ИП Лазарев Павел Константинович

ИНН 860314863505 *г. Санкт-Петербург, Свердловская наб. д.58*
ОГРНИП 315784700084686 *Тел.: +7 981 890 50 35 E-mail: lazarevpk@yandex.ru*

Информационное письмо к отчету № 20/03/2020

Об оценке рыночной (справедливой) стоимости Земельного участка, с кадастровым номером 69:29:0000014:225

Кулик Дмитрию Станиславовичу

Уважаемый Дмитрий Станиславович!

В соответствии с Заданием на оценку №2 к Договору № 06-08-18-1 на оказание услуг по оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от «22» августа 2018 от «18» марта 2020 г., специалистом Лазаревым Павлом Константиновичем была произведена оценка рыночной (справедливой) стоимости Земельного участка, с кадастровым номером 69:29:0000014:225

Оценка произведена по состоянию на 20 марта 2020г.

Целью оценки является определение рыночной (справедливой) стоимости объекта оценки.

Группировка и анализ исходной информации представлены в соответствующих разделах Настоящего отчета. При этом отдельные его части не могут трактоваться изолированно, а только в связи с полным текстом отчета, принимая во внимание существующие допущения и ограничения.

Обращаем внимание, что это письмо не является отчетом по оценке, а только предваряет отчет, приведенный далее.

Оценка проводилась в соответствии с требованиями ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ», ФСО, Кодексом этики оценщика, Международными стандартами оценки.

Выводы, заключения и другие теоретические конструкции, содержащиеся в Настоящем отчете, основаны на практическом исследовании объекта оценки, анализе используемой информации, интерпретации расчетных данных, а также на опыте и профессиональных знаниях Оценщика.

- На основании данных, представленных и проанализированных в данном отчете, с учетом множества принимаемых во внимание объективных факторов и в результате проведенного исследования Оценщик установил, что рыночная (справедливая) стоимость объекта оценки по состоянию на дату оценки округленно (до тысяч рублей) без НДС, составляет: 438000 (четыреста тридцать восемь тысяч) рублей.

С уважением,
ИП Лазарев П.К.

Лазарев П.К./

Индивидуальный предприниматель ОГРНИП 315784700084686 Лазарев Павел Константинович

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ №20/03/2020

Об оценке рыночнои (справедливои) стоимости Земельного участка, с кадастровым номером 69:29:0000014:225

Оценка произведена по состоянию на: 20 марта 2020г.

ЗАКАЗЧИК: Общество с ограниченнои ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал» «Д.У.» ЗПИФ недвижимости «Рождественскии»

ИСПОЛНИТЕЛЬ: ИП Лазарев Павел Константинович

г. Москва 2020 г.

Оглавление

Наименование раздела	Страница
1. Общие сведения	3
2. Описание объектов оценки	10
3. Анализ рынка	12
4. Анализ наиболее эффективного использования объектов оценки	35
5. Расчет рыночной стоимости объектов оценки	36
6. Согласование результатов оценки и заключение о рыночной стоимости объектов оценки	59
7. Сертификат соответствия	62
8. Список использованной литературы и нормативных актов	63
9. Приложения	64

1.1. Основные факты и выводы

Объекты оценки	1) Земельный участок, с кадастровым номером 69:29:0000014:225
Собственник	Владельцы инвестиционных паев "Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Рождественский" под управлением ООО "Управляющая компания "Прагма Капитал"
Дата оценки	20.03.2020 г.
Дата составления отчета	20.03.2020 г.
Дата осмотра имущества	Осмотр имущества не проводился. Заказчиком не обеспечен доступ.
Основания для проведения оценки	Договор № 06-08-18-1 на оказание услуг по оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от «22» августа 2018 г. Задание на оценку №2 к Договору № 06-08-18-1 на оказание услуг по оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от «22» августа 2018 от «18» марта 2020 г.
Результаты оценки стоимости объектов оценки	
Результаты определения рыночной стоимости при применении разных подходов	Сравнительный – 438 000 рублей Доходный- не использовался, мотивированный отказ. Затратный - не использовался, мотивированный отказ.
Итоговая рыночная (справедливая) стоимость объектов оценки, рублей без учета НДС	438000 (четыреста тридцать восемь тысяч) рублей.
Ограничения и пределы применения полученного результата	Использование отчета допускается только для указанных в задание на оценку целей. Использование для иных целей может привести к неверному трактованию результатов оценки.

1.2. Задание на оценку

Объект оценки:	Земельный участок, с кадастровым номером 69:29:0000014:225
Права на объект оценки	Владельцы инвестиционных паев "Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Рождественский" под управлением ООО "Управляющая компания "Прагма Капитал". Общая долевая собственность.
Цель оценки:	Определение рыночной (справедливой) стоимости
Предполагаемое использование результатов оценки:	Результаты настоящей оценки будут использованы для переоценки активов Закрытого Паевого фонда.
Балансовая (остаточная) стоимость[1]	160 000 рублей
Обременения	Оцениваемое имущество в залоге и под арестом не находится. Характер имеющихся обременений ниже в настоящем отчете.
Залогодержатель	-
Основания	-
Срок экспозиции объекта	Рыночный
Условия продажи	Рыночный
Допущения и ограничительные условия	Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка приведены в п. 1.6. настоящего отчета
Вид стоимости:	Рыночная (справедливая) (федеральные стандарты оценки (ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО №7, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015г. №№297, 298, 299, от 25.09.2014г. №611 от 25.09.2014г., а также МСФО №13. Оценка справедливой стоимости" (стандарт введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н)
Дата оценки:	20.03.2020 г.
Срок проведения оценки:	18.03.2020-20.03.2020 г.
Дата осмотра имущества	Осмотр имущества не проводился. Заказчиком не обеспечен доступ.
Форма отчета	Отчет составлен в простой письменной форме, электронный документ

[1] В соответствии с последними данными финансовой отчетности Заказчика по состоянию на 31.01.2020 (https://pragmacapital.ru/data/reports/31012020_Rogdestvo_SCHA.pdf)

1.3. Сведения о заказчике

Заказчик:	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал» «Д.У.» ЗПИФ недвижимости «Рождественский»
Сокращенное название	ООО «Управляющая компания «Прагма Капитал»
ИНН	7718581523
ОГРН	1067746469658
Адрес	172200, Тверская область, Селижаровский район, пгт. Селижарово, ул. Ленина, д.3а
Дата регистрации	«07» апреля 2006

1.4. Сведения об исполнителе

Организационно-правовая форма и наименование	ИП Лазарев Павел Константинович
Юридический адрес	г. Санкт- Петербург, Свердловская наб., д. 58
ИНН	860314863505
ОГРН, дата присвоения ОГРН	315784700084686, 27.04.2015г.

1.5. Сведения об оценщике

Исполнитель составления настоящего Отчета имеет высшее и профессиональное образование:

Полное имя:	Лазарев Павел Константинович
Квалификация, документы о профессиональном образовании:	«Невский Институт Управления и Дизайна», р/н ПП-098 № 782401695902
Участие в саморегулируемой организации оценщиков:	«Национальная коллегия специалистов-оценщиков», р/н № 02327
Страхование оценочной деятельности:	АО «АльфаСтрахование» № 7811R/776/00107/20
Дата сдачи квалификационного экзамена по направлению оценка недвижимости	24 августа 2018 года аттестат № 014462-1
Дата сдачи квалификационного экзамена по направлению оценка движимого имущества	06 июля 2018 года аттестат № 013801-2
Дата сдачи квалификационного экзамена по направлению оценка бизнеса	04 июня 2018 года аттестат №012816-3
Стаж работы в ОД	С 2014
Местонахождение	город Санкт-Петербург
Привлеченные специалисты	специалисты не привлекались
Контактные данные	lazarevpk@yandex.ru, +7 981 890 50 35
Диплом специалиста	Рег. номер 149/09-590, дата выдачи 02.06.2014 г., ФГБОУВО «РАНХиГС при Президенте Российской Федерации»
Диплом об окончании аспирантуры	Рег. номер УАИД-2017-0017, дата выдачи 31.07.2017 г., ФГБОУВО «РАНХиГС при Президенте Российской Федерации»

1.6. Принятые допущения и ограничения

Оценка рыночной стоимости объектов оценки была проведена с учетом следующих допущений и ограничивающих условий:

1. Согласно целям и задачам оценки в настоящем Отчете определяется рыночная (справедливая) стоимость объекта: Земельный участок, с кадастровым номером 69:29:0000014:225, принадлежащего владельцам инвестиционных паев "Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Рождественский" под управлением ООО "Управляющая компания "Прагма Капитал" (Структура собственности - общая долевая собственность) на базе методов и процедур

оценки, отражающих характер имущества и обстоятельств, при которых данное имущество наиболее вероятно можно продать на открытом рынке;

2. Отчет достоверен лишь в полном объеме, любое соотнесение частей стоимости, с какой- либо частью объекта является неправомерным, если это не оговорено в отчете;
3. Исполнитель не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности;
4. Исполнитель в процессе подготовки отчета об оценке исходит из достоверности правоустанавливающих документов на объект оценки;
5. Экспертиза имеющихся прав на объект Заказчиком не ставилась в качестве параллельной задачи и поэтому не выполнялась. Оценка стоимости проведена, исходя из наличия этих прав с учетом имеющихся на них ограничений.
6. Исполнитель предполагает отсутствие каких-либо скрытых особенностей объекта оценки. Исполнитель не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
7. Исполнитель предоставляет обзорные материалы исключительно для того, чтобы помочь пользователю Отчета получить представление об объекте оценки.
8. От Исполнителя не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда;
9. Исходные данные о составляющих объекта оценки, используемые при подготовке отчета, получаются, по мнению Исполнителя, из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Исполнитель не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому в отчете делаются ссылки на источники информации.
10. Исполнитель не производит экспертизу объекта оценки.
11. Содержание Отчета является конфиденциальным для Исполнителя, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации, а также случаев представления отчета в соответствующие органы при возникновении спорных ситуаций.
12. В случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, Исполнитель предоставляет копии хранящихся отчетов или информацию из них правоохранительным, судебным, иным уполномоченным государственным органам либо органам местного самоуправления.
13. Результаты оценки достоверны лишь в указанных целях оценки и на указанную дату проведения оценки. Исполнитель не принимает на себя никакой ответственности за последующие изменения социальных, экономических, юридических, природных и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на величину оцененной стоимости.
14. Использование отдельных положений и выводов вне контекста всего Отчета является некорректным и может привести к искажению результатов оценки.
15. Отчет об оценке не подлежит публикации целиком или по частям без письменного согласия Оценщика. Публикация ссылок на Отчет, данных содержащихся в отчете, имени и профессиональной принадлежности Оценщика запрещена без письменного разрешения Оценщика.
16. Данная оценка основывается только на тех документах и сведениях, которые заказчик предоставил Исполнителю, а так же установленной оценщиком информацией.
17. Настоящий отчет об оценке, а так же сведения указанные в нем актуальны на день проведения оценки с соответствующей информацией, полученной об объекте оценки.
18. Итоговая величина стоимости объекта оценки, указываемая в Отчете об оценке:

- может быть использована в рамках финансового-хозяйственной деятельности, но не является гарантией свершения сделки именно по цене равной рыночной стоимости;
- может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления Отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

1.7. Применяемые стандарты оценочной деятельности

Наименование	обоснование использования

Федеральный закон от 29.07.98 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;	Настоящий Федеральный закон является обязательным к применению
ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (утв. Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 года №297)	Настоящий Федеральный стандарт оценки является обязательным к применению при осуществлении оценочной деятельности, разработан с учетом международных стандартов оцени (МСО).
ФСО №2 «Цель оценки и виды стоимости» (утв. Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 года №298)	Настоящий Федеральный стандарт оценки является обязательным к применению при осуществлении оценочной деятельности, разработан с учетом международных стандартов оцени (МСО).
ФСО №3 «Требования к отчету об оценке» (утв. Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 года №299)	Настоящий Федеральный стандарт оценки является обязательным к применению при осуществлении оценочной деятельности, разработан с учетом международных стандартов оценки (МСО).
ФСО №7 «Оценка недвижимости» (утв. Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 года №611)	Настоящий Федеральный стандарт оценки является обязательным к применению при осуществлении оценочной деятельности, разработан с учетом международных стандартов оценки (МСО).
Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «оценка Справедливой стоимости»	
Стандарты и правила оценочной деятельности Некоммерческого партнерства СРО «Национальная коллегия специалистов- оценщиков»	Стандарты обязательны к применению для членов СРО «Национальная коллегия специалистов- оценщиков», разработаны на базе Международных стандартов оценки (МСО) Международного комитета по стандартам оценки и Европейской группы ассоциаций оценщиков.

Обоснование использования стандартов при проведении оценки данного объекта оценки

В соответствии с заданием на оценку, рыночная стоимость Объекта оценки определялась на основе Федерального закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.98 г., установленных Федеральных стандартов оценки, стандартов и правил саморегулируемой организации «Национальная коллегия специалистов-оценщиков», а так же рекомендаций указанных в Международном стандарте финансовой отчетности (IFRS) 13 «оценка Справедливой стоимости».

Применение СТО СДС СРО НКСО, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности обусловлено тем, что Объект оценки находится на территории Российской Федерации, а также тем, что Оценщик осуществляет свою деятельность на территории РФ. Указанные стандарты использовались при определении подходов к оценке, порядка проведения работ, при составлении Отчета об оценке. В части использования стандартов и правил саморегулируемой организации, в которой состоит оценщик:

- Основополагающий (базовый) стандарт СТО СДС СРО НКСО 1.1-2007;
- СТО СДС СРО НКСО 3.1-2015 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» ;
- СТО СДС СРО НКСО 3.2-2015 «Цель оценки и виды стоимости»
- СТО СДС СРО НКСО 3.3-2016 «Требования к отчету об оценке»
- СТО СДС СРО НКСО 3.7-2015 «Оценка недвижимости»

1.8. Использованная информация

Оценщик исходит из того, что предъявленные документы являются подлинными. Отклонения от представленных данных учтены в той степени, в которой оценщик мог об этом узнать. Неточности, которые появляются с учетом этого, являются несущественными для общего результата расчета. Отчет о рыночной стоимости выполнен мною добросовестно и из лучших побуждений. Проверка предоставленных документов и материалов производилась только на их приемлемость и убедительность, проверка на полноту и правильность не входит в рамки настоящего исследования.

1.9. Используемая терминология

Дата проведения оценки – календарная дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

Рыночная стоимость объекта оценки – наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

Ликвидационная стоимость объекта оценки – стоимость объекта оценки в случае, если объект оценки должен быть отчужден в срок меньше обычного срока экспозиции аналогичных объектов.

Стоимость замещения объекта оценки – затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Стоимость воспроизводства объекта оценки – затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий.

Подход к оценке – совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

Сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами – аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах.

Доходный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Метод оценки – последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

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

Срок экспозиции объекта оценки – период времени, начиная от даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

Итоговая стоимость объекта оценки определяется путем расчета стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

1.10. Основные этапы процесса оценки (содержание и объем работ, использованных для проведения оценки)

В соответствии с определенной целью, особенностями оцениваемых объектов и сложившейся экономической ситуацией на рынке недвижимости был определен процесс оценки.

Процесс оценки включал исследования и анализ, необходимые для заключения выводов об искомой стоимости и состоял из следующих этапов: сбор данных, обработка полученной информации, заключение и представление выводов и итогов работы.

Процедура оценки включала осмотр оцениваемого объекта, интервью с собственниками, исследование рынка продаж и аренды аналогичных объектов и их сравнительный анализ, анализ

доходов и расходов при ведении бизнеса на сегментах рынка недвижимости, рассмотрение альтернативных вариантов использования и определение наиболее эффективного.

Объем исследования. Для оценки рыночной стоимости рассматриваемого объекта нами предприняты следующие шаги:

Заключение договора, получение документов.

На этом этапе был заключен договор с Заказчиком оценки, получены необходимые для проведения оценки документы, проведен выезд на объект оценки и его личный осмотр оценщиком.

Сбор общих данных и их анализ

На этом этапе были проанализированы данные, характеризующие природные, экономические и социальные факторы, влияющие на рыночную стоимость объекта в масштабах области и района расположения объекта.

Сбор специальных данных и их анализ

Этот этап во многом аналогичен предыдущему, но на нем была собрана более детальная информация, относящаяся к оцениваемому объекту. Сбор данных на этих этапах осуществлялся путем изучения данных рынка недвижимости, средств массовой информации, литературы, отчетов, проектов, бесед с представителями риэлтерских структур, администрации района, анализа сделок и предложений на рынке.

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта

Анализ был произведен на основе собранных данных, и было сделано заключение относительно способа наилучшего использования земельного участка как свободного, а затем – с учетом существующих улучшений.

Применение подходов и методов оценки

При оценке используются три общепринятых подхода к определению стоимости недвижимости: затратный, сравнительный и доходный.

Согласование результатов оценки и подготовка отчета об установленной стоимости.

На этом этапе были сведены вместе результаты, полученные на предыдущих этапах, и выводы изложены в виде письменного отчета.

Согласование проводилось с учетом особенностей оцениваемого объекта, локального рынка недвижимости, преимуществ и недостатков использованных подходов оценки и достоверности используемой информации по каждому подходу.

План процесса оценки

№ п/п	Наименование этапов проведенной работы	Отметка о выполнении
1	Заключение с Заказчиком договора об оценке	Проведено
2	Получение от Заказчика необходимых документов для проведения оценки	Проведено
3	Осмотр объекта оценки, установление количественных и качественных характеристик объекта, изучение его фактического технического состояния, сбор прочей информации об объекте оценки	Проведено
4	Составление таблицы по анализу представленной Заказчиком информации, необходимой для проведения оценки о характеристиках объекта, права на который оцениваются	Проведено
5	Анализ отраслевых и локальных рынков, к которому относится объект оценки	Проведено
6	Осуществление расчетов	Проведено
7	Согласование полученных результатов, вывод итоговой величины стоимости объекта оценки	Проведено
8	Составление и передача Заказчику Отчета об оценке	Проведено

1.11. Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения

Заказчиком были предоставлены копии документов и информация, представленные в Приложении к настоящему Отчету. Основными источниками информации являлись:

- Свидетельство о государственной регистрации права 69 АВ №223066 от 28.03.2008г.;

Оценщиком при сборе аналитической информации, с официального сайта картотеки арбитражных дел:

- Информация по территориальному расположению объектов недвижимого имущества по данным Росреестра;
- Выписка из ЕРГН.

1.12. Заявление о соответствии

- Оценка рыночной стоимости объектов недвижимости производилась в соответствии с кодексом этики и на основании Федерального закона от 29.08.1998 № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в РФ", Федеральный закон от 29.07.98 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федерального стандарта оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 N 297, Федеральным стандарт оценки №2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. N 298, Федеральный стандарт оценки №3 «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 N 299, Федеральный стандарт оценки №7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» утвержден приказом от 15.09.2014 г. № 611.
- Факты, представленные в отчете, правильны и основываются на знаниях оценщика;
- Анализ и заключения ограничены только изложенными допущениями и условиями;
- Оценщик не имел интереса в оцениваемом имуществе;
- Вознаграждение оценщика не зависит от какого - либо аспекта отчета;
- Образование оценщика соответствует необходимым требованиям;
- Никто, кроме лиц, указанных в отчете, не оказывал профессиональной помощи в подготовке отчета.

2.Описание объектов оценки

2.1. Количественные и качественные характеристики объектов оценки

В настоящем разделе отображаются сведения об имущественных правах, обременениях, связанных с объектом оценки, о физических свойствах объекта оценки, износе, устареваниях (количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки, информация о текущем использовании объекта оценки, другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость).

Таблица 1. Объекты оценки, краткая характеристика.

№	Объект	имущественные права	Правообладатель	кадастровый номер	кадастровая/балансовая стоимость, руб.
1	Земельный участок, с кадастровым номером 69:29:0000014:225	Общая долевая собственность	Владельцы инвестиционных паев "Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Рождественский" под управлением ООО "Управляющая компания "Прагма Капитал"	69:29:0000014:225	411736/ 160000

Таблица 2. Общая характеристика объекта оценки №1. Земельный участок с кадастровым номером 69:29:0000014:225

Показатель	Описание/характеристики показателя
Кадастровый номер	69:29:0000014:225
Кадастровая стоимость, руб	411736
Балансовая стоимость, руб.	160000
Местоположение/адрес	обл. Тверская, р-н Селижаровский, с/п Шуваевское, в районе д. Бор-Волго
Статус населенного пункта	Деревня, расстояние до регионального центра Твери примерно 150 км.
Кадастровый квартал	69:29:0000014
Общая площадь, кв. м	3848
Категория Земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование	Для ведения гражданами садоводства и огородничества
Текущее использование	Для ведения гражданами садоводства и огородничества, без улучшений
Коммуникации	Электроэнергия по границе, есть возможность подключения
Подъездные пути	Свободный доступ, в наличии
Наличие улучшений	отсутствуют
Освоенность	Не освоен
Экология	Соответствует норме
Информация об износе Объекта оценки	Не подвержен износу
Информация об устареваниях Объекта оценки	Не подвержен устариваниям
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	объект оценки считается свободным от каких-либо обременений или ограничений, если иное не указано в отчете; источники информации, использованные в отчете, являются достоверными; категория и функциональное назначение оцениваемого объекта в случае передачи прав другому юридическому лицу не изменяются.
Имущественные права на объект оценки	Общая долевая собственность № 69-69-19/004/2011-067 от 25.03.2011 Владельцы инвестиционных паев "Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Рождественский» под управлением ООО "Управляющая компания «Прагма Капитал»
Существующие ограничения прав	Доверительное управление № 69-69-15/007/2009-657 от 25.03.2011
Источник информации	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

rosreestr.ru/wps/portal/p/cc_ib_portal_services/online_request/!ut/p/z1/pVBNU8IwFPw1nvPRApZbBAYdFARBSS-ZNGTaM

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Земельный участок

Вернуться к результатам поиска | Сформировать новый запрос

Кадастровый номер:	69:29:0000014:225
Статус объекта:	Учтенный
Дата постановки на кадастровый учет:	22.02.2011
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование:	Для ведения гражданами садоводства и огородничества
Площадь:	3848
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	411736
Дата определения стоимости:	01.01.2019
Дата внесения стоимости:	24.01.2020
Адрес (местоположение):	обл. Тверская, р-н Селижаровский, с/п Шуваевское, в районе д. Бор-Волго
Дата обновления информации:	25.01.2020
Форма собственности:	

Права и ограничения

Право	Ограничение
№ 69-69-19/004/2011-067 от 25.03.2011 (Общая долевая собственность)	№ 69-69-15/007/2009-657 от 25.03.2011 (Доверительное управление)

Найти объект на публичной кадастровой карте

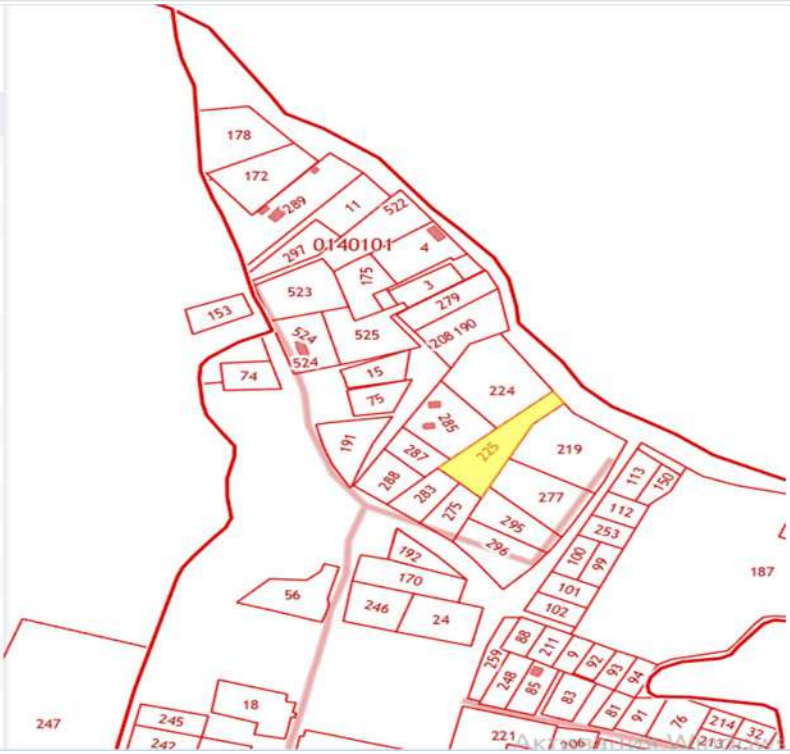
Сформировать запрос

Вернуться к результатам поиска | Сформировать новый запрос

69:29:0000014:225
обл. Тверская, р-н Селижаровский, с/п Шуваевское, в районе д. Бор-Волго

План ЗУ → План КК →

Информация	Услуги
Кадастровый номер:	69:29:0000014:225
Кадастровый квартал:	69:29:0000014
Статус:	Учтенный
Адрес:	обл. Тверская, р-н Селижаровский, с/п Шуваевское, в районе д. Бор-Волго
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Форма собственности:	-
Кадастровая стоимость:	411 736 руб.
Дата определения КС:	01.01.2019
Дата внесения сведений о КС:	24.01.2020
Дата утверждения КС:	-
Дата применения КС:	-
Уточненная площадь:	3 848 кв. м
Разрешенное использование:	Для ведения гражданами садоводства и огородничества
по документу:	-



2.2. Другие факторы и характеристики, относящиеся к объектам оценки, существенно влияющие на их стоимость

Других факторов и характеристик, относящихся к объектам оценки, существенно влияющих на их стоимость, Оценщиком не выявлено.

2.3. Информация о текущем использовании объектов оценки.

На момент проведения оценки, по данным Заказчика, объект оценки используется по своему назначению.

3. Анализ рынка

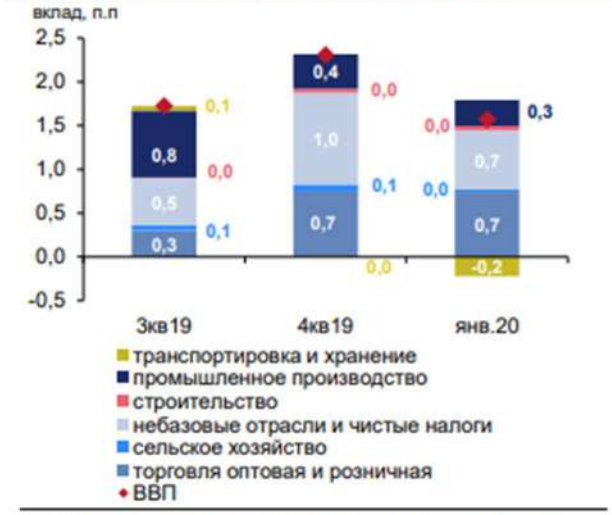
3.1. Картина экономики РФ в январе 2020 года.[2]

По оценке Минэкономразвития России, в январе 2020 г. темп роста ВВП составил 1,6 % г/г (после 2,3 % г/г в декабре и 1,3 % в целом за 2019 год).

Рис. 1. Рост ВВП в январе оценивается на уровне 1,6 % г/г

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

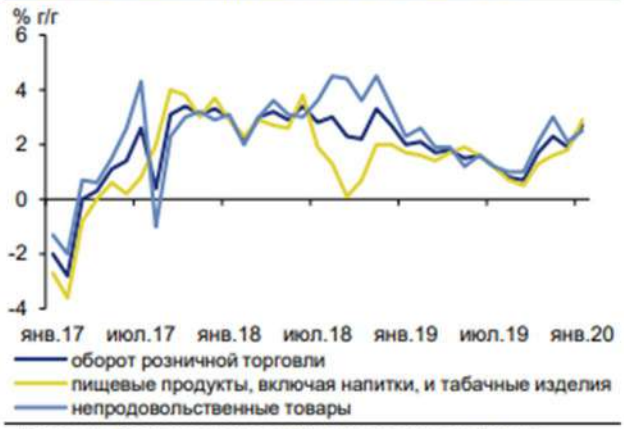
Рис. 2. Обрабатывающая промышленность и торговля вносят стабильный вклад в рост



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Из базовых отраслей основной вклад в рост ВВП, как и в 4кв19, внесли обрабатывающая промышленность1 и торговля. Выпуск обрабатывающей промышленности в январе продолжил устойчиво расти (+3,9 % г/г после 4,0 % г/г в декабре) на фоне сохранения позитивной динамики в ключевых несырьевых отраслях – пищевой промышленности, химическом комплексе, деревообработке. Годовые темпы роста оборота розничной торговли в январе достигли максимального с декабря 2018 г. уровня – 2,7 % г/г (1,9 % г/г месяцем ранее), при этом улучшение годовой динамики было зафиксировано как по продовольственным, так и по непродовольственным товарам.

Рис. 3. Рост розничного товарооборота в январе 2020 г. превысил прошлогодние показатели



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 4. Объём строительных работ в январе 2020 г. незначительно ускорился

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Реальные заработные платы продолжают уверенно расти. За 12 месяцев 2019 г. рост показателя составил 2,9 %. При этом в декабре рост реальных заработных плат ускорился до 6,9 % г/г после 2,7 % г/г месяцем ранее за счет увеличения номинальных темпов роста и в меньшей степени – продолжающегося снижения инфляции.

[2] economy.gov.ru. Картина деловой активности февраль 2020 года. Последние актуальные данные на дату составления отчета.

Таблица 3.Показатели деловой активности

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.20	2019	дек.19	ноя.19	окт.19	сен.19	авг.19	июл.19	2018
ВВП	**1,6***	**1,3**	**2,3***	**2,1***	**2,6***	**2,0***	**1,5***	**1,6***	**2,5**
Сельское хозяйство	**2,9**	**4,0**	**5,6**	**5,7**	**5,0**	**5,4**	**3,2**	**6,1**	**-0,2**
Строительство	**1,0**	**0,6**	**0,4**	**0,3**	**1,1**	**1,0**	**0,2**	**0,2**	**6,3**
Розничная торговля	**2,7**	**1,6**	**1,9**	**2,3**	**1,7**	**0,7**	**0,8**	**1,2**	**2,8**
Грузооборот транспорта	**-4,4**	**0,6**	**-1,3**	**-1,2**	**0,2**	**0,5**	**-0,3**	**-0,9**	**0,2**
Промышленное производство	**1,1**	**2,3**	**1,7**	**0,7**	**3,0**	**3,8**	**2,8**	**2,8**	**3,5**
Добыча полезных ископаемых	**-0,4**	**2,5**	**0,5**	**0,1**	**-0,7**	**1,4**	**2,1**	**2,0**	**3,8**
добыча угля	-8,8	1,6	-1,9	1,5	4,7	2,9	-1,4	-2,0	5,7
добыча сырой нефти и природного газа	0,0	2,5	-0,4	0,6	-0,4	0,5	2,6	1,5	2,9
добыча металлических руд	2,4	3,7	1,7	3,9	2,6	3,7	2,6	2,2	3,4
добыча прочих полезных ископаемых	-12,9	2,4	26,1	1,0	-6,0	16,8	-1,8	8,0	4,2
Обрабатывающие производства	**3,9**	**2,6**	**4,0**	**1,5**	**6,3**	**5,9**	**3,4**	**3,7**	**3,6**
пищевая промышленность	9,2	3,4	8,2	5,3	5,1	6,8	0,1	5,0	3,4
легкая промышленность	3,0	-1,6	6,2	0,1	-0,2	0,8	-1,9	-2,6	3,4
деревообработка	5,6	1,5	2,7	1,1	-0,4	3,2	2,4	0,3	11,4
производство кокса и нефтепродуктов	2,3	2,2	3,0	3,6	7,0	1,2	4,5	1,0	2,6
химический комплекс	3,5	5,1	5,2	7,5	8,6	8,5	5,0	6,1	3,0
производство прочей неметаллической минеральной продукции	4,3	4,2	1,4	1,7	0,7	5,3	3,5	5,6	0,4
металлургия	0,7	2,4	6,8	-2,4	7,8	3,8	3,6	5,7	1,9
машиностроение	5,2	5,1	2,9	2,4	12,3	21,8	8,9	6,7	6,1
прочие производства	10,0	-11,4	-13,2	-15,3	-18,5	-13,5	-11,5	-7,6	6,8
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	**-4,7**	**0,0**	**-4,8**	**0,2**	**2,1**	**3,7**	**1,1**	**0,9**	**2,2**
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	**1,0**	**-5,2**	**-10,0**	**-12,9**	**-12,3**	**-8,4**	**-2,4**	**-3,9**	**2,9**

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

** Оценка Минэкономразвития России.*

Таблица 4. Показатели рынка труда

	янв.20	2019	4кв19	дек.19	ноя.19	окт.19	3кв19	2кв19	1кв19	2018
Реальная заработная плата										
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	2,9	4,6	6,9	2,7	3,8	3,0	2,6	1,3	8,5
в % к предыдущему периоду (SA)	-	-	2,1	2,1	-0,2	1,2	1,6	1,7	0,9	-
Номинальная заработная плата										
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	7,5	8,2	10,1	6,3	7,7	7,4	7,7	6,5	11,6
в % к предыдущему периоду (SA)	-	-	2,7	2,0	0,2	1,3	2,4	2,5	2,1	-
Реальные располагаемые доходы										
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	0,8	1,1	-	-	-	3,1	1,0	-1,8	0,1[2]
в % к предыдущему периоду (SA)	-	-	-0,9	-	-	-	-0,2	0,1	0,3	-
Реальные денежные доходы										
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	1,5	1,7	-	-	-	3,7	1,5	-0,8	1,1
в % к предыдущему периоду (SA)	-	-	-0,7	-	-	-	0,3	0,3	0,4	-
Численность рабочей силы*										
в % к соотв. периоду предыдущего года	-0,1	-1,0	-0,5	-0,5	-0,1	-0,7	-1,2	-1,3	-1,2	-0,1
млн. чел. (SA)	75,4	-	75,5	75,4	75,7	75,4	75,3	75,3	75,5	-
Численность занятых*										
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,2	-0,8	-0,2	-0,3	0,1	-0,6	-1,0	-1,1	-0,9	0,3
млн. чел. (SA)	72,1	-	72,1	72,1	72,2	71,9	71,8	71,9	72,0	-
Численность безработных*										
в % к соотв. периоду предыдущего года	-5,0	-5,3	-4,6	-6,1	-4,0	-3,7	-5,2	-5,3	-6,0	-7,8
млн. чел. (SA)	3,4	-	3,4	3,4	3,4	3,5	3,4	3,5	3,5	-
Уровень занятости*										
в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	59,5	-	59,5	59,5	59,7	59,4	59,3	59,3	59,4	-
Уровень безработицы**										
в % к рабочей силе /SA	4,7/4,5	4,6/-	4,6/4,5	4,6/4,5	4,6/4,5	4,6/4,6	4,4/4,6	4,6/4,6	4,8/4,6	4,8/-

** Данные за 2017 г. представлены по возрастной группе «15–72 года», за 2018 год – по возрастной группе «15 лет и старше».*

*** Данные за 2017–2019 гг. представлены по возрастной группе «15 лет и старше».*

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

3.2. Картина кредитования за ноябрь 2019 года.[3]

• Данные за ноябрь демонстрируют, что совокупное кредитное предложение остаётся низким (4,8% ВВП за скользящие 12 месяцев). Рост показателя полностью связан с операциями расширенного государственного сектора.

• Первое, из базы почти полностью вышел эффект приостановки покупок валюты Банком России в конце 2018 года. Приостановка покупок в сентябре-декабре 2018 года (а также половинный объем покупок в августе 2018 года и январе 2019 года по сравнению с объемом, предполагаемым бюджетным правилом) внесли отрицательный вклад в совокупное кредитное предложение в размере 2,0 % ВВП. В целом за 2019 год, по оценкам Минэкономразвития России, объем эмиссионного финансирования со стороны Банка России покупок валюты и золота на внутреннем рынке составит 0,9 % ВВП.

• Второе, бюджетный сектор продолжил наращивать расходы, компенсируя низкие темпы первого полугодия. В текущем году объем расходов федерального бюджета продемонстрирует высокие темпы роста в первом полугодии, однако уже во втором при сохранении запланированного уровня дефицита указанные темпы роста будут находиться около нуля.

• Банковский кредит частному сектору остается ниже 4,0 % ВВП (3,7 % по итогам ноября). Реакция банковского рынка на снижение номинальной ставки Банком России продолжает носить сдержанный характер, что может быть в том числе объяснено ростом уровня реальных ставок относительно начала 2019 года. Темпы роста всех видов кредита нефинансовому сектору демонстрируют либо стагнацию, либо снижение. В целом продолжающееся структурное замедление потребительского кредитования не компенсируется ростом других видов кредита.

• По оценке Минэкономразвития России, сохранение текущего уровня ставок по банковским кредитным продуктам и реализация текущих бюджетных параметров предопределят сохранение низкого уровня совокупного спроса, продолжение тренда на укрепление рубля и устойчивое закрепление инфляции ниже 3,0 % в первом полугодии 2020 года. Слабый уровень спроса находит подтверждение в том числе в динамике индексов PMI, а также отрицательной динамике импорта в рублевом выражении (за исключением разовых операций по пополнению запасов фармацевтической продукции в 4-м квартале прошлого года).

3.3. Картина инфляции за февраль 2020 года.[4]

В январе 2020 г. инфляция продолжила замедление – до 2,4 % г/г после 3,0 % г/г по итогам 2019 года, что оказалось несколько ниже оценки Минэкономразвития России.

Основной вклад в снижение темпов годовой инфляции в январе текущего года внес выход из базы расчета ряда проинфляционных немонетарных эффектов, действовавших с 1 января 2019 года: повышение базовой ставки НДС на 2 п.п. и сопутствующая частичная индексация регулируемых цен и тарифов, а также введение нового порядка оплаты услуг по вывозу твёрдых коммунальных отходов. Кроме того, сдерживающее влияние на инфляцию в секторе регулируемых услуг оказал перенос индексации тарифов городского пассажирского транспорта на февраль в ряде крупных регионов.

В терминах последовательных приростов (с коррекцией на сезонность) инфляция в январе сохранялась на низких уровнях – 0,12 % м/м SA после 0,11 % м/м SA в декабре.

Темпы роста продовольственных цен (с коррекцией на сезонность) в январе, как и в декабре, показали околонулевую динамику на фоне хорошего урожая прошлого года и стабильной ситуации в секторе животноводства. Сезонное удорожание плодоовощной продукции в текущем году было меньшим по масштабу, чем годом ранее.

Темпы роста цен на продовольственные товары (за исключением плодоовощной продукции) в январе также оставались на низких уровнях (около 0,1 % м/м SA), при этом сезонно скорректированные цены на мясо- и рыбопродукты, сахар и яйца снизились по сравнению с декабрем.

---

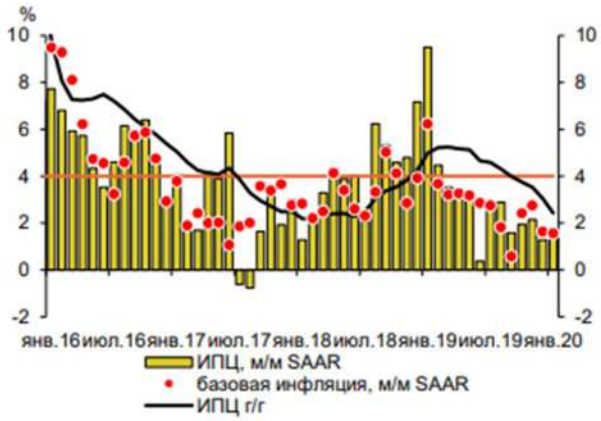
[3] economy.gov.ru. Картина кредитования. Ноябрь 2019 года. Последние актуальные данные на дату составления отчета.

[4] economy.gov.ru. Картина инфляции. Февраль 2020 года. Последние актуальные данные на дату составления отчета.

В сегментах рыночных услуг и непродовольственных товаров по-прежнему наблюдается слабая ценовая динамика (0,1 % м/м SA и 0,2 % м/м SA соответственно). В результате монетарная инфляция продолжила снижение в годовом выражении (до 2,5 % г/г в январе с 2,9 % г/г месяцем ранее), в терминах последовательных приростов ее темпы сохранились на уровне 1,6 % м/м SAAR, что значительно ниже целевого ориентира Банка России.

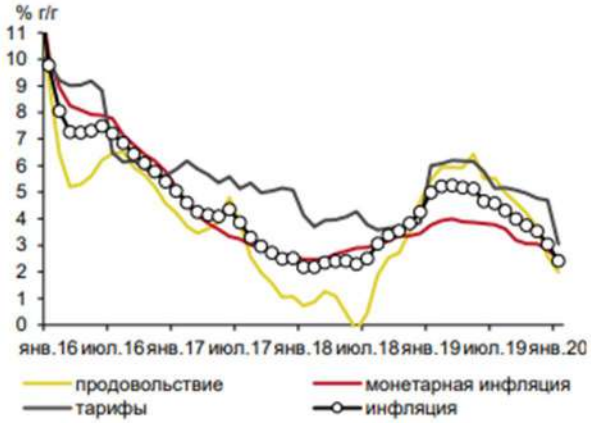
По оценке Минэкономразвития России, в феврале инфляция будет находиться на уровне 0,3–0,4 % м/м, что соответствует диапазону 2,3–2,4 % г/г. Вероятность снижения инфляции до 2,2 % г/г в 1кв20 оценивается как высокая.

Рис. 1. Инфляция продолжает находиться значительно ниже целевого ориентира Банка России



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 2. Выход из базы расчета ряда проинфляционных эффектов внес вклад в замедление инфляции



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Таблица 5. Индикаторы инфляции

	янв.20	дек.19	ноя.19	окт.19	2018	2017	2016
Инфляция							
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,4	3,0	3,5	3,8	4,3	2,5	5,4
в % к предыдущему месяцу	0,4	0,4	0,3	0,1	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,1	0,1	0,2	0,2	-	-	-
Продовольственные товары							
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,0	2,6	3,7	4,2	4,7	1,1	4,6
в % к предыдущему месяцу	0,7	0,7	0,5	0,2	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,0	0,0	0,1	0,1	-	-	-
Непродовольственные товары							
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,5	3,0	3,1	3,2	4,1	2,8	6,5
в % к предыдущему месяцу	0,2	0,1	0,2	0,3	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,2	0,2	0,2	0,2	-	-	-
Услуги							
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,8	3,8	3,9	3,8	3,9	4,3	4,9
в % к предыдущему месяцу	0,2	0,2	0,1	-0,2	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,2	0,2	0,3	0,3	-	-	-
Базовая инфляция (Росстат)							
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,7	3,1	3,5	3,7	3,7	2,1	6,0
в % к предыдущему месяцу	0,2	0,1	0,2	0,2	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,0	0,1	0,2	0,1	-	-	-
Инфляция, за искл. продовольствия, регулируемых цен и тарифов и подакцизной продукции*							
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,5	2,9	3,1	3,1	3,4	2,6	5,8
в % к предыдущему месяцу	0,2	0,1	0,3	0,2	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,1	0,1	0,2	0,2	-	-	-

*оценка Минэкономразвития России

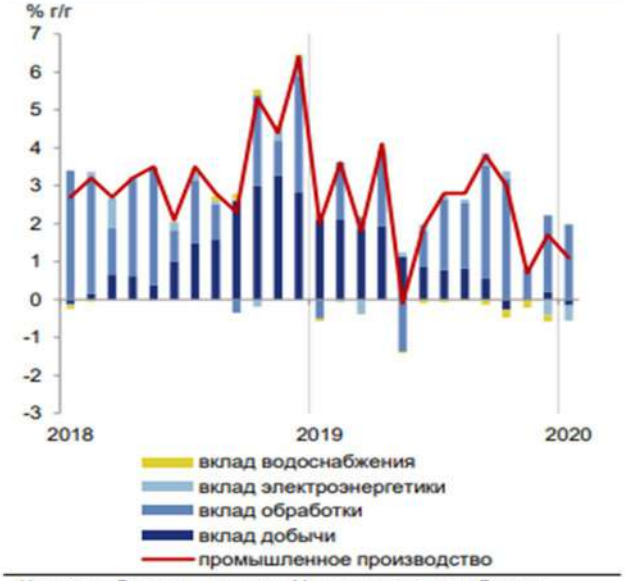
3.4. Картина динамики промышленного производства за февраль 2020 года.[5]

Росстат в январе 2019 года произвел переход на 2018 базисный год (с 2010 базисного года) при расчёте данных о промышленном производстве. Необходимость периодической смены базисного года, используемого при расчете индексов производства, обусловлена происходящими с течением времени изменениями в отраслевой структуре промышленности.

В результате ретроспективного пересчёта данных с новым базисным годом индекс промышленного производства в 2018 г. был скорректирован в сторону увеличения – до 3,5 % с 2,9 %. При этом значение индекса в добыче было снижено до 3,8 % с 4,1 %, по остальным видам деятельности индексы выросли (в обрабатывающих отраслях – до 3,6 % с 2,6 %).

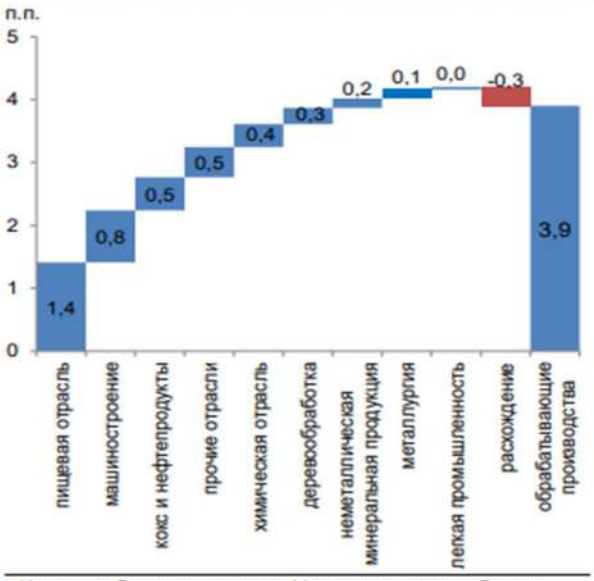
В 2019 году годовой индекс промышленного производства был пересмотрен в сторону понижения – до 2,3 % с 2,4 %. При этом снизилось значение индекса промышленного производства в добыче (до 2,5 % с 3,1 %), а значение индекса обрабатывающих производств выросло до 2,6 % с 2,3 %. Динамика электроэнергетики и водоснабжения также пересмотрена в сторону уменьшения.

Рис. 1. Драйвером роста промышленности остаются обрабатывающие отрасли…



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 2. …на фоне увеличения выпуска в пищевой отрасли, машиностроении и нефтепереработке



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

В январе темпы роста выпуска промышленности составили 1,1 % г/г (после 1,7 % г/г в декабре). Сохраняются высокие темпы роста обрабатывающих отраслей (3,9 % г/г после 4,0 % в декабре). Основными драйверами роста обрабатывающей промышленности в январе стали пищевая отрасль (9,2 % г/г), машиностроение (5,2 % г/г), нефтепереработка (2,3 % г/г) и химическая отрасль (3,5 % г/г). Календарный фактор не оказал влияния на рост выпуска обрабатывающей промышленности (в январе 2020 г. было такое же количество рабочих дней, как и в аналогичном месяце прошлого года).

Добыча полезных ископаемых снизилась на -0,4 % г/г (после роста на 0,5 % г/г в декабре), что было связано со сокращением добычи угля в ряде регионов, а также продолжающейся стагнацией в нефтегазовом комплексе в условиях действия соглашения ОПЕК+ по ограничению добычи нефти и более теплой, чем в январе прошлого года, погоды.

[5] economy.gov.ru. О динамике промышленного производства. Февраль 2020 года. Последние актуальные данные на дату составления отчета.

Таблица 6. Показатели промышленного производства

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.20	дек.19	ноя.19	окт.19	2019	2018
Промышленное производство	**1,1**	**1,7**	**0,7**	**3,0**	**2,3**	**3,5**
Добыча полезных ископаемых	-0,4	0,5	0,1	-0,7	2,5	3,8
Обрабатывающие производства	3,9	4,0	1,5	6,3	2,6	3,6
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	-4,7	-4,8	0,2	2,1	0,0	2,2
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	1,0	-10,0	-12,9	-12,3	-5,2	2,9

*-на основе базисного 2018 года
Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

3.5. Анализ основных параметров прогноза социально-экономического развития

В целевой сценарий прогноза социально-экономического развития заложены аналогичные базовому сценарию предпосылки относительно развития мировой экономики и товарных рынков.

Ключевым отличием от базового сценария является предпосылка о быстрой и эффективной реализации структурных мер государственной политики – в первую очередь, в части повышения доверия населения и бизнеса к правоохранительной и судебной системам и улучшения инвестиционного климата.

В этих условиях в целевом сценарии темп роста ВВП прогнозируется на уровне 2 % в 2020 году. Это связано с предположением о более активном расширении инвестиционного спроса (до 5,8 % в 2020 году против 5,0 % в базовом сценарии), а также о более быстром восстановлении объемов товарного экспорта (рост на 6,1 % в реальном выражении в 2020 году в целевом сценарии и на 3,3 % в базовом сценарии) после стагнации в текущем году. При этом ожидается, что опережающими темпами будет происходить рост экспорта несырьевых неэнергетических товаров.

В условиях уверенных темпов роста и внутреннего спроса в целевом сценарии ожидается, что инфляция после замедления в первом полугодии следующего года восстановится до уровня 4 % (в базовом – сохранится на уровне 3 % до конца 2020 года).

Более высокие темпы реальной заработной платы в среднем по экономике в целевом сценарии по сравнению с базовым сценарием, а также успешная реализация адресных мер социальной поддержки обеспечат более быстрое, чем в базовом сценарии, снижение численности населения с денежными доходами ниже прожиточного минимума – до 11,1 % от общей численности населения в 2020 году и 10,2 % в 2021 году.

В последующие годы прогнозируется сближение параметров базового и целевого сценариев. По оценке Минэкономразвития России, целевой сценарий может реализоваться с высокой вероятностью.

Таблица 7. Сценарии прогноза социально-экономических показателей

к соотв. периоду предыдущего года	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Цена на нефть марки «Юралс» (мировые), долларов США за баррель							
базовый	70,0	62,2	57,0	56,0	55,0	54,0	53,0
целевой	70,0	62,2	57,0	56,0	55,0	54,0	53,0
консервативный	70,0	62,2	42,5	43,3	44,2	45,0	45,9
Курс доллара среднегодовой, рублей за доллар США							
базовый	62,5	65,4	65,7	66,1	66,5	66,9	67,4
целевой	62,5	65,4	65,1	65,4	65,9	66,2	66,7
консервативный	62,5	65,4	68,7	69,3	69,8	70,1	70,5
Индекс потребительских цен на конец года, в % к декабрю							
базовый	4,3	3,8	3,0	4,0	4,0	4,0	4,0
целевой	4,3	3,8	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0
консервативный	4,3	3,8	3,2	4,0	4,0	4,0	4,0
Валовой внутренний продукт, %							
базовый	2,3	1,3	1,7	3,1	3,2	3,3	3,3
целевой	2,3	1,3	2,0	3,1	3,2	3,3	3,3
консервативный	2,3	1,3	1,1	1,9	2,3	2,5	2,5
Инвестиции в основной капитал, %							
базовый	4,3	2,0	5,0	6,5	5,8	5,6	5,3
целевой	4,3	2,0	5,8	6,5	5,8	5,6	5,3
консервативный	4,3	2,0	3,6	3,4	3,1	3,4	3,8
Промышленность, %							
базовый	2,9	2,3	2,4	2,6	2,9	3,0	3,1
целевой	2,9	2,3	2,8	2,8	3,0	3,2	3,3
консервативный	2,9	2,3	1,7	1,8	2,0	2,2	2,2
Реальные располагаемые доходы населения, %							
базовый	0,1	0,1	1,5	2,2	2,3	2,3	2,4
целевой	0,1	0,1	1,5	2,2	2,3	2,3	2,4
консервативный	0,1	0,1	1,1	1,4	1,7	1,7	1,9
Реальная заработная плата, %							
базовый	8,5	1,5	2,3	2,3	2,5	2,5	2,6
целевой	8,5	1,5	2,5	2,4	2,5	2,5	2,6
консервативный	8,5	1,5	1,8	1,4	1,9	2,0	2,1
Оборот розничной торговли, %							
базовый	2,8	1,3	0,6	2,2	2,5	2,6	2,7
целевой	2,8	1,3	1,1	2,2	2,5	2,6	2,7
консервативный	2,8	1,3	0,5	1,4	1,9	2,1	2,3
Экспорт товаров, млрд долларов США							
базовый	443,1	406,8	405,7	426,2	447,7	478,2	515,6
целевой	443,1	406,8	424,7	441,2	458,9	484,5	515,6
консервативный	443,1	406,8	337,7	354,8	374,9	396,6	424,2
Импорт товаров, млрд долл. США							
базовый	248,7	247,7	259,2	276,0	296,0	318,1	343,9
целевой	248,7	247,7	260,7	278,2	299,1	321,8	348,6
консервативный	248,7	247,7	246,9	261,3	278,7	299,8	324,6

Источник: Росстат, ФТС, расчеты Минэкономразвития России.

3.6. Анализ региона, в котором расположены объекты оценки.

Общие сведения.

Бор Волго — деревня в Селижаровском районе Тверской области. Входит в состав Шуваевского сельского поселения.

Находится в 17 км (по прямой) к северо-западу от районного центра Селижарово, в 9 км (по дороге) от посёлка Селище. Расположена на южном берегу озера Волго, от которого и получила название.

Типичная «селигерская» дачная деревня, более 50 домов, большинство домохозяев — иногородние дачники.

Селижа́ровский райо́н — административно-территориальная единица (район) и муниципальное образование (муниципальный район) в Тверской области России.

Административный центр — посёлок городского типа Селижарово.

елижаровский район занимает площадь более 3098 кв. км и расположен в юго-западной части Тверской области. Центр района – поселок Селижарово — находится в 210 км от Твери и 310 км от Москвы.

Через район проходит автомобильная трасса, связывающая Москву с г. Осташков, являющимся центром курорта «Селигер». Железная дорога Торжок-Великие Луки соединяет железную дорогу Москва-Санкт-Петербург с Латвией.

Район имеет промышленный потенциал, который в значительной степени опирается на использование местных природных ресурсов. За последние годы привлечено более полутора миллиардов рублей инвестиций. Успешно работают вновь созданные производства ООО «ПК» «Ратибор», ООО «Селижаровский консервный завод». Разведанные большие запасы глины, торфа, бурого угля ждут своих разработчиков.

Пришедший в район природный газ позволил снизить себестоимость продукции, улучшить условия труда на предприятиях и повысить уровень жизни селижаровцев. Основная часть населения занята в лесной и пищевой отраслях, но имеется большое поле деятельности в расширении инфраструктуры отдыха и туризма, в аграрном секторе. Имеющиеся производственные площадки можно использовать и в других отраслях индустрии, а подготовленные земельные участки — для многоэтажного жилищного строительства, этому способствуют и резервные электрические мощности.

Селижаровская земля – экологически чистая территория, красивая природа, доброжелательные люди. Район пересекает река Волга, а красивейшее озеро Волго — любимое место отдыха селижаровцев и гостей района. Окунуться в Оковецкий Святой ключ и испить целебной воды ежегодно стремятся десятки тысяч паломников со всех уголков нашей страны.

Район заслуженно пользуется интересом со стороны инвесторов. Этому способствует и политика районной власти, направленная на всяческую поддержку деловых людей, желающих реализовать свои проекты в районе. Мы открыты для сотрудничества и установления деловых связей, ждем ваших предложений. (источник: официальный сайт района селижаровский-район.рф).

Оценка факторов и ограничений экономического роста Селижаровского района на 2019 год и на плановый период 2020 и 2021 годов[6]

Социально-экономическая ситуация в Селижаровском районе 2018 году характеризовалась некоторым повышением стабильности в экономике, ростом промышленного производства в сфере добычи полезных ископаемых и пищевой отрасли, снижением уровня инфляции в целом по Тверской области.

Демографические показатели

Демографическая ситуация в Селижаровском районе продолжает оставаться неблагоприятной, одной из причин которой является внешняя исходящая миграция. Это вызывает не только общее сокращение численности населения, но и накладывает отпечаток на демографические процессы в районе, так как уезжают преимущественно молодые люди, в результате – ускоренное старение, снижение рождаемости, ухудшение качественных характеристик оставшегося населения. Среднегодовая численность населения Селижаровского района за 2018 год составила 11646 человека и сократилась по сравнению с 2017 годом на 2%.

На 2019 год и прогнозируемый период 2020-2020 годов демографическая ситуация в Селижаровском районе будет развиваться, в первую очередь, под влиянием уже сложившихся тенденций рождаемости и смертности. По оценке, численность населения района будет сокращаться ежегодно на 2,2-2,3%% и к 2022 году составит 10,58 тыс. человек.

Промышленное производство

Прогноз промышленного производства Селижаровского района на 2020-2022 годы формируется с учетом тенденций развития предприятий по основным видам экономической деятельности: лесоводство и лесозаготовки, добыча полезных ископаемых; обрабатывающие производства; обеспечение электрической энергией, газом и паром, кондиционирование воздуха; водоснабжение, водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений.

В 2018 году объем отгруженных товаров в промышленном производстве составил 2 088 029 тыс. рублей с индексом физического объема 106%, в 2019 году по оценке индекс роста

[6] селижаровский-район.рф

производства составит 104,2% с дальнейшим увеличением на прогнозируемый период до 2022 года ежегодно в пределах 1,3%. Это обусловлено, прежде всего, ростом производства пищевых продуктов в ООО «ПК Ратибор», в связи с постоянным спросом на продукцию предприятия (джем, конфитюр, варенье, пасты фруктовые и ореховые, а также начинки со вкусом варенья и сгущенка для поставки в целях производства кондитерских изделий и т.д.).

По виду экономической деятельности «Лесоводство и лесозаготовки» заготовкой древесины хвойных пород занимаются ООО «Леспромтрейд», ООО «Лес-Инвест» (основной процент заготовок, с планируемым увеличением до 2022 года), ООО «Тверьинтерлес», ООО «Оптимум».

Наибольший объем заготовок древесины лиственных пород по-прежнему приходится на предприятия ООО «Леспромтрейд» и ООО «Тверьинтерлес» с прогнозируемым увеличением объемов до 2022 года.

Производством пиломатериалов занимаются ООО «Оптимум» (планируется увеличение объемов производства в связи с увеличением спроса на пиломатериалы) и ООО «Тверьинтерлес» (сохранение объемов производства в 2019 году и на прогнозируемый период 2020 – 2022 гг.).

По виду экономической деятельности «Добыча полезных ископаемых» производством щебня и различных его фракций занимаются ОАО «Селижаровский карьер» и ООО «Производственно-сырьевая компания» с ростом выпуска 123,9 % к 2017 году в связи с высоким спросом на продукцию. Дальнейшее увеличение объемов в 2019-2022 годах планируется в соответствии с заключенными договорами на реализацию продукции организациям, занимающимся строительством: в Тверской области (СУ №845 – г. Ржев, ООО «Прогресс» - г. Старица, АО «Осташковское Дорожно-ремонтное строительное управление) и г. Москва (ООО «Авангард, ООО «Армада», ООО «Транс-Серфинг»). В целом, на сегодняшний день в организациях ОАО «Селижаровский карьер» и ООО «Производственно-сырьевая компания» заключено более 500 договоров на поставку щебня.

По виду экономической деятельности «Обрабатывающие производства» ООО «ПК Ратибор» ежегодно увеличивает объемы производства, расширяет мощности, складские помещения. Производство плодоовощной продукции (варенье, ягоды и фрукты, протертые с сахаром, джемы, начинки для предприятий хлебопекарной, кондитерской и молочной промышленности, конфитюры) пользуется повышенным спросом в различных регионах страны. Сбыт готовой продукции производится в сети супермаркетов России (Атак, Ашан, Перекрёсток), а также реализуется за пределы страны (Грузия, Белоруссия, Казахстан). С 2016 года предприятие занимается производством кондитерских изделий (начинки для производства кондитерских изделий – джемы, пюре, пасты).

ООО «Селижаровский консервный завод» занимается переработкой овощей (консервирование, соление огурцов, помидор, фасоли и т.д.) – работают с «давальческим» сырьем – реализацией готовой продукции занимается ООО «Торговый Дом Селижарово» (сети магазинов Атак, Ашан).

Производством хлеба и хлебобулочных изделий в районе занимаются два предприятия - ООО «Селижаровский каравай», которое стабильно работает с небольшими отклонениями в производстве относительно прошлых лет и прогнозируемого периода до 2022 года, и ООО «Селижторг» с уменьшением объемов на 21% (до 127 тонн) в 2018 году – причиной является сокращение торговых точек в сельской местности (в 2018 году предприятие закрыло 5 магазинов), а также ремонты оборудования для производства продукции, вследствие поломок.

Услуги полиграфические и услуги, связанные с печатанием оказывает АНО «Редакция газеты «Верхневолжская правда» с объемом выпуска в 2018 году в сумме 3749 тыс. рублей и снижением индекса физического объема к 2022 году в связи с постепенным переходом на электронную версию.

Предприятие «Торжокские золотошвеи» увеличило производство готовых изделий с 7279 тыс. рублей в 2017 году до 10552 тыс. рублей в 2018 году (45%)(по статистическим данным) - в

связи с увеличением цен на произведенные товары, в 2019 году запланировано увеличение на 10% (по той же причине), на прогнозируемый период до 2022 года объемы сохраняются.

По виду деятельности «Обеспечение электрической энергией, газом и паром, кондиционирование воздуха» в 2018 году наблюдается незначительное увеличение объема производства тепловой энергии в связи с погодными условиями, и объемов на прогнозируемый период до 2022 года в связи с увеличением числа потребителей тепловой энергии (новое строительство – запланировано строительство спортивного комплекса 2020 – 2021гг., подключение к отоплению природным газом).

По виду деятельности «Водоснабжение, водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» в 2018 году объемы подачи и распределения воды, сбора и обработки сточных вод МУП «Жилищно-коммунальное хозяйство» уменьшаются в связи с энергоэффективностью потребления воды как в социальной сфере, так и в жилищном фонде. На прогнозируемый период 2020 -2022 гг. планируется увеличение объемов производства (в пределах 0,5%) за счет подключения частных жилых домов к сетям центрального водоснабжения, а также вследствие проведения мероприятий по выявлению незаконных подключений.

С 2019 года сбором, обработкой и утилизацией отходов занимается региональный оператор.

Сельское хозяйство

Прогнозные показатели социально- экономического развития на 2019 г и на период до 2022 года, указывают на то, что в 2017 году количество сельскохозяйственных товаропроизводителей составляло 7 единиц, крестьянских (фермерских) хозяйств- 4 единицы. В 2018году количество сельхозпредприятий сократилось. Прекратили производственно-хозяйственную деятельность 3 хозяйства: ООО «Дружба», СПК « Березуг», СПК «Маяк» и 2 КФХ –Свистунова О.А.- Талицкое с/п., Фёдорова Р.Я. Селищенское с/п.

Общая посевная площадь по району составила – 6469га на 550га меньше уровня прошлого года. Под зерновыми культурами занято - 799га. или на 7% меньше 2017года. Основная причина сокращения посевной площади прекращение деятельности ООО «Калабрия» - 280га, и по данным переписи сократилась посевная площадь у населения на 270га. Снижение валовой продукции по всем категориям хозяйств объясняется, тем, что ИП КФХ Сорокин И.В. в 2018 году снизил сев зерновых культур на 56га по сравнению с 2017годом. По сельхозпредприятиям из-за неблагоприятных погодных условий снизилась урожайность зерновых культур на 4%.

Транспорт

К основным предприятиям автомобильного транспорта, занимающимся перевозкой грузов, относятся ОАО «Селижаровское ДРСУ», ООО «ПК РАТИБОР», ООО «X5RetailGroup» («Пятёрочка»). Объемы грузоперевозок в 2018 году увеличились до 28,7 тыс. тонн. На прогнозируемый период до 2022 года планируется ежегодное увеличение грузоперевозок в пределах 4%.

В районе регулярными и заказными автомобильными перевозками пассажиров занимается МУП «Селижаровское АТП» в среднем до 295 тыс. человек в год. Такси ИП Кузьмин и ИП Леткин ежегодно перевозят до 70,2 тыс. человек.

Малое предпринимательство

По состоянию на 1 января 2019 года на основании статистических данных в Селижаровском районе зарегистрировано 328 субъекта малого и среднего предпринимательства: 2 средних предприятия, 90 малых и микропредприятий, 236 индивидуальных предпринимателя разных сфер деятельности с акцентом в сторону торговли.

Строительство

Объем работ, выполненный по виду деятельности «Строительство», в 2018 году согласно данным статистики составляет 15,1 млн. рублей и с ежегодным увеличением до 2024 года в пределах 1,1-1,2%%.

В 2018 году в районе введено в действие 3236 кв. метра жилья за счет собственных средств населения

На период до 2022 года прогнозируется увеличение показателя вводимых площадей жилищного фонда.

Инвестиции

Объем инвестиций в основной капитал (без субъектов малого предпринимательства и объемов инвестиций, не наблюдаемых прямыми статистическими методами) в 2018 году составил 36,9 тыс. рублей.

Потребительский рынок и денежные доходы населения

В условиях перехода динамики реальных располагаемых денежных доходов населения от отрицательных значений в 2017-2018 годах в положительную область на фоне стабилизации инфляционных процессов ожидается оживление потребительской активности населения и восстановление потребительского кредитования. В результате в прогнозируемый период до 2022 года ожидается тенденция к увеличению оборота розничной торговли и платных услуг.

Рост производства в отраслях экономики, рост заработной платы, индексация пенсионных выплат и денежных компенсаций по льготам будут способствовать формированию позитивных тенденций в динамике реальных доходов населения.

Труд

Численность рабочей силы в районе на протяжении ряда последних лет ежегодно снижается. Это обусловлено, прежде всего, преобладанием лиц старше 70 лет над количеством граждан, достигших 15-летнего возраста, и, входящих в категорию экономически активного населения.

Численность населения, занятого в экономике, в 2018 году составляет 4,55 тыс. человек. Это связано, прежде всего, с созданием новых рабочих мест на «ПК Ратибор», Селижаровский Карьер» (всего – 3 ед.), ООО «Леспромтрейд» (6 ед.),

ООО «ПСК» (3 ед.), ООО «Селижаровский Каравай» (2 ед.), с открытием магазина «Красное и Белое» (7 ед.), парикмахерской «Эконом» (2 ед.)

На прогнозируемый период до 2022 года по оценке деятельности предприятий (учреждений) района численность работников останется на уровне 2018 года - 2,52 тыс. человек и занятых в экономике - 4,55 тыс. человек.

В 2019 году, по оценке, наблюдается рост среднемесячной заработной платы до 23825,3 рублей (во внебюджетной сфере - на 106,5%, в учреждениях федеральной и государственной формы собственности - незначительно); также прогнозируется рост ФЗП на период до 2022 года.

Социальная сфера

Образовательная сеть района включает в себя 17 образовательных учреждений:

- средние общеобразовательные школы - 5,
- основные общеобразовательные школы - 3,
- дошкольные образовательные учреждения - 8,
- детский оздоровительно-образовательный Центр физической подготовки.

В школах района обучаются 1271 учащихся, дошкольное образование получают 474 человек.

В сети учреждений культуры в 2018 году и на прогнозируемый период сохраняется количество учреждений культурно-досугового типа - 14, общедоступных библиотек - 17 и музей.

В районе в сфере здравоохранения осуществляют деятельность:

- ГБУЗ «Селижаровская центральная районная больница»;
- 5 офисов врача общей практики (ОВОП) (Большекошинский, Селищенский, Оковецкий, Березугский Селижаровский);
- 11 фельдшерско-акушерских пунктов (ФАП) (Волжский, Гогинский, Горский, Дубровский, Елецкий, Захаровский, Киселевский, Ларионовский, Талицкий, Филистовский, Шуваевский).

На конец 2018 года численность врачей (без внешних совместителей) составляет 16 человек и на прогнозируемый период до 2022 года планируется увеличение до 27 врачей; заявлены вакансии врачей: инфекционист, анестезиолог, терапевт участковый, фтизиатр, офтальмолог, врач скорой

помощи и врач офиса общей практики. Численность среднего медицинского персонала составляет 71 человек с увеличением до 95 человек к 2022году.

В социально-экономическом развитии района на период 2020-2022 годов приоритетными, по-прежнему, остаются такие направления как пищевая промышленность, добыча полезных ископаемых, деревообрабатывающая промышленность и туристическая деятельность.

3.7. Определение сегмента рынка, которому принадлежит объект оценки.

Конкретные сегменты рынка недвижимости характеризуются видом использования имущества, местоположением, потенциалом приносимого дохода, типичными характеристиками арендаторов, инвестиционной мотивацией и другими признаками, признаваемыми в процессе обмена недвижимого имущества. В свою очередь, рынки недвижимости испытывают влияние разнообразных факторов социального, экономического, государственного и экологического характера.

Анализ рыночных тенденций и динамики цен требует сегментации рынка.

Основные сегменты рынка недвижимости:

- в зависимости от объекта (рынок земельных участков, зданий и сооружений);
- в зависимости от назначения и варианта использования объекта недвижимости (рынок офисных зданий, рынок жилой недвижимости, рынок складской недвижимости, рынок многофункциональной недвижимости);
- в зависимости от способности приносить доход (рынок доходной и недоходной недвижимости);
- в зависимости от типа операций (рынок аренды и рынок продажи);
- первичный и вторичный рынок.

Рынок недвижимости имеет сложную структуру. Необходимо выделять различные сегменты рынка:

По типу недвижимости (жилая, офисная, индустриальная, складская, многофункциональная недвижимость), все типы которой имеют общую черту – по своему функциональному назначению они предназначены для ведения специфического бизнеса. Примерами такой собственности являются гостиницы, рестораны, бары, спортивно-оздоровительные комплексы, танцевальные залы и т.д. Оценка стоимости такого типа недвижимости может быть осуществлена с точки зрения ее коммерческого потенциала.

По различным регионам (например, регионы со стабильно высокой занятостью, регионы с вновь возникшей высокой занятостью, регионы с циклической занятостью, с традиционно низкой занятостью, с вновь возникшей низкой занятостью).

По инструментам инвестирования в недвижимость (рынок прав преимущественной аренды, рынок смешанных долговых обязательств, рынок ипотеки, собственного капитала, заемного капитала, опционов).

Структуризация рынка недвижимости, его классификация по определенным признакам определяется целями анализа, в зависимости от которых изменяются приоритеты и значимость, придаваемая тому или иному рассматриваемому параметру. Например, потенциальным инвесторам целесообразно проводить классификацию рынка недвижимости в зависимости от используемых инструментов инвестирования. Оценщику, помимо вышеприведенной структуры рынка, необходима классификация объектов недвижимости по степени готовности:

- готовые объекты;
- объекты, требующие реконструкции или капитального ремонта;
- незавершенные объекты.

Рынок недвижимости подразделяется на сегменты исходя из назначения недвижимости и ее привлекательности для различных участников рынка. Сегменты, в свою очередь, подразделяются на субрынки в соответствии с предпочтениями покупателей и продавцов, на которые влияют социальные, экономические, государственные и экологические факторы. Исследование сегментов рынка недвижимости проводится по таким параметрам, как местоположение, конкуренция, а также спрос и предложения, которые относятся к общим условиям рынка недвижимости.

Разбиение рынка недвижимости на отдельные сегменты проводится в соответствии с преобладающими потребностями участников рынка, инвестиционной мотивацией, местоположением, сроком фактического функционирования объекта, физическими характеристиками, дизайном, особенностями зонирования недвижимости.

Принципы классификации объектов, положенные в основу сегментации рынков недвижимости, подчинены конкретным задачам процедуры оценки и требуют всестороннего учета характеристик оцениваемой недвижимости.

В зависимости от назначения (направления использования) объекта недвижимости, рынок можно разделить на пять сегментов:

1. Жилая недвижимость (многоквартирные, односемейные дома, квартиры и комнаты).
2. Коммерческая недвижимость (офисные, торговые, производственно-промышленные , торговые, складские здания, гостиницы, рестораны).
3. Промышленная недвижимость (промышленные предприятия, здания НИИ).
4. Незастроенные земельные участки различного назначения (городские земли, сельскохозяйственные и охотничьи угодья, заповедники, зоны разработки полезных ископаемых).
5. Недвижимость специального назначения (объекты, имеющие ограничения по их использованию в силу специфики конструктивных характеристик, например церкви, аэропорты, тюрьмы и др.).

В зависимости от состояния земельного участка, рынок недвижимости можно разделить на:

1. Застроенные земельные участки.
2. Незастроенные земельные участки, пригодные для последующей застройки.
3. Незастроенные земельные участки, не пригодные для последующей застройки.

В зависимости от характера полезности недвижимости (ее способности приносить доход) подразделяются:

1. Доходная недвижимость.
2. Условно доходная недвижимость.
3. Бездоходная недвижимость.

В зависимости от степени представленности объектов:

1. Уникальные объекты.
2. Редкие объекты.
3. Широко распространенные объекты.

В зависимости от экономической активности регионов:

1. Активные рынки недвижимости.
2. Пассивные рынки недвижимости.

В зависимости от степени готовности:

1. Незастроенные земельные участки.
2. Готовые объекты.
3. Не завершенные строительством объекты.
4. Объекты, нуждающиеся в реконструкции.

Каждый из перечисленных рынков недвижимости, в свою очередь, может быть разделен на специализированные субрынки. Субрынки сегментируются в соответствии с покупательскими предпочтениями по от ношению к цене недвижимости, сложности управления, величине дохода, степени износа, окружению, более узкой специализацией и др. Так, рынок сельскохозяйственной недвижимости может быть подразделен на рынки пастбищ, животноводческих ферм, лесных угодий, пахотных земель, садов и пастбищ для крупного рогатого скота.

Процесс идентификации конкретного объекта в рамках более крупного рынка называется сегментацией. Процесс сегментации рынка обычно заключается в выделении оцениваемой недвижимости в самостоятельный подкласс в соответствии с выявленными характеристиками оцениваемого объекта.

Субрынок делится на меньшие сегменты в результате определения различных предпочтений покупателей и продавцов относительно размера, дизайна, ценового диапазона, местоположения и др.

Таблица 8. Классификация рынка недвижимости

Признак классификации	Виды рынков
Вид объекта	Земельный, зданий, сооружений, предприятий, помещений, многолетних насаждений, вещных прав, иных объектов
Географический (территориальный)	Местный, городской, региональный, национальный, мировой
Функциональное назначение	Производственных помещений, жилищный, непроизводственных зданий и помещений
Степень готовности к эксплуатации	Существующих объектов, незавершенного строительства, нового строительства
Тип участников	Индивидуальных продавцов и покупателей, промежуточных продавцов, муниципальных образований, коммерческих организаций
Вид сделок	Купли-продажи, аренды, ипотеки, вещных прав
Отраслевая принадлежность	Промышленных объектов, сельскохозяйственных объектов, общественных зданий, другие
Форма собственности	Государственных и муниципальных объектов, частных лиц
Способ совершения сделок	Первичный и вторичный, организованный и неорганизованный, биржевой и внебиржевой, традиционный и компьютеризированный

Таблица 9. Определение сегмента, к которому относится объект оценки

Вид объекта	Земельный участок
Отраслевая принадлежность	сельскохозяйственных объектов, для ведения гражданами садоводства и огородничества
В зависимости от территориального признака	Местный
В зависимости от способности приносить доход	Условно доходная
В зависимости от типа операций	Свободная (Купли- продажи)
Степень готовности	Существующий объект
Форма собственности	Частная

3.8. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости

Анализ фактических данных о ценах сделок возможен только при наличии централизованных систем учета информации, обрабатывающих данные. Данный корректный анализ возможен к проведению только органом, осуществляющим регистрацию перехода прав на объекты недвижимости. Раннее Росреестром предоставлялись данные сведения в «мониторинге рынка недвижимости», однако в периоде с 2018 года база не обновляется, а на текущий момент доступ к данной информации недоступен. Начиная с 2020 года был запущен новый сервис по обработке и хранению указанных данных, однако по состоянию на дату оценки, данный сервис не выдает результатов.

Анализ предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, необходимо производить территориально, с учетом соответствия площади и назначения объектам оценки. На дату оценки можно выделить следующие предложения:

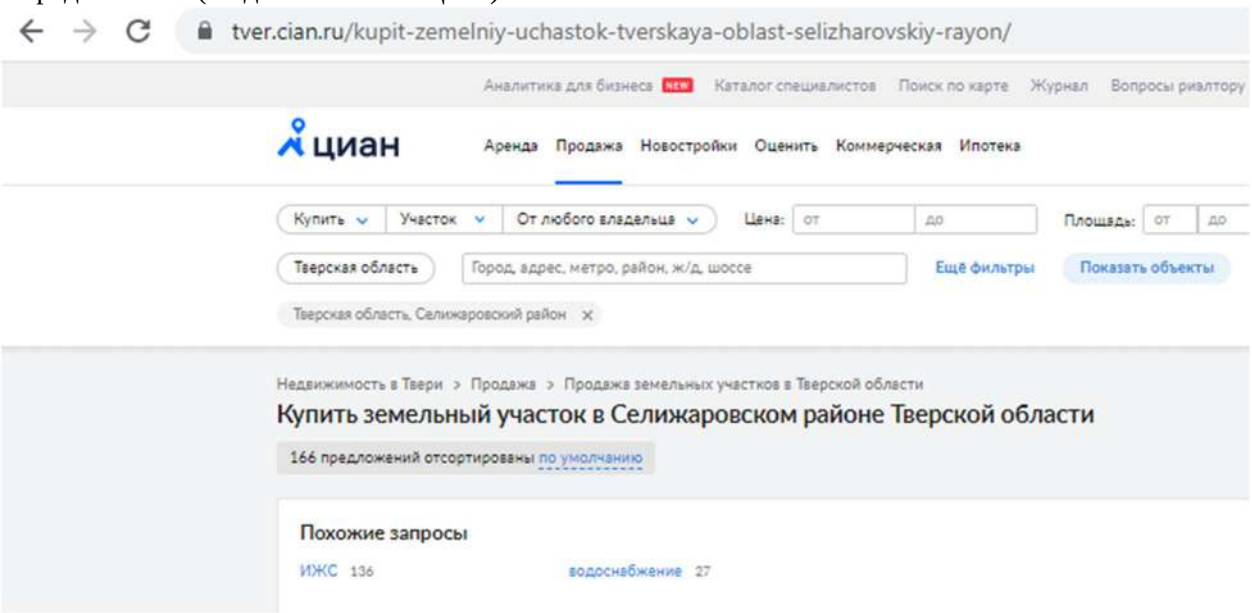
Таблица 10. Анализ предложений на открытом рынке ЗУ с соответствующим назначением

	местоположение	Площадь ЗУ, кв.м.	стоимость	Права	Ссылка на источник	Дата публикации
1	Тверская область, Селижаровский район, Бор Волго деревня	1500	150000	собственность	https://tver.cian.ru/sale/suburban/212855604/	17.07.2019
2	Тверская область, Селижаровский район, Бор Волго деревня	1500	350000	собственность	https://tver.cian.ru/sale/suburban/152760632/	10.12.2019
3	Тверская область, Селижаровский район, Бор Волго деревня	2600	400000	собственность	https://tver.cian.ru/sale/suburban/198775347/	26.02.2020
4	Тверская область, Селижаровский район, Бор Волго деревня[7]	4000	900000	собственность	https://tver.cian.ru/sale/suburban/161614701/	27.05.2019
5	Тверская область, Селижаровский район, Бор Волго деревня	1500	300000	собственность	https://tver.cian.ru/sale/suburban/163470060/	27.05.2019
Диапазон цен предложения в рублях, руб/м.кв.						100-233,3
Среднее значение из представленной выборки, руб/м.кв.						182,4

Поиск производился в сети интернет на следующих ресурсах: www.domofond.ru, https://cian.ru, https://realty.yandex, www.avito.ru и иных ресурсах по запросу в яндекс строке. Однако принципу достоверности и достаточности соответствуют в основном объявление на сайте ЦИАН, объявления на иных сайтов, кроме предоставленных не отображают достоверную информацию или делают это в слишком ужатом виде из-за чего порой сложно установить точный качественный состав объекта недвижимости. По данным сайте www.domofond.ru и www.avito.ru установлено одно объявление, причем данное объявление дублирует представленное в выборке №4. На сайте яндкес. недвижимость объявления отсутствуют.

3.9. Основные выводы относительно рынка объектов оценки в сегментах, необходимых для оценки объекта.

На текущий момент на рынке земельных участков Селижаровского района установлено 166 предложений (по данным сайта Циан):



[7] Аналогичное объявление, но со стоимостью выше на 100 тысяч рублей https://www.avito.ru/selizharovo/zemelnye_uchastki/uchastok_40_sot._izhs_54522489 и на сайте https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-selizharovo-148791605

По последним данным, представленным на официальном сайте администрации Тверской области.

В сфере земельных отношений

1. В государственную собственность Тверской области по состоянию на 01.07.2017 зарегистрировано 7 405 земельных участков общей площадью 77 815,42 га, из них 4 128 земельных участков сельскохозяйственного назначения площадью 70 198,24 га.

2. Особое внимание уделяется вовлечению в оборот земельных участков из категории земель сельскохозяйственного назначения, зарегистрированных в государственную собственность Тверской области.

За первое полугодие 2017 года в целях ведения (расширения) сельскохозяйственной деятельности:

- сельхозпроизводителям Тверской области предоставлено 67 земельных участков из категории земель сельскохозяйственного назначения общей площадью 1435 га, расположенных на территории Калининского, Старицкого, Торжокского, Бологовского районов Тверской области, из которых по результатам торгов предоставлено в аренду 62 земельных участка сельскохозяйственного назначения общей площадью 1290,1 га, 5 земельных участков общей площадью 144,9 га предоставлено в аренду без проведения торгов.

3. В последние годы Министерством прослеживается тенденция по увеличению количества земельных участков сельскохозяйственного назначения, вовлекаемых в оборот, так за 2015-2017 годы заинтересованным лицам предоставлено 320 земельных участков общей площадью 5701 га.

В этой связи Министерством имущественных и земельных отношений Тверской области ведется постоянная работа по вовлечению в оборот земель сельскохозяйственного назначения.

Дополнительно в целях повышения открытости информации о свободных от прав третьих лиц земельных участках Министерством имущественных и земельных отношений Тверской области осуществляется работа по созданию на сайте Министерства сервиса доступа к графической информации.

Реализуется совместно с Министерством сельского хозяйства Тверской области план-график мероприятий («дорожной карты») по введению в оборот неиспользуемых земель сельскохозяйственного назначения в Тверской области.

По данным регионального доклада о состоянии и использовании земель в Тверской области:[8]

Таблица 11. Земельный фонд области по категориям и угодьям на 01.01.2019

№№ п/п	Категория земель	Общая площадь	Сельскохозяйственные угодья		Лесные земли	Лесные насаждения, не входящие в лесной фонд	Другие угодья	
			Всего	из них пашня			Всего	из них под водой и болотами
1	Земли сельскохозяйственного назначения, в том числе:	2574,8	2056,8	1369,9	58,0	192,3	267,7	185,8
	фонд перераспределения земель	249,9	131,5	78,8	22,9	44,4	51,1	34,3
2	Земли населенных пунктов	411,0	261,9	88,7	24,3	14,8	110,0	9,3
3	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, обороны и иного назначения	121,5	7,9	3,1	42,0	4,5	67,1	15,3
4	Земли особо охраняемых территорий и объектов	81,6	2,4	0,5	58,1	0,6	20,5	17,2
5	Земли лесного фонда	4832,3	8,1	0,4	4487,2	-	337,0	273,7

[8] https://rosreestr.ru/site/open-service/statistika-i-analitika/regionalnyy-doklad-o-sostoyanii-i-ispolzovanii-zemel-v-tverskoy-oblasti-za-2018/

6	Земли водного фонда	174,6	1,2	-	0,2	2,2	171,0	170,7
7	Земли запаса	224,3	79,7	41,2	72,4	18,9	53,3	41,3
	Итого:	8420,1	2418,0	1503,8	4742,2	233,3	1026,6	713,3
	в %	100,0	28,7	17,9	56,3	2,8	12,2	8,5

Таблица 12. Распределение земель по категориям.

Земли сельскохозяйственного назначения

Землями сельскохозяйственного назначения являются земли за чертой населенных пунктов, предоставленные для нужд сельского хозяйства или предназначенные для этих целей.

По состоянию на 01.01.2019 земли сельскохозяйственного назначения в структуре земельного фонда составляют 2574,8 тыс. га или 30,6% от общей площади земель области.

По сравнению с прошлым годом площадь земель сельскохозяйственного назначения уменьшилась на 0,5 тыс. га:

- 0,5 тыс. га переведены в категорию земель промышленности в соответствии с распоряжениями:

- Правительства РФ от 25.07.2018 № 1538-р, от 28.08.2018 № 1798-р, от 15.11.2018 № 2494-р в Калининском и Конаковском районах, от 05.03.2018 № 377-р в Бологовском районе;

- Росавтодора от 18.04.2018 № 1233-р, от 07.08.2018 № 2168-р, от 08.08.2018 № 3140-р в Торжокском районе;

- Правительства Тверской области от 21.08.2017 № 334-рп, от 29.12.2017 № 433-рп, от 31.12.2017 № 441-рп в Бежецком районе;;

- 0,1 тыс. га переведены в категорию земель лесного фонда в соответствии с распоряжениями Правительства Тверской области от 24.08.2018 № 383-рп, от 21.03.2018 № 69-рп, от 24.08.2018 № 384-рп в Вышневолоцком и Торопецком районах;

- в тоже время 0,1 тыс. га переведены из земель запаса в земли сельскохозяйственного назначения в соответствии с распоряжением Правительства Тверской области от 29.12.2017 № 433-рп в Бежецком районе.

В соответствии со ст. 80 Земельного кодекса Российской Федерации в муниципальных образованиях области в составе земель сельскохозяйственного назначения создан фонд перераспределения земель.

Площадь земель фонда перераспределения на отчетную дату составила 249,9 тыс. га, из них: площадь сельскохозяйственных угодий - 131,5 тыс. га (или 52,6% от общей площади фонда), несельскохозяйственных угодий -118,4 тыс. га (или 47,4%).

Площадь земель фонда перераспределения земель уменьшилась на 0,8 тыс. га по сравнению с 2017 годом.

В течение года из фонда перераспределения земель предоставлялись земельные участки разным землепользователям и передавались в фонд перераспределения в соответствии с решениями исполнительных органов власти муниципальных образований.

Таблица 13. Сведения о наличии земель в собственности Российской Федерации и Тверской области, а также в муниципальной собственности

№№ п/п	Категория земель	В государственной и муниципальной собственности, всего	в том числе:		
			в собственности Российской Федерации	в собственности Тверской области	в муниципальной собственности
1	Земли сельскохозяйственного назначения	834,5	32,0	50,8	46,9
2	Земли населенных пунктов	308,7	12,9	7,6	5,1
3	Земли промышленности и иного специального назначения, в т.ч.:	111,2	34,4	2,4	0,3
3.1	земли промышленности	9,5	0,2	0,3	0,1
3.2	земли энергетики	0,6	0,4	-	-
3.3	земли железнодорожного транспорта	14,5	14,5	-	-
3.4	земли автомобильного транспорта	33,2	2,9	2	
3.5	земли трубопроводного транспорта	1,3	0,5	-	0,1
3.6	земли обороны и безопасности	46,0	15,7		-
3,7	земли иного специального назначения	5,6	0,2	0,1	0,1
4	Земли особо охраняемых территорий и объектов	81,0	76,2	-	-
5	Земли лесного фонда	4832,3	4832,3	-	-
6	Земли водного фонда	174,6	0,1	-	-
7	Земли запаса	224,3	-	-	-
	Итого земель:	6566,6	4987,9	60,8	52,3

Распределение земель сельскохозяйственного назначения

Всего площадь земель сельскохозяйственного назначения составляет 2574,8 тыс. га, в том числе фонд перераспределения земель - 249,9 тыс. га.

Из всех земель области, находящихся в частной собственности, на долю земель сельскохозяйственного назначения приходится 93,9% (1740,3 тыс. га).

По состоянию на 1 января 2019 года значительная часть земель сельскохозяйственного назначения находится в собственности граждан 1429,3 тыс. га или 55,5% от общей площади категории земель, в собственности юридических лиц - 311,0 тыс. га (12,1%), в государственной и муниципальной собственности - 834,5 тыс. га (32,4%).

В собственности граждан находится 498,2 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 931,1 тыс. га земель.

Площадь земель у граждан, собственников земельных участков, по сравнению с прошлым годом уменьшилась на 3,4 тыс. га и составляет 414,9 тыс. га.

В собственности юридических лиц находится 311,0 тыс. га земель, в том числе: у сельскохозяйственных предприятий и организаций - 299,2 тыс. га; у крестьянских (фермерских) хозяйств, не прошедших перерегистрацию - 9,2 тыс. га земель, для других целей - 2,6 тыс. га.

Площадь земельных участков, находящихся в собственности сельскохозяйственных предприятий, увеличилась на 2,2 тыс. га. И составляет 299,2 тыс. га.

В категории земель сельскохозяйственного назначения учтены земельные участки на площади 32,0 тыс. га, права на которые зарегистрированы как собственность Российской Федерации.

Площадь земельных участков в собственности Российской Федерации уменьшилась за отчетный период на 1,5 тыс. га (передана в муниципальную собственность).

Площадь земельных участков, права на которые зарегистрированы как собственность Тверской области, составляет 50,8 тыс.га.

Это земельные участки, сформированные из невостребованных земельных долей в соответствии с законодательством, и зарегистрированные в собственность Тверской области Министерством имущественных и земельных отношений Тверской области, а также за счет оформления в собственность земельных участков, сформированных из невостребованных земельных долей, приобретенных субъектом в судебном порядке и на праве преимущественного приобретения земельных участков Тверской областью.

В отчетном году площадь земельных участков, права на которые зарегистрированы у муниципальных образований области составляет 46,9 тыс. га, в том числе и площади на которые в некоторых муниципальных образованиях области в соответствии с законодательством зарегистрировано право общей долевой собственности муниципального образования на невостребованные земельные доли граждан и земельные участки, ранее принадлежащие на праве собственности гражданам (садоводам, огородникам и крестьянским (фермерским) хозяйствам).

Выводы:

Пересмотр экономических показателей мирового роста экономике в сторону уменьшения, в связи с «эпидемией» коронавируса может оказать негативное влияние на факторы роста спроса на земельные участки. Данное снижение будет обусловлено в первую очередь потерей покупательной способности населения, в связи с экономической рецессией.

Объект расположен в небольшом населенном пункте, учитывая анализ региона, на текущий момент остается большое количество земель подлежащих реализации со стороны государства/муниципалитета/образования частным лицам для освоения.

При анализе рынка оценщиком было установлено небольшое количество предложений по объектам, схожим по своим характеристикам. Предложения, которые находятся в свободном доступе представлены на рынке давно, как можно установить по дате объявлений, учитывая этот фактор(незначительный спрос, долгий период экспликации, Оценщик приходит к выводу, что данный рынок является неактивным.

Определение активности рынка, на котором представлен имущественный комплекс.

Под активным рынком понимается рынок, характеризующийся высоким уровнем торговой активности, небольшим разбросом цен на подобные объекты недвижимости, присутствием на рынке достаточного количества продавцов и покупателей и достаточно большим количеством совершаемых сделок. Активный рынок включает ликвидные объекты, характеризующиеся высоким спросом , прежде всего объекты жилой, офисной и торговой недвижимости, расположенные в больших городах, объекты производственной и складской недвижимости, находящиеся в крупных промышленных центрах, ЗУ в зонах отдыха и другие объекты, пользующиеся большим спросом.

Под неактивным рынком понимается рынок, характеризующийся низким уровнем торговой активности, большим разбросом цен на подобные объекты недвижимости, ограниченным количеством продавцов и редкими сделками. Неактивный рынок включает объекты, не пользующиеся спросом, прежде всего, коммерческие объекты, находящиеся в отдаленных районах и небольших населенных пунктах. Сюда можно отнести крупнейшие и дорогостоящие имущественные комплексы и , а так же объекты недвижимости, характеризующиеся крайне ограниченным количеством потенциальных покупателей.

3.10. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости/объектов оценки.

При исследовании рынка сделок в качестве ценообразующих факторов (объектов сравнения) рассматриваются характеристики потребительских свойств собственно объекта и среды его функционирования. В сравнительном анализе сделок изучаются только те факторы, которыми объекты сравнения отличаются от объектов оценки и между собой. В процессе исследования выявляется исчерпывающий набор таких факторов и оценивается в денежных единицах изменение каждого фактора из этого набора. Поскольку общее число ценообразующих факторов для любого

объекта недвижимости весьма велико, в процессе исследования посредством анализа чувствительности исключаются из рассмотрения факторы, изменение которых оказывает пренебрежимо малое влияние на изменение цены сделки. Тем не менее, число факторов, влияние которых должно учитываться, оказывается значительным. Для упрощения процедур анализа оставшиеся факторы группируются и в этом случае в качестве элементов сравнения можно рассматривать упомянутые группы. В таблице приведен перечень таких групп, а также элементы сравнения из этих групп, рекомендуемые к использованию в анализе.

Таблица 14. Элементы сравнения, учитываемые при корректировке цен.

Группа факторов	Элементы сравнения для сделок купли продажи
1. Качество прав	1.1. Обременение объекта договорами аренды 1.2. Сервитуты и общественные обременения 1.3. Качество права на земельный участок в составе объекта
2. Условия финансирования	2.1. Льготное кредитование продавцом покупателя 2.2. Платеж эквивалентом денежных средств
3. Особые условия	3.1. Наличие финансового давления на сделку 3.2. Нерыночная связь цены продажи с арендной ставкой 3.3. Обещание субсидий или льгот на развитие
4. Условия рынка	4.1. Изменение цен во времени 4.2. Отличие цены предложения от цены сделки
5. Местоположение	5.1. Престижность района 5.2. Близость к центрам деловой активности и жизнеобеспечения 5.3. Доступность объекта (транспортная и пешеходная) 5.4. Качество окружения (рекреация и экология)
6. Физические характеристики	6.1. Характеристики земельного участка
7. Экономические характеристики	7.1. Возможности ресурсосбережения 7.2. Соответствие объекта принципу НЭИ
8. Сервис и дополнительные элементы	8.1. Обеспеченность связью и коммунальными

Рассмотрим подробнее ценообразующие факторы, использовавшиеся при определении стоимости:

1. Качество прав для объектов-аналогов и объекта оценки связывается со степенью обремененности последних частными и публичными сервитутами, приводящими к снижению ценности обремененного объекта в сравнении с объектом полного права собственности. Диапазон значений данного фактора может составлять ±30%.

1.1. Обременение объекта-аналога или объекта оценки договором аренды со ставками арендной платы, не согласованными с динамикой изменения рыночных условий в период действия договора аренды, может привести к снижению дохода от эксплуатации приобретаемого объекта в сравнении с рыночным уровнем. Если такое снижение касается объекта-аналога, то цена сделки с ним корректируется в сторону увеличения. Если объект-аналог не обременен таким договором аренды, а объект оценки сдан в аренду на невыгодных условиях, то цена сделки с объектом-аналогом корректируется в меньшую сторону.

1.2. Права владения и пользования объектом-аналогом или объектом оценки могут ограничиваться частным или публичным сервитутом, а также иными обременениями. Любое из указанных выше ограничений может привести к уменьшению ценности объекта. Следовательно, если обременение касается объекта-аналога, то цена последнего корректируется в сторону увеличения. Напротив, если ограничиваются возможности использования объекта-оценки, то цена объекта-аналога уменьшается па величину поправки.

1.3. Отличие качеств права на земельный участок в составе объекта-аналога или объекта оценки проявляется в случаях, когда: собственник строения при сделке передает покупателю не право собственности, а право аренды или иное имущественное право на земельный участок; имеется или отсутствует запрет на последующую продажу объекта без изменения (или с изменением) прав на земельный участок. В данном случае поправка может оцениваться путем капитализации изменений платежей за пользование землей. Другие случаи осложнений или запретов можно будет учитывать только на основании сравнительного анализа сделок и экспертных оценок вклада конкретных особенностей обременений.

2. При анализе условий финансирования рассматриваются субъективные договорные условия расчетов по сделке, состоявшейся для объекта-аналога и планируемой для объекта оценки. При этом возможны варианты:

2.1. 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.

2.2. Платеж по сделке с объектом-аналогом полностью или частично осуществляется не деньгами, а эквивалентом денежных средств (уменьшается сумма наличных денег, участвующих в сделке), в том числе путем: передачи пакета ценных бумаг, включая закладные; передачи 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. Диапазон значений данного фактора может составлять ±5%.

3. Группа факторов, именуемая условиями продажи, включает прочие субъективные условия договора сделки, внешние по отношению к объекту и рассматриваемые в случае их отличия от условий, предусмотренных определением оцениваемого вида стоимости. Диапазон значений данного фактора может составлять ±10%.

3.1. Финансовое давление обстоятельств, связанных с банкротством или реализацией обязательств приводит к вынужденному ускорению совершения сделки, т. е. время экспозиции объекта на рынке заведомо уменьшено по сравнению с рыночным маркетинговым периодом. В этом случае продажа совершается срочно — за счет снижения цены. Учет влияния финансового давления на сделку родственных связей, партнерских и других отношений оказывается возможным лишь на уровне экспертных оценок, опирающихся на анализ реальной ситуации. Чаще всего такие оценки сделать затруднительно и сделки с объектами-аналогами, обремененными такого типа давлением, из рассмотрения исключаются.

3.2. Учет влияния на цены сделок нерыночных соотношений между арендной платой и ценой сделки необходим в случаях, когда покупатель и продавец связаны между собою отношениями куплипродажи и аренды одновременно. Распространенной является ситуация, когда покупатель дает разрешение продавцу арендовать продаваемые помещения (полностью или частично) в течение длительного времени после продажи. Для снижения налоговых платежей стороны договариваются об одновременном снижении (против рыночных цен) цены купли-продажи и контрактных арендных ставок. Корректировку цены сделки объекта-аналога можно выполнить, исходя из условия, что продавец кредитует покупателя. К данным элементам сравнения относится также случай продажи объекта-аналога арендодателем арендатору на условиях, предусмотренных опционом, условия которого не соответствуют рыночным условиям на дату продажи.

3.3. Наличие или перспектива получения правительственной или иной субсидии для развития инфраструктуры или возможность льготного кредитования развития объекта могут дополнительно стимулировать покупателей, обеспечивая превышение цены сделки над рыночно обоснованной величиной. Величина поправки может быть оценена, исходя из предположения, что субсидии уменьшат в будущем вклад покупателя в развитие инфраструктуры на эту величину. Такая оценка осуществляется сравнением конкретных данных о нормах отчисления средств на инфраструктуру в районе расположения объекта оценки и объекта-аналога. При обещании льготного кредитования поправка оценивается, исходя из текущей стоимости разницы между годовыми платежами по льготному и рыночному кредитованию.

4. Условия рынка связаны с изменениями соотношения спроса и предложения, в том числе из-за смены приоритетов по функциональному использованию объектов оцениваемого типа. Эти изменения влияют и на величину отличия цены предложения от цены сделки. Диапазон значений данного фактора может составлять от 0 до минус 30%.

4.1. Условиями рынка определяется изменение цен на недвижимость за промежуток времени от момента совершения сделки с объектом-аналогом до даты оценки. Корректировке подлежат различия в рыночных ценах на объекты недвижимости, имеющие назначение, аналогичное объекту оценки, но переданные ранее от продавца к покупателю в момент, «отстоящий» от момента оценки более чем на один месяц. Приближенная оценка величины поправки на время сделки с объектом-аналогом осуществляется на основе анализа изменения во времени индекса инфляции, цен на строительную продукцию, а также цен сделок с недвижимостью в различных сегментах рынка.

4.2. Если для объекта-аналога известна цена предложения, она корректируется внесением поправки (как правило, в сторону уменьшения), определенной на основе экспертных оценок операторов рынка недвижимости.

5. К факторам местоположения относятся:

5.1. Престижность района расположения объекта, как социальный фактор, характеризуемый сосредоточением в микрорайоне знаменитых пользователей или объектов, в том числе исторических и архитектурных памятников, заповедных зон, других достопримечательностей.

5.2. Удаленность его от центра деловой активности и жизнеобеспечения, в том числе от административных, общественных, финансовых, торговых, складских комплексов, источников снабжения ресурсами.

5.3. Транспортная и пешеходная доступность объекта, в том числе близость его к основным и вспомогательным транспортным магистралям, к парковкам для автомобилей и к остановкам общественного транспорта.

5.4. Качество ближайшего окружения, в том числе тип застройки и архитектурные особенности строений, близость к рекреационной зоне — лесу, парку, озеру, реке, а также удаленность от источников экологического дискомфорта — свалок, химических и других вредных производств. Влияние различий всех факторов этой группы на цены сделок с объектами-аналогами и объектами оценки учитывается при корректировке цен сделок техниками сравнительного анализа на основе рыночных данных. Диапазон значений данного фактора имеет самый широкий диапазон, который сложно описать в условиях развивающихся рынков, предположительно он может составлять ±70%.

6. Физическими характеристиками обладают земельный участок и улучшения. Диапазон значений данного фактора может составлять ±30%. К характеристикам земельного участка относятся: размер, форма, топографические и геологические параметры, уровень подготовленности (избавления от растительности и неровностей) земельного участка и качество почвенного покрова. При этом из топографических параметров участка важнейшими являются неровности поверхности, наличие склонов, холмов, рвов и скальных образований. Из геологических параметров наибольшего внимания заслуживают деформативнопрочностные характеристики грунтов основания, наличие и режимы проявления грунтовых вод. Полезны также сведения о возможном залегании полезных ископаемых (как источнике возможных обременении в будущем).

7. К экономическим, относятся характеристики, которые оказывают влияние на доходность объекта. Диапазон значений данного фактора может составлять ±5%.

7.1. 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 капитала) в чистом доходе от сдачи объекта в аренду. Корректировка на отличие этой характеристики для объекта-аналога и объекта оценки может быть выполнена капитализацией перерасхода средств на налоги, страховку, эксплуатационные, коммунальные платежи и другие операционные расходы за «избыточные» квадратные метры вспомогательных и технических помещений. Невозможность контроля (при отсутствии счетчиков расходов) и минимизации потерь тепла и других ресурсов (из-за конструктивных особенностей улучшений) ведет к увеличению коэффициента операционных расходов, а также к уменьшению чистого операционного дохода и стоимости. Потеря стоимости вследствие отсутствия счетчиков может быть оценена как стоимость установки последних. Потери стоимости из-за недостатков проекта или конструкций, приводящих к различию расходов ресурсов для объекта оценки и объекта-аналога, оцениваются по разнице коэффициентов операционных расходов.

7.2. Использование объекта-аналога до и после продажи может не в полной мере соответствовать принципу наилучшего и наиболее эффективного использования (НЭИ). Так, например, при выполнении обязательного требования о соответствии этому принципу набора функций, реализуемых на объекте, весьма часто не в полной мере реализуется потенциал объекта для извлечения скользящих или прочих доходов, не используются дополнительные меры стимулирования арендаторов для уменьшения потерь от недозагрузки и неплатежей. Это обстоятельство должно учитываться путем корректировки цены сделки с объектом-аналогом рыночно обоснованной поправкой к величине эффективного валового дохода.

8. Наличие или отсутствие необходимых или желательных элементов сервиса, включая дополнительные компоненты, не относящиеся к недвижимости, может оказывать существенное влияние на цену сделки. Диапазон значений данного фактора может составлять ±15%. Отсутствие или недостатки телефонных линий, центральной или местной системы отопления, системы газо-, водо- и энергоснабжения, канализационных систем приводит к снижению ценности объекта. При наличии этих недостатков у объекта-аналога цену сделки надлежит корректировать в сторону увеличения. Если эти недостатки присущи объекту оценки, то цена сделки с объектом-аналогом корректируется в сторону уменьшения. При наличии магистральных коммуникаций соответствующего профиля вблизи объекта величина корректировки определяется затратами на подключение к этим коммуникациям с учетом прибыли предпринимателя. При отсутствии магистральных коммуникаций корректировки определяются затратами на создание автономных систем обеспечения объекта ресурсами и удаления отходов (также с учетом прибыли предпринимателя).

Скидки на торг Собственники недвижимости продолжают снижать цены предложений в процессе переговоров с потенциальными покупателями. Скидка на торг для нежилой недвижимости варьируется в диапазоне 10-30%. Исходя из анализа рынка, а так же с учетом использования специализированных справочников.

4. Анализ наиболее эффективного использования объектов оценки

Наилучшее и наиболее эффективное использование является основополагающей предпосылкой при определении рыночной стоимости. В соответствии со Стандартами оценки, под наилучшим и наиболее эффективным способом использования имущества понимается «наиболее вероятное использование имущества, являющееся физически возможным, разумно оправданным, юридически законным, осуществимым с финансовой точки зрения и в результате, которого стоимость оцениваемого имущества будет максимальной».

Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки. При определении рыночной стоимости оценщик руководствуется результатами этого анализа для выбора подходов и методов оценки объекта оценки и выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода.

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки проводится, как правило, по объемно-планировочным и конструктивным решениям. Для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства. При этом такой анализ выполняется путем проведения необходимых для этого вычислений либо без них, если представлены обоснования, не требующие расчетов.

Для определения наилучшего и наиболее эффективного использования необходимо следовать четырем критериям:

юридическая правомочность - рассмотрение тех способов использования, которые разрешены действующим законодательством и нормативными документами всех уровней, распоряжениями о функциональном зонировании, ограничениями на предпринимательскую деятельность, положениями об исторических зонах, экологическим законодательством и т. п.;

физическая возможность - рассмотрение физически реальных в данной местности и для данного участка способов использования (форма и размеры участка, свойства грунтов и т.п.);

экономическая оправданность (финансовая осуществимость) - рассмотрение того, какое физически возможное и юридически правомочное использование будет давать владельцу недвижимости приемлемый доход, превышающий расходы на содержание недвижимости;

максимальная эффективность (оптимальный выбор застройки) - выбор того, какой из правомочных, физически осуществимых и экономически оправданных видов использования будет приносить максимальный чистый доход или приводить к максимальной текущей стоимости объекта.

Несоответствие потенциального варианта использования любому из критериев не позволяет рассматривать его в качестве наиболее эффективного.

Под стоимостью, максимизации которой следует достичь, понимается рыночная стоимость.

Факторы, которые следует принять во внимание при этом, включают потенциал местоположения, рыночный спрос, правовую, технологическую и финансовую обоснованность проекта.

При анализе оптимального использования земельного участка Оценщик пришел к выводу, что рекомендуемое/наиболее эффективное использование объекта совпадает с его прямым назначением.

5.Расчет рыночной (справедливой) стоимости объектов оценки.

5.1. Методология оценки и обоснование применимости подходов к оценке

Проведение оценки предполагает использование трех подходов к оценке, которые Оценщик должен применить или обосновать отказ от их использования:

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

Оценщик самостоятельно принимает решение об использовании тех или иных методов в рамках каждого из подходов. Выбор методов Оценщик должен осуществить с учетом специфики объекта оценки, определяемого вида стоимости, и предполагаемого использования результатов оценки.

Невозможность или ограничения применения какого-либо из подходов должны быть обоснованы в Отчете. При определении рыночной стоимости недвижимого имущества применение любого из подходов к оценке должно основываться на выявленном варианте его наиболее эффективного использования. В рамках каждого подхода оценщик вправе использовать иную методологию расчетов и самостоятельно определять метод(ы) оценки, основываясь на принципах обоснованности, однозначности, проверяемости и достаточности. В Отчете должно содержаться описание выбранного Оценщиком метода/методов, позволяющее пользователю Отчета понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного Оценщиком метода/методов объекту оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результата оценки. Ниже представлено общее описание трех подходов к оценке.

5.1.1. Затратный подход

Затратный подход основывается на принципе замещения, согласно которому предполагается, что никто не заплатит за данный объект больше той суммы, которую он может затратить на покупку другого объекта одинаковой полезности. Применяя затратный подход к оценке недвижимости, Оценщик должен руководствоваться пунктом 23 ФСО № 1, пунктом 24 ФСО № 7.

Подход к оценке имущества с точки зрения затрат основан на предположении, что затраты на строительство объекта (с учетом износа) в совокупности с рыночной стоимостью прав на земельный участок, на котором этот объект находится, являются приемлемым ориентиром для определения стоимости недвижимости.

Стоимость объекта определяется разницей между стоимостью нового строительства (стоимостью восстановления или стоимостью замещения) и потерей стоимости за счет накопленного износа. При этом в стоимость объекта должна быть включена не только прибыль подрядчика, входящая в сметную стоимость объекта, но и прибыль заказчика (инвестора), называемая прибылью девелопера.

Стоимость воспроизводства объекта определяется расходами в текущих ценах на строительство точной копии оцениваемого объекта с использованием таких же архитектурно-планировочных решений и строительных конструкций и материалов. Стоимость замещения – это стоимость строительства нового объекта, аналогичного оцениваемому, с эквивалентным функциональным назначением, для которого допускается применение конструктивных решений и материалов взамен устаревших, использованных в оцениваемом объекте.

В общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:

- определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;
- расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;
- определение прибыли предпринимателя;
- определение износа и устареваний;

• определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний;

• определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства;

Общая модель затратного подхода при оценке недвижимости выглядит следующим образом: , где РС – рыночная стоимость, СЗ – рыночная стоимость прав на земельный участок (в рамках данного отчета рыночная стоимость земельного участка под объектами оценки не рассчитывалась, так как заданием не оценку предусмотрено определение рыночной стоимости только объектов улучшений), Св/з – стоимость воспроизводства (замещения) улучшений без учета износа, Пдев – прибыль девелопера, И – суммарный износ, определяющийся по следующей формуле:

Где: И – суммарный износ, Ифиз – физический износ, Ифун – функциональный износ, Иэ – экономический (внешний) износ.

К составляющим износа и устареваний относят:

• устранимый физический износ (отложенный ремонт);

• неустранимый физический износ;

• устранимое функциональное устаревание;

• неустранимое функциональное устаревание;

• внешнее (экономическое) устаревание.

Существует 4 метода определения восстановительной стоимости объектов недвижимости:

- метод сравнительной единицы;
- поэлементный метод;
- сметный метод;
- индексный метод.

С учетом отсутствия улучшений на ЗУ, Оценщик не использует данный подход при определении рыночной стоимости ЗУ.

5.1.2. Сравнительный подход

Сравнительный подход основан на рыночных ценах сделок (предложений к ним) с объектами-аналогами, сходными с оцениваемым объектом по характеристикам, существенно влияющим на оцениваемую величину.

Применяя сравнительный подход к оценке недвижимости, Оценщик должен руководствоваться пунктом 22 ФСО № 1, пунктом 22 ФСО № 7. При этом отбор объектов-аналогов проводится по значениям их характеристик при аналогичном объекту оценки наиболее эффективном использовании.

При определении рыночной стоимости объекта недвижимости в рамках сравнительного подхода Оценщик должен использовать методы анализа рыночных данных и расчетов, адекватные количеству доступной рыночной информации (многомерного регрессионного анализа, количественных корректировок, качественных сравнений, анализа экспертных мнений и др.). Неиспользование Оценщиком расчетных методов, требующих повышенного количества информации, при ее доступности на рынке, должно быть обосновано в Отчете.

Оценщик проводит поэтапный анализ и расчеты согласно методологии оценки, в том числе:

• проводит анализ рыночной ситуации и сбор информации об объектах- аналогах;

• определяет подходящие единицы сравнения из числа типичных для рынка объекта оценки удельных показателей (например, цена за единицу площади или объема, отношение единицы дохода к цене и т.п.). Выбор единиц сравнения должен быть обоснован Оценщиком;

• выделяет необходимые элементы сравнения (ценообразующие факторы);

• формирует репрезентативную (представительную) выборку объектов-аналогов;

• анализирует различия в уровнях элементов сравнения (ценообразующих факторов) и возможный характер влияния этих различий на значение выбранных единиц сравнения;

• рассчитывает значение единицы сравнения для объекта оценки непосредственно из выявленной статистической зависимости ее от ценообразующих факторов либо обработкой единиц сравнения объектов- аналогов;

• определяет значение стоимости объекта оценки, исходя из полученного значения единицы сравнения и соответствующего ей показателя (площади, объема и т.п.) объекта оценки.

К элементам сравнения относят те характеристики объектов недвижимости и сделок, которые оказывают существенное влияние на изменение цен по выборке объектов- аналогов.

Среди элементов сравнения, анализируются, в том числе:

• состав передаваемых прав на объект;

• условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки;

• условия продажи (предложения), в том числе, различия между ценами предложения/спроса и сделок;

• период между датами сделок (предложений) и оценки;

• характеристики месторасположения объекта;

• физические характеристики объекта;

• экономические характеристики использования объекта;

• компоненты стоимости, не связанные с недвижимостью.

Методы сравнительного подхода применимы к оценке любых объектов, аналоги которых представлены на рынке в достаточном для их применения количестве. Для уникальных объектов и на пассивных рынках указанные методы, как правило, не применяются. Метод сравнения продаж основан на сопоставлении и анализе информации по продаже аналогичных объектов, как правило, за последние 1-3 месяца. Основополагающим принципом метода сравнительных продаж является принцип замещения, гласящий, что при наличии на рынке нескольких объектов инвестор не заплатит за данный объект больше стоимости имущества аналогичной полезности. Под полезностью понимается совокупность характеристик объекта, определяющих назначение, возможность и способы его использования, а также размеры и сроки получаемого в результате такого использования дохода. Данный метод является объективным лишь в случае наличия достаточного количества сопоставимой и достоверной информации. Он подразумевает изучение рынка, выбор листингов (предложения на продажу) по объектам, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом по основным ценообразующим параметрам, и внесение соответствующих корректировок для приведения объектов-аналогов к оцениваемому объекту.

Проанализировав объем и качество доступной информации относительно сделок и предложений о продаже аналогичных объектов, Оценщик пришел к выводу о возможности применения в рамках настоящей оценки сравнительного подхода методом сравнения продаж для объекта оценки.

5.1.3. Доходный подход

При использовании доходного подхода стоимость объекта недвижимости определяется на основе ожидаемых будущих доходов, которые может принести оцениваемый объект.

Применяя доходный подход к оценке недвижимости, Оценщик должен руководствоваться пунктом 21 ФСО № 1,пунктом 23 ФСО №7.

Определение рыночной стоимости недвижимости доходным методом выполняется в следующей последовательности:

• определение периода прогнозирования (под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование значений факторов, влияющих на величину будущих доходов);

• исследование способности объекта оценки приносить доход в течение периода прогнозирования, а также в период после его окончания. Прогнозирование будущих доходов и расходов, соответствующих наиболее эффективному использованию объекта недвижимости;

• определение ставки дисконтирования (коэффициента капитализации), отражающую доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска и периоду владения объекты инвестирования;

• преобразование (приведение) будущих доходов в стоимость на дату оценки с помощью методов капитализации. Стоимость недвижимого имущества в рамках доходного подхода может определяться:

• методом прямой капитализации;

• методом капитализации по ставке отдачи (методом дисконтирования денежных потоков; методами, использующими другие формализованные модели).

Метод прямой капитализации доходов предназначен для оценки действующих объектов, текущее использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Оценка недвижимого имущества с использованием данного метода выполняется путем деления типичного годового дохода на ставку капитализации. При применении метода прямой капитализации ставка капитализации определяется, как правило, методом сравнительного анализа продаж объектов недвижимости, сопоставимых с объектом оценки, по которым есть информация об уровне их доходов. Для определения ставки капитализации также могут использоваться иные методы (анализ коэффициентов расходов и доходов, технику инвестиционной группы и др.) Метод сравнительного анализа продаж является наиболее предпочтительным, однако требует достоверной и достаточной информации об объектах сравнимых продаж.

При этом важно, чтобы способы оценки дохода для объектов сравнения совпадали со способом, примененным к объекту оценки, т.е. выполнялись следующие условия:

• доходы и затраты должны определяться на одном базисе;

• должны совпадать условия финансирования и условия рынка;

• должно совпадать наиболее эффективное использование.

При наличии необходимых исходных данных прямая капитализация может выполняться с применением техники остатка. Сущность техники остатка заключается в капитализации дохода, относящегося к одной из инвестиционных составляющих, в то время как стоимость других составляющих известна.

Метод дисконтирования денежных потоков пересчитывает будущие прогнозируемые доходы от недвижимости в приведенную к дате оценки стоимость по рыночной ставке дисконтирования, соответствующей риску инвестиций в недвижимость. Метод применяется к потокам с любым законом их изменения во времени и определяет текущую стоимость будущих потоков дохода, каждый из которых дисконтируется по соответствующей ставке дисконтирования или с использованием единой ставки, учитывающей все ожидаемые в будущем периоде экономической жизни объекта выгоды, включая поступления при его продаже в конце периода владения.

Методы, использующие другие формализованные модели, применяются для постоянных или регулярно изменяющихся потоков дохода. Капитализация таких доходов производится по ставке капитализации, конструируемой на основе единой ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, а также ожидаемых изменений дохода и стоимости недвижимости в будущем. В качестве денежного потока, капитализируемого в стоимость, как правило, используется чистый операционный доход, который генерирует или способен генерировать объект оценки с учетом рисков неполучения данного дохода.

Применяя методы доходного подхода оценки недвижимости, Оценщик должен обращать внимание на то, что при формировании чистого дохода не учитываются:

• бухгалтерская амортизация;

• подоходные налоги владельца.

Для определения ставки дисконтирования, как правило, применяются следующие методы:

• метод мониторинга рыночных данных,

• метод сравнения альтернативных инвестиций;

• метод кумулятивного построения.

Метод определения ставки дисконтирования (коэффициента капитализации) должен быть согласован с видом используемого денежного потока. Метод валовой ренты основывается на объективной предпосылке наличия прямой взаимосвязи между ценой продажи недвижимости и

соответствующим рентным (арендным) доходом от сдачи ее в аренду. Эта взаимосвязь измеряется валовым рентным мультипликатором (ВРМ), также известным как мультипликатор валового дохода. Для определения рыночной стоимости величина арендного дохода от объекта за определенный период умножается на ВРМ, рассчитанный по сопоставимым объектам. Метод валовой ренты находится на стыке доходного и сравнительного подхода, поскольку показатель ВРМ учитывает цены продаж и валовые рентные доходы по проданным на рынке объектам. В отличие от метода прямой капитализации (доходный подход), он не принимает во внимание операционные расходы и уровень загрузки помещений, как по оцениваемой собственности, так и по сопоставимым объектам.

Проанализировав объем и качество доступной информации (отсутствует информация об аренде) , необходимой для проведения оценки доходным подходом, Оценщик пришел к выводу о невозможности применения в рамках настоящей оценки доходного подхода для определения стоимости объекта оценки.

5.1.4. Согласование результатов

Итоговая величина стоимости объекта оценки устанавливается в процессе согласования (обобщения) результатов расчета стоимости объекта, полученных при использовании различных подходов к оценке. При применении в рамках одного подхода нескольких расчетных методов должно быть обосновано и получено одно результирующее значение стоимости в рамках данного подхода.

При обобщении результатов различных подходов к оценке в итоговую величину стоимости объекта Оценщик должен проанализировать следующие характеристики использованных подходов:

• достоверность и достаточность информации, используемой в расчетах;

• соответствие использованных расчетных методов объему доступной рыночной информации;

• соответствие типу объекта и характеру его использования;

• соответствие цели и назначению оценки, а также определяемому виду стоимости;

• способность учитывать действительные намерения покупателя и/или продавца;

• способность учитывать конъюнктуру рынка;

• соответствие полученного подходом результата данным анализа рынка.

Значительное расхождение результатов, полученных в каждом из подходов к оценке, должно сопровождаться анализом возможных причин этого расхождения. В общем случае, если результат одного из подходов значительно отличается от других (например, более чем вдвое) и не находится причин, вызвавших такое расхождение, от использования результата этого подхода корректнее отказаться, нежели включать его в дальнейшие расчеты.

Выбор Оценщиком способа согласования (обобщения), а также все сделанные при этом суждения и допущения должны быть обоснованы.

5.2.1. Определение рыночной (справедливой) стоимости земельного участка.

Существует несколько методик для определения рыночной стоимости прав на земельные участки :

1. Метод сравнения продаж.
2. Метод выделения.
3. Метод распределения.
4. Метод капитализации земельной ренты.
5. Метод остатка.
6. Метод предполагаемого использования.

Таблица применяемости каждого из методов, в зависимости от степени освоения земельного участка (застроенный, незастроенный) приведена ниже:

Таблица 15 Таблица применяемости методов.

Методы оценки земельных участков	Освоенность земельного участка	Подходы		
		Затратный (элементы)	Сравнительный	Доходный
Метод сравнения продаж	застроенный	+	+	-
	незастроенный	-	+	-
Метод выделения	застроенный	+	+	-
	незастроенный	-	-	-
Метод распределения	застроенный	+	+	-
	незастроенный	-	-	-
Метод капитализации земельной ренты	застроенный	-	-	+
	незастроенный	-	-	+
Метод остатка	застроенный	+	-	+
	незастроенный	-	-	+
Метод предполагаемого использования	застроенный	+	-	+
	незастроенный	-	-	+

Знаком «+» отмечен метод, применяемый для оценки земельного участка в зависимости от его освоенности. Для применения метода оценщику должна быть известна исходная информация. Наличие объема исходной информации является определяющим фактором при выборе метода.

Далее приведено содержание перечисленных методов применительно к оценке рыночной стоимости права аренды земельных участков, как занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - застроенных земельных участков), так и права аренды земельных участков, не занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - незастроенных земельных участков).

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 земельные участки;

• 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 земельные участки 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.

Проанализировав объём и качество доступной информации, Оценщик пришёл к выводу о возможности применения метода сравнения продаж для рассматриваемых земельных участков.

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 земельные участки. 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 земельные участки, с объектами - аналогами;

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

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

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

• расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельные участки, 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 земельные участки, стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений земельного участка.

Сумма затрат на создание улучшений земельного участка может определяться с использованием укрупненных и (или) элементных стоимостных показателей. К укрупненным стоимостным показателям относятся как показатели, характеризующие параметры объекта в целом - квадратный, кубический, погонный метр, так и показатели по комплексам и видам работ. К элементным стоимостным показателям относятся элементные цены и расценки, используемые при определении суммы затрат на создание улучшений.

Укрупненные и элементные стоимостные показатели, рассчитанные в зафиксированном на конкретную дату уровне цен (базисном уровне цен), могут быть пересчитаны в уровень цен на дату оценки с использованием системы текущих и прогнозных индексов изменения стоимости строительства. Расчет суммы затрат на создание улучшений с использованием элементных стоимостных показателей может осуществляться также с использованием ресурсного и ресурсно-индексного методов. Ресурсный (ресурсно-индексный) метод состоит в калькулировании в текущих (прогнозных) ценах и тарифах всех ресурсов (элементов затрат), необходимых для создания улучшений. При определении суммы затрат на создание улучшений земельного участка следует учитывать прибыль инвестора - величину наиболее вероятного вознаграждения за инвестирование капитала в создание улучшений. Прибыль инвестора может рассчитываться как разность между ценой продажи и затратами на создание аналогичных объектов. Прибыль инвестора также может быть рассчитана как отдача на капитал при его наиболее вероятном аналогичном по уровню рисков инвестировании. При определении стоимости замещения или стоимости воспроизводства учитывается величина накопленного износа улучшений.

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

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

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

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

Проанализировав объём и качество доступной информации, оценщик пришёл к выводу о невозможности применения метода выделения для рассматриваемых земельных участков.

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 оцениваемые земельные участки. 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 оцениваемые земельные участки, с объектами - аналогами;

• определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемые земельные участки;

• определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемые земельные участки;

• корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемые земельные участки;

• расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельные участки, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;

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

Проанализировав объём и качество доступной информации, оценщик пришёл к выводу о невозможности применения метода выделения для рассматриваемых земельных участков.

Метод капитализации дохода

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 земельные участки.

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).

Проанализировав объём и качество доступной информации, Оценщик пришёл к выводу о невозможности применения метода капитализации дохода для рассматриваемого земельного участка.

Метод остатка.

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

Условие применения метода - возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

• расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Метод допускает также следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

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

Потенциальный валовой доход равен доходу, который можно получить от сдачи всей площади единого объекта недвижимости в аренду при отсутствии потерь от невыплат арендной платы.

При оценке земельного участка арендные ставки за пользование единым объектом недвижимости рассчитываются на базе рыночных ставок арендной платы (наиболее вероятных ставок арендной платы, по которым объект оценки может быть сдан в аренду на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине ставки арендной платы не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства).

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

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

В состав операционных расходов не входят амортизационные отчисления по недвижимости и расходы по обслуживанию долговых обязательств по недвижимости. Расчет расходов на замещение элементов улучшений с коротким сроком использования производится путем деления суммы затрат на создание данных элементов улучшений на срок их использования. В процессе выполнения данных расчетов целесообразно учитывать возможность процентного наращивания денежных средств для замены элементов с коротким сроком использования. Управленческие расходы включаются в состав операционных расходов независимо от того, кто управляет объектом недвижимости - собственник или управляющий. При расчете коэффициента капитализации для улучшений земельного участка следует учитывать наиболее вероятный темп изменения дохода от улучшений и наиболее вероятное изменение стоимости улучшений (например, при уменьшении стоимости улучшений - учитывать возврат капитала, инвестированного в улучшения).

Проанализировав объём и качество доступной информации, оценщик пришёл к выводу о нецелесообразности применения метода остатка для рассматриваемого земельного участка.

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 оцениваемые земельные участки;

• 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.

Проанализировав объём и качество доступной информации, оценщик пришёл к выводу о нецелесообразности применения метода предполагаемого использования для рассматриваемого земельного участка.

Вывод: Оценщик считает возможным и оправданным применение метода сравнения продаж.

5.2. Определение рыночной (справедливой) стоимости земельного участка методом сравнения продаж.

Оценка земельного участка методом сравнения продаж предполагает следующую этапность:

Этап 1. Изучаются состояние и тенденции развития рынка недвижимости и особенно того сегмента, к которому принадлежат оцениваемые объекты недвижимости. Выявляются объекты недвижимости, наиболее сопоставимые с оцениваемым (объекты-аналоги). Сопоставимые объекты должны относиться к одному сегменту рынка недвижимости, и сделки с ними осуществляться на типичных для данного сегмента условиях. При любом анализе сопоставимых данных важно, чтобы объекты имущества, по которым собираются сопоставимые данные, имели характеристики, аналогичные оцениваемому имуществу.

Этап 2. Определяются единицы и элементы сравнения оцениваемого недвижимого имущества. Единицы сравнения определяются из числа типичных для рынка объекта оценки удельных показателей (например, цена за единицу площади или объема, отношение единицы дохода к цене и т. п.). Выбор единиц сравнения обосновывается. На различных сегментах рынка недвижимости используются разные единицы сравнения. Типичные единицы сравнения:

- цена за 1 кв. м. общей площади;
- цена за 1 сот. общей площади;
- цена за 1 га. общей площади.

Далее выделяются необходимые элементы сравнения.

Элементы сравнения характеристики объектов недвижимости и сделок, которые оказывают существенное влияние на изменение цен по выборке объектов-аналогов.

К элементам сравнения относят те характеристики объектов недвижимости и сделок, которые оказывают существенное влияние на изменение цен по выборке объектов-аналогов.

Для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, согласно п. 22е ФСО №7, обычно используются следующие элементы сравнения:

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

Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав

Корректировка на права собственности есть не что иное, как разница между рыночной и договорной арендной платой, поскольку и полное право собственности определяется при рыночной арендной плате и доступном текущем финансировании. Таким образом, отличия могут быть в передаваемом праве собственности, либо имущественном праве арендодателя. Так же наличие обременений может существенно отразиться на стоимости.

Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки

Возможными вариантами финансирования могут быть как типичные для данного сегмента рынка, так и не типичные варианты. К нетипичным могут относиться такие варианты, как оплата в рассрочку, ипотечный кредит, оплата наличными и т. п.

Условия продажи (предложения)

Условия могут быть как соответствующие рынку, так и нерыночные (если продавцу срочно требуются деньги, цена может быть ниже рыночной; финансовые, корпоративные или родственные связи могут снизить стоимость). Время продажи также влияет на стоимость недвижимости. Время продажи – один из основных элементов сравнения сопоставимых продаж, необходимо знать тенденции изменения цен на рынке недвижимости с течением времени.

Условия рынка

Данный элемент сравнения предполагает корректировку к цене предложения на результаты возможного торга между продавцом и покупателем для земельных участков, относящихся к единым объектам-аналогам оцениваемого единого объекта недвижимости, и для зданий, относящихся к единым объектам-аналогам оцениваемого единого объекта недвижимости. Кроме того для внесения корректировки на данную характеристику в цену продажи объектааналога необходимо знать тенденции изменения цен на рынке недвижимости с течением времени.

Местоположение объекта

Корректировка на местоположение требуется, если характеристики местоположения оцениваемого и сопоставимых объектов различаются. При наличии значительных расхождений необходимо исключить объект недвижимости из числа сопоставимых. Местоположение может зависеть не только от расстояния между объектами, но и от стиля окружения.

Физические характеристики объекта

Физические различия включают размер здания, качество строительства, архитектурный стиль, строительные материалы, возраст и состояние здания, функциональную полезность, размер земельного участка и площадь его застройки, привлекательность, благоустройство и удобства, экологию участка. Поправка на любое из физических различий определяется вкладом этого различия в стоимость, а не затратами на его создание и демонтаж.

Экономические характеристики

Указанные характеристики включают все характеристики объекта, которые влияют на его доход. Обычно этот элемент сравнения используют при оценке доходных объектов. Характеристики, влияющие на доход, включают эксплуатационные расходы, качество управления, надежность арендаторов, арендные скидки, условия договора аренды, срок окончания аренды, варианты продления аренды, а также условия договора аренды, например, о возмещении расходов.

3-й этап. На выявленные различия между оцениваемым имуществом и объектами-аналогами по каждому указанному выше элементу сравнения вносятся поправки к ценам продаж (предложения) аналогов.

В зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а так же их сочетания. При применении метода корректировок (который применяется в нашем случае), согласно п. 22д ФСО №7, каждый объект – аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируются по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента с стоимость объекта.

Метод количественных корректировок. Классификация и суть корректировок.

Классификация вводимых поправок основана на учете разных способов расчета и внесения корректировок на различия, имеющиеся между оцениваемым объектом и сопоставимым аналогом. Корректировки (поправки) делятся на:

- процентные (коэффициентные);
- стоимостные (денежные).

Процентные (коэффициентные) поправки вносятся путем умножения цены продажи объекта аналога или его единицы сравнения на коэффициент (поправку), отражающий степень

различий в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, то к цене последнего вносится повышающий коэффициент, если хуже понижающий коэффициент. К процентным поправкам можно отнести, например, поправки на местоположение, износ, время продажи. Приведенная стоимость аналога с учетом процентной поправки рассчитывается по формуле:

Сед. ср. = Сед. ср. до × (1 + П%),

где: Сед. ср. - стоимость оцениваемого объекта; Сед. ср.до - стоимость оцениваемого объекта до учета поправки; П% - величина процентной поправки.

Стоимостные (денежные) поправки, вносимые к единице сравнения (1 кв.м., 1 сотка, 1 га), изменяют цену проданного объекта-аналога на определенную сумму, в которую оценивается различие в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Поправка вносится положительная, если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, если хуже, применяется отрицательная поправка. К денежным поправкам, вносимым к единице сравнения, можно отнести поправки на качественные характеристики, а также поправки, рассчитанные статистическими методами. Денежные поправки, вносимые к цене объекта-аналога в целом, изменяют ее на определенную сумму, в которую оценивается различие в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. К денежным поправкам, вносимым к цене проданного объекта-аналога в целом, следует отнести поправки на наличие или отсутствие дополнительных улучшений. Приведенная стоимость аналога с учетом стоимостной (денежной) поправки рассчитывается по формуле:

Сед. ср. = Сед. ср. до + Пст.,

где: Сед. ср. стоимость оцениваемого объекта; Сед. ср. до стоимость оцениваемого объекта до учета поправки; Пст. величина стоимостной (денежной) поправки.

Расчет и внесение поправок.

Для расчета и внесения поправок используется множество различных методов, среди которых можно выделить:

- методы, основанные на анализе парных продаж;
- экспертные методы расчета и внесения поправок;
- статистические методы.

Под парной продажей подразумевается продажа двух объектов, в идеале являющихся точной копией друг друга, за исключением одного параметра (например, местоположения), наличием которого и объясняется разница в цене этих объектов. Ограниченность применения данного метода объясняется сложностью подбора объектов парной продажи, поиском и проработкой большого количества информации.

Основу экспертных методов расчета и внесения поправок, обычно процентных, составляет субъективное мнение эксперта-оценщика о том, насколько оцениваемый объект хуже или лучше сопоставимого аналога.

Экспертными методами расчета и внесения поправок обычно пользуются, когда невозможно рассчитать достаточно точные денежные поправки, но есть рыночная информация о процентных различиях.

В случае, если в качестве информации, существенной для величины определяемой стоимости, используется экспертное мнение, в отчете об оценке должен быть проведен анализ данного значения на соответствие рыночным условиям, описанным в разделе анализа рынка.

Статистические методы расчета поправок сводятся к применению метода корреляционно-регрессионного анализа, который заключается в допустимой формализации зависимости между изменениями цен объектов недвижимости и изменениями каких-либо его характеристик. Данный метод трудоемок и для его использования требуется достаточно развитый рынок недвижимости, так как метод предполагает анализ большого количества репрезентативных выборок из базы данных.

В ряде случаев денежные поправки, вносимые к цене аналога в целом, должны вноситься перед процентными. Например, если поправки на условия финансирования или на право собственности рассчитаны как абсолютные денежные, то они применяются первыми для корректировки цен аналогов.

Этап 4. Согласовываются скорректированные цены объектов-аналогов и выводится итоговая величина рыночной стоимости объекта недвижимости, определенная в рамках

сравнительного подхода. Заключительным этапом сравнительного подхода является анализ произведенных расчетов с целью получения итоговой величины стоимости оцениваемого объекта. При этом необходимо: - тщательно проверить использованные для расчета данные по сопоставимым продажами и их скорректированные величины; - провести согласование скорректированных величин сопоставимых продаж путем расчета средневзвешенной (среднеарифметической) величины.

Наибольший вес присваивается скорректированным величинам цен тех отобранных аналогов, к которым вводилось меньшее количество и величина поправок. Иначе говоря, наибольший вес при согласовании результатов корректировок будут иметь те аналоги, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом. Возможен и расчет таких величин, как мода и медиана. Расчет среднеарифметической величины оправдан, если: - количество отобранных аналогов минимально; - величины их скорректированных цен достаточно близки.

Рассчитанная средневзвешенная величина будет являться в большинстве случаев итоговой вероятной ценой продажи оцениваемого объекта, которая может быть округлена в допустимых пределах в каждом конкретном случае.

В процессе реализации 1-го этапа применения метода прямого сравнения продаж Оценщиком были изучены предложения к продаже земельных участков в районе деревни Бор-Волго из следующих источников: Интернет-источники: https://www.avito.ru/, http://irr.ru/, http://www.domofond.ru/; https://cian.ru и иные сайты отображающиеся по соответствующему запросу на покупку ЗУ с характеристиками, аналогичными объекту оценки;

В процессе реализации 2–го этапа применения метода прямого сравнительного анализа продаж Оценщиком была обобщена и уточнена информация по объектам–аналогам. Были выделены элементы сравнения, по которым будут сравниваться объекты оценки с объектами–аналогами.

Для оцениваемого объекта, были выделены следующие элементы сравнения:

передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;

условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки;

условия продажи;

условия рынка;

местоположение объекта;

физические характеристики объекта (размер участка, коммуникации).

Выбор единицы сравнения

Федеральный Стандарт оценки ФСО №1 требует: "Выбор единиц сравнения должен быть обоснован оценщиком. Оценщик должен обосновать отказ от использования других единиц сравнения, принятых при проведении оценки и связанных с факторами спроса и предложения".

Исходя из вышеуказанных требований, Исполнитель для целей обоснования выбранной единицы сравнения проанализировал методическую литературу по оценке, данные риэлтерских агентств.

Таким образом, для сравнения различных объектов недвижимости используются различные единицы сравнения: квадратный метр общей площади, кубометр, один гектар, одна квартира, один коттедж и т. д. При этом в качестве единиц сравнения принимают измерители, традиционно сложившиеся на местном рынке.

При сравнении объектов недвижимости важно, чтобы оцениваемый и сопоставимый объекты могли быть измерены одними единицами измерения. Можно выделить три основных критерия выбора единицы сравнения:

1. Данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка.

2. Данная единица сравнения является общей для объекта оценки и объектов-аналогов («общий знаменатель»).

3. Данная единица сравнения является удельной характеристикой (удельной ценой), что существенно ослабляет зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующего фактора.

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

единицу объема. Таким образом, в результате анализа Исполнитель обоснованно выбрал для оцениваемого объекта единицу сравнения 1 кв.м. общей площади. Этим же объясняется отказ от использования других единиц сравнения.

Реализация 3-го этапа:

При сравнительном анализе стоимости объекта оценки с ценами аналогов Оценщик использовал данные по ценам предложений (публичных оферт) аналогичных объектов, взятых из открытых источников (печатных изданий, официальных интернет-сайтов).

Объектом – аналогом можно признать объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость. При отсутствии или недоступности информации о ценах сделок с аналогичными объектами допускается использование цен предложения (спроса). Информация об аналогах должна быть достаточной для идентификации объекта в качестве сходного объекта, В Отчете об оценке по каждому аналогу даются значения всех рассматриваемых ценообразующих характеристик. Для реализации сравнительного подхода был предпринят поиск информации о предложениях на продажу и совершенных сделках купли-продажи аналогичных объектов. Дополнительная информация по разрешенному использованию, виду права, разрешенному использованию, наличию коммуникаций получена Оценщиком из соответствующих публикаций.

По результатам анализа и мониторинга рыночных предложений Оценщиком были сформированы следующие предложения на продажу.

Таблица 16. Данные по отобранным аналогам.

№ п/п	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Местоположение	Тверская область, Селижаровский район, Бор Волго деревня	Тверская область, Селижаровский район, Бор Волго деревня	Тверская область, Селижаровский район, Бор Волго деревня
Площадь ЗУ, кв.м	1500	1500	2600
Стоимость предложения	150000	350000	400000
Стоимость 1 кв.м.	100	233,3	153,8
Источник информации	https://tver.cian.ru/sale/suburban/212855604/	https://tver.cian.ru/sale/suburban/152760632/	https://tver.cian.ru/sale/suburban/198775347/
Текст объявления	Продам участок 15 соток. С правом постройки. Рядом озеро Волго, сосновый бор., дешево. Наталья Викторовна. Хороший торг. Участок номер 255. Возможно увеличение участка за счет участка номер 270	Продаётся земельный участок ИЖС 1500 кв.м. на берегу оз. Волго в д.Бор Волго Селижаровского района. Прекрасное место для строительства загородного дома на берегу живописного озера. 30 км от Селижарово, 200 км от Твери, 340 км от МКАД. Все документы готовы.	Продаётся участок на озере Волго, расположенный в 300 км от МКАД по Новорижскому или Ленинградскому шоссе, рядом с турбазой Чайка. Асфальт прямо до места. Электричество 15 кВт, столб на участке. Участок ровный, примыкает к красивейшему сосново-можжевеловому лесу. Озеро Волго - очень большое, оно входит в каскад Верхневолжских озёр, зоны Селигера. Можно добраться на рейсовых автобусах Селижарово-Осташков, пройти до участка от остановки 1,5 км. Очень красивое спокойное место, песчаные пляжи, прекрасная рыбалка, много ягод и грибов. Участок фактически в лесу, тихое место. Это новая деревенская застройка, участки новые, соседи строятся. (308)
Дата предложения	17.07.2019	10.12.2019	26.02.2020
Наличие коммуникаций	Возможность подключения электричества. Не подведены к границе ЗУ	Возможность подключения электричества. По границе ЗУ	Возможность подключения электричества. По границе ЗУ
Подъездные пути	Имеются	Имеются	Имеются
Вид права	собственность	собственность	собственность

Категория земель	-	-	-
Разрешенное использование	Личное подсобное хозяйство	ИЖС	ИЖС
Наличие улучшений	Свободный	Свободный	Свободный
Изъяны рельефа	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Вид информации	Предложение	Предложение	Предложение

№ п/п	Аналог 4
местоположение	Тверская область, Селижаровский район, Бор Волго деревня
Площадь ЗУ, кв.м	1500
Стоимость предложения	300000
Стоимость 1 кв.м.	200,0
Источник информации	https://tver.cian.ru/sale/suburban/163470060/
Текст объявления	Участок 15 сот. на озере Волго (зона Селигер), в дер. Бор Волго, Селижаровского района, Тверской обл., 24 км от п. Селижарово, 7 км от Селище, высокое место, 600 м. пешком до озера, ИЖС и ЛПХ, все документы на собственность в наличии, дополнительно могу продать утепленную бытовку для комфортного временного проживания. На участке старый сарай, оформлено электричество, рядом постоянно живут соседи, деревня жилая, круглогодично продуктовая лавка, отличный песочный берег и пляж, в 500 м. красивый сосновый бор. 330 км. от МКАД по Новорижскому шоссе М9, рыбалка круглый год, ягоды, грибы, прекрасная экология, водные виды спорта. Озеро Волго - крупнейшее из четырех Верхневолжских озер. 5 км - станция виндсерфинга, 8 км Green Gold Park, Оковецкий источник - 35 км, Нилова Пустынь, Осташков (Селигер) 42 км, исток Волги, иные достопримечательности.
Дата предложения	27.05.2019
Наличие коммуникаций	Возможность подключения электричества. По границе ЗУ
Подъездные пути	Имеются
Вид права	собственность
Категория земель	-
Разрешенное использование	ИЖС
Наличие улучшений	Свободный
Изъяны рельефа	Отсутствуют
Вид информации	Предложение

Аналог №4, приведенный в разделе 3 настоящего отчета (анализ рынка предложений) не используется, по причине неоднозначно установленных характеристик в части отношения категорий ЗУ в общем реализуемом земельном участке.

Корректировка на снижение цены в процессе торгов

По мнению Оценщика, объявленные цены продажи должны быть подвергнуты корректировке в связи с неизбежным процессом их снижения во время торгов. Следует отметить, что в текущих экономических условиях России, методы, предусмотренные сравнительным подходом, имеют ряд ограничений. Так, например, наиболее целесообразно осуществлять сравнение на основании информации о ценах зарегистрированных сделок. Однако на сегодняшний день за последние полтора года отсутствуют зарегистрированные сделки. Наиболее доступными, являются данные о ценах предложений аналогичных объектов, выставленных на свободную продажу. Корректировка на торг определялась на основании данных, приведенных в справочнике оценщика недвижимости-2018. Земельные участки часть 2 под ред. Лейфер Л.А.

Таблица 17. Корректирующие коэффициенты по данным сборников

12.2. Значения скидок на торг на активном рынке

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%	8,8%	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%

12.2.2. Коллективное мнение сотрудников банков

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

Таблица 130

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	13,3%	12,7%	14,0%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	11,8%	11,3%	12,4%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	16,6%	15,7%	17,5%
4.1. Земельные участки под МЖС	11,7%	11,1%	12,3%
4.2. Земельные участки под ИЖС	10,7%	10,0%	11,4%
5. Земельные участки под объекты рекреации	15,3%	14,5%	16,1%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	13,1%	12,4%	13,7%

Таблица 18. Согласование корректировки на торг.

Полученные результаты	Значение	Удельный вес	Показатель	Значение
Яскевич Оценщики	15,4%	0,5	7,7	16
Яскевич сотрудники банков	16,6%	0,5	8,3	

Корректировка на финансовые условия.

Поскольку в расчетах используется рыночная информация, корректировка по данному фактору равна 0%. Условия продажи объектов-аналогов типичные, т.е. продавцы не были ограничены в сроках продажи, между покупателями и продавцами не было никаких особых отношений, объекты не приобретались с целью их комплексного использования с близлежащими объектами. Корректировка по данному фактору равна 0%.

Корректировка на условия продажи (объем передаваемых прав)

Учитывая аналогичный объем передаваемых прав (право собственности) по объектам, корректировка по данному показателю составляет 0%.

Корректировка на дату предложения

Дата предложения объектов-аналогов является текущей несмотря на то, что информация опубликована заранее, данные предложения являются актуальными по состоянию на дату оценки. Учитывая этот факт, корректировка по данному фактору равна 0%.

Корректировка на вид разрешённого использования.

Оцениваемые земельные участки и подобранные объекты-аналоги имеют разное разрешенное использование /функциональное назначение, учитывая данный факт необходимо внести соответствующие корректировки:

Таблица 19. На основании данных, приведенных в справочнике оценщика недвижимости-2018. Земельные участки часть 2 под ред. Лейфер Л.А.

Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 86

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС к удельной цене аналогичных участков под ЛПХ (личное подсобное хозяйство)	1,22	1,12	1,33
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС (коттеджную застройку) к удельной цене аналогичных участков сельскохозяйственного назначения (под сельхозпроизводство)	2,43	1,83	3,03
Отношение удельной цены земельных участков под объекты рекреации к удельной цене аналогичных участков сельскохозяйственного назначения (под сельхозпроизводство)	1,60	1,43	1,78
Отношение удельной цены земельных участков под придорожный сервис к удельной цене аналогичных участков сельскохозяйственного назначения	3,77	2,59	4,94
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку к удельной цене аналогичных участков сельскохозяйственного назначения (под сельхозпроизводство)	1,92	1,64	2,20

Таким образом, корректировка для объектов аналогов №2,3,4 составляет 1/1,22=0,82

Корректировка на различие в местоположении.

Объект оценки , как и объекты аналоги, расположены на одном «локальном» рынке, их местоположение не предполагает существенного отличия в части таких элементов сравнения, как близость к объектам, повышающим стоимость ЗУ или близость к объектам, нарушающим экологию местности. Данные ЗУ расположены в пределах одной «деревни» и имеют схожие подъездные пути. Учитывая вышеизложенное, корректировка по данному параметру не требуется.

Корректировка на различие в общей площади.

Необходимо проведение корректировки на площадь земельных участков для всех объектов-аналогов в соответствии с площадью оцениваемых земельных участков. Как правило, большие по размеру земельные участки стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру участки, поэтому в цены аналогов вносились корректировки. Размер корректировки был рассчитан на основе статистического исследования зависимости цены на земельные участки под промышленными объектами от размера участка.

Таблица 20. Справочник оценщика недвижимости -2018. Земельные участки. Часть 2. под редакцией Лейфера Л.А

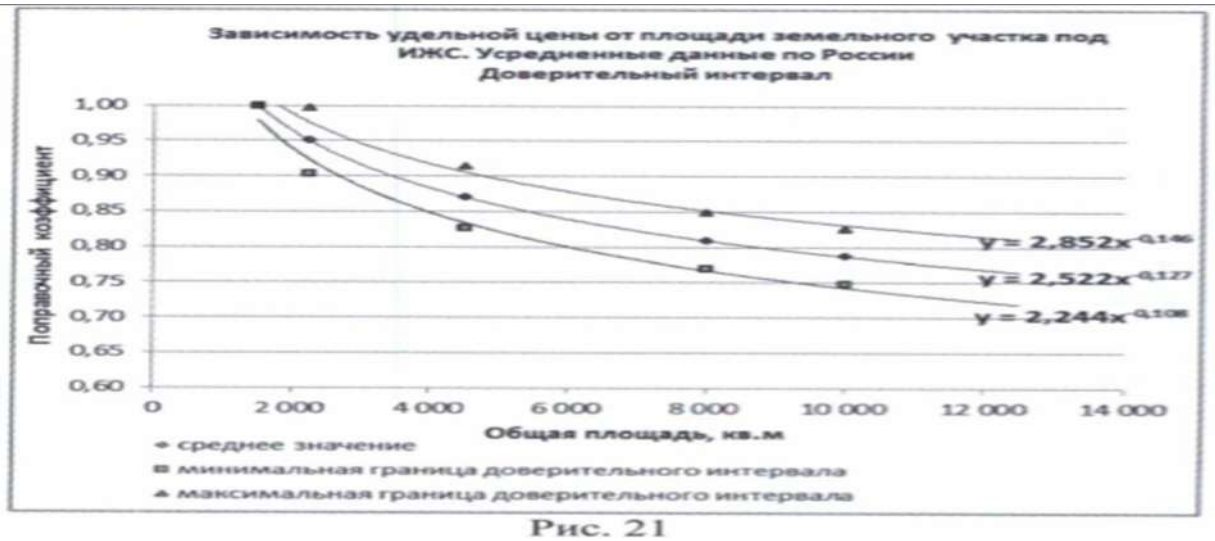


Рис. 21

Минимальная площадь, которая ограничивается данной моделью, 750 кв.м (7,5 соток)

Таблица 21. Расчет корректировки на площадь

Элемент сравнения	Объект оценки	Объекты аналоги			
		Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Площадь земельного участка № 1 , кв.м.	3848	1500	1500	2600	1500
Коэффициент, учитывающий размер участка	0,884	0,996	0,996	0,929	0,996
Корректировка		0,89	0,89	0,95	0,89

Корректировка на наличие коммуникаций.

Большое влияние на стоимость оказывает степень развитости инфраструктуры. Так, участки на хорошо освоенных землеотводах ценятся значительно дороже, нежели на неосвоенных. Учитывая, что все земельные участки имеют одинаковую возможность к подключению электроэнергии, за исключением объекта аналога №1. В отношении данного аналога вводится корректировка 1,2.

Таблица 22. Справочник оценщика недвижимости -2018. Земельные участки. Часть 2. под редакцией Лейфера Л.А

Земельные участки под ИЖС			
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,20	1,08	1,34
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,23	1,09	1,40
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС, обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжение, коммуникационные связи), к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжение, коммуникационные связи)	1,19	1,05	1,36

Корректировка на доступность (обособленность территории).

Корректировка на доступность к земельному участку предполагает свободный въезд с дорогой общего пользования/смежной к ней. Учитывая, что доступ является свободным, корректировка по данному параметру не вводится.

Корректировка на инженерно-геологические условия (физические характеристики объекта).

Учитывая, что участки имеет схожий по своей структуре рельеф, корректировка по данному параметру не вводится.

Расчет рыночной стоимости земельных участков.

Таблица 23

Элемент сравнения	Объект оценки	Объекты аналоги			
		Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Площадь земельного участка, м.кв.	3 848	1500	1500	2600	1500
Стоимость предложения всего, руб.		150000	350000	400000	300000
Стоимость 1 кв.м.		100	233	154	200
Корректировка на уторгование		0,84	0,84	0,84	0,84
Величина корректировки		-16,0	-37,3	-24,6	-32,0
Скорректированная стоимость, руб.		84,0	196,0	129,2	168,0
Финансовые условия	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка на финансовые условия продажи		1	1	1	1
Условия продажи	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка на условия продажи		1	1	1	1
Скорректированная стоимость, руб.		84,0	196,0	129,2	168,0
Дата предложения	текущая	текущая	текущая	текущая	текущая
Корректировка на дату предложения		1	1	1	1
Скорректированная стоимость, руб.		84,0	196,0	129,2	168,0
Местоположение	Бор-Волго	Бор-Волго	Бор-Волго	Бор-Волго	Бор-Волго
Корректировка на местоположение		1	1	1	1
Величина корректировки		0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная стоимость, руб.		84,0	196,0	129,2	168,0
Вид разрешенного использования	ЛПХ	ЛПХ	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Корректировка на вид разрешенного использования		1	0,82	0,82	0,82
Величина корректировки		0,0	-35,3	-23,3	-30,2
Скорректированная стоимость, руб.		84,0	160,7	106,0	137,8
Корректировка на площадь ЗУ		0,89	0,89	0,95	0,89
Величина корректировки		-9,24	-17,68	-5,30	-15,15
Скорректированная стоимость, руб.		74,8	143,0	100,7	122,6
Коммуникации	возможность подключения	не подведены к границе	возможность подключения	возможность подключения	возможность подключения

Корректировка на коммуникации		1,2	1	1	1
Величина корректировки		15,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная стоимость, руб.		89,7	143,0	100,7	122,6
Корректировка на доступность		1	1	1	1
Величина корректировки		0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная стоимость, руб.		89,7	143,0	100,7	122,6
Корректировка на инженерно-геологические условия		1,0	1,0	1,0	1,0
Величина корректировки		0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная стоимость, руб.		89,7	143,0	100,7	122,6
общая сумма корректировок по модулю		40,2	90,3	53,2	77,4
Совокупная корректировка		0,40	0,39	0,35	0,39
Коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки)		2,49	2,58	2,89	2,58
Вес объекта аналога с учетом коэффициента соответствия		0,24	0,24	0,27	0,24
Итого рыночная стоимость, руб./м2	113,8	21,2	35,0	27,6	30,0
Итого рыночная стоимость, округленно ,руб./м2	114				
Площадь объекта оценки, м2	3 848				
Итого рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб.	438050				

6. Согласование результатов оценки и заключение о рыночной стоимости объектов оценки.

При определении рыночной стоимости в соответствии с общепринятыми нормами проанализированы все три подхода к определению стоимости объекта оценки: затратный, сравнительный и доходный.

В ходе процесса согласования для получения окончательной величины рыночной стоимости объекта оценки выносятся определенные суждения о применимости каждого подхода и метода в его рамках, достоверности примененных данных и т. д.

Основным достоинством затратного подхода является его незаменимость при оценке объектов в пассивных секторах рынка, а также его применимость для решения задач страхования и налогообложения объекта. Подход имеет ряд недостатков, основными из которых являются:

- проблема расчета рыночной стоимости земельных участков в РФ;
- трудности в определении величины предпринимательской прибыли с учетом влияния последствий внутреннего экономического кризиса;
- полученный результат не всегда адекватен стоимости прогнозируемых доходов.

Доходный подход позволяет учесть текущую экономическую ситуацию, вероятность приобретения объекта оценки и его предполагаемую доходность. Доходный подход, как правило, отражает ту предельную стоимость, больше которой не будет платить потенциальный инвестор, рассчитывающий на типичное использование объекта по установленным в расчетах, ставках доходности.

Преимущество этого подхода состоит в том, что он непосредственно принимает во внимание выгоды от использования объекта и возможности рынка в течении срока предполагаемого владения. Ключевыми факторами, формирующими стоимость в рамках доходного подхода, являются: площадь, сдаваемая в аренду, процент заполняемости, арендные ставки, динамика их роста/снижения, величина эксплуатационных затрат, ставка дисконтирования / капитализация.

Преимущество сравнительного подхода состоит в его способности учитывать реакцию продавцов и покупателей на сложившуюся конъюнктуру рынка. Рынок предложений на продажу по аналогичным объектам в Сургуте в настоящее время имеет ограниченное количество предложений, однако есть возможность отслеживания динамики и тенденций происходящих на рынке

Инвестирование в недвижимость, прежде всего, связано с ожиданием получения выгоды.

Анализ и причина расхождений промежуточных результатов.

Полученные промежуточные результаты в рамках доходного и сравнительного подхода расходятся по причине концептуального содержания самих подходов. Так, доходный подход, как указано выше полностью учитывает текущую экономическую ситуацию, вероятность приобретения объекта оценки и его предполагаемую доходность. Доходный подход, как правило, отражает ту предельную стоимость, больше которой не будет платить потенциальный инвестор, рассчитывающий на типичное использование объекта по установленным в расчетах, ставках доходности.

Сравнительный подход, в свою очередь, основывается на концепции полезности, исходя из того, что потенциальный инвестор/покупатель не заплатит сумму больше, чем за аналогичный объект подобного качества.

Учитывая вышеизложенное оценщиком определяется весовые характеристики критериев.

Определение весов с помощью метода анализа иерархий

Метод анализа иерархий (МАИ) является математической процедурой для иерархического представления элементов, определяющих параметры объекта.

Первым этапом применения МАИ является структурирование проблемы расчета стоимости в виде иерархии или сети. В наиболее элементарном виде иерархия строиться с вершины (цели - определение рыночной стоимости), через промежуточные уровни-критерии (критерии сравнения) к самому нижнему уровню, который в общем случае является набором альтернатив (результатов, полученных различными подходами).

После иерархического воспроизведения проблемы устанавливаются приоритеты критериев, и оценивается каждая из альтернатив по критериям. В МАИ элементы задачи сравниваются попарно по отношению к их воздействию на общую для них характеристику. Система парных сведений приводит к результату, который может быть представлен в виде обратно симметричной матрицы.

Элементом матрицы a(i,j) является интенсивность проявления элемента иерархии I относительно элемента иерархии j, оцениваемая по шкале интенсивности от 1 до 9, где оценки имеют следующий смысл:

1 - равная важность;

3 - умеренное превосходство одного над другим;

5 - существенное превосходство одного над другим;

7 - значительное превосходство одного над другим;

9 - очень сильное превосходство одного над другим;

2, 4, 6, 8 - соответствующие промежуточные значения.

Если при сравнении одного фактора i с другим j получено a(i,j) = b, то при сравнении второго фактора с первым получаем a(j,i) = 1/b.

Сравнение элементов: А и Б в основном проводится по следующим критериям:

- какой их них важнее или имеет большее воздействие;
- какой из них более вероятен.

Относительная сила, величина или вероятность каждого отдельного объекта в иерархии определяется оценкой соответствующего ему элемента собственного вектора матрицы приоритетов, нормализованного к единице. Процедура определения собственных векторов матриц поддается приближению с помощью вычисления геометрической средней.

Пусть:

A1...An - множество из n элементов;

W1...Wn - соотносятся следующим образом:

	A_1	...	A_n
A_1	1	...	W_1/W_n
...	...	1	...
A_n	W_n/W_1	...	1

Оценка компонент вектора приоритетов производится по схеме:

	A_1	A_2	...	A_n		
A_1	1	W_1/W_2	...	W_1/W_n	$X_1 = (1*(W_1/W_2)*...*(W_1/W_n))^{1/n}$	$\rightarrow$ BEC (A1) = $X_1 / \sum X_i$
A_2	W_2/W_1	1	...	...	...	...
...	...	...	1	...	...	...
A_n	W_n/W_1	...	...	1	$X_n = ((W_n/W_1)*...*(W_n/W_{n-1})*1)^{1/n}$	$\rightarrow$ BEC (An) = $X_n / \sum X_i$
					$\sum X_i$	

Приоритеты синтезируются, начиная со второго уровня вниз. Локальные приоритеты перемножаются на приоритет соответствующего критерия на вышестоящем уровне и суммируются по каждому элементу в соответствии с критериями, на которые воздействует элемент. В качестве критериев сравнения оцениваемого объекта и аналогов выделим следующие вышеперечисленные параметры:

А. возможность отразить действительные намерения покупателя (учитывая регион, а так социально-экономические факторы рынок недвижимости характеризуется как «рынок покупателя»;

Б. тип, качество, обширность данных, на основе которых проводится анализ;

В. способность параметров используемых подходов учитывать конъюнктурные колебания;

Г. способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость (местонахождение, размер, потенциальная доходность).

Построим матрицу сравнения и рассчитаем значения приоритетов критериев:

Критерии	А	Б	В	Г	Расчет	Вес критерия
А	1,00	1,00	0,87	0,83	0,925	0,23

Б	1,00	1,00	0,87	0,83	0,925	0,23
В	1,15	1,15	1,00	0,96	1,065	0,265
Г	1,20	1,20	1,04	1,00	1,11	0,276
Сумма					4,025	1

Учитывая тот факт, что стоимость объекта оценки определялась в рамках одного подхода, отсутствует необходимость проведения согласования результатов оценки.

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки №1 Земельный участок, с кадастровым номером 69:29:0000014:225 по состоянию на дату оценки, без учета НДС, округленно составляет 438000 (четыреста тридцать восемь тысяч) рублей.

7. Сертификат стоимости

Нижеподписавшийся удостоверяет следующее:

- Оценка рыночной стоимости объектов оценки производилась в соответствии с кодексом этики и на основании законодательства Российской Федерации.
- Факты, представленные в отчете, правильны и основываются на знаниях оценщика;
- Анализ и заключения ограничены только изложенными допущениями и условиями;
- Оценщик не имел интереса в оцениваемом имуществе;
- Вознаграждение оценщика не зависит от какого - либо аспекта отчета;
- Образование оценщика соответствует необходимым требованиям;
- Никто, кроме лиц, указанных в отчете, не оказывал профессиональной помощи в подготовке отчета.
- Приведенные выше расчеты и анализ, позволяют сделать вывод, что по состоянию на дату оценки рыночная (справедливая) стоимость объекта оценки, в соответствии с заданием на оценку, по состоянию на дату оценки, округленно (до тысяч рублей) без НДС, составляет: 438000 (четыреста тридцать восемь тысяч) рублей.

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 +/- 10% от итоговой справедливой стоимости.

Специалист оценщик Лазарев П.К./

Индивидуальный предприниматель ОГРНИП 315784700084686 Лазарев Павел Константинович

8. Список использованной литературы.

Нормативные документы

1. Гражданский кодекс РФ. Ч . I - II // Федеральный закон № 15 - ФЗ от 26.01.1996г.;
2. Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 г. N 136-ФЗ (с изм. и доп. от 30 июня 2003 г., 29 июня, 3 октября 2004 г.);
3. Федеральный закон от 29.07.98 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» ;
4. Федеральный стандарт оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 N 297;
5. Федеральный стандарт оценки №2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. N 298;
6. Федеральный стандарт оценки №3 «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 N 299;
7. Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости (ФСО N 7)", утвержден приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 N 611.

Справочная и методическая литература, используемая в рамках настоящего отчета:

1. Грибовский С.В. Оценка стоимости недвижимости: Учебное пособие. – М.; Маросейка, 2009. –432 с.
2. Грибовский С.В., Сивец С.А. Математические методы оценки стоимости недвижимого имущества: учеб. пособие. Под ред. С.В. Грибовского, М.А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2008. – 368 с.
3. Грибовский С.В. Методология оценки коммерческой недвижимости. СПб.: Изд-во СПбГУЭФ, 1998 г..
4. Грибовский С.В. Методы капитализации доходов. Курс лекций. СПб., 1997 г.
5. Каленкевич М.В., Экономика недвижимости. Программа управления объектом смешанного назначения. – СПб.: Изд-во СПбГТУ, 1999 г.
6. Крутик А.Б., Горенбургов М.А., Горенбургов Ю.М. Экономика недвижимости. – СПб.: «Лань», 2000 г.
7. Кузнецов Д.Д. «О точности метода экстракции при определении нормы дисконта». Статья НЭЖ «Проблемы недвижимости», выпуск 1, 1999 г.
8. Озеров Е.С. Экономически анализ и оценка недвижимости. СПб.: Изд-во «МКС», 2007. – 535 с.
9. Тарасевич Е.И. Методы оценки недвижимости.- СПб, 1995 г.
10. Тарасевич Е.И. Финансирование инвестиций в недвижимость/ СПбГТУ, СПб., 1996 г.;
11. Фридман Дж., Ордуэй Н. Оценка и анализ приносящей доход недвижимой собственности. Пер. с англ. М., «Дело», 1997 г.
12. Харрисон Генри С. Оценка недвижимости. Учебное пособие. - М., 1994
13. Оценка стоимости имущества: учеб. Пособие/ О.М. Вандаминаева, П.В. Дронов, Н.Н. Ивлева и др.; под ред. Косоруковой.- М.: Московский финансово - промышленный университет «Синергия», 2012.-736с. (Университетская версия).
14. http://upvs.kwinto.ru/
15. http://www.ocenchik.ru/
16. http://docs.procspb.ru/
17. http://www.bn.ru
18. http://www.cian.ru
19. http://www.avito.ru
20. https://rosreestr.ru/site/
21. Справочник оценщика недвижимости 2018 под редакцией Лейфера. Земельные участки. Том №2.
22. Справочник оценщика недвижимости 2018 под редакцией Лейфера. Земельные участки. Том №1.
23. http://www.labrate.ru

9. Приложения

Копии документов оценщика

Подтверждение членства в СРО

НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЁРСТВО
САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
«НАЦИОНАЛЬНАЯ КОЛЛЕГИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ-ОЦЕНЩИКОВ»

СВИДЕТЕЛЬСТВО

ЛАЗАРЕВ
Павел Константинович
ИНН 860314863505

является членом

Некоммерческого партнёрства
саморегулируемой организации
«НАЦИОНАЛЬНАЯ КОЛЛЕГИЯ
СПЕЦИАЛИСТОВ-ОЦЕНЩИКОВ»
включена Федеральной регистрационной службой
в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков
19 декабря 2007 года за № 0006

Основание: Протокол заседания Правления НП СРО «НКСО»
от «5» марта 2015 года № 121

Президент Ю.В. Школьников

Регистрационный № 02327 Дата внесения в реестр «5» марта 2015 года

АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ

АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ

ПОЛИС ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
№ 7811R/776/00107/20

Настоящий Полис выдан Страховщиком - **АО «АльфаСтрахование»** на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности №7811R/776/00107/20 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков» от 02.11.2015г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: Оценщик Лазарев Павел Константинович
Адрес регистрации: Санкт-Петербург, Свердловская наб., д.58-60
ИНН 860314863505

Объект страхования:
А) имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям).
Б) имущественные интересы Страхователя, связанные с риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования.

Страховой случай:
С учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования – установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда (признанный Страховщиком) факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.
Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, при условии, что:
- такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком;
- такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.
Оценочная деятельность: деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.

Страховая сумма: 5 000 000 (Пять миллионов) рублей - по всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия Договора страхования.
Лимит ответственности на один страховой случай: 5 000 000 (Пять миллионов) рублей.
Франшиза: не установлена.

Территория страхового покрытия: Российская Федерация.
Срок действия Договора страхования:
Договор страхования вступает в силу **с «19» февраля 2020 г. и действует до «18» февраля 2022** г. включительно.
Страхование распространяется на страховые случаи, произошедшие в течение срока действия Договора страхования.
Случай признается страховым при условии, что:
- действие / бездействие оценщика, повлекшие причинение вреда, произошли в течение периода страхования указанного в договоре страхования;
- имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием оценщика и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия;
- требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной в течение сроков исковой давности, установленной законодательством Российской Федерации.

Страховщик:
АО «АльфаСтрахование»
_____/Булгарин Г.О./

Страхователь:
_____/Лазарев П.К./

Место и дата выдачи полиса:
г.Санкт-Петербург
«19» февраля 2020г.

115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б 1 *8 800 333 0 999, www.alfastrah.ru*

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 014462-1 «24» августа 2018 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Лазареву Павлу Константиновичу

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

от «24» августа 2018 г. № 85

Директор А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до «24» августа 2021 г.

008336 - КА1

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

782401695902

Документ о квалификации

Регистрационный номер *ПП-098*

Город *Санкт-Петербург*

Дата выдачи *30 декабря 2014*

Настоящий диплом свидетельствует о том, что

Лазарев
Павел Константинович

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на)

Частном образовательном учреждении
высшего профессионального образования
«Невский институт управления и дизайна»

Решением от
18 декабря 2014 года

диплом предоставляет право
на ведение профессиональной деятельности в сфере

ОЦЕНКА СТОИМОСТИ ПРЕДПРИЯТИЯ (БИЗНЕСА)

Председатель комиссии
Руководитель
Секретарь

Копии документов, предоставленных Заказчиком.

Копии документов, используемых Оценщиком в настоящем отчете.

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи: "28" марта 2011 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи земельного участка с расположенным на нем объектом недвижимости от 17.07.2009, дата регистрации 24.07.2009, №69-69-15/007/2009-655

• Акт приема-передачи земельного участка с расположенным на нем объектом недвижимости от 17.07.2009

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев
- Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Рождественский", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения дачного строительства (дачного хозяйства), общая площадь 3848 кв. м, адрес объекта: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Тверская область, Селижаровский район, Шуваевское сельское поселение, в районе д. Бор-Волго

Кадастровый (или условный) номер: 69:29:0000014:225

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "25" марта 2011 года сделана запись регистрации № 69-69-19/004/2011-067

Регистратор Ельчанин С. Е.

м.п. (подпись)

69-АВ № 223066

Выписки на объекты оценки.

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 16.03.2020 г., поступившего на рассмотрение 16.03.2020 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
16.03.2020 № 99/2020/319857870			
Кадастровый номер:		**69:29:0000014:225**	

Номер кадастрового квартала:	69:29:0000014
Дата присвоения кадастрового номера:	22.02.2011
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Тверская, р-н Селижаровский, с/п Шуваевское, в районе д. Бор-Волго
Площадь:	3848 +/- 43кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	411736
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	69:29:0000014:201
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
16.03.2020 № 99/2020/319857870			
Кадастровый номер:		**69:29:0000014:225**	

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

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 1	Всего листов раздела 1: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
16.03.2020 № 99/2020/319857870			
Кадастровый номер:		**69:29:0000014:225**	

Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Сведения необходимые для заполнения раздела 3.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4.2 отсутствуют.

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 2

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

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **2**	Всего листов раздела **2** : ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
16.03.2020 № 99/2020/319857870			
Кадастровый номер:		**69:29:0000014:225**	

1.	Правообладатель (правообладатели):		1.1.	Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Рождественский" под управлением ООО "УК"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
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:		2.1.	Долевая собственность, № 69-69-19/004/2011-067 от 25.03.2011
3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
	3.1.1.	вид:		Доверительное управление, Тверская область, Селижаровский район, Шуваевское сельское поселение, в районе д. Бор-Волго, кад.№ 69:29:000021:0753, Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для организации и ведения крестьянского (фермерского) хозяйства, общая площадь 36157 кв. м
		дата государственной регистрации:		25.03.2011
		номер государственной регистрации:		69-69-15/007/2009-657
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		с 01.02.2008 по 30.04.2013
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прагма Капитал", ИНН: 7718581523
		основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Рождественский" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прагма Капитал" от 16.10.2007, зарегистрированы Федеральной службой по финансовым рынкам 15.11.2007, реестровый номер 1080-94135522
4.	Договоры участия в долевом строительстве:			не зарегистрировано
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:			данные отсутствуют
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:			данные отсутствуют
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:			данные отсутствуют
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:			
9.	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:			данные отсутствуют
	Сведения об осуществлении государственной регистрации			

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

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 3

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

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 3	Всего листов раздела 3 : ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
16.03.2020 № 99/2020/319857870			
Кадастровый номер:		**69:29:0000014:225**	

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

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 3.2

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

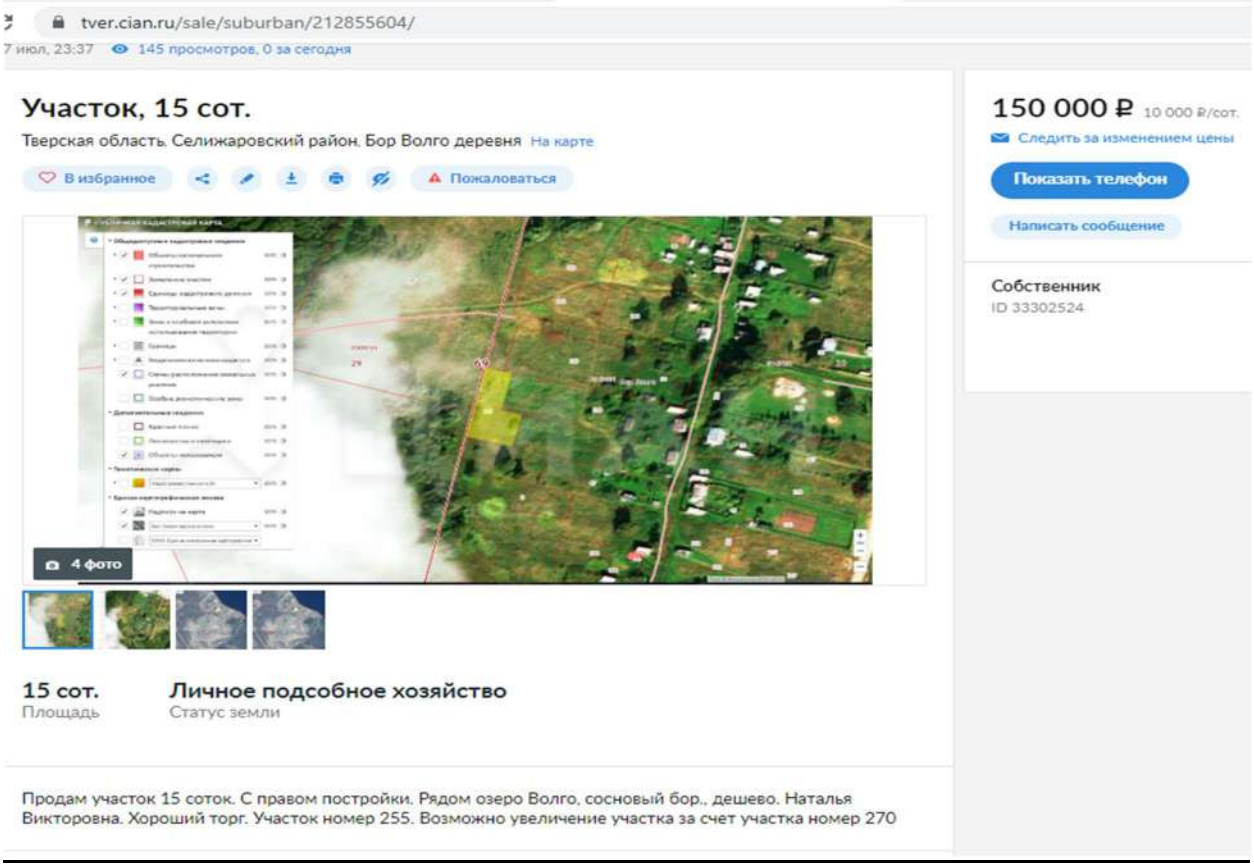
Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **3.2**	Всего листов раздела **3.2** : ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
16.03.2020 № 99/2020/319857870			
Кадастровый номер:		**69:29:0000014:225**	

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат Зона №				
Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	295825.87	1292059.02	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	295812	1292068.89	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	295788.14	1292041.83	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	295748.16	1292020.96	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	295702.1	1291997.16	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	295719.44	1291978.05	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	295736.41	1291958.77	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	295782.38	1292010.01	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Информация о подобранных объектах аналогах, используемых в настоящем отчете.



tver.cian.ru/sale/suburban/152760632/

Участок, 15 сот.

Тверская область, Селижаровский район, Бор Волго деревня На карте

В избранное Пожаловаться

6 фото

350 000 ₽ 23 333 ₽/сот.

Следить за изменением цены

Показать телефон

Написать сообщение

PRO
Новожилов
Агентство недвижимости
На рынке с 2017 года
Ещё 101 объект

Вадим Пахомов
Нет отзывов

15 сот.
Площадь

Индивидуальное жилищное строительство
Статус земли

Продаётся земельный участок ИЖС 1500 кв.м. на берегу оз. Волго в д.Бор Волго Селижаровского района. Прекрасное место для строительства загородного дома на берегу живописного озера. 30 км от Селижарово, 200 км от Твери, 340 км от МКАД.
Все документы готовы.

tver.cian.ru/sale/suburban/198775347/

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

26 фев, 11:38 525 просмотров, 0 за сегодня

Участок, 26 сот.

Тверская область, Селижаровский район, Ланино деревня На карте

В избранное Пожаловаться

7 фото

400 000 ₽ 15 385 ₽/сот.

Следить за изменением цены

Показать телефон

Написать сообщение

PRO
ДомКвартир
Агентство недвижимости
На рынке с 2008 года
Ещё 267 объектов

26 сот.
Площадь

Индивидуальное жилищное строительство
Статус земли

Продаётся участок на озере Волго, расположенный в 300 км от МКАД по Новорижскому или Ленинградскому шоссе, рядом с турбазой Чайка. Асфальт прямо до места. Электричество 15 кВт, столб на участке. Участок ровный, примыкает к красивейшему сосново-можжевеловому лесу. Озеро Волго - очень большое, оно входит в каскад Верхневолжских озёр, зоны Селигера. Можно добраться на рейсовых автобусах Селижарово-Осташков, пройти до участка от остановки 1,5 км. Очень красивое спокойное место, песчаные пляжи, прекрасная рыбалка, много ягод и грибов. Участок фактически в лесу, тихое место. Это новая деревенская застройка, участки новые, соседи строятся. (308)

avito.ru/selizharovo/zemelnye_uchastki/uchastok_40_sot._izhs_54522489

ПАО СК «Росгосстрах», лицензия Банка России на осуществление страхования ОС №0001 - 03, выдана 06.06.2018 г. бессро

Все объявления в Тверской области / ... / Земельные участки / Купить / Поселений (ИЖС) Назад Спец

Участок 40 сот. (ИЖС)

1 000 000 ₽

Добавить в избранное Добавить заметку 3 марта в 10:34

8 917 ••• •• ••

Написать сообщение

Игорь
Частное лицо
На Авито с января 2012

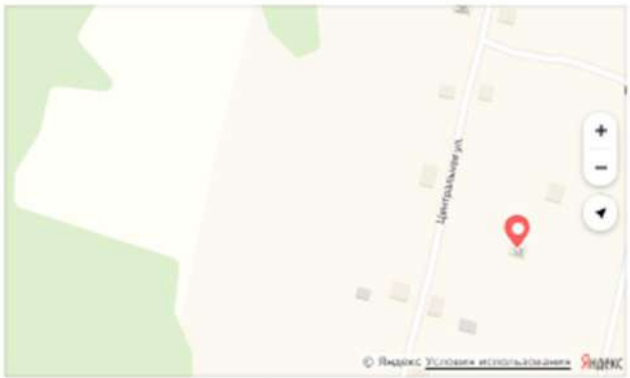
4 объявления пользователя

Подписаться на продавца

№ 54522489, 4675 (+3)

Площадь: 40 сот.; Расстояние до города: 24 км

Тверская область, Селижаровский р-н, д. Бор Волго, Центральная ул. Скрыть карту



Участок 25 + 15= 40 сот, можно купить вместе или по отдельности, на озере Волго (зона Селигер), в дер. Бор Волго, Селижаровского района,Тверской обл., ИЖС и ЛПХ, 24 км от п. Селижарово, 7 км от п.Селище, все документы на собственность в наличии, дополнительно могу продать утепленную бытовку для комфортного временного проживания. Круглогодичный проезд, 600 м. пешком до озера, отличный песочный берег и пляж, на участке старый сарай, оформлено электричество (счетчик), в 500 м. красивый сосновый бор.
330 км. от МКАД по Новорижскому шоссе М9, рыбалка круглый год, ягоды, грибы, водные виды спорта.

domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-selizharovo-148791605

1 000 000 ₽

В ипотеку за 8 621 РУБ./мес.

Выбрать ипотечную программу

Земли поселений, 40 соток

Тверская область, Селижаровский район, деревня Бор Волго, Центральная улица, 10, Селижарово, Тверская область

В избранное

Получать похожие объявления

Игорь

Размещает объявления: 8 лет 2 мес.

Открыть другие объекты на продажу: 1

Всего за 3 месяца: 1

Показать номер

Написать владельцу объявл

1 из 3

Связаться с владельцем

Показать номер

1-комнатная	2-комнатная	2-ком
348 384 руб	511 648 руб	474 77
Подробнее	Подробнее	Подр

Земли поселений, 40 соток

Участок 25 + 15= 40 сот, можно купить вместе или по отдельности, на озере Волго (зона Селигер), в дер. Бор Волго, Селижаровского района,Тверской обл., ИЖС и ЛПХ, 24 км от п. Селижарово, 7 км от п.Селище, все документы на собственность в наличии, дополнительно могу продать утепленную бытовку для комфортного временного проживания. Круглогодичный проезд. 600 м. пешком до озера, отличный песочный берег и пляж, на участке старый сарай, оформлено электричество (счетчик), в 500 м. красивый сосновый бор.
330 км. от МКАД по Новорижскому шоссе МФ, рыбалка круглый год, ягоды, грибы, водные виды спорта.