



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

**Отчет №3 – 12/09-20
ОБ ОЦЕНКЕ
СПРАВЕДЛИВОЙ
СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ
НЕДВИЖИМОСТИ**

Адрес: РФ, Тверская область,
Селижаровский район,
Селищенское
сельское поселение,
н.п. Турбаза «Чайка»,
пер. Прибрежный,
пер. Лесной, уч. 4,
ул.Боровая

Дата оценки:

25 сентября 2020 года

Дата составления отчета:

25 сентября 2020 года

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

Сопроводительное письмо

25 сентября 2020 г.
г. Москва,
г-ну Кулику Д.С.

Уважаемый господин Кулик!

В соответствии с Дополнением №80 к Договору № 30-05-14/3 от 11 июня 2014 года, между ООО «Управляющая компания «Прага Капитал» «Д.У.» ЗПИФ недвижимости «Прагматик» под управлением ООО «УК «Прага Капитал»-заказчик и ЗАО ИКФ «КонС»-исполнитель, и указанием Банка России от 25 августа 2015 г. N 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев», мы произвели расчет справедливой стоимости права собственности на земельные участки, находящиеся по адресу: Россия, Тверская область, Селижаровский район, Селищенское сельское поселение, н.п. Турбаза «Чайка» пер. Прибрежный которые являются отдельными активами (в соответствии с МСФО(IFRS)-13 «Оценка справедливой стоимости» (ред. от 11.07.2016) (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н)) ООО «Управляющая компания «Прага Капитал» «Д.У.» ЗПИФ недвижимости «Прагматик» под управлением ООО «УК «Прага Капитал»

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

Дата оценки: 25 сентября 2020 г.

Объекты оценки не находятся в операционной аренде. В дальнейшем планируется их сдача в операционную аренду.

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

Основные факты и выводы

Объект оценки	1)Земельный участок общей площадью 7 200 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, кадастровый номер: 69:29:0132003:143; Адрес местонахождения: Тверская область, Селижаровский район, Селищенское сельское поселение, н.п. турбаза «Чайка», ул. Боровая 2)Земельный участок общей площадью 4 400 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, кадастровый номер: 69:29:0132003:120; Адрес местонахождения: Тверская область, Селижаровский район, Селищенское сельское поселение, н.п. турбаза «Чайка», пер. Прибрежный 3)Земельный участок общей площадью 2 700 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, кадастровый номер: 69:29:0132003:121; Адрес местонахождения: Тверская область, Селижаровский район, Селищенское сельское поселение, н.п. турбаза «Чайка», пер. Прибрежный 4)Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для
---------------	---

	жилищного строительства, общей площадью 79 000 кв. м. Кадастровый номер: 69:29:0132003:33 Местонахождение: Тверская область, Селижаровский район, Селищенское сельское поселение, н. п. Турбаза «Чайка»
Имущественные права на объект оценки	Общая долевая собственность на основании • Свидетельство о государственной регистрации права 69-АВ№788752 от 06 октября 2014 года; • Свидетельство о государственной регистрации права 69-АВ№788751 от 06 октября 2014 года. • Свидетельство о государственной регистрации права 69-АГ№073972 от 20 октября 2015 года; • Свидетельство о государственной регистрации права 69-АВ №272660 от 13.10.2011г. Правообладатель: владельцы закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Прагматик» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
Цель оценки	Определение справедливой стоимости права собственности.
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Определение справедливой стоимости права собственности на объект недвижимости в целях переоценки в Закрытом Паевом Фонде.
Вид определяемой стоимости объекта оценки	Справедливая стоимость в соответствии с трактовкой МСФО(IFRS)-13 «Оценка справедливой стоимости» (ред. от 11.07.2016) (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н))
Ограничения и пределы применения полученной итоговой величины справедливой стоимости	Полученные в результате исследований Оценщика выводы о стоимости Объекта оценки могут использоваться только Заказчиком в соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки
Основание для проведения оценки	Дополнение №80 к Договору № 30-05-14/3 от 11 июня 2014 года
Дата оценки (дата определения стоимости, дата проведения оценки)	25 сентября 2020 года
Дата оценки	25 сентября 2020 года
Дата составления отчета	25 сентября 2020 года
Срок проведения оценки	15 рабочих дня после представления Заказчиком в полном объеме исходной информации.
Ограничения и пределы применения полученной итоговой величины рыночной ставки	Полученные в результате исследований Оценщика выводы о стоимости Объекта оценки могут использоваться только Заказчиком в соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки

Допущения и ограничительные условия, использованные при проведении оценки.	правоустанавливающие документы на объект оценки являются достоверными; объект оценки считается свободным от каких-либо обременений или ограничений, если иное не указано в отчете; источники информации, использованные в отчете, являются достоверными; категория и функциональное назначение оцениваемого объекта в случае передачи прав другому юридическому лицу не изменяются.
Результаты оценки, полученные при применении:	
Затратный подход	Не применялся.
Сравнительный подход	13 960 000 рублей
Доходный подход	Не применялся
Итоговая величина справедливой стоимости объекта оценки, без учета НДС	13 960 000 рублей

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

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

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

Настоящая оценка была проведена сравнительным подходом.

Заявление о соответствии

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

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

- Светлаков Василий Иванович является членом «Ассоциация «Русское общество оценщиков» и включен в реестр оценщиков за регистрационным номером 000957. «Ассоциация «Русское общество оценщиков» включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков 09 июля 2007 г. за № 0003.

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

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

объекта –составляет:

13 960 000

(Тринадцать миллионов девятьсот шестьдесят тысяч рублей), без учета НДС¹

В том числе

№ п/п	Местоположение	Кадастровый номер	Общая площадь, кв.м.	Справедливая стоимость, рублей округленно, руб.
1	Тверская область, Селижаровский район, Селищенское с/п, н.п. Турбаза «Чайка», пер. Прибрежный	69:29:0132003:120	4400	720 000
2	Тверская область, Селижаровский район, Селищенское с/п, н.п. Турбаза «Чайка», пер. Прибрежный	69:29:0132003:121	2700	480 000
3	Тверская область, Селижаровский район, Селищенское с/п, н.п. Турбаза «Чайка», ул.Боровая	69:29:0132003:143	7200	1 090 000
4	Тверская область, Селижаровский район, Селищенское сельское поселение, н.п. Турбаза «Чайка»	69:29:0132003:33	79 000	11 670 000
Итого				13 960 000

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

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



В.И. Светлаков

¹ НДС не облагается пп. 6 п. 2 ст. 146 НК РФ

ОГЛАВЛЕНИЕ

1.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	7
1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	7
1.3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ.....	9
1.4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	11
1.5. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ДАННЫХ	12
1.6. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	12
1.7. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ	13
1.8. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ.....	14
1.9. ФОРМА ОТЧЕТА	15
2. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА	15
2.1. ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА.....	15
2.2. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА	15
2.3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ (ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ) ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ	19
3. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ.....	49
3.1. ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	49
3.2. ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ.....	49
4. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	57
5. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ.....	79
6. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ.....	82
7. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ	83

1.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

В соответствии с Дополнением №80 к Договору № 30-05-14/3 от 11 июня 2014 между ООО «Управляющая компания «Прагма Капитал» «Д.У.» ЗПИФ недвижимости «Прагматик» под управлением ООО «УК «Прагма Капитал» и ЗАО ИКФ «КонС».

1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки	1)Земельный участок общей площадью 7 200 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, кадастровый номер: 69:29:0132003:143; Адрес местонахождения: Тверская область, Селижаровский район, Селищенское сельское поселение, н.п. турбаза «Чайка», ул. Боровая 2)Земельный участок общей площадью 4 400 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, кадастровый номер: 69:29:0132003:120; Адрес местонахождения: Тверская область, Селижаровский район, Селищенское сельское поселение, н.п. турбаза «Чайка», пер. Прибрежный 3)Земельный участок общей площадью 2 700 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, кадастровый номер: 69:29:0132003:121; Адрес местонахождения: Тверская область, Селижаровский район, Селищенское сельское поселение, н.п. турбаза «Чайка», пер. Прибрежный 4)Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, общей площадью 79 000 кв. м. Кадастровый номер: 69:29:0132003:33 Местонахождение: Тверская область, Селижаровский район, Селищенское сельское поселение, н. п. Турбаза «Чайка»
Имущественные права на объект оценки	Общая долевая собственность на основании • Свидетельство о государственной регистрации права 69-АВ№788752 от 06 октября 2014 года; • Свидетельство о государственной регистрации права 69-АВ№788751 от 06 октября 2014 года. • Свидетельство о государственной регистрации права 69-АГ№073972 от 20 октября 2015 года; • Свидетельство о государственной регистрации права 69-АВ №272660 от 13.10.2011г. Правообладатель: владельцы закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Прагматик» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в	Собственность на основании: • Свидетельство о государственной регистрации права 69-АВ№788752 от 06 октября 2014 года; • Свидетельство о государственной регистрации права

отношении каждой их частей объекта оценки	69-АВ№788751 от 06 октября 2014 года. - Свидетельство о государственной регистрации права 69-АГ№073972 от 20 октября 2015 года; - Свидетельство о государственной регистрации права 69-АВ №272660 от 13.10.2011г.Существующие ограничения (обременения) права: Доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ними от 06 октября 2014 года сделана запись: 1)№69-69-15/010/2014-799 2)№69-69-15/010/2014-798 Доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущества и сделок с ними от 20 октября 2015 года сделана запись: 1)№69-69/015-69/129/003/2015-390/3 Доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущества и сделок с ними от 13 октября 2011 года сделана запись: 1)№69-69-15/008/2008-212
Цель оценки	Определение справедливой стоимости права собственности на объект недвижимости в целях переоценки в Закрытом Паевом Фонде.
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Результаты оценки будут использованы в целях переоценки в Закрытом Паевом Фонде.
Вид определяемой стоимости объекта оценки	Справедливая стоимость в соответствии с трактовкой МСФО(IFRS)-13 «Оценка справедливой стоимости» (ред. от 11.07.2016) (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н))
Балансовая стоимость	Сведения не предоставлены
Форма отчета	Простая письменная, электронный документ
Дата оценки (дата определения стоимости, дата проведения оценки)	25 сентября 2020 года
Срок проведения оценки	15 рабочих дня после представления Заказчиком в полном объеме исходной информации.
Осмотр	Заказчиком не был предоставлен доступ к объекту оценки
Допущения и ограничительные условия, использованные при проведении оценки.	правоустанавливающие документы на объект оценки являются достоверными; 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. Заказчиком не был предоставлен доступ к осмотру объекта оценки. Все количественные характеристики были записаны на основании предоставленных документов, со слов заказчика и данных снимков публичной кадастровой карты.

1.3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Сведения о заказчике

Организационно-правовая форма и наименование: Общество с ограниченной ответственностью

Полное наименование:

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

Краткое наименование:

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

Юридический адрес:

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

Адрес местонахождения:

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

Почтовый адрес:

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

ОГРН: 1067746469658 от 07.04.2006 года.

ИНН: 7718581523

КПП: 693901001

Рублевый расчетный счет: 40701810600000000077 в КБ «СДМБАНК» (ОАО), г.Москва

БИК: 044583685

к/с: 301018106000000000685 в Отделении №1 Московского ГТУ Банка России

Сведения об оценщике

Состав оценщиков Оценщики, выполнившие отчет, имеют образовательный уровень соответствующий Государственным требованиям к образованию оценщиков в РФ от 19 апреля 2000 г. № СМ-14/6174).	<u>Светлаков Василий Иванович</u> – стаж работы в области оценки с 1993 года; Трудовой договор с ЗАО ИКФ «КонС» от 29.05.2007 Местонахождение оценщика (фактический адрес оценочной компании) г.Москва, ул. Ярославская д.8 к.6, офис 326 Образование в области оценки: Диплом ПП №106148 Высшей Школы Приватизации и Предпринимательства от 30 ноября 2001 года, Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» №000120-1 от 18 сентября 2017 года Срок действия Квалификационного аттестата продлен до 18 марта 2021 года. Согласно ПРИЛОЖЕНИЯ № 7 пункта 5 к постановлению Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2020 г. № 440"О продлении действия разрешений и иных особенностях в отношении разрешительной деятельности в 2020 году" Особенности применения разрешительных режимов, предусмотренных Федеральным законом "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" 5. Срок действия квалификационных аттестатов продлевается: на 6 месяцев - в отношении квалификационных аттестатов, выданных до 31 октября 2017 г.;
--	--

	на 3 месяца - в отношении квалификационных аттестатов, выданных с 1 ноября 2017 г. по 31 января 2018 г. Переоформление ранее выданных квалификационных аттестатов в связи с продлением срока их действия не осуществляется. Фактический адрес: 129128, г.Москва, пр-д Кадомцева, д.15, к 23 Тел.+7-916-679-48-68 Почта:2901692@mail.ru
Сведения о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	<u>Светлаков Василий Иванович</u> является членом «Ассоциация «Русское общество оценщиков» и включен в реестр оценщиков за регистрационным номером 000957. Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков №000389 от 22.07.2020. Регистрационный номер в реестре №000957 от 18.09.2007 г. «Ассоциация «Русское общество оценщиков» включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков 09 июля 2007 г. за № 0003.
Страхование профессиональной деятельности	Профессиональная деятельность Светлакова Василия Ивановича застрахована в ООО «Абсолют Страхование», страховой полис № 022-073-005025/20. Срок действия договора страхования – с 21 апреля 2020 г. по 20 апреля 2021 г. Страховая сумма 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей.

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

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

Сокращенное наименование: ЗАО ИКФ «КонС»

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

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

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

ОГРН 5077746845688 29 мая 2007 года.

ИНН: 7716578807

Тел.+7-916-679-48-68

Адрес электронной почты: 2901692@mail.ru

Гражданская ответственность ИСПОЛНИТЕЛЯ застрахована в ООО «Абсолют Страхование», страховой полис № 022-073-004023/19. Срок действия договора страхования – с 02 октября 2019 г. по 01 октября 2020 г. Страховая сумма 100 000 000 (Сто миллионов) рублей.

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

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

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

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

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

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

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

социальных, экономических, физических факторов и изменения местного или федерального законодательства, которые могут произойти после этой даты, повлиять на рыночные факторы, и, таким образом, повлиять на рыночную стоимость объекта;

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

1.5. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ДАННЫХ

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

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

- нормативные документы (полный перечень см. в разделе «Список использованной литературы»);
- справочная литература (полный перечень см. в разделе «Список использованной литературы»);
- методическая литература (полный перечень см. в разделе «Список использованной литературы»);
- Internet-ресурсы (ссылки на сайты см. по тексту Отчета).

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

На оцениваемый объект представлены копии следующих документов:

- Свидетельство о государственной регистрации права 69-AB№788752 от 06 октября 2014 года;
- Свидетельство о государственной регистрации права 69-AB№788751 от 06 октября 2014 года.
- Свидетельство о государственной регистрации права 69-АГ№073972 от 20 октября 2015 года;
- Свидетельство о государственной регистрации права 69-AB №272660 от 13.10.2011г.

1.7. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1.8. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ

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

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

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

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

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

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

1.9. ФОРМА ОТЧЕТА

Отчет составлен в форме, соответствующей требованиям Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г. в текущей редакции; Федеральных стандартов оценки (ФСО №№1,2,3) от 20.05.2015 г., Стандартов РОО.

2. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА

2.1. ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА

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

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

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

2.2. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА

Объект оценки расположен по адресу: Тверская область, Селижаровский р-н, Селищенское сельское поселение, н.п. Турбаза «Чайка», пер. Прибрежный. пер. Лесной, уч. 4. ул.Боровая.

В таблице 1 указана информация по району расположения Объекта оценки.

Таблица 1

Показатель	Наличие и описание показателя
Инфраструктура:	Средний уровень
Места отдыха:	Есть
Смог, грязь, шум – уровень:	Нет
Наличие промышленных производств:	Нет
Темпы развития района:	Стабильные

Таблица 2

№ п/п	Местоположение	Примечание	Кадастровый номер	Общая площадь, кв.м
1	Тверская область, Селижаровский район, Селищенское с/п, н.п. Турбаза «Чайка», пер. Прибрежный	категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под жилищное строительство	69:29:0132003:120	4400
2	Тверская область, Селижаровский район, Селищенское с/п, н.п. Турбаза «Чайка», пер. Прибрежный	категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под жилищное строительство	69:29:0132003:121	2700
3	Тверская область,	категория земель: земли	69:29:0132003:143	7 200

	Селижаровский район, Селищенское сельское поселение, н.п. турбаза «Чайка», ул. Боровая	населенных пунктов, разрешенное использование: под жилищное строительство		
4	Тверская область, Селижаровский район, Селищенское сельское поселение, н.п. Турбаза «Чайка»	категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под жилищное строительство	69:29:0132003:33	79 000

Таблица 3

Показатель	Наличие и описание показателя
Тип местности:	Равнина
Экология места:	Хорошая
Наличие сервитутов:	Отсутствуют
Состояние участков:	Не освоен
Горячее водоснабжение, водоснабжение:	-
Коммуникации:	По границе





Рисунок 1. Расположение Объекта оценки на карте Тверской области.

Тверская область² — субъект Российской Федерации, входит в состав Центрального федерального округа.

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

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

Селижаровский район³ — административная единица и муниципальное образование в Тверской области России.

Административный центр — посёлок городского типа Селижарово.

Площадь 3098 км².

Район расположен в западной части области и граничит:

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

Район находится в центральной части Валдайской возвышенности.

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

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

³ https://ru.wikipedia.org/wiki/Селижаровский_район

Участки

69:29:0132003:143

Q

69:29:0132003:143

обл. Тверская, р-н Селижаровский, с/п Селищенское, н.п. "Турбаза "Найка", ул. Боровая

План ЗУ →

План КК →

Q

☆

Информация

Услуги

Тип:

Объект недвижимости

Вид:

Земельный участок

Кадастровый номер:

69:29:0132003:143

Кадастровый квартал:

69:29:0132003

Статус:

Учтенный

Адрес:

обл. Тверская, р-н Селижаровский, с/п Селищенское, н.п. "Турбаза "Найка", ул. Боровая

Категория земель:

Земли населенных пунктов

Форма собственности:

-

Кадастровая стоимость:

319 968 руб.

Дата определения КС:

07.10.2015

Дата внесения сведений о КС:

07.10.2015

Дата утверждения КС:

01.01.2015

Дата применения КС:

-

Уточненная площадь:

7 200 кв. м

Разрешенное использование:

Для индивидуальной жилой застройки

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

Экономический обзор

Картина деловой активности за июль 2020 года

Экономическая активность

По оценке Минэкономразвития России, в июле продолжилось улучшение динамики ВВП – падение сократилось до -4,7% г/г по сравнению с -6,4% г/г в июне. В целом за 7 месяцев текущего года ВВП, по оценке, снизился на -3,8% г/г.

"По нашей оценке, данные по ВВП за июль оказались несколько лучше предварительных прогнозов и позволяют говорить сегодня о продолжении постепенного восстановления экономики страны. Безусловно, свою роль сыграли реализованные Правительством масштабные пакеты мер поддержки граждан и бизнеса. При этом в условиях сохраняющейся неопределенности на международных рынках считаем преждевременным фиксировать устойчивые тренды", - отметила заместитель министра экономического развития России Полина Крючкова.

Наиболее активное восстановление в июле наблюдалось в секторах, ориентированных на потребительский спрос. Спад оборота розничной торговли сократился до -2,6 % г/г (после -7,7% г/г в прошлом месяце), преимущественно за счет непродовольственного сегмента (-2,7% г/г по сравнению с -11,3% г/г в июне). Так, в июле продажи новых автомобилей, по данным АЕБ, на 6,8% превысили уровень аналогичного месяца прошлого года (после падения во 2кв20 на -48,6% г/г).

В сфере услуг обороты остаются существенно ниже уровней прошлого года в условиях сохранения ограничений, направленных на борьбу с распространением новой коронавирусной инфекции. Вместе с тем и в данном сегменте наблюдается постепенное улучшение ситуации: темпы падения объема платных услуг населению замедлились до -25,5% г/г с -31,4% г/г, оборота общественного питания – до -28,2% г/г после -42,9% г/г месяцем ранее.

Значимый вклад в улучшение динамики ВВП в июле также внесли обрабатывающая промышленность и сельское хозяйство. На фоне восстановления потребительской активности, а также улучшения ситуации на внешних рынках темпы снижения выпуска в обрабатывающих отраслях сократились до -3,3% г/г с -6,4% г/г в июне (см. комментарий «О динамике промышленного производства. Август 2020 года»). В июле положительный вклад в динамику ВВП также внесло сельское хозяйство (+4,0% г/г) за счет активизации уборочной кампании (см. врезку). В строительстве в последние два месяца годовые темпы роста стабилизировались на околонулевом уровне (-0,2% г/г в июле) после умеренного снижения в апреле-мае.

Рис. 1. Динамика ВВП продолжает улучшаться



Рис. 2. ...на фоне восстановления потребительского спроса



В то время как в несырьевом секторе экономики масштаб спада существенно сократился, восстановление ВВП сдерживается негативными показателями добывающего комплекса и смежных отраслей. Падение добычи полезных ископаемых в июле ускорилось до -15,1 % г/г по сравнению с июнем -14,2 % г/г, что связано, в первую очередь, с продлением максимального сокращения в рамках сделки ОПЕК+ на июль. В этих

условиях грузооборот транспорта в июле сохранялся существенно ниже уровней прошлого года (-8,4 % г/г после с -9,6 % г/г в июне), в первую очередь за счет трубопроводного транспорта.

Рис. 3. В строительстве сохраняется околонулевая динамика



Рис. 4. На рынке труда ситуация стабилизируется



Рынок труда

В июле продолжилась стабилизация на рынке труда. Замедлилось как снижение численности занятых до -81,9 тыс. человек (-0,1 % м/м SA, в июне -158,3 тыс. человек или -0,2 % м/м SA), так и увеличение общей численности безработных: до +50,8 тыс. человек, или +1,1 % м/м SA (в июне +124,6 тыс. человек или +2,7 % м/м SA). В результате уровень безработицы, рассчитанный по методологии МОТ, незначительно увеличился по сравнению с июнем (6,3 % и 6,2 % от рабочей силы соответственно), с исключением сезонности – стабилизировался на уровне июня (6,4 % SA от рабочей силы).

Восстановление спроса на рабочую силу подтверждается данными портала HeadHunter о динамике вакансий: сокращение количества вакансий в июле, как и в июне, составило -2% г/г после -17% г/г в мае и -7% г/г в апреле.

В июле продолжалась активная регистрация населения в органах службы занятости. По состоянию на конец июля численность официально зарегистрированных безработных составила 3,3 млн. чел. по сравнению с 2,7 млн. чел. на конец июня (на 18 августа – 3,5 млн. чел). Вместе с тем рост показателя постепенно замедляется (с 21,4 тыс. чел. в среднем за день в июне до 16,7 тыс. чел. в среднем за июль и 13,2 тыс. чел. в день в первой половине августа), что также указывает на стабилизацию ситуации на рынке труда.

Соотношение регистрируемой безработицы (в среднем за месяц) и безработицы по методологии МОТ в июле превысило 60% (в июне – 53%). Опережающий рост регистрируемой безработицы по сравнению с безработицей, рассчитанной по методологии МОТ, – это результат, в первую очередь, принятых мер по поддержке населения, временно оставшегося без работы.

Врезка: О ситуации в сельском хозяйстве

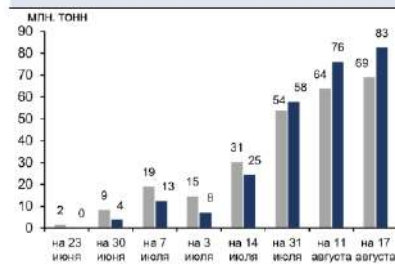
Индекс производства продукции сельского хозяйства в июле ускорился в годовом выражении – до 4,0% г/г после 3,0% г/г в июне. Основной вклад в динамику сводного индекса внес сектор растениеводства.

По мере активизации уборочной кампании зерновых культур отставание от прошлогодних показателей, наблюдавшееся на ее старте, прекратилось. По состоянию на 1 августа, по данным Росстата (по сельскохозяйственным организациям), темпы уборки превысили прошлогодние (на 3,6 %). Этому способствовало два основных фактора: во-первых, более раннее по сравнению с традиционным начало уборки в отдельных регионах Сибири и Урала, а во-вторых, улучшение показателей урожайности при нарастании масштаба уборки (по состоянию на 1 августа - рост на 0,6 ц/га по сравнению с прошлым годом против снижения на 9 ц/га в июне) вследствие рекордных показателей в центральной части страны, нивелировавших провал в южных. В результате, показатели сбора на 5,3 % превышают рекордные показатели прошлого года (второй по величине урожай в современной истории).

В августе, по оперативным данным Минсельхоза России (по сельскохозяйственным организациям и крестьянским (фермерским) хозяйствам), разрыв в показателях сбора зерновых относительно прошлогодних продолжил увеличиваться (по состоянию на 17 августа – 19,8 %, на 31 июля – 6,9 %).

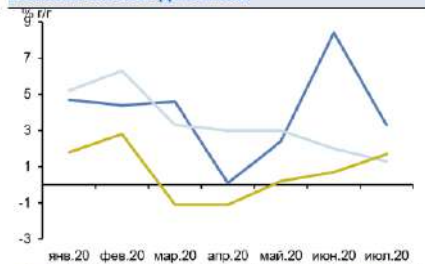
Показатели сбора картофеля и овощей также превышают прошлогодние – на 2,0 % и на 12,5 % соответственно, вместе с тем без учета хозяйств населения данные недостаточно репрезентативны (доля хозяйств населения в структуре производства составляет 68 % и 55% соответственно). Сохраняется положительный вклад сектора животноводства в динамику сводного индекса производства сельскохозяйственной продукции, вместе с тем темпы производства замедляются. Так, рост производства скота и птицы на убой (в живом весе) замедлился до 3,3 % после 8,4% г/г в июне (в том числе при замедлении роста поголовья свиней – до 4,7 % г/г в июле с локального пика 7,9 % г/г в апреле), производства молока – до 1,3 % г/г (в июне – рост 2,2 % г/г). При росте поголовья птицы (на 2,7 % г/г) производство яиц в годовом выражении увеличилось на 1,7 процента.

Рис. 5. Урожай зерновых превышает рекордный уровень прошлого года



Источник: Минсельхоз России, расчеты Минэкономразвития России

Рис. 6. В животноводстве сохраняется положительная динамика



Источник: Росстат

Таблица 1. Показатели деловой активности

	июл.20	июн.20	май.20	апр.20	2019
ВВП	-4,7	-6,4*	-8,9*	-10,4*	1,3
	2кв20				кв20
Сельское хозяйство	4,0	3,0	3,2	3,1	4,0
Строительство	-0,2	-0,1	-3,1	-2,3	0,6
Розничная торговля	-2,6	-7,7	-19,2	-23,2	1,9
Грузооборот транспорта	-8,4	-9,6	-9,4	-6,0	0,6
Промышленное производство	-8,0	-9,4	-9,6	-6,6	2,3
Добыча полезных ископаемых	-15,1	-14,2	-13,5	-3,2	2,5
добыча угля	-2,6	-3,6	-11,2	-6,9	1,6
добыча сырой нефти и природного газа	-15,3	-15,4	-14,3	-1,1	2,5
добыча металлических руд	1,8	0,5	-1,9	1,1	3,7
добыча прочих полезных ископаемых	-38,0	-21,3	-21,4	-51,6	2,4
Обрабатывающие производства	-3,3	-6,4	-7,2	-10,0	2,6
пищевая промышленность	2,0	4,8	0,4	2,2	3,4
легкая промышленность	3,9	1,3	-10,0	-23,1	-1,6
деревообработка	0,7	-3,1	-8,4	-7,1	1,5
производство кокса и нефтепродуктов	-7,4	-7,4	-4,1	0,7	2,2
химический комплекс	7,0	7,4	4,9	1,6	5,1
производство прочей неметаллической минеральной продукции	-4,7	-5,2	-9,4	-13,7	4,2
металлургия	-4,2	-5,3	-7,8	-12,8	2,4
машиностроение	-3,1	-19,1	-20,7	-34,3	5,1
прочие производства	-8,8	-16,5	-19,6	-28,3	-11,4
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	-2,6	-4,8	-4,1	-1,9	0,0
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	-7,1	-6,5	-10,9	-11,4	-5,2

Таблица 2. Показатели рынка труда

	июл.20	2кв20	июн.20	май.20	апр.20	1кв20	2019
Реальная заработная плата в% к соотв. периоду предыдущего года	-	-0,1	0,6	1,0	-2,0	6,2	4,8
в% к предыдущему периоду (SA)	-	-3,8	0,8	2,7	-6,2	1,7	-
Номинальная заработная плата в% к соотв. периоду предыдущего года	-	3,0	3,8	4,0	1,0	8,8	9,5
в% к предыдущему периоду (SA)	-	-2,4	1,3	2,9	-5,5	2,2	-
Реальные располагаемые доходы в% к соотв. периоду предыдущего года	-	-8,0	-	-	-	1,2	1,0
в% к предыдущему периоду (SA)	-	-7,9	-	-	-	0,1	-
Реальные денежные доходы в% к соотв. периоду предыдущего года	-	-7,7	-	-	-	2,1	1,7
в% к предыдущему периоду (SA)	-	-4,8	-	-	-	-2,4	-
Численность рабочей силы* в% к соотв. периоду предыдущего года	-0,8	-0,6	-0,8	-0,5	-0,5	-0,3	-1,0
млн. чел. (SA)	74,9	74,9	74,9	75,0	74,8	75,2	-
Численность занятых* в% к соотв. периоду предыдущего года	-2,8	-2,1	-2,6	-2,1	-1,6	-0,2	-0,8
млн. чел. (SA)	70,1	70,4	70,2	70,3	70,6	71,8	-
Численность безработных* в% к соотв. периоду предыдущего года	40,6	30,4	38,1	32,6	21,0	-4,1	-5,3
млн. чел. (SA)	4,8	4,5	4,8	4,6	4,2	3,4	-
Уровень занятости* в% к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	58,0	58,2	58,1	58,2	58,4	59,4	-
Уровень безработицы** в% к рабочей силе /SA	6,3/6,4	6,0/6,1	6,2/6,4	6,1/6,2	5,8/5,7	4,6/4,5	4,6/-

Картина инфляции за июль 2020 года

В июле 2020 г. инфляция совпала с прогнозами Минэкономразвития России (см. «Картина инфляции за июнь 2020 года») и составила **3,4% к соответствующему месяцу прошлого года** (после 3,2% г/г в июне). Рост цен по отношению к предыдущему месяцу в июле 2020 г. составил 0,4% м/м после 0,2 % м/м в июне, с исключением сезонного фактора – 0,4% м/м SA1 (0,3% м/м SA в июне). Монетарная инфляция² – показатель, очищенный от волатильных компонентов, – в июле после двух месяцев снижения увеличилась до 3,3% м/м SAAR3 (в июне 2,9% м/м SAAR), но при этом сохраняется ниже целевого ориентира Банка России.

«Увеличение годовых темпов роста потребительских цен было связано преимущественно с **восстановлением деловой активности в сфере услуг** после снятия карантинных ограничений в значительном числе регионов, а также **сезонными тенденциями на рынке плодоовощной продукции**. При этом динамика цен в других сегментах потребительского рынка оставалась стабильной» - отмечает Екатерина Власова, директор Департамента макроэкономического анализа и прогнозирования Минэкономразвития России.

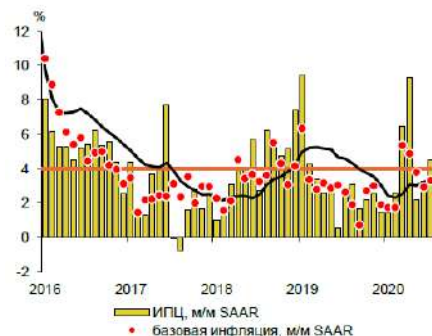
Наблюдается небольшой рост цен на потребительские услуги (с исключением сезонного фактора) – на 0,2% м/м SA (по сравнению с 0,1% м/м SA месяцем ранее). С началом периода отпусков продолжился компенсационный рост цен на санаторно-оздоровительные и гостиничные услуги (8,4% м/м и 2,2 % м/м соответственно). При этом в целом за сезон рост цен в указанных сегментах рынка **соответствует историческим тенденциям**. Кроме того, по мере снятия ограничений, направленных на борьбу с распространением новой коронавирусной инфекции, в июле ожидаемо возобновился рост цен на услуги организаций образования и культуры **после нескольких месяцев околонулевой либо отрицательной динамики**.

Вклад в рост цен на услуги в июле также внесла плановая индексация тарифов с 1 июля. Вместе с тем в годовом выражении рост цен на коммунальные услуги населению составил 3,1% г/г, что ниже установленных предельных параметров (4,0 %) вследствие неравномерной индексации отдельных коммунальных услуг в регионах.

В продовольственном сегменте в июле наблюдалось снижение цен (-0,1% м/м после роста по 0,2% в мае–июне) за счет продолжающегося сезонного удешевления плодоовощной продукции (-2,5% м/м в июле). Вместе с тем темпы снижения цен на фрукты и овощи в текущем сезоне меньше, чем в предыдущие годы, что объясняется, в том числе, более медленным поступлением на рынок отечественной продукции нового урожая и ослаблением рубля в июле. Сезонно очищенные темпы роста цен на продовольственные товары (кроме плодоовощной продукции) в июле оставались стабильными (0,3% м/м SA).

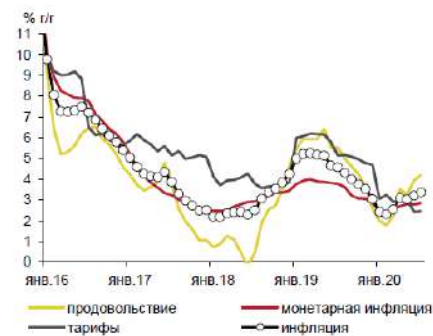
Непродовольственная инфляция (с исключением сезонного фактора) в июле замедлилась до 0,3% м/м SA после 0,4% м/м SA месяцем ранее. По оценке Минэкономразвития России, при сохранении относительно стабильной курсовой динамики, а также благоприятной ситуации на рынке плодоовощной продукции, в августе ожидается дефляция на уровне от -0,2% м/м до -0,1% м/м, что соответствует диапазону 3,4–3,5% г/г.

Рис. 1. Монетарная инфляция продолжила замедляться



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 2. Рост тарифов в июле был ниже установленных предельных уровней



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Таблица 1. Индикаторы инфляции

	июл.20	июн.20	май.20	апр.20	мар.20	2019	2018
Инфляция							
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,4	3,2	3,0	3,1	2,5	3,0	4,3
в % к предыдущему месяцу	0,4	0,2	0,3	0,8	0,6	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,4	0,3	0,2	0,7	0,5	-	-
Продовольственные товары							
в % к соотв. периоду предыдущего года	4,2	3,9	3,3	3,5	2,2	2,6	4,7
в % к предыдущему месяцу	-0,1	0,2	0,2	1,7	1,0	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,5	0,3	0,0	1,4	0,8	-	-
Непродовольственные товары							
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,1	3,0	2,8	2,8	2,5	3,0	4,1
в % к предыдущему месяцу	0,3	0,3	0,3	0,4	0,5	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,3	0,4	0,2	0,5	0,5	-	-
Услуги							
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,5	2,5	3,0	2,9	3,0	3,8	3,9
в % к предыдущему месяцу	1,0	0,1	0,5	0,1	0,1	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,2	0,1	0,3	0,2	0,3	-	-
Базовая инфляция (Росстат)							
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,0	2,9	2,9	2,9	2,6	3,1	3,7
в % к предыдущему месяцу	0,3	0,3	0,3	0,5	0,5	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,4	0,4	0,4	0,5	0,4	-	-
Инфляция, за искл. продовольствия, регулируемых цен и тарифов и подакцизной продукции*							
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,8	2,8	2,8	2,7	2,6	2,9	3,4
в % к предыдущему месяцу	0,2	0,2	0,3	0,4	0,5	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,3	0,2	0,3	0,4	0,4	-	-

*оценка Минэкономразвития России

О динамике промышленного производства. Август 2020 года

В июле продолжилось восстановление выпуска обрабатывающей промышленности: его спад сократился до -3,3% г/г после -6,4 %г/г в июне (максимальное падение в апреле – на -10,0% г/г).

Восстановление спроса в июле после снятия карантинных ограничений в большинстве регионов сопровождалось ростом производства потребительских товаров.

Производство легкой промышленности в июле продолжило рост (на 3,9% г/г после 1,3% г/г в июне). Также положительную динамику демонстрирует производство мебели (12,8% г/г после 3,2% г/г месяцем ранее). Динамичное восстановление производства легковых автомобилей (+3,9%г/г в июле после падения на -24,1% г/г в июне) происходит синхронно с ростом их продаж (+6,8% г/г в июле, по данным Ассоциации европейского бизнеса).

Продолжается расширение выпуска продукции первой необходимости. Темпы роста производства в пищевой промышленности составили в июле 2,0% г/г (4,8% г/г в июне, 2,4 %

во 2кв20). Темпы роста в фармацевтической отрасли нормализуются (7,6 % г/г в июле) после рекордных показателей 2кв20 (36,8 % г/г в июне, 24,3% во 2кв20).

Улучшение динамики отмечается и в других отраслях обрабатывающей промышленности, ориентированных на промежуточный и инвестиционный спрос. Сокращение спада наблюдается в металлургии и отраслях машиностроения. Продолжает уверенно расти производство химических веществ (+7,8% г/г в июле). Кроме того, впервые за четыре месяца годовая динамика деревообработки перешла в положительную область (+0,7% г/г). Вместе с тем сокращение выпуска нефтепродуктов осталось на уровне июня (-7,4% г/г), по-прежнему внося отрицательный вклад в динамику обрабатывающей промышленности.

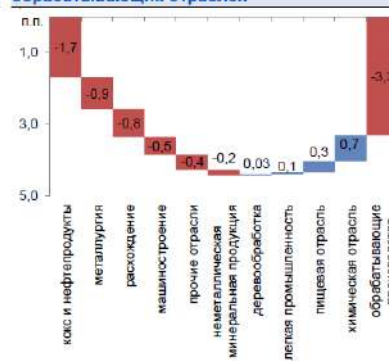
В июле продолжилось падение добычи полезных ископаемых (-15,1% г/г после -14,2% г/г месяцем ранее). Основной вклад в сокращение выпуска по-прежнему вносит нефтяная отрасль. При этом темпы падения добычи сырой нефти (включая газовый конденсат) остались на уровне предыдущего месяца (-16,3% г/г), что связано с продлением рекордного сокращения добычи в рамках сделки ОПЕК+ еще на один месяц. В августе ожидается улучшение показателей нефтяной отрасли после планового смягчения ограничений в рамках сделки ОПЕК+ с 1 августа. В результате разнонаправленных тенденций в обрабатывающих и добывающих отраслях динамика промышленного производства в целом в июле улучшилась – до -8,0 % г/г (-9,4 % г/г месяцем ранее).

Рис. 1. В июле темпы падения промышленности продолжают замедляться...



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 2. ...на фоне улучшения показателей обрабатывающих отраслей



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Таблица 1. Показатели промышленного производства*

в % к соотв. периоду предыдущего года	июл.20	2кв20	июн.20	май.20	апр.20	1кв20	мар.20	фев.20	январ.20	2019
Промышленное производство	-8,0	-8,5	-9,4	-8,6	-6,6	1,5	0,3	3,3	1,1	2,3
Добыча полезных ископаемых	-15,1	-10,3	-14,2	-13,5	-3,2	0,0	-1,7	2,3	-0,4	2,5
добыча угля	-2,6	-7,2	-3,6	-11,2	-6,9	-7,5	-8,1	-5,4	-8,8	1,6
добыча сырой нефти и природного газа	-15,3	-10,3	-15,4	-14,3	-1,1	0,3	-1,6	2,7	0,0	2,5
добыча металлических руд	1,8	-0,1	0,5	-1,9	1,1	1,3	-1,3	3,0	2,4	3,7
добыча прочих полезных ископаемых	-38,0	-31,4	-21,3	-21,4	-51,6	-7,4	-2,7	-6,3	-12,9	2,4
Обрабатывающие производства	-3,3	-7,9	-6,4	-7,2	-10,0	3,8	2,6	5,0	3,9	2,6
пищевая промышленность	2,0	2,4	4,8	0,4	2,2	8,5	7,7	8,5	9,2	3,4
легкая промышленность	3,9	-10,6	1,3	-10,0	-23,1	1,4	1,5	0,2	3,0	-1,6
деревообработка	0,7	-6,2	-3,1	-8,4	-7,1	4,9	2,7	6,8	5,6	1,5
производство кокса и нефтепродуктов	-7,4	-3,6	-7,4	-4,1	0,7	4,8	7,0	5,2	2,3	2,2
химический комплекс	7,0	4,6	7,4	4,9	1,6	7,8	9,1	10,6	3,5	5,1
производство прочих неметаллической минеральной продукции	-4,7	-9,4	-5,2	-9,4	-13,7	5,0	4,6	6,2	4,3	4,2
металлургия	-4,2	-8,7	-5,3	-7,8	-12,8	2,2	3,9	1,9	0,7	2,4
машиностроение	-3,1	-24,7	-19,1	-20,7	-34,3	-0,5	-10,7	9,4	5,2	5,1
прочие производства	-8,8	-21,4	-16,5	-19,6	-28,3	1,5	-5,5	3,2	10,0	-11,4
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	-2,6	-3,6	-4,8	-4,1	-1,9	-2,4	-2,2	-0,2	-4,7	0,0
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	-7,1	-9,6	-6,5	-10,9	-11,4	-1,2	-3,1	-1,4	1,0	-5,2

* на основе базисного 2018 года

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

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

**Основные показатели социально-экономического развития
Тверской области за 1 полугодие 2020 года**

Наименование показателя	Январь-июнь 2020 года	В % к январю-июню 2019 года
Отгрузка промышленной продукции, млн руб. ¹⁾	196 701,3	93,7
в том числе по видам экономической деятельности:		
– добыча полезных ископаемых ¹⁾	525,7	108,1
– обрабатывающие производства ¹⁾	145 493,3	93,7
- обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха ¹⁾	46 455,7	92,2
- водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений ¹⁾	4 226,6	103,3
Продукция сельского хозяйства в хозяйствах всех категорий, млн руб. ²⁾	-	117,3
Общий объем услуг предприятий, зарегистрированных видом деятельности «Транспортировка и хранение», млн руб.	14 692,7	107,0
Общий объем услуг предприятий, зарегистрированных видом деятельности в области «Информации и Связи», млн руб.	6 269,3	107,2
Объем выполненных работ по виду деятельности «Строительство», млн руб. ²⁾	15 883,5	144,9
Инвестиции в основной капитал, млн руб. ²⁾	26 711,6	85,8
Ввод жилья, тыс. кв. метров	222,3	87,4
Оборот розничной торговли, млн руб. ²⁾	121 413,0	101,4
Оборот общественного питания, млн руб. ²⁾	4 036,3	90,7
Объем платных услуг населению, млн руб. ²⁾	27 608,0	90,7
Прибыль прибыльных крупных и средних предприятий, млн руб.	11 231,9	74,8
Финансовый результат (сальдо) по крупным и средним предприятиям, млн руб.	4 238,8	34,9
Номинальная начисленная среднемесячная заработная плата, руб.	34 910	106,6
Задолженность по заработной плате на конец периода, млн руб.	76,9	64
– в т. ч. бюджетов всех уровней, млн руб.	-	-
Среднедушевые доходы в расчете на месяц, руб.	25 947 ³⁾	104,5 ⁴⁾
Реальные располагаемые денежные доходы, % к соответствующему периоду предыдущего года	X	101,1 ⁴⁾

Наименование показателя	Январь-июнь 2020 года	В % к январю-июню 2019 года
Величина прожиточного минимума на душу населения за 2 квартал 2020 года, руб.	11 234	105,3 ⁵⁾
Рост потребительских цен на все товары и услуги, %	X	102,5
продовольственные товары, %	X	102,3
непродовольственные товары, %	X	103,1
услуги, %	X	102,0
Уровень официально зарегистрированной безработицы на конец периода, %	2,5	1,7 п.п.
Доходы консолидированного бюджета, млн руб.	40 021,0	115,2
Расходы консолидированного бюджета, млн руб.	37 920,4	123,2
Дефицит (-), профицит (+) консолидированного бюджета, млн руб.	2 100,6	52,9

1) темп роста указан в индексах промышленного производства

2) темп роста указан в сопоставимых ценах

3) за январь-март 2020 года

4) к январю-марту 2019 года

5) к 1 кварталу 2020 года

Источник: <https://минэконом.тверскаяобласть.рф/soc-ekonom-razvitie/pokazateli-ser/>

Анализ внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки

К внешним факторам, влияющим на стоимость объекта оценки относятся:

- Экономические;
- Социальные;
- Политические.

Экономические факторы:

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

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

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

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

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

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

7. Соотношение спроса и предложения на аналогичные объекты. На рыночную стоимость любого объекта влияет соотношение спроса и предложения. Если спрос превышает предложение, то покупатели готовы оплатить максимальную цену. Верхняя

граница цены спроса определяется текущей стоимостью будущих прибылей, которые может получить собственник от владения этим объектом.

Социальные факторы:

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

Политические факторы:

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

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

Рынок недвижимости, его структура и объекты

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

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

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

земельные участки;

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

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

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

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

- общественно-деловая;
- производственная;
- инженерных и транспортных инфраструктур;
- рекреационная;
- сельскохозяйственного использования;
- специального назначения;
- военных объектов;
- иные территориальные зоны.

- жилье (жилые здания и помещения):
- многоквартирные жилые дома, квартиры в них и др. помещения для
- постоянного проживания (в домах отдыха, гостиницах, больницах, школах и т.п.);

индивидуальные и двух - четырех семейные малоэтажные жилые дома (старая застройка и дома традиционного типа - домовладения и нового типа — коттеджи, таунхаусы);

коммерческая недвижимость:

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

промышленная недвижимость:

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

Сегментирование земельного рынка

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

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

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

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

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

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

Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

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

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

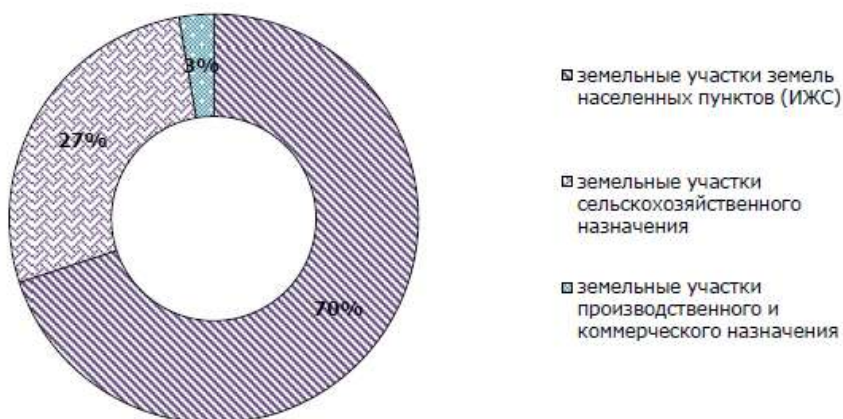
Объект оценки расположен: Тверская область, Селижаровский район, Селищенское сельское поселение, н.п. Турбаза «Чайка», коммуникации по границе. Инфраструктура района средне развита.

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

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

ОБЗОР РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ТВЕРСКОЙ ОБЛАСТИ

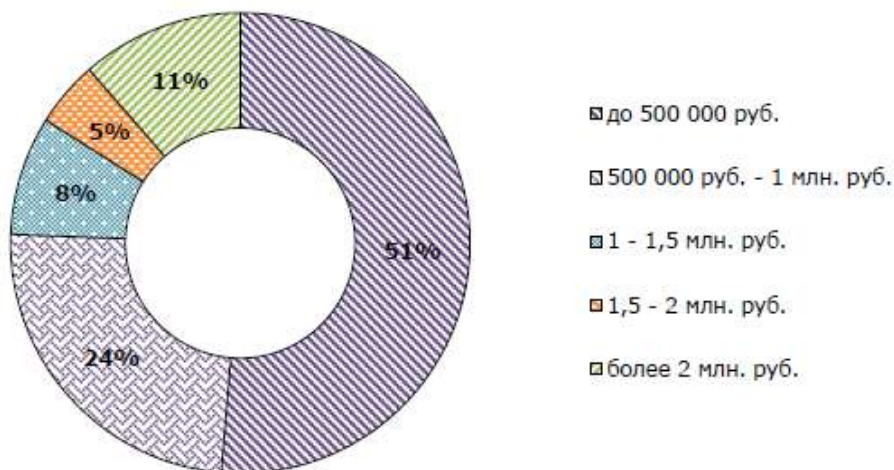
Интервал осуществляемого исследования принят равным месяцу. В данном случае исследуемый месяц – Сентябрь 2018 г. Общее количество предложений по продаже земельных участков в Тверской области составило 4 958 объектов из которых:



Источник информации: www.avito.ru;
анализ Оценщика

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

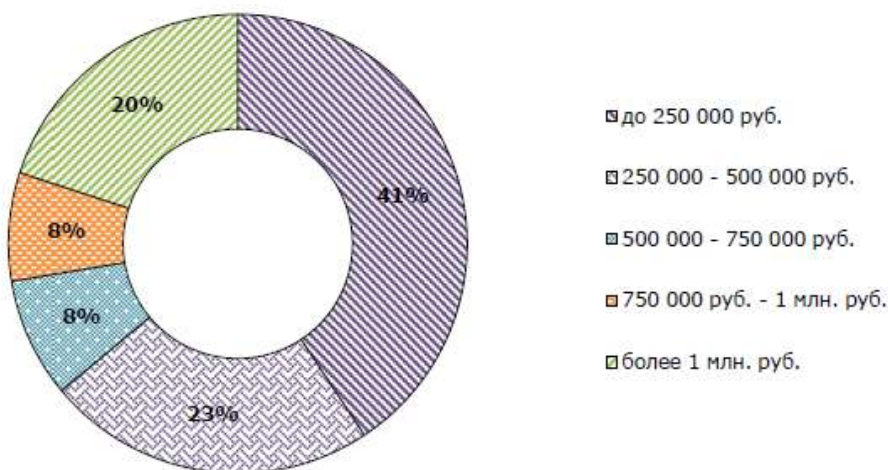
Анализ показывает, что в Тверской области больше всего представлено к продаже земельных участков под ИЖС (70%), в то время как наименьшее количество предложений приходится на земельные участки производственного и коммерческого назначения (3%). Структура предложений по продаже земельных участков по цене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



Источник информации: www.avito.ru;
анализ Оценщика

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

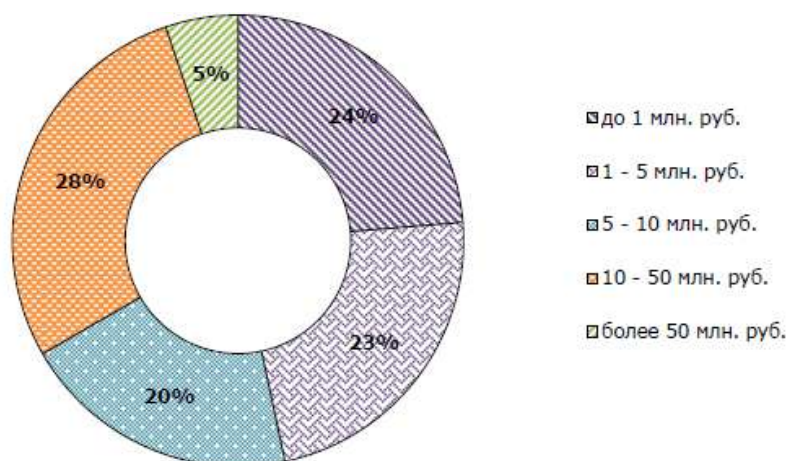
Из проанализированных данных видно, что наибольший объем предложения по продаже земельных участков земель населенных пунктов (ИЖС) в Тверской области приходится на объекты, предлагаемые в ценовом диапазоне до 500 000 руб. (51%), наименьший объем на объекты в ценовом диапазоне 1,5 - 2 млн. руб. (5%).



Источник информации: www.avito.ru;
анализ Оценщика

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

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



Источник информации: www.avito.ru;
анализ Оценщика

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

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

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

Источник информации: www.avito.ru;
анализ Оценщика

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

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

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

Распределение земельного фонда по категориям земель

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

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

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

Площадь земель особо охраняемых территорий и объектов за 2016 год не изменилась и составила 81,6 тыс. га или около 1 % от общей территории области. При этом в составе

данной категории земель 79,6 тыс. га занято землями особо охраняемых природных территорий. Земли рекреационного назначения занимают 1,9 тыс. га, историко-культурного назначения – 0,1 тыс. га.

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

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

Распределение земельного фонда по формам собственности

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

Распределение земель сельскохозяйственного назначения

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

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

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

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

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

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

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

В качестве первичной информации использовались предложения продаж на территории региона участков земли без существенных улучшений. Данные о продажах земель, расположенных в границах городских муниципальных округов и других

сравнительно крупных городских поселений Тверской области, не включались в состав выборки из-за недостатка достоверной информации.

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

Структура предложений продажи на земельном рынке Тверской области по категориям земель

Таблица 4

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

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

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

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

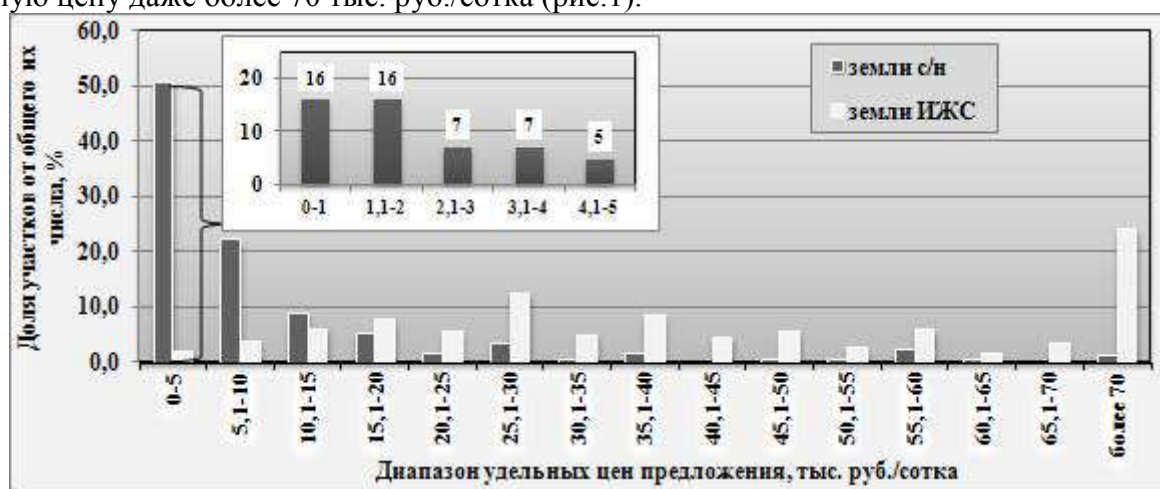


Рисунок 1. Распределение числа предложений на продажу земельных участков с/н и для ИЖС по ценовым интервалам удельной стоимости единицы площади (одной сотки)

Распределение числа предложений на продажу участков для ИЖС по ценовым диапазонам (рис.1) существенно отличается от представленного распределения для участков

с/н. Удельные стоимости участков для ИЖС находятся в более широком диапазоне ценовых интервалов. Конечно, имеются и достаточно дешёвые предложения, но их сравнительно мало. Доля участков, имеющих удельную стоимость в диапазоне до 5,0 тысяч рублей за сотку составляет 2,1%. В то же время, согласно рис. 1, свыше 24% предлагаемых к продаже участков для ИЖС имеют удельную стоимость больше 70 тыс. руб./сотка.

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

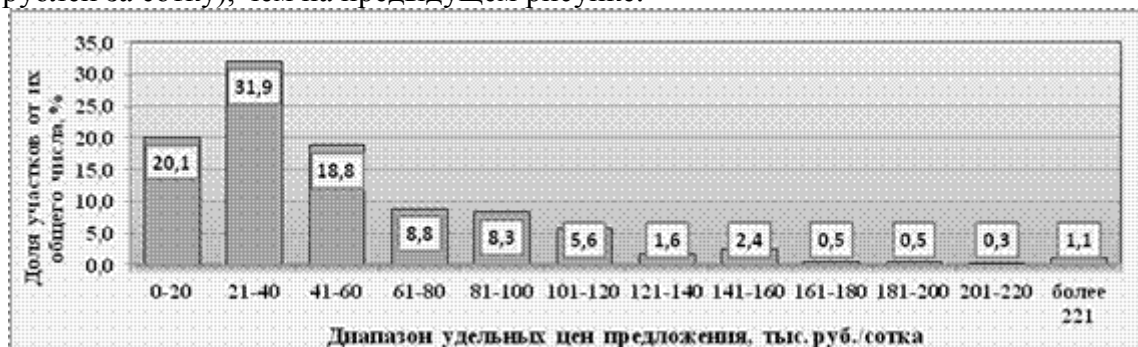


Рисунок 2. Распределение числа предложений продажи земельных участков для ИЖС по ценовым интервалам удельной стоимости единицы площади (одной сотки)

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

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

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

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

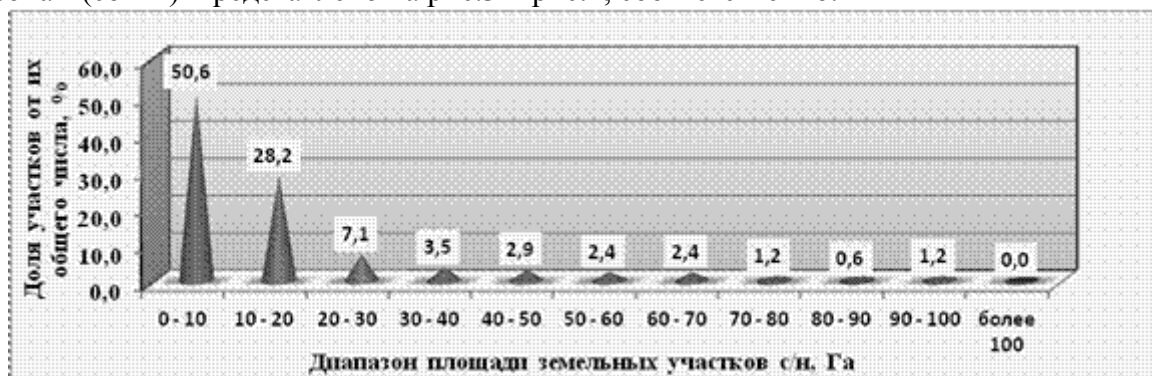


Рисунок 3. Распределение числа предлагаемых к продаже земельных участков сельскохозяйственного назначения по диапазонам площади (Га)

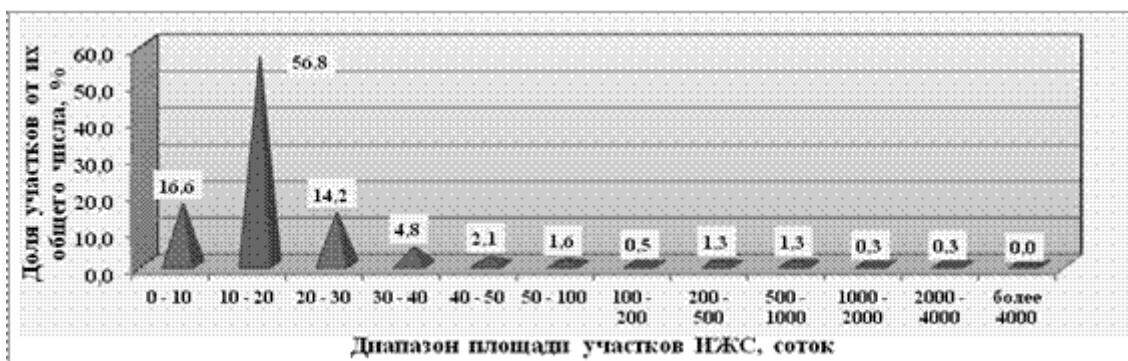


Рисунок 4. Распределение числа предлагаемых к продаже земельных участков для ИЖС по диапазонам площади (сотки)

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

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

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

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

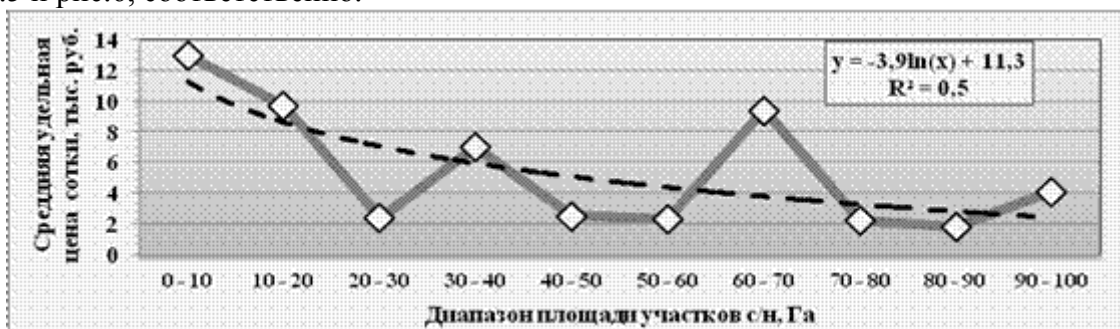


Рисунок 5. Зависимость удельной стоимости одной сотки земли сельхозназначения от площади предлагаемого к продаже участка

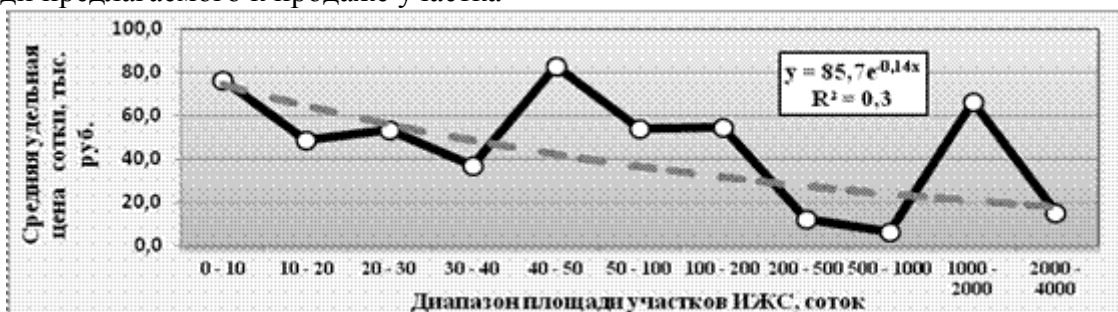


Рисунок 6. Зависимость удельной стоимости одной сотки земли для ИЖС от площади предлагаемого к продаже участка

На рисунках 5 и 6 приведены графики средней удельной цены одной сотки земли участков, имеющих площадь, относящуюся к заданному диапазону её значений.

Аппроксимация указанных графиков параметрическими функциями и уравнения найденных трендов также показаны на рисунках.

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

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

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

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

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

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

Территориальные характеристики земельного рынка Тверской области

Таблица 5

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

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

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

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

Для характеристики вектора развития рынка приведем динамику наиболее общего параметра ценовой ситуации – средней удельной цены 1 сотки земли. В 2016 году средняя по всей выборке наблюдения удельная цена одной сотки земли сельхоз назначения была равна 11,3 тыс. руб., а величина этого параметра для земель поселений – 58,2 тыс. рублей. В текущем году указанные характеристики составили для земель с/н – 10,2 тыс. руб., для ИЖС – 53,3 тыс. руб. В результате, коэффициент изменения средней удельной цены единицы площади в 2017 году относительно 2016 года в сегменте участков сельхоз назначения равен $K_{с/н} = 0,90$, а в сегменте земель для ИЖС – этот коэффициент равен 0,92.

Отрицательная динамика ценовых показателей земельного рынка не является неожиданной в складывающихся условиях функционирования народного хозяйства. Замедление темпов его развития, начавшееся во второй половине 2016 года, сложная внешнеполитическая обстановка, падение курса рубля, отток капитала, снижение инвестиционной активности отразились в снижении уровня жизни населения. В Тверской области реальные располагаемые денежные доходы населения за период январь – май 2017 года, в % к соответствующему периоду предыдущего года, составили 96,2%.

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

Таблица 6 Анализ фактических цен в районе расположения объекта оценки

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

4	д. Казаково, ул. Новосельская, Селижарово, Тверская область	20	350 000	17 500	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-selizharovo-183221713
5	д. Колобово, Селижарово, Тверская область	30	2 500 000	83 333	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-selizharovo-161926777
6	деревня , Селижаровский район, Тверская область, Колобово, Селижарово, Тверская область	16	350 000	21 875	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-selizharovo-265963118
7	Тверская область, Селижаровский район, деревня Завирье, Селижарово, Тверская область	15	200 000	13 333	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-selizharovo-258948126
8	Тверская область турбаза Чайка, Селижарово, Тверская область	15	500 000	33 333	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-selizharovo-115103111
9	Тверская область, Селижаровский район, деревня Казаково, Селижарово, Тверская область	20	400 000	20 000	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-selizharovo-252827800
10	Тверская область, Селижаровский район, дер. Скакулино	14	200 000	14 286	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-selizharovo-195136153
11	Тверская область, Селижаровский район, д. Казаково	20	300 000	15 000	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-selizharovo-1473086031
12	Тверская область, Селижаровский район, деревня Мишково	30	400 000	13 333	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-selizharovo-1481080885
13	посёлок	13	150 000	11 538	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-selizharovo-1481080885

	городского типа Селижарово, Селижаровский район, Тверская область, Базарная улица, 3,				nd.ru/uchastokzemli -na-prodazhu- selizharovo- 1112656437
14	Тверская область, Селижаровский район, посёлок Селище	15	50 000	3 333	https://www.domofond.ru/uchastokzemli -na-prodazhu- selizharovo- 147844751

Выводы: диапазон цен на земли для дачного строительства и ведения личного подсобного хозяйства в Тверской области составляет: от 3 333 руб./сот до 83 333 руб./сот. в зависимости от расположения участков, наличия коммуникаций, подъездных путей, развития окружения.

Анализ основных ценообразующих факторов

В ходе анализа рынка, нормативно-методической базы оценки, в том числе ФСО № 7, а так же согласно данным исследований, проведенным Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки (Справочник оценщика недвижимости – 2018, том.1,2.Земельные участки, под ред.Лейфера Л.А, выявлены следующие ценообразующие факторы (элементы сравнения): 1. Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав 2. Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки 3. Условия продажи 4. Условия рынка (изменение цен за период между датами сделки и оценки) 5. Условия рынка (скидки к ценам предложений) 6. Вид использования и (или) зонирование 7. Местоположение 8. Физические характеристики объекта (площадь) 9. Физические характеристики объекта (рельеф) 10. Экономические характеристики 11. Наличие движимого имущества 12. Другие характеристики (элементы) влияющие на стоимость (обеспеченность инженерными коммуникациями)

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

При этом возможны варианты:

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

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

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

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

под индустриальную (производственно-складскую) застройку и на стоимость земли коммерческого назначения.

Таблица 5. Таблица корректировочных коэффициентов для ЗУ производственно-складского назначения по офертам

Расстояние, км.		Аналоги, расстояние, км.																							
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24
Объекты оценки, км.	1	1,06	1,51	1,95	2,32	2,66	2,97	3,26	3,53	3,80	4,05	4,29	4,52	4,74	4,96	5,17	5,38	5,58	5,78	5,97	6,16	6,35	6,53	6,71	6,88
	2	0,66	1,00	1,28	1,52	1,74	1,95	2,14	2,32	2,49	2,66	2,81	2,97	3,11	3,26	3,40	3,53	3,67	3,80	3,92	4,05	4,17	4,29	4,40	4,52
	3	0,51	0,78	1,00	1,19	1,36	1,52	1,67	1,81	1,95	2,08	2,20	2,32	2,44	2,55	2,66	2,76	2,87	2,97	3,07	3,16	3,26	3,35	3,44	3,53
	4	0,41	0,66	0,84	1,00	1,15	1,28	1,40	1,52	1,64	1,74	1,85	1,95	2,05	2,14	2,23	2,32	2,41	2,49	2,57	2,66	2,74	2,81	2,89	2,97
	5	0,34	0,57	0,74	0,87	1,00	1,13	1,24	1,34	1,44	1,54	1,63	1,71	1,79	1,79	1,87	1,96	2,02	2,10	2,14	2,16	2,17	2,18	2,19	2,20
	6	0,34	0,51	0,66	0,78	0,90	1,00	1,10	1,19	1,28	1,36	1,44	1,52	1,60	1,67	1,74	1,81	1,88	1,95	2,01	2,08	2,14	2,20	2,26	2,32
	7	0,31	0,47	0,60	0,71	0,82	0,91	1,00	1,08	1,16	1,24	1,32	1,39	1,46	1,52	1,59	1,65	1,71	1,77	1,83	1,89	1,95	2,00	2,06	2,11
	8	0,28	0,41	0,55	0,66	0,75	0,84	0,92	1,00	1,07	1,15	1,21	1,28	1,34	1,40	1,46	1,52	1,58	1,64	1,69	1,74	1,80	1,85	1,90	1,95
	9	0,26	0,40	0,51	0,61	0,70	0,78	0,86	0,93	1,00	1,07	1,13	1,19	1,25	1,31	1,36	1,42	1,47	1,52	1,57	1,62	1,67	1,72	1,77	1,81
	10	0,25	0,38	0,48	0,57	0,66	0,74	0,81	0,87	0,94	1,00	1,06	1,13	1,17	1,23	1,29	1,34	1,39	1,44	1,48	1,53	1,57	1,61	1,66	1,70
	11	0,23	0,36	0,45	0,54	0,62	0,69	0,76	0,82	0,89	0,94	1,00	1,05	1,11	1,16	1,21	1,26	1,30	1,35	1,39	1,44	1,48	1,52	1,56	1,61
	12	0,21	0,34	0,43	0,51	0,59	0,66	0,72	0,78	0,84	0,90	0,95	1,00	1,05	1,10	1,15	1,19	1,24	1,28	1,32	1,36	1,40	1,44	1,48	1,52
	13	0,21	0,32	0,41	0,49	0,56	0,63	0,69	0,74	0,80	0,85	0,90	0,95	1,00	1,05	1,09	1,13	1,18	1,22	1,26	1,30	1,34	1,38	1,41	1,45
	14	0,20	0,31	0,39	0,47	0,54	0,60	0,66	0,71	0,76	0,82	0,86	0,91	0,96	1,00	1,04	1,08	1,13	1,16	1,20	1,24	1,28	1,32	1,35	1,39
	15	0,19	0,29	0,38	0,45	0,51	0,57	0,63	0,68	0,73	0,78	0,83	0,87	0,92	0,96	1,00	1,04	1,08	1,12	1,15	1,19	1,23	1,26	1,30	1,33
	16	0,19	0,28	0,36	0,43	0,49	0,55	0,61	0,66	0,71	0,75	0,80	0,84	0,88	0,92	0,96	1,00	1,04	1,07	1,11	1,15	1,18	1,21	1,25	1,28
	17	0,18	0,27	0,35	0,42	0,48	0,53	0,58	0,63	0,68	0,72	0,77	0,81	0,85	0,89	0,93	0,96	1,00	1,04	1,07	1,10	1,14	1,17	1,20	1,23
	18	0,17	0,26	0,34	0,40	0,46	0,51	0,56	0,61	0,66	0,70	0,74	0,78	0,82	0,86	0,90	0,93	0,97	1,00	1,03	1,07	1,10	1,13	1,16	1,19
	19	0,17	0,25	0,33	0,39	0,44	0,50	0,55	0,59	0,64	0,68	0,72	0,76	0,79	0,83	0,87	0,90	0,93	0,97	1,00	1,03	1,06	1,09	1,12	1,15
	20	0,16	0,25	0,32	0,38	0,43	0,48	0,53	0,57	0,62	0,66	0,70	0,73	0,77	0,81	0,84	0,87	0,91	0,94	0,97	1,00	1,03	1,06	1,09	1,12
	21	0,16	0,24	0,31	0,37	0,42	0,47	0,51	0,56	0,60	0,64	0,68	0,71	0,75	0,78	0,82	0,85	0,88	0,91	0,94	0,97	1,00	1,03	1,06	1,08
	22	0,15	0,23	0,30	0,36	0,41	0,45	0,50	0,54	0,58	0,62	0,66	0,69	0,73	0,76	0,79	0,82	0,85	0,89	0,91	0,94	0,97	1,00	1,03	1,05
	23	0,15	0,23	0,29	0,35	0,40	0,44	0,49	0,53	0,57	0,60	0,64	0,67	0,71	0,74	0,77	0,80	0,83	0,86	0,89	0,92	0,95	0,97	1,00	1,03
	24	0,15	0,22	0,28	0,34	0,39	0,43	0,47	0,51	0,55	0,59	0,62	0,66	0,69	0,72	0,75	0,78	0,81	0,84	0,87	0,90	0,92	0,95	0,97	1,00

Таблица 6. Таблица корректировочных коэффициентов для ЗУ торгового назначения по офертам

Расстояние, км.	Аналоги, расстояние, км.																								
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	
Объекты оценки, км.	1	1,00	2,16	3,39	4,67	5,99	7,33	8,70	10,11	11,51	12,94	14,39	15,85	17,31	18,81	20,31	21,83	23,35	24,88	26,42	27,97	29,53	31,10	32,68	34,26
	2	0,46	1,00	1,57	2,15	2,77	3,39	4,03	4,67	5,33	5,99	6,66	7,33	8,02	8,70	9,40	10,10	10,80	11,51	12,22	12,94	13,66	14,39	15,11	15,85
	3	0,29	0,64	1,00	1,31	1,76	2,16	2,57	2,98	3,39	3,81	4,24	4,67	5,11	5,55	5,99	6,43	6,88	7,33	7,79	8,24	8,70	9,17	9,63	10,10
	4	0,21	0,46	0,73	1,00	1,28	1,57	1,86	2,16	2,46	2,77	3,08	3,39	3,71	4,03	4,35	4,67	5,00	5,33	5,66	5,99	6,32	6,66	6,99	7,33
	5	0,17	0,36	0,57	0,71	1,00	1,22	1,45	1,69	1,92	2,16	2,40	2,65	2,89	3,14	3,39	3,65	3,90	4,16	4,41	4,67	4,93	5,19	5,46	5,72
	6	0,14	0,29	0,46	0,64	0,82	1,00	1,19	1,38	1,57	1,76	1,96	2,16	2,36	2,57	2,77	2,98	3,18	3,39	3,60	3,81	4,03	4,24	4,46	4,67
	7	0,11	0,25	0,39	0,54	0,69	0,84	1,00	1,15	1,32	1,49	1,65	1,82	1,99	2,16	2,33	2,51	2,68	2,86	3,04	3,21	3,39	3,57	3,75	3,94
	8	0,10	0,21	0,34	0,46	0,59	0,73	0,86	1,00	1,14	1,28	1,42	1,57	1,72	1,86	2,01	2,16	2,31	2,46	2,62	2,77	2,92	3,08	3,24	3,39
	9	0,09	0,19	0,30	0,41	0,53	0,64	0,74	0,85	1,00	1,13	1,26	1,38	1,51	1,63	1,76	1,90	2,03	2,16	2,30	2,43	2,57	2,70	2,84	2,98
	10	0,08	0,17	0,26	0,34	0,44	0,57	0,67	0,79	0,89	1,00	1,11	1,22	1,34	1,46	1,57	1,69	1,80	1,92	2,04	2,16	2,28	2,40	2,52	2,64
	11	0,07	0,15	0,24	0,32	0,42	0,51	0,60	0,70	0,80	0,90	1,00	1,10	1,20	1,31	1,41	1,52	1,62	1,73	1,84	1,94	2,05	2,16	2,27	2,38
	12	0,06	0,14	0,21	0,29	0,38	0,46	0,55	0,64	0,73	0,82	0,91	1,00	1,09	1,19	1,28	1,38	1,47	1,57	1,67	1,76	1,86	1,96	2,06	2,16
	13	0,06	0,12	0,20	0,27	0,35	0,42	0,50	0,58	0,66	0,75	0,83	0,91	1,00	1,09	1,17	1,26	1,35	1,44	1,52	1,61	1,70	1,80	1,89	1,98
	14	0,05	0,11	0,18	0,25	0,32	0,39	0,46	0,54	0,61	0,69	0,76	0,84	0,92	1,00	1,08	1,16	1,24	1,32	1,40	1,49	1,57	1,65	1,74	1,82
	15	0,05	0,11	0,17	0,23	0,29	0,36	0,43	0,50	0,57	0,64	0,71	0,78	0,85	0,93	1,00	1,07	1,15	1,22	1,30	1,38	1,45	1,53	1,61	1,69
	16	0,05	0,10	0,16	0,21	0,27	0,34	0,40	0,46	0,53	0,59	0,66	0,73	0,79	0,86	0,93	1,00	1,07	1,14	1,21	1,28	1,35	1,42	1,50	1,57
	17	0,04	0,09	0,15	0,20	0,26	0,31	0,37	0,43	0,49	0,55	0,62	0,68	0,74	0,81	0,87	0,93	1,00	1,07	1,13	1,20	1,26	1,33	1,40	1,47
	18	0,04	0,09	0,14	0,19	0,24	0,29	0,35	0,41	0,46	0,52	0,58	0,64	0,70	0,76	0,82	0,88	0,94	1,00	1,06	1,12	1,19	1,25	1,31	1,38
	19	0,04	0,08	0,13	0,18	0,23	0,28	0,33	0,38	0,44	0,49	0,54	0,60	0,66	0,71	0,77	0,83	0,88	0,94	1,00	1,06	1,12	1,18	1,24	1,30
	20	0,04	0,08	0,12	0,17	0,21	0,26	0,31	0,36	0,41	0,46	0,51	0,57	0,62	0,67	0,73	0,78	0,83	0,89	0,94	1,00	1,06	1,11	1,17	1,22
	21	0,03	0,07	0,11	0,15	0,20	0,25	0,29	0,34	0,39	0,44	0,49	0,54	0,59	0,64	0,69	0,74	0,79	0,84	0,89	0,95	1,00	1,05	1,11	1,16
	22	0,03	0,07	0,11	0,15	0,19	0,24	0,28	0,32	0,37	0,42	0,46	0,51	0,56	0,60	0,65	0,70	0,75	0,80	0,85	0,90	0,95	1,00	1,05	1,10
	23	0,03	0,07	0,10	0,14	0,18	0,22	0,27	0,31	0,35	0,40	0,44	0,49	0,53	0,58	0,62	0,67	0,71	0,76	0,81	0,86	0,90	0,95	1,00	1,05
	24	0,03	0,06	0,10	0,14	0,17	0,21	0,25	0,29	0,34	0,38	0,42	0,46	0,51	0,55	0,59	0,64	0,68	0,72	0,77	0,82	0,86	0,91	0,95	1,00

Расстояние, км.	Длина, расстояние, км.																							
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24
Объемы, единиц, км.	1	1,00	2,37	5,52	5,61	7,40	9,19	11,25	13,29	15,38	17,54	19,79	22,00	24,31	26,66	29,04	31,47	33,94	36,44	38,97	41,54	44,14	46,77	49,43
	2	0,42	1,00	1,86	2,37	3,13	3,92	4,75	5,61	6,50	7,40	8,34	9,29	10,26	11,25	12,26	13,29	14,31	15,38	16,45	17,54	18,64	19,75	20,87
	3	0,25	0,60	1,00	1,43	1,89	2,37	2,87	3,39	3,92	4,47	5,03	5,61	6,20	6,80	7,40	8,02	8,65	9,29	9,94	10,59	11,25	11,92	12,60
	4	0,18	0,42	0,70	1,00	1,32	1,66	2,01	2,37	2,74	3,13	3,52	3,92	4,35	4,75	5,18	5,61	6,05	6,50	6,95	7,40	7,87	8,34	8,81
	5	0,14	0,32	0,53	0,76	1,00	1,25	1,52	1,79	2,08	2,37	2,67	2,97	3,28	3,60	3,91	4,25	4,58	4,92	5,26	5,61	5,96	6,32	6,68
	6	0,11	0,25	0,43	0,60	0,80	1,00	1,21	1,43	1,66	1,89	2,13	2,37	2,62	2,87	3,11	3,36	3,65	3,92	4,20	4,47	4,75	5,03	5,32
	7	0,09	0,21	0,35	0,50	0,66	0,83	1,00	1,18	1,37	1,56	1,75	1,96	2,16	2,37	2,58	2,80	3,02	3,24	3,46	3,69	3,92	4,16	4,39
	8	0,08	0,18	0,30	0,42	0,56	0,70	0,85	1,00	1,16	1,32	1,49	1,66	1,83	2,01	2,19	2,37	2,55	2,74	2,93	3,13	3,32	3,52	3,72
	9	0,07	0,15	0,25	0,36	0,48	0,60	0,73	0,88	1,00	1,14	1,28	1,43	1,58	1,73	1,89	2,05	2,21	2,37	2,53	2,70	2,87	3,04	3,21
	10	0,06	0,14	0,22	0,32	0,42	0,53	0,64	0,76	0,88	1,00	1,13	1,25	1,39	1,53	1,66	1,79	1,93	2,08	2,22	2,37	2,52	2,67	2,82
	11	0,05	0,12	0,20	0,28	0,37	0,47	0,57	0,67	0,78	0,89	1,00	1,11	1,23	1,35	1,47	1,59	1,72	1,85	1,97	2,10	2,24	2,37	2,50
	12	0,05	0,11	0,18	0,25	0,34	0,42	0,51	0,60	0,70	0,80	0,90	1,00	1,10	1,21	1,31	1,43	1,54	1,66	1,77	1,89	2,01	2,13	2,25
	13	0,04	0,10	0,16	0,23	0,30	0,38	0,46	0,55	0,63	0,72	0,81	0,91	1,00	1,10	1,19	1,29	1,40	1,50	1,60	1,71	1,82	1,93	2,04
	14	0,04	0,09	0,15	0,21	0,28	0,35	0,42	0,50	0,58	0,66	0,74	0,83	0,91	1,00	1,09	1,18	1,27	1,37	1,46	1,56	1,65	1,75	1,85
	15	0,03	0,08	0,14	0,20	0,26	0,32	0,39	0,46	0,53	0,60	0,68	0,76	0,84	0,92	1,00	1,08	1,17	1,25	1,34	1,43	1,52	1,61	1,70
	16	0,03	0,08	0,12	0,18	0,24	0,30	0,36	0,42	0,49	0,56	0,63	0,70	0,77	0,85	0,91	1,00	1,08	1,16	1,24	1,32	1,40	1,49	1,57
	17	0,03	0,07	0,12	0,17	0,22	0,27	0,33	0,39	0,45	0,52	0,58	0,65	0,72	0,79	0,86	0,93	1,00	1,07	1,15	1,22	1,30	1,38	1,46
	18	0,03	0,07	0,11	0,15	0,20	0,25	0,31	0,36	0,42	0,48	0,54	0,60	0,67	0,73	0,80	0,86	0,93	1,00	1,07	1,14	1,21	1,28	1,36
	19	0,03	0,06	0,10	0,14	0,19	0,24	0,29	0,34	0,39	0,45	0,51	0,56	0,62	0,68	0,75	0,81	0,87	0,93	1,00	1,07	1,13	1,20	1,27
	20	0,02	0,06	0,09	0,14	0,18	0,22	0,27	0,32	0,37	0,42	0,48	0,53	0,59	0,64	0,70	0,76	0,82	0,88	0,94	1,00	1,06	1,13	1,19
	21	0,02	0,05	0,09	0,13	0,17	0,21	0,25	0,30	0,35	0,40	0,45	0,50	0,55	0,60	0,66	0,71	0,77	0,83	0,88	0,94	1,00	1,06	1,12
	22	0,02	0,05	0,08	0,12	0,16	0,20	0,24	0,28	0,33	0,37	0,42	0,47	0,52	0,57	0,62	0,67	0,73	0,78	0,83	0,89	0,94	1,00	1,06
	23	0,02	0,05	0,08	0,11	0,15	0,19	0,23	0,27	0,31	0,35	0,40	0,45	0,49	0,54	0,59	0,64	0,69	0,74	0,79	0,84	0,89	0,95	1,00
	24	0,02	0,05	0,08	0,11	0,14	0,18	0,22	0,25	0,30	0,34	0,38	0,42	0,47	0,51	0,56	0,60	0,65	0,70	0,75	0,80	0,85	0,90	0,95

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

№ п/п	Наименование	Права	Торговое и сервисное	Гостиницы	Офисно-админ.	Жилые дома	Промыш.-складск.	Отдых (рекреац.)	Охранные зоны***
1.	Владивосток	Собств.	1	0,887	0,982	0,954	0,268	-	0,055
2.	Волгоград	Собств.	1	-*	0,882	0,673	0,279	0,159	0,067
3.	Екатеринбург	Собств.	1	-	0,822	0,806	0,292	0,234	0,009
4.	Краснодар	Собств.	1	0,826	0,872	0,677	0,445	0,238	0,068
5.	Красноярск	Собств.	1		0,852	0,719	0,308	0,192	0,074
6.	Москва	Собств.	1	0,905	0,714	0,592	0,318	0,196	0,065
7.	Московская область	Собств.	1	0,821	0,692	0,677	0,298	0,238	0,078
8.	Новосибирск	Собств.	1	0,88	0,792	0,899	0,314	0,266	0,064
9.	Ростов на Дону	Собств.	1	0,832	0,814	0,698	0,208	0,132	0,054
10.	Санкт-Петербург	Собств.	1	0,856	0,808	0,578	0,292	0,187	0,049
11.	Саратов	Собств.	1	-	0,793	0,608	0,367	0,266	0,088
12.	Тюмень	Собств.	1	-	0,865	0,732	0,365	0,294	-
13.	Ярославль	Собств.	1	-	0,872	0,606	0,376	0,198	0,055
	Среднее по 2020 г.	Собств.	1	0,858**	0,828	0,709	0,318	0,217	0,066
	Среднее по 2019 г.	Собств.	1	0,857	0,847	0,696	0,331	0,221	0,070
	Среднее по 2018 г.	Собств.	1	0,876	0,851	0,672	0,295	0,191	0,070
	Среднее по 2017 г.	Собств.	1	0,874	0,843	0,642	0,296	0,214	0,078
	Среднее по 2016 г.	Собств.	1	0,919	0,843	0,674	0,285	0,209	0,076
	Среднее по 2015 г.	Собств.	1	0,981	0,853	0,599	0,311	0,235	-
	Среднее по 2014 г.	Собств.	1	0,994	0,84	0,594	0,293	0,289	-

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

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

№ п/п	Наименование, назначение	Регрессионное уравнение	R ²	R	РС, ППА, РЦ, ед.изм.	Расстояние, ед.изм.	Значимость связи по Чеддоку*
1	г. Москва						
	Офисы						
1.1.	Офисно-административные	РС = 342 028*(Расстояние от центра) ^{-1,138}	0,803	0,896	руб./кв. м	км.	Высокая
1.2.	Офисно-административные	ППА = 182 168*(Расстояние от центра) ^{-1,087}	0,706	0,840	руб./кв. м	км.	Высокая
1.3.	Торговое	РС = 443 758*(Расстояние от центра) ^{-1,112}	0,882	0,938	руб./кв. м	км.	Очень высокая
1.4.	Торговое	ППА = 187 877*(Расстояние от центра) ^{-0,929}	0,776	0,880	руб./кв. м	км.	Высокая
1.5.	Производственное	РС = 54 739*(Расстояние от центра) ^{-0,607}	0,840	0,916	руб./кв. м	км.	Очень высокая
1.6.	Производственное	ППА = 42 811*(Расстояние от центра) ^{-0,568}	0,792	0,855	руб./кв. м	км.	Высокая
2	Московская область						
	Офисы						
2.1.	Торговое	РС = 57 043*(Расстояние от МКАД) ^{-0,38}	0,779	0,882	руб./кв. м	км.	Высокая
2.2.	Производственное	РС = 15 799*(Расстояние от МКАД) ^{-0,617}	0,765	0,874	руб./кв. м	км.	Высокая
3	Ленинградская область						
	Офисы						
3.1.	Производственное	РС = 8 792,3*(Расстояние от КАД) ^{-0,749}	0,828	0,910	руб./кв. м	км.	Очень высокая
4	Ярославль						
	Офисы						
4.1.	Производственное	РС = 10 615*(Расстояние от центра) ^{-1,027}	0,917	0,957	руб./кв. м	км.	Очень высокая

*Шкала Чеддока (оценка тесноты корреляционной связи):

Значение R	0,1 – 0,3	0,3 – 0,5	0,5 – 0,7	0,7 – 0,9	0,9 – 0,999
Теснота связи	Слабая	Умеренная	Заметная	Высокая	Очень высокая

Источник:СРК-2020 под редакцией к.т.н. Е.Е. Яскевича

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

В открытых источниках информации предоставлены предложения о продаже земельных участков на обычных, рыночных условиях продажи, то есть когда сделка совершается на открытом рынке в условиях конкуренции, без влияния каких-либо чрезвычайных обстоятельств потенциальным сторонам сделки предоставляется вся необходимая информация о предмете сделки. Ценам на земельные участки свойственен принцип изменения, согласно которому стоимость обычно не остается постоянной и меняется с течением времени. Цена предложения обычно разниться с реальной ценой сделки. Разница образуется в процессе торга между покупателем и продавцом и зависит от многих факторов. Сделки купли-продажи объектов недвижимости осуществляются с разницей от

цен изначального предложения, так как первоначальная стоимость всегда завышена, и это завышение рассчитано на «торг». Согласно источнику: Справочник оценщика недвижимости. Земельные участки часть 2. под ред. Лейфера Л.А., 2018 год. Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, скидка на торг для участков различного назначения составляет от 6 до 25%.

Таблица 6. Ценообразующие факторы. Земельные участки под индустриальную застройку

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

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

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

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

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

Таблица 3. Ценообразующие факторы. Земельные участки под пашни

№	Наименование фактора	Значимость фактора
1	Почвенное плодородие (тип почвы, содержание гумуса, NPK, мексостав и т.д.)	0,16
2	Общая площадь (фактор масштаба)	0,11
3	Местоположение земельного участка относительно пунктов приема и переработки с/х продукции	0,11
4	Местоположение земельного участка относительно крупных городов	0,11
5	Рельеф	0,10
6	Передаваемые имущественные права	0,10
7	Агроклиматические условия	0,09
8	Наличие орошения	0,08
9	Наличие подъездных путей с твердым покрытием	0,07
10	Конфигурация участка	0,07

Таблица 8. Ценообразующие факторы. Земельные участки под МЖС

№	Наименование фактора	Значимость фактора
1	Местоположение земельного участка	0,36
2	Общая площадь (фактор масштаба)	0,15
3	Передаваемые имущественные права	0,14
4	Наличие электроснабжения на участке	0,14
5	Наличие водоснабжения и канализации на участке	0,11
6	Наличие газоснабжения на участке	0,10

Таблица 9. Ценообразующие факторы. Земельные участки под ИЖС

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

Таблица 10. Ценообразующие факторы. Земельные участки под объекты рекреации

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

Таблица 4. Ценообразующие факторы. Земельные участки под кормовые угодья

№	Наименование фактора	Значимость фактора
1	Местоположение земельного участка относительно хозяйственных центров (животноводческих комплексов, молочных ферм)	0,26
2	Почвенные и агроклиматические условия	0,18
3	Общая площадь (фактор масштаба)	0,17
4	Передаваемые имущественные права	0,16
5	Наличие орошения	0,12
6	Наличие подъездных путей с твердым покрытием	0,11

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

К экономическим характеристикам относятся характеристики, которые оказывают влияние на доходность объекта. Одной из основных характеристик рынка, отражающих доходность является коэффициент капитализации – ставка, с помощью которой осуществляется переход от величины текущего чистого дохода (отдачи) на ту часть вложенного капитала, который может быть отнесен к земельному участку и его возмещение

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

Таблица 32

Земельные участки. Данные, усредненные по России ⁵						
Площадь, кв.м		аналог				
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	>10000
объект оценки	<1500	1,00	1,20	1,35	1,49	1,55
	1500-3000	0,83	1,00	1,12	1,24	1,29
	3000-6000	0,74	0,89	1,00	1,10	1,14
	6000-10000	0,67	0,81	0,91	1,00	1,04
	>10000	0,65	0,78	0,87	0,96	1,00

Таблица 33

Земельные участки под индустриальную застройку (промышленного назначения). Данные, усредненные по России						
Площадь, га		аналог				
		<1	1-2,5	2,5-5	5-10	>10
объект оценки	<1	1,00	1,11	1,28	1,46	1,54
	1-2,5	0,90	1,00	1,15	1,31	1,39
	2,5-5	0,78	0,87	1,00	1,14	1,20
	5-10	0,68	0,76	0,88	1,00	1,06
	>10	0,65	0,72	0,83	0,95	1,00

Таблица 34

Земельные участки под офисно-торговую застройку и объекты рекреации (коммерческого назначения). Данные, усредненные по России						
Площадь, га		аналог				
		<0,1	0,1-0,5	0,5-1,0	1,0-0,3	>3
объект оценки	<0,1	1,00	1,14	1,28	1,44	1,51
	0,1-0,5	0,88	1,00	1,12	1,26	1,32
	0,5-1,0	0,78	0,90	1,00	1,13	1,18
	1,0-0,3	0,70	0,79	0,89	1,00	1,05
	>3	0,68	0,76	0,85	0,95	1,00

Таблица 35

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

Таблица 36

Земельные участки под МЖС. Данные, усредненные по России						
Площадь, га		аналог				
		<0,5	0,5-1,5	1,5-5	>5	
объект оценки	<0,5	1,00	1,12	1,35	1,44	
	0,5-1,5	0,90	1,00	1,21	1,29	
	1,5-5	0,74	0,83	1,00	1,07	
	>5	0,69	0,77	0,93	1,00	

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

Таблица 54

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

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

Существенным для экономики и ценности объекта являются возможности экономии ресурсов. От отношения полезной площади к общей площади помещений зависит характеристика доходности объекта: чем больше это отношение, тем больше отношение

дохода к затратам на эксплуатацию объекта и тем меньше доля суммы, подлежащей резервированию на воспроизводство объекта (возврата капитал) в чистом доходе от сдачи объекта в аренду. Экономические характеристики в большей степени влияют на стоимость объектов капитального строительства коммерческого назначения и в меньшей степени на стоимость земельных участков, поскольку для незастроенных земельных участков основное влияние имеет фактические и физические параметры и местоположение. В подавляющем большинстве предложения о продаже земельных участков не содержат условий по передаче какого-либо дополнительного движимого имущества. Наличие движимого имущества влияет на стоимость сделки земельного участка в размере стоимости этого имущества.

Таблица 23. Диапазоны корректировок для факторов влияния на стоимости земельных участков

Таблица 2.3. Диапазоны корректировок для факторов влияющих на стоимости земельных участков					
№ п/п	Наименование ЗУ	Условия		Диапазоны корректировок	Местоположение земельных участков
Городские земельные участки					
1	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Близость ж/д вокзала	Удаление на 0,3-0,8 км.	0...16%	Города РФ
2	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Близость к метро	Удаление на 0,3-0,4 км.	0...14%	Москва, С-П.
3	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Близость к остановке транспорта	Удаление на 0,3-0,5 км.	0...6%	Города РФ
4	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Близость к остановке транспорта	Удаление на 0,1-0,2 км.	различия не выявлены	Москва, С-П.
5	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Наличие рядом церкви	Удаление на 0,3-0,5 км.	различия не выявлены	Москва, С-П.
6	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Наличие инженерных сетей на участке	Отсутствие инженерных сетей	различия не выявлены	Москва, С-П.
7	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Наличие ИРД	Без ИРД	9...21%	Москва, С-П., М.О.
8	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Наличие культурно-исторического ансамбля	Удаленность от ансамбля до 0,5 км.	0...7%	Москва, С-П.
9	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Наличие источника экологической опасности (химзавод, выбросы)	Отсутствие источников экологической опасности в зоне до 3 км.	0...27%	Москва, С-П.
Земли мелких населенных пунктов					
1	Под и.ж.с.	Наличие газа на участке	Отсутствие газа и возможности подключения	12...20%	М.О.
2	Под и.ж.с.	Наличие газа рядом с участком	Отсутствие газа и возможности подключения	11...18%	М.О.
3	Под и.ж.с.	Наличие леса или водоема рядом	Отсутствие леса, водоема	4...8%	М.О.
5	Под и.ж.с.	Наличие культурно-исторического ансамбля	Удаленность от ансамбля до 1,5 км.	0...17%	М.О.
6	Под и.ж.с.	Наличие рядом церкви	Удаление на 0,3-0,5 км.	0...11%	М.О.
7	Под и.ж.с.	Наличие школы	Отсутствие школы	0...10%	М.О.
8	Под и.ж.с.	Наличие рядом федеральной трассы	Отсутствие федеральной трассы	7...19%	М.О.
9	Под и.ж.с.	Наличие дороги с твердым покрытием	Дорога грунтовая, гравийная	0...7%	М.О.
10	Под и.ж.с.	Наличие магазинов	Отсутствие магазинов	0...23%	М.О.
Земли загородных владений до 30 км. от городов					
1	Под коттеджную застройку	Наличие общей канализации	Отсутствие общей канализации	7...15%	М.О.
2	Под коттеджную застройку	Наличие рядом выезда на федеральную или муниципальную	Выезд свыше 2 км.	0...10%	М.О.
№ п/п	Наименование ЗУ	Условия		Диапазоны корректировок	Местоположение земельных участков
		трассу			
3	Под коттеджную застройку	Наличие дороги с твердым покрытием	Дорога грунтовая, гравийная	0...11%	М.О.
4	Под коттеджную застройку	Наличие леса и водоема	Отсутствие леса, водоема	5...18%	М.О.
5	Под коттеджную застройку	Централизованная охрана участков	Без охраны	5...9%	М.О.

Источник: СРК-2020 под редакцией к.т.н. Е.Е. Яскевича

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%

Границы расширенного интервала значений скидки на торг

Таблица 122

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

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

Таблица 1.3.2

Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ									
Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	
Крупные города									
Воронеж	3-5 (4)	6-9 (7,5)	4-5 (4,5)	6-8 (7)	4-6 (5)	8-10 (9)	4-7 (5,5)	9-11 (10)	8-12 (10)
Екатеринбург	4-6 (5)	7-10 (8,5)	3-5 (4)	5-9 (7)	4-6 (5)	7-9 (8)	5-8 (6,5)	9-12 (10,5)	9-12 (10,5)
Краснодар	4-6 (5)	6-8 (7)	4-6 (5)	6-9 (7,5)	4-5 (4,5)	7-9 (8)	6-7 (6,5)	7-10 (8,5)	10-12 (11)
Москва	4-6 (5)	6-8 (7)	4-6 (5)	7-9 (8)	5-6 (5,5)	8-10 (9)	4-7 (5,5)	9-11 (10)	9-11 (10)
Новосибирск	3-6 (4,5)	6-9 (7,5)	5-7 (6)	8-10 (9)	5-6 (5,5)	9-10 (9,5)	5-7 (6)	10-12 (11)	8-12 (10)
Ростов-на-Дону	4-6 (5)	6-8 (7)	5-7 (6)	8-11 (9,5)	4-6 (5)	8-10 (9)	4-6 (5)	10-12 (11)	9-12 (10)
С.-Петербург	3-4 (3,5)	5-7 (6)	5-7 (6)	8-10 (9)	3-5 (4)	7-10 (8,5)	5-7 (6)	8-10 (9)	9-12 (10,5)
Среднее по крупным городам в мае 2020 г.	4,6	7,2	5,2	8,1	4,9	8,7	5,9	10,0	10,3
Средние города									
Владивосток	3-5 (4)	7-9 (8)	4-7 (5,5)	8-10 (9)	4-6 (5)	8-10 (9)	5-7 (6)	9-12 (10,5)	9-12 (10,5)
Омск	3-6 (4,5)	5-8 (6,5)	4-6 (5)	8-11 (9,5)	5-8 (6,5)	9-12 (10,5)	5-8 (6,5)	10-12 (11)	10-13 (11,5)
Севастополь	6-8 (7)	9-11 (10)	-	9-12 (10,5)	-	10-12 (11)	-	10-14 (12)	12-14 (13)
Ставрополь	4-6 (5)	8-10 (9)	5-7 (6)	6-10 (8)	5-7 (6)	8-11 (9,5)	6-8 (7)	10-12 (11)	10-12 (11)
Тамбов	5-7 (6)	7-9 (8)	5-7 (6)	9-10 (9,5)	5-8 (6,5)	10-12 (11)	6-9 (7,5)	9-11 (10)	11-13 (12)
Тверь	3-5 (4)	6-8 (7)	5-7 (6)	9-11 (10)	4-7 (5,5)	8-10 (9)	6-8 (7)	10-12 (11)	9-11 (10)
Среднее по средним городам в мае 2020 г.	5,1	8,1	5,7	9,4	5,9	10,0	6,8	10,9	11,3
Небольшие города и населенные пункты									
Московская область в мае 2020 г.	4-6 (5)	8-11 (9,5)	4-7 (5,5)	10-12 (11)	6-8 (7)	8-12 (10)	6-9 (7,5)	11-14 (12,5)	10-13 (11,5)
Примечание. В скобках указано среднее значение. По данным исследований рынка жилья РФ минимальные скидки при продаже прав собственности имеются в марте и в мае, а максимальные – в июле и декабре.									

Источник: СРД 26-2020 под редакцией к.т.н. Е.Е. Яскевича

3. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ

3.1. ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

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

- заключение Договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- оценщик изучает количественные и качественные характеристики объекта оценки, собирает информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки теми подходами и методами, которые на основании суждения оценщика должны быть применены при проведении оценки, в том числе:

- а) информацию о политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки;

- б) информацию о спросе и предложении на рынке, к которому относится объект оценки, включая информацию о факторах, влияющих на спрос и предложение, количественных и качественных характеристиках данных факторов;

- с) информацию об объекте оценки, включая правоустанавливающие документы, сведения об обременениях, связанных с объектом оценки, информацию о физических свойствах объекта оценки, его технических и эксплуатационных характеристиках, износе и устареваниях, прошлых и ожидаемых доходах и затратах, данные бухгалтерского учета и отчетности, относящиеся к объекту оценки, а также иную информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки.

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

- согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;

- составление отчета об оценке.

3.2. ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ

Затратный метод

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

Сравнительный подход

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

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

Доходный подход

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

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

доходов. В соответствии со вторым (динамическим), делается прогноз относительно эксплуатационного дохода на определенный период в будущем и вероятной цены продажи Объекта оценки в конце этого периода, а затем рассчитываются и суммируются текущие стоимости всех будущих доходов, с использованием специального коэффициента, отражающего риск, который сопровождает капиталовложения в данный Объект оценки.

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

Метод сравнения продаж

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

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

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

- местоположение и окружение;

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

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

- транспортная доступность;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

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

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

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

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

экспертным обоснованием корректировок цен аналогов.

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

Данный метод был использован при оценке объектов.

Метод выделения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

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

соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

расчет стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений оцениваемого земельного участка;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Метод распределения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

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

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

соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

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

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

Метод капитализации земельной ренты

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком;

определение величины соответствующего коэффициента капитализации земельной ренты;

расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

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

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

Основными способами определения коэффициента капитализации являются:

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

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

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

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

Метод остатка

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Метод допускает также следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Метод предполагаемого использования

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Анализ наиболее эффективного использования земельных участков

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

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

4. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

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

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

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

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

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

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

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

4.2. Определение справедливой стоимости объекта оценки сравнительным подходом

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

При использовании сравнительного подхода Оценщиком были предприняты следующие шаги:

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

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

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

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

Согласование скорректированных цен аналогов и вывод показателя стоимости Объекта оценки.

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

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

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

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

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

Расчет стоимости земельного участка.

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

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

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

Отрицательная корректировка вносится в случае, если по данному показателю аналог превосходит объект оценки, а **положительная** - если по данному показателю аналог ему уступает.

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

Расчет стоимости земельного участка.

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

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

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

Выбор метода расчета сравнительным подходом

В настоящем отчете ввиду достаточного объема рыночных данных об объектах-аналогах оценщик применяет метод прямого сравнительного анализа продаж или метод сопоставимых продаж (МСП).

Основная формула метода:

$$C = \frac{\sum (A_i \times K_i + K'_i) \times V_i}{\sum V_i} \times S,$$

где:

C – рыночная стоимость объекта оценки, руб.;

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

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

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

i – номер элемента сравнения;

j – номер объекта-аналога;

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

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

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

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

Выбор единицы сравнения

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

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

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

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

Выбор элементов сравнения

Элементы сравнения – это характеристики собственности и сделок, которые определяют факторы, влияющие на цену недвижимости.

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

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

Выбор и описание объектов-аналогов

В отношении объектов-аналогов в законодательстве об оценочной деятельности имеются следующие требования в ФСО № 1 и ФСО № 7:

Согласно п.14 ФСО №1 «объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость».

Согласно п. 22 ФСО №1 «Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

«б) выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения. По каждому объекту-аналогу может быть выбрано несколько единиц сравнения. 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;

в) скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения.

При внесении корректировок оценщик должен ввести и обосновать шкалу корректировок и привести объяснение того, при каких условиях значения введенных корректировок будут иными. Шкала и процедура корректирования единицы сравнения не должны меняться от одного объекта-аналога к другому».

Согласно п. 22 ФСО №7:

а) в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным;

б) при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке».

Обоснование отбора объектов-аналогов:

Объекты-аналоги для дальнейшего расчета выбраны по принципу сопоставимости, который основан на установлении сходства показателей по трем уровням:

- ☐ функциональное;
- ☐ конструктивное;
- ☐ параметрическое.

Функциональное сходство характеризует сходство в назначении, т.е. способность выполнять одинаковые функции (операции, действия, процессы).

Конструктивное сходство разделяются на близкое (или практически идентичное) и конструктивно подобное (для земельных участков не рассматривается).

Параметрическое сходство устанавливается исходя из основных показателей.

Методология внесения корректировок (последовательные (кумулятивные) и независимые корректировки) представлена в учебном пособии «Оценка недвижимости» / Т.Г. Касьяненко, Г.А. Маховикова, В.Е. Есипов, С.К. Мирзажанов. – М.: КНОРУС, 2010. – 752с.

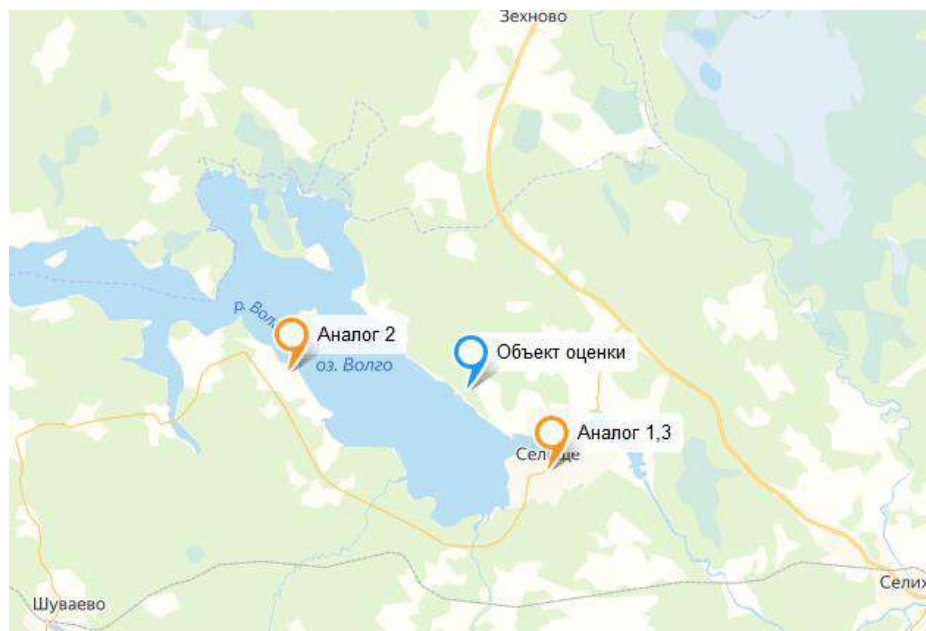


Рисунок 1 Расположение объекта оценки и объектов аналогов

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

Таблица 7

Элемент сравнения	Единица измер.	Объект оценки	Объекты сравнения		
			1	2	3
Цена предложения	руб.		300 000	400 000	290 000
Общая площадь,	кв. м.	от 1500 до 3000	1 500	2 000	1 500
Источник информации			https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-selizharovo-2354584564	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-selizharovo-263756233	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-selizharovo-2783898611
Единица сравнения	кв. м.				
Цена предложения	Руб.		300 000	400 000	290 000
Цена за ед. площади	Руб./кв. м.		200	200	193,33
Корректировки	(Все корректировки производятся от сопоставимого объекта к оцениваемому)				
Право собственности		полное	полное	полное	полное
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	Руб./кв. м.		200	200	193,33
Условия финансирования		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	Руб./кв. м.		200	200	193,33
Условия продажи			Торг	Торг	Торг
Корректировка	%		-10%	-10%	-10%
Скорректированная цена	Руб./кв. м.		180,00	180,00	174,00
Дата продажи (дата оценки)		сентябрь 2020	сентябрь 2020	сентябрь 2020	сентябрь 2020
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	Руб./кв. м.		180,00	180,00	174,00
Местоположение		Тверская область, Селижаровский район, Селищенское сельское поселение, н.п.	Тверская область, Селижаровский район, посёлок Селище,	Тверская область, Селижаровский район, деревня Казаково, Селижарово,	Тверская область, Селижаровский муниципальный округ, посёлок Селище

Элемент сравнения	Единица измер.	Объект оценки	Объекты сравнения		
			1	2	3
		Турбаза «Чайка»			
Местоположение		Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	Руб./кв. м.		180,00	180,00	174,00
Физические характеристики					
Общая площадь	кв. м.	от 1500 до 3000	1 500	2 000	1 500
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена	Руб./кв. м.		180,00	180,00	174,00
Назначение		жилищное строительство	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	Руб./кв. м.		180,00	180,00	174,00
Инженерные коммуникации		по границе	по границе	по границе	по границе
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	Руб./кв. м.		180,00	180,00	174,00
Экономические характеристики					
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	Руб./кв. м.		180,00	180,00	174,00
Количество корректировок			1	1	1
1/ n			1	1	1
Сумма (1/ n)			3		
Весовые коэффициенты			0,33333	0,33333	0,33333
Цена за ед. общей площади	Руб./кв. м.		178		

Обоснование вносимых корректировок

Корректировка на торг.

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

Корректировка на разницу между стоимостью предложения и ценой продажи была определена по данным «Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга» (СРД №26 2020 г.) под редакцией к.т.н. Е.Е. Яскевича.

Значение скидки на торг по городам

Таблица 1.3.2

Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ									
Населенный пункт	Жилая		Горговая		Офисная		Промышленно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	
Крупные города									
Воронеж	3-5 (4)	6-9 (7,5)	4-5 (4,5)	6-8 (7)	4-6 (5)	8-10 (9)	4-7 (5,5)	9-11 (10)	8-12 (10)
Екатеринбург	4-6 (5)	7-10 (8,5)	3-5 (4)	5-9 (7)	4-6 (5)	7-9 (8)	5-8 (6,5)	9-12 (10,5)	9-12 (10,5)
Краснодар	4-6 (5)	6-8 (7)	4-6 (5)	6-9 (7,5)	4-5 (4,5)	7-9 (8)	6-7 (6,5)	7-10 (8,5)	10-12 (11)
Москва	4-6 (5)	6-8 (7)	4-6 (5)	7-9 (8)	5-6 (5,5)	8-10 (9)	4-7 (5,5)	9-11 (10)	9-11 (10)
Новосибирск	3-6 (4,5)	6-9 (7,5)	5-7 (6)	8-10 (9)	5-6 (5,5)	9-10 (9,5)	5-7 (6)	10-12 (11)	8-12 (10)
Ростов-на-Дону	4-6 (5)	6-8 (7)	5-7 (6)	8-11 (9,5)	4-6 (5)	8-10 (9)	4-6 (5)	10-12 (11)	9-12 (10)
С.-Петербург	3-4 (3,5)	5-7 (6)	5-7 (6)	8-10 (9)	3-5 (4)	7-10 (8,5)	5-7 (6)	8-10 (9)	9-12 (10,5)
Среднее по крупным городам в мае 2020 г.	4,6	7,2	5,2	8,1	4,9	8,7	5,9	10,0	10,3
Средние города									
Владивосток	3-5 (4)	7-9 (8)	4-7 (5,5)	8-10 (9)	4-6 (5)	8-10 (9)	5-7 (6)	9-12 (10,5)	9-12 (10,5)
Омск	3-6 (4,5)	5-8 (6,5)	4-6 (5)	8-11 (9,5)	5-8 (6,5)	9-12 (10,5)	5-8 (6,5)	10-12 (11)	10-13 (11,5)
Севастополь	6-8 (7)	9-11 (10)	-	9-12 (10,5)	-	10-12 (11)	-	10-14 (12)	12-14 (13)
Ставрополь	4-6 (5)	8-10 (9)	5-7 (6)	6-10 (8)	5-7 (6)	8-11 (9,5)	6-8 (7)	10-12 (11)	10-12 (11)
Тамбов	5-7 (6)	7-9 (8)	5-7 (6)	9-10 (9,5)	5-8 (6,5)	10-12 (11)	6-9 (7,5)	9-11 (10)	11-13 (12)
Тверь	3-5 (4)	6-8 (7)	5-7 (6)	9-11 (10)	4-7 (5,5)	8-10 (9)	6-8 (7)	10-12 (11)	9-11 (10)
Среднее по средним городам в мае 2020 г.	5,1	8,1	5,7	9,4	5,9	10,0	6,8	10,9	11,3
Небольшие города и населенные пункты									
Московская область в мае 2020 г.	4-6 (5)	8-11 (9,5)	4-7 (5,5)	10-12 (11)	6-8 (7)	8-12 (10)	6-9 (7,5)	11-14 (12,5)	10-13 (11,5)
Примечание. В скобках указано среднее значение. По данным исследований рынка жилья РФ минимальные скидки при продаже прав собственности имеются в марте и в мае, а максимальные – в июле и декабре.									

Корректировка на уторгование для Тверской области (Твери) принята на уровне средней: -10%.

ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ

Объект оценки отличается от объектов-аналогов.

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

Таблица 35

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

Объект оценки отличается от объектов аналогов.

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

Таблица 8

Характеристика	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Общая площадь, кв. м.	от 1500 до 3000	1 500	2 000	1 500
Коэффициент	1	1	1	1
Корректировка		0%	0%	0%

Местоположение

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

Категория земель, разрешенное использование

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

Инженерные коммуникации

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

Право собственности

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

Дата предложения (изменение цен предложения во времени)

Все объекты-аналоги предложены к продаже в сентябре 2020 года. Корректировка не требуется.

Веса аналогов

Расчет весов осуществляется следующим способом:

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

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

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

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

Расчет весов (B_i) проведен по формуле:

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

Расчет стоимости методом сравнительного анализа для объектов общей площадью от 3000 кв. м. до 6000 кв. м.

Таблица 9

Элемент сравнения	Единица измер.	Объект оценки	Объекты сравнения		
			1	2	3
Цена предложения	руб.		300 000	400 000	290 000
Общая площадь,	кв. м.	От 3000 кв. м. до 6000 кв. м.	1 500	2 000	1 500
Источник информации			https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-selizharovo-2354584564	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-selizharovo-263756233	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-selizharovo-2783898611
Единица сравнения	кв. м.				
Цена предложения	Руб.		300 000	400 000	290 000
Цена за ед. площади	Руб./кв. м.		200	200	193,33
Корректировки	(Все корректировки производятся от сопоставимого объекта к оцениваемому)				
Право собственности		полное	полное	полное	полное
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	Руб./кв. м.		200	200	193,33
Условия финансирования		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	Руб./кв. м.		200	200	193,33
Условия продажи			Торг	Торг	Торг
Корректировка	%		-10%	-10%	-10%
Скорректированная цена	Руб./кв. м.		180,00	180,00	174,00
Дата продажи (дата оценки)		сентябрь 2020	сентябрь 2020	сентябрь 2020	сентябрь 2020
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	Руб./кв. м.		180,00	180,00	174,00
Местоположение		Тверская область, Селижаровский район, Селищенское сельское поселение,	Тверская область, Селижаровский район, посёлок Селище,	Тверская область, Селижаровский район, деревня Казаково,	Тверская область, Селижаровский муниципальный округ, посёлок Селище

Элемент сравнения	Единица измер.	Объект оценки	Объекты сравнения		
			1	2	3
		н.п. Турбаза «Чайка»		Селижарово,	
Местоположение		Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	Руб./кв. м.		180,00	180,00	174,00
Физические характеристики					
Общая площадь	кв. м.	От 3000 кв. м. до 6000 кв. м.	1 500	2 000	1 500
Корректировка	%		-8%	-8%	-8%
Скорректированная цена	Руб./кв. м.		165,60	165,60	160,08
Назначение		жилищное строительство	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	Руб./кв. м.		165,60	165,60	160,08
Инженерные коммуникации		по границе	по границе	по границе	по границе
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	Руб./кв. м.		165,60	165,60	160,08
Экономические характеристики					
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	Руб./кв. м.		165,60	165,60	160,08
Количество корректировок			2	2	2
1/ n			0,5	0,5	0,5
Сумма (1/ n)			1,5		
Весовые коэффициенты			0,333333	0,333333	0,333333
Цена за ед. общей площади	Руб./кв. м.		163,76		

Обоснование вносимых корректировок

Корректировка на торг.

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

Корректировка на разницу между стоимостью предложения и ценой продажи была определена по данным «Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга» (СРД №26 2020 г.) под редакцией к.т.н. Е.Е. Яскевича.

Значение скидки на торг по городам

Таблица 1.3.2

Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ								
Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Промышленно-складская	
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа
Крупные города								
Воронеж	3-5 (4)	6-9 (7,5)	4-5 (4,5)	6-8 (7)	4-6 (5)	8-10 (9)	4-7 (5,5)	9-11 (10)
Екатеринбург	4-6 (5)	7-10 (8,5)	3-5 (4)	5-9 (7)	4-6 (5)	7-9 (8)	5-8 (6,5)	9-12 (10,5)
Краснодар	4-6 (5)	6-8 (7)	4-6 (5)	6-9 (7,5)	4-5 (4,5)	7-9 (8)	6-7 (6,5)	7-10 (8,5)
Москва	4-6 (5)	6-8 (7)	4-6 (5)	7-9 (8)	5-6 (5,5)	8-10 (9)	4-7 (5,5)	9-11 (10)
Новосибирск	3-6 (4,5)	6-9 (7,5)	5-7 (6)	8-10 (9)	5-6 (5,5)	9-10 (9,5)	5-7 (6)	10-12 (11)
Ростов-на-Дону	4-6 (5)	6-8 (7)	5-7 (6)	8-11 (9,5)	4-6 (5)	8-10 (9)	4-6 (5)	10-12 (11)
С.-Петербург	3-4 (3,5)	5-7 (6)	5-7 (6)	8-10 (9)	3-5 (4)	7-10 (8,5)	5-7 (6)	8-10 (9)
Среднее по крупным городам в мае 2020 г.	4,6	7,2	5,2	8,1	4,9	8,7	5,9	10,0
Средние города								
Владивосток	3-5 (4)	7-9 (8)	4-7 (5,5)	8-10 (9)	4-6 (5)	8-10 (9)	5-7 (6)	9-12 (10,5)
Омск	3-6 (4,5)	5-8 (6,5)	4-6 (5)	8-11 (9,5)	5-8 (6,5)	9-12 (10,5)	5-8 (6,5)	10-13 (11,5)
Севастополь	6-8 (7)	9-11 (10)	-	9-12 (10,5)	-	10-12 (11)	-	10-14 (12)
Ставрополь	4-6 (5)	8-10 (9)	5-7 (6)	6-10 (8)	5-7 (6)	8-11 (9,5)	6-8 (7)	10-12 (11)
Тамбов	5-7 (6)	7-9 (8)	5-7 (6)	9-10 (9,5)	5-8 (6,5)	10-12 (11)	6-9 (7,5)	9-11 (10)
Тверь	3-5 (4)	6-8 (7)	5-7 (6)	9-11 (10)	4-7 (5,5)	8-10 (9)	6-8 (7)	10-12 (11)
Среднее по средним городам в мае 2020 г.	5,1	8,1	5,7	9,4	5,9	10,0	6,8	10,9

Корректировка на уторгование для Тверской области (Твери) принята на уровне средней: -10%.

ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ

Объект оценки отличается от объектов-аналогов.

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

Таблица 35

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

Объект оценки отличается от объектов аналогов.

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

Таблица 10

Характеристика	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Общая площадь, кв. м.	От 3000 кв. м. до 6000 кв. м.	1 500	2 000	1 500
Коэффициент	1	0,92	0,92	0,92
Корректировка		-8%	-8%	-8%

Местоположение

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

Категория земель, разрешенное использование

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

Инженерные коммуникации

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

Право собственности

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

Дата предложения (изменение цен предложения во времени)

Все объекты-аналоги предложены к продаже в сентябре 2020 года. Корректировка не требуется.

Веса аналогов

Расчет весов осуществляется следующим способом:

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

2. находится сумма значений, определяемых в 1 пункте по всем аналогам ; $\frac{1}{\sum_{i=1}^4 BK_i}$

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

$$B_i = \frac{\frac{1}{BK_i}}{\frac{1}{\sum_{i=1}^4 BK_i}}$$

Расчет весов (B_i) проведен по формуле:

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

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

Таблица 11

Элемент сравнения	Единица измер.	Объект оценки	Объекты сравнения		
			1	2	3
Цена предложения	руб.		300 000	400 000	290 000
Общая площадь, сот.	кв. м.	От 6 000 кв. м. до 10 000 кв. м.	1 500	2 000	1 500
Источник информации			https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-selizharovo-2354584564	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-selizharovo-263756233	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-selizharovo-2783898611
Единица сравнения	кв. м.				
Цена предложения	Руб.		300 000	400 000	290 000
Цена за ед. площади	Руб./кв. м.		200	200	193,33
Корректировки	(Все корректировки производятся от сопоставимого объекта к оцениваемому)				
Право собственности		полное	полное	полное	полное
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	Руб./кв. м.		200	200	193,33
Условия финансирования		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	Руб./кв. м.		200	200	193,33
Условия продажи			Торг	Торг	Торг
Корректировка	%		-10%	-10%	-10%
Скорректированная цена	Руб./кв. м.		180,00	180,00	174,00
Дата продажи (дата оценки)		сентябрь 2020	сентябрь 2020	сентябрь 2020	сентябрь 2020
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	Руб./кв. м.		180,00	180,00	174,00
Местоположение		Тверская область, Селижаровский район,	Тверская область, Селижаровский район, посёлок	Тверская область, Селижаровский район, деревня	Тверская область, Селижаровский муниципальный округ,

Элемент сравнения	Единица измер.	Объект оценки	Объекты сравнения		
			1	2	3
		Селищенское сельское поселение, н.п. Турбаза «Чайка»	Селище,	Казаково, Селижарово,	посёлок Селище
Местоположение		Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	Руб./кв. м.		180,00	180,00	174,00
Физические характеристики					
Общая площадь	кв. м.	От 6 000 кв. м. до 10 000 кв. м.	1 500	2 000	1 500
Корректировка	%		-15%	-15%	-15%
Скорректированная цена	Руб./кв. м.		153,00	153,00	147,90
Назначение		жилищное строительство	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	Руб./кв. м.		153,00	153,00	147,90
Инженерные коммуникации		по границе	по границе	по границе	по границе
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	Руб./кв. м.		153,00	153,00	147,90
Экономические характеристики					
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	Руб./кв. м.		153,00	153,00	147,90
Количество корректировок			2	2	2
1/ n			0,5	0,5	0,5
Сумма (1/ n)			1.5		
Весовые коэффициенты			0,333333	0,333333	0,333333
Цена за ед. общей площади	Руб./кв. м.		151,30		

Обоснование вносимых корректировок

Корректировка на торг.

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

Корректировка на разницу между стоимостью предложения и ценой продажи была определена по данным «Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга» (СРД №26 2020 г.) под редакцией к.т.н. Е.Е. Яскевича.

Значение скидки на торг по городам

Таблица 1.3.2

Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ									
Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	
Крупные города									
Воронеж	3-5 (4)	6-9 (7,5)	4-5 (4,5)	6-8 (7)	4-6 (5)	8-10 (9)	4-7 (5,5)	9-11 (10)	8-12 (10)
Екатеринбург	4-6 (5)	7-10 (8,5)	3-5 (4)	5-9 (7)	4-6 (5)	7-9 (8)	5-8 (6,5)	9-12 (10,5)	9-12 (10,5)
Краснодар	4-6 (5)	6-8 (7)	4-6 (5)	6-9 (7,5)	4-5 (4,5)	7-9 (8)	6-7 (6,5)	7-10 (8,5)	10-12 (11)
Москва	4-6 (5)	6-8 (7)	4-6 (5)	7-9 (8)	5-6 (5,5)	8-10 (9)	4-7 (5,5)	9-11 (10)	9-11 (10)
Новосибирск	3-6 (4,5)	6-9 (7,5)	5-7 (6)	8-10 (9)	5-6 (5,5)	9-10 (9,5)	5-7 (6)	10-12 (11)	8-12 (10)
Ростов-на-Дону	4-6 (5)	6-8 (7)	5-7 (6)	8-11 (9,5)	4-6 (5)	8-10 (9)	4-6 (5)	10-12 (11)	9-12 (10)
С.-Петербург	3-4 (3,5)	5-7 (6)	5-7 (6)	8-10 (9)	3-5 (4)	7-10 (8,5)	5-7 (6)	8-10 (9)	9-12 (10,5)
Среднее по крупным городам в мае 2020 г.	4,6	7,2	5,2	8,1	4,9	8,7	5,9	10,0	10,3
Средние города									
Владивосток	3-5 (4)	7-9 (8)	4-7 (5,5)	8-10 (9)	4-6 (5)	8-10 (9)	5-7 (6)	9-12 (10,5)	9-12 (10,5)
Омск	3-6 (4,5)	5-8 (6,5)	4-6 (5)	8-11 (9,5)	5-8 (6,5)	9-12 (10,5)	5-8 (6,5)	10-12 (11)	10-13 (11,5)
Севастополь	6-8 (7)	9-11 (10)	-	9-12 (10,5)	-	10-12 (11)	-	10-14 (12)	12-14 (13)
Ставрополь	4-6 (5)	8-10 (9)	5-7 (6)	6-10 (8)	5-7 (6)	8-11 (9,5)	6-8 (7)	10-12 (11)	10-12 (11)
Тамбов	5-7 (6)	7-9 (8)	5-7 (6)	9-10 (9,5)	5-8 (6,5)	10-12 (11)	6-9 (7,5)	9-11 (10)	11-13 (12)
Тверь	3-5 (4)	6-8 (7)	5-7 (6)	9-11 (10)	4-7 (5,5)	8-10 (9)	6-8 (7)	10-12 (11)	9-11 (10)
Среднее по средним городам в мае 2020	5,1	8,1	5,7	9,4	5,9	10,0	6,8	10,9	11,3

Корректировка на уторгование для Тверской области (Твери) принята на уровне средней: -10%.

ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ

Объект оценки отличается от объектов- аналогов.

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

Таблица 35

Земельные участки под ИЖ. Данные, усредненные по России		аналог				
Площадь, кв.м		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	>10000
объект оценки	<1500	1,00	1,05	1,15	1,24	1,27
	1500-3000	0,95	1,00	1,09	1,17	1,21
	3000-6000	0,87	0,92	1,00	1,06	1,11
	6000-10000	0,81	0,85	0,93	1,00	1,03
	>10000	0,79	0,83	0,90	0,97	1,00

Объект оценки отличается от объектов аналогов.

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

Таблица 12

Характеристика	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Общая площадь, кв. м.	От 6 000 кв. м. до 10 000 кв. м.	1 500	2 000	1 500
Коэффициент	1	0,85	0,85	0,85
Корректировка		-15%	-15%	-15%

Местоположение

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

Категория земель, разрешенное использование

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

Инженерные коммуникации

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

Право собственности

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

Дата предложения (изменение цен предложения во времени)

Все объекты-аналоги предложены к продаже в сентябре 2020 года. Корректировка не требуется.

Веса аналогов

Расчет весов осуществляется следующим способом:

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

2. находится сумма значений, определяемых в 1 пункте по всем аналогам ; $\frac{1}{\sum_{i=1}^4 BK_i}$

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

$$B_i = \frac{\frac{1}{BK_i}}{\frac{1}{\sum_{i=1}^4 BK_i}}$$

Расчет весов (B_i) проведен по формуле:

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

Расчет стоимости методом сравнительного анализа для объектов общей площадью свыше 10000 кв. м.

Таблица 13

Элемент сравнения	Единица измер.	Объект оценки	Объекты сравнения		
			1	2	3
Цена предложения	руб.		300 000	400 000	290 000
Общая площадь, сот.	кв. м.	свыше 10 000 кв. м.	1 500	2 000	1 500
Источник информации			https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-selizharovo-2354584564	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-selizharovo-263756233	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-selizharovo-2783898611
Единица сравнения	кв. м.				
Цена предложения	Руб.		300 000	400 000	290 000
Цена за ед. площади	Руб./кв. м.		200	200	193,33
Корректировки	(Все корректировки производятся от сопоставимого объекта к оцениваемому)				
Право собственности		полное	полное	полное	полное
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	Руб./кв. м.		200	200	193,33
Условия финансирования		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	Руб./кв. м.		200	200	193,33
Условия продажи			Торг	Торг	Торг
Корректировка	%		-10%	-10%	-10%
Скорректированная цена	Руб./кв. м.		180,00	180,00	174,00
Дата продажи (дата оценки)		сентябрь 2020	сентябрь 2020	сентябрь 2020	сентябрь 2020
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	Руб./кв. м.		180,00	180,00	174,00
Местоположение		Тверская область, Селижаровский район,	Тверская область, Селижаровский район, посёлок	Тверская область, Селижаровский район, деревня	Тверская область, Селижаровский муниципальный округ,

Элемент сравнения	Единица измер.	Объект оценки	Объекты сравнения		
			1	2	3
		Селищенское сельское поселение, н.п. Турбаза «Чайка»	Селище,	Казаково, Селижарово,	посёлок Селище
Местоположение		Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	Руб./кв. м.		180,00	180,00	174,00
Физические характеристики					
Общая площадь	кв. м.	свыше 10 000 кв. м.	1 500	2 000	1 500
Корректировка	%		-17%	-17%	-17%
Скорректированная цена	Руб./кв. м.		149,40	149,40	144,42
Назначение		жилищное строительство	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	Руб./кв. м.		149,40	149,40	144,42
Инженерные коммуникации		по границе	по границе	по границе	по границе
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	Руб./кв. м.		149,40	149,40	144,42
Экономические характеристики					
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	Руб./кв. м.		149,40	149,40	144,42
Количество корректировок			2	2	2
1/ n			0,5	0,5	0,5
Сумма (1/ n)			1.5		
Весовые коэффициенты			0,333333	0,333333	0,333333
Цена за ед. общей площади	Руб./кв. м.		147,74		

Обоснование вносимых корректировок

Корректировка на торг.

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

Корректировка на разницу между стоимостью предложения и ценой продажи была определена по данным «Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга» (СРД №26 2020 г.) под редакцией к.т.н. Е.Е. Яскевича.

Значение скидки на торг по городам

Таблица 1.3.2

Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ									
Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	
Крупные города									
Воронеж	3-5 (4)	6-9 (7,5)	4-5 (4,5)	6-8 (7)	4-6 (5)	8-10 (9)	4-7 (5,5)	9-11 (10)	8-12 (10)
Екатеринбург	4-6 (5)	7-10 (8,5)	3-5 (4)	5-9 (7)	4-6 (5)	7-9 (8)	5-8 (6,5)	9-12 (10,5)	9-12 (10,5)
Краснодар	4-6 (5)	6-8 (7)	4-6 (5)	6-9 (7,5)	4-5 (4,5)	7-9 (8)	6-7 (6,5)	7-10 (8,5)	10-12 (11)
Москва	4-6 (5)	6-8 (7)	4-6 (5)	7-9 (8)	5-6 (5,5)	8-10 (9)	4-7 (5,5)	9-11 (10)	9-11 (10)
Новосибирск	3-6 (4,5)	6-9 (7,5)	5-7 (6)	8-10 (9)	5-6 (5,5)	9-10 (9,5)	5-7 (6)	10-12 (11)	8-12 (10)
Ростов-на-Дону	4-6 (5)	6-8 (7)	5-7 (6)	8-11 (9,5)	4-6 (5)	8-10 (9)	4-6 (5)	10-12 (11)	9-12 (10)
С.-Петербург	3-4 (3,5)	5-7 (6)	5-7 (6)	8-10 (9)	3-5 (4)	7-10 (8,5)	5-7 (6)	8-10 (9)	9-12 (10,5)
Среднее по крупным городам в мае 2020 г.	4,6	7,2	5,2	8,1	4,9	8,7	5,9	10,0	10,3
Средние города									
Владивосток	3-5 (4)	7-9 (8)	4-7 (5,5)	8-10 (9)	4-6 (5)	8-10 (9)	5-7 (6)	9-12 (10,5)	9-12 (10,5)
Омск	3-6 (4,5)	5-8 (6,5)	4-6 (5)	8-11 (9,5)	5-8 (6,5)	9-12 (10,5)	5-8 (6,5)	10-12 (11)	10-13 (11,5)
Севастополь	6-8 (7)	9-11 (10)	-	9-12 (10,5)	-	10-12 (11)	-	10-14 (12)	12-14 (13)
Ставрополь	4-6 (5)	8-10 (9)	5-7 (6)	6-10 (8)	5-7 (6)	8-11 (9,5)	6-8 (7)	10-12 (11)	10-12 (11)
Тамбов	5-7 (6)	7-9 (8)	5-7 (6)	9-10 (9,5)	5-8 (6,5)	10-12 (11)	6-9 (7,5)	9-11 (10)	11-13 (12)
Тверь	3-5 (4)	6-8 (7)	5-7 (6)	9-11 (10)	4-7 (5,5)	8-10 (9)	6-8 (7)	10-12 (11)	9-11 (10)
Среднее по средним городам в мае 2020	5,1	8,1	5,7	9,4	5,9	10,0	6,8	10,9	11,3

Корректировка на уторгование для Тверской области (Твери) принята на уровне средней: -10%.

ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ

Объект оценки отличается от объектов- аналогов.

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

Таблица 35

Земельные участки под ИЖ. Данные, усредненные по России		аналог				
Площадь, кв.м		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	>10000
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	>10000
объект оценки	<1500	1,00	1,05	1,15	1,24	1,27
	1500-3000	0,95	1,00	1,09	1,17	1,21
	3000-6000	0,87	0,92	1,00	1,06	1,11
	6000-10000	0,81	0,85	0,93	1,00	1,03
	>10000	0,79	0,83	0,90	0,97	1,00

Объект оценки отличается от объектов аналогов.

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

Таблица 14

Характеристика	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Общая площадь, кв. м.	свыше 10 000 кв. м.	1 500	2 000	1 500
Коэффициент	1	0,83	0,83	0,83
Корректировка		-17%	-17%	-17%

Местоположение

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

Категория земель, разрешенное использование

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

Инженерные коммуникации

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

Право собственности

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

Дата предложения (изменение цен предложения во времени)

Все объекты-аналоги предложены к продаже в сентябре 2020 года. Корректировка не требуется.

Веса аналогов

Расчет весов осуществляется следующим способом:

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

2. находится сумма значений, определяемых в 1 пункте по всем аналогам ; $\frac{1}{\sum_{i=1}^4 BK_i}$

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

$$B_i = \frac{\frac{1}{BK_i}}{\frac{1}{\sum_{i=1}^4 BK_i}}$$

Расчет весов (B_i) проведен по формуле:

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

Расчет справедливой стоимости земельных участков под дачное строительство представлен в Таблице
Таблица 15

№ п/п	Местоположение	Категория земельного участка, разрешенное использование	Кадастровый номер	Общая площадь, кв.м	Справедливая стоимость за 1 кв.м., руб.	Справедливая стоимость, рублей,	Справедливая стоимость, рублей округленно,
1	Тверская область, Селижаровский район, Селищенское с/п, н.п. Турбаза «Чайка», пер. Прибрежный	категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под жилищное строительство	69:29:0132003:120	4400	163,76	720 544,00	720 000
2	Тверская область, Селижаровский район, Селищенское с/п, н.п. Турбаза «Чайка», пер. Прибрежный	категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под жилищное строительство	69:29:0132003:121	2700	178	480 600,00	480 000
3	Тверская область, Селижаровский район, Селищенское с/п, н.п. Турбаза «Чайка», ул.Боровая	категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под жилищное строительство	69:29:0132003:143	7200	151,30	1 089 360,00	1 090 000
4	Тверская область, Селижаровский район, Селищенское сельское поселение, н.п. Турбаза «Чайка»	категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под жилищное строительство	69:29:0132003:33	79 000	147,74	11 671 460,00	11 670 000
Итого						13 961 964,00	13 960 000

5. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

Результаты расчетов справедливой стоимости Объекта оценки по трем подходам указаны в Таблице 16.

Таблица 16

Подходы:	Справедливая стоимость, руб.
Затратный подход	Не применялся
Сравнительный подход	13 960 000
Доходный подход	Не применялся

Заключительным этапом определения справедливой стоимости оцениваемого объекта является итоговое согласование стоимостных показателей, полученных при помощи использованных подходов оценки. Целью сведения результатов является определение наиболее вероятной стоимости оцениваемых объектов на дату оценки через взвешивание преимуществ и недостатков проведенных расчетов. Выбор итоговых значений весовых коэффициентов для рассматриваемых методов осуществлялся на основе реализации техники метода анализа иерархий⁴. Были рассмотрены следующие факторы, влияющие на результаты, полученные разными подходами:

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

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

Таблица 17

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

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

⁴ Расчет проводился с использованием программы "Анализ иерархий" НИЦ "Нейросплав".

степень учета данного фактора при реализации, каждого из подходов, приведены в следующей Таблице 18:

Таблица 18

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

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

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

Таким образом, справедливая стоимость Объекта оценки, составляет округленно:

13 960 000

(Тринадцать миллионов девятьсот шестьдесят тысяч рублей), без учета НДС⁵

В том числе

№ п/п	Местоположение	Кадастровый номер	Общая площадь, кв.м.	Справедливая стоимость, рублей округленно, руб.
1	Тверская область, Селижаровский район, Селищенское с/п, н.п. Турбаза «Чайка», пер. Прибрежный	69:29:0132003:120	4400	720 000
2	Тверская область, Селижаровский район, Селищенское с/п, н.п. Турбаза «Чайка», пер. Прибрежный	69:29:0132003:121	2700	480 000
3	Тверская область, Селижаровский район, Селищенское с/п, н.п. Турбаза «Чайка», ул.Боровая	69:29:0132003:143	7200	1 090 000

⁵ НДС не облагается пп. 6 п. 2 ст. 146 НК РФ

4	Тверская область, Селижаровский район, Селищенское сельское поселение, н.п. Турбаза «Чайка»	69:29:0132003:33	79 000	11 670 000
Итого				13 960 000

В конце мы хотим сделать замечание, что сделанный нами вывод о стоимости права собственности оцениваемого объекта основан на предположениях и условиях, оговоренных в отчете. Однако необходимо принять во внимание, что цена, установленная в случае реальной сделки, может отличаться от оценочной стоимости права собственности, определенной нами, вследствие таких факторов, как мотивы сторон, умение сторон вести переговоры, условия сделки (например, финансовые) и иные факторы, непосредственно относящиеся к особенностям конкретной сделки. Наша оценка не учитывала этих и других подобных факторов изменения цены.

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

6. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

6.1 НОРМАТИВНЫЕ ДОКУМЕНТЫ

1. Гражданский кодекс РФ. Ч. I // Федеральный закон № 51-ФЗ от 30.11.1994 г.
2. Гражданский кодекс РФ. Ч. II // Федеральный закон № 15-ФЗ от 26.01.1996 г.
3. Федеральный закон Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г., №135-ФЗ в текущей редакции Федерального закона Российской Федерации № 451-ФЗ от 28.11.2018.
4. Федеральный закон Российской Федерации «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»» от 29 июля 2006 г. №157-ФЗ.
5. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. №297).
6. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015г. №298).
7. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. №299).
8. Международные стандарты оценки МСО 2007 Международного комитета по стандартам оценки (МКСО).

6.2 СПРАВОЧНАЯ ЛИТЕРАТУРА И ИНФОРМАЦИОННЫЕ ИСТОЧНИКИ

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

6.3 МЕТОДИЧЕСКАЯ ЛИТЕРАТУРА

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

7. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

✓ платёж за объект оценки выражен в денежной форме.

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

✓ инвестиционная стоимость;

✓ ликвидационная стоимость;

✓ кадастровая стоимость.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

✓ *Доходный подход*—совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.

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

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

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

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

СКАНЫ СТРАНИЦ АНАЛОГОВ

Аналог №1

The screenshot shows a web browser window with multiple tabs. The active tab is titled "Земли поселений" and the address bar shows the URL: <https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-selizharovo-2354584564>. The main content area displays the price "300 000 Р" and the title "Земли поселений, 15 соток". Below this, there is a description of the land plot, its location in the Selizharovo settlement, and contact information. A sidebar on the right contains a "В избранное" button and a link to "Получать похожие объявления". At the bottom, there is a section titled "Информация о предложении" with details about the plot's characteristics and a "Расположение" section with a map.

300 000 Р
В ипотеку за 2 586 РУБ /мес.
Выбрать ипотечную программу

Земли поселений, 15 соток
Тверская область, Селижаровский район, посёлок Селище, Берёзовая улица, Селижарово, Тверская область

В избранное
Получать похожие объявления

Связаться с владельцем
Показать номер

Земли поселений, 15 соток
Земельный участок, земли населённых пунктов, для индивидуального жилищного строительства, кадастровый номер: 69-29-0162338-74, адрес: Тверская область, Селижаровский район, с/п Селищанское, пос. Селище, ул. Берёзовая, д. 18, площадь: 1 500 кв.м., межевание: проведено, находится в собственности. Сухой, ровный участок, берёзовая роща. Возможен торг.

Создать заметку
Распечатать
Получать похожие
Пожаловаться

Образцы документов для сделки

Информация о предложении
Тип: Участок
Расстояние от центра: 13 км
Площадь: 15 соток
Цена: 300 000 Р
Цена за сотку: 20 000 Р
Тип объекта: Земли поселений
Дата публикации объявления: 29/2/2020
Дата обновления объявления: 29/6/2020
Номер в каталоге: 2354584564

Расположение

Домодедово парк
Простая декларация на сайте <https://naido.ru>
Активация Windows
Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".
ЖК Домодедово Парк от 2,4 млн

Аналог №2

The screenshot shows a web browser window with multiple tabs. The active tab is titled "Земли поселений" and the address bar shows the URL: <https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-selizharovo-263756233>. The main content area displays the price "400 000 Р" and the title "Земли поселений, 20 соток". Below this, there is a description of the land plot, its location in the Selizharovo settlement, and contact information. A sidebar on the right contains a "В избранное" button and a link to "Получать похожие объявления". At the bottom, there is a section titled "Информация о предложении" with details about the plot's characteristics and a "Расположение" section with a map.

400 000 Р
В ипотеку за 3 449 РУБ /мес.
Выбрать ипотечную программу

Земли поселений, 20 соток
деревня - Селижаровский район, Тверская область, Казаково, Селижарово, Тверская область

В избранное
Получать похожие объявления

Связаться с владельцем
Показать номер

Земли поселений, 20 соток
Продам участок. Расположение в д. Казаково в 400 метров от о. Волго к которому имеется свободный подход. Кадастровый номер 69-29-0140901-113. Сзади участка течёт ручей и впадает в озеро, от участка до озера 20 минут пешком по дороге (на фото все видно!) Расположение участка удобное. Электричество имеется. По всем вопросам звонить в любое время, буду рада рассказать! торг уместен, Елена!

Создать заметку
Распечатать
Получать похожие
Пожаловаться

Образцы документов для сделки

Информация о предложении
Тип: Участок
Расстояние от центра: 19 км
Площадь: 20 соток
Цена: 400 000 Р
Цена за сотку: 20 000 Р
Тип объекта: Земли поселений
Дата публикации объявления: 24/1/2019
Дата обновления объявления: 7/9/2020
Номер в каталоге: 263756233

Расположение

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

Аналог 3

364) Входящие - Почта

Яндекс

Конструктор карт Яндекс

Публичная кадастровая

Футбольный клуб "Тамбо

Земли поселений, 15 соток

← → ↺ 🏠

https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-belzharevo-2783898611

...

290 000 Р

В ипотеку за 2 500 Р/мес

Выбрать ипотечную программу

Земли поселений, 15 соток

Тверская область, Селижаровский муниципальный округ, посёлок Селище, Селижарово, Тверская область

В избранное

Получать похожие объявления

Связаться с владельцем

Показать номер

Земли поселений, 15 соток

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

Создать заметку

Распечатать

Получать похожие

Пожаловаться

Образцы документов для сделки

Информация о предложении

Тип: Участок

Расстояние от центра: 12 км

Площадь: 15 соток

Цена: 290 000 Р

Цена за сотку: 19 333 Р

Тип объекта: Земли поселений

Дата публикации объявления: 2/2/2016

Дата обновления объявления: 3/9/2020

Номер в каталоге: 2783898611

Активация Windows

Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".

Введите здесь текст для поиска

12:41 08.09.2020

ПРИЛОЖЕНИЕ 1.

КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧИЕ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

**АССОЦИАЦИЯ
«РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»**

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Оценщик:
Светлаков Василий Иванович
(фамилия, имя и отчество)
ИНН 771605751953
(ИНН)

включен в реестр членов РОО:
18 сентября 2007 года, регистрационный № 000957

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

Выдано 22 июля 2020 года.

Президент  Ю.В. Козырь

0000389 *

ООО «НТ-ГР» г. Москва, 12391 г., проезд 6

ПОЛИС № 022-073-005025/20

страхования ответственности оценщика

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования ответственности оценщика № 022-073-005025/20 от 12.03.2020г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ООО «Абсолют Страхование» в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование.

Правила страхования также размещены на сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: <https://www.absolutins.ru/klientam/strahovye-pravila-i-tarifly/>.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Светлаков Василий Иванович
АДРЕС РЕГИСТРАЦИИ:	г. Москва, проезд Кадомцева, д.15, кв.23
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей
ФРАНШИЗА:	Не установлена
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Единовременно, безналичным платежом Последствия неоплаты Страхователем страховой премии (первого или очередного платежа страховой премии) в установленный настоящим Полисом срок, указаны в разделе 7 Правил страхования. В том числе при неуплате Страхователем страховой премии (при единовременной оплате) или первого страхового взноса (при оплате в рассрочку) в указанные сроки, Страховщик имеет право: расторгнуть настоящий Полис в одностороннем порядке или отказать в оплате суммы страхового возмещения по заявленному Страхователем убытку.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «21» апреля 2020 г. по «20» апреля 2021 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования по договору страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности. Объекты оценки, в отношении которых Страхователь (Застрахованное лицо) осуществляет оценочную деятельность: - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. Договор считается заключенным в пользу лиц, которым может быть причинен вред (Выгодоприобретатели), даже если Договор заключен в пользу Страхователя или иного лица, ответственных за причинение вреда, либо в договоре не сказано, в чью пользу он заключен.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Страховым случаем по Договору являются установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба. Случай признается страховым в соответствии с п.3.2. Договора. Форма выплаты страхового возмещения указана в разделе 11 Правил страхования.

Страховщик:
ООО «Абсолют Страхование»
Представитель страховой компании
на основании Доверенности №62/20 от 25.01.2020г.



(Потапова Е.Ю.)

«12» марта 2020г.

Страхователь:
Светлаков Василий Иванович

(Светлаков В.И.)

«12» марта 2020г.

ПОЛИС № 022-073-004023/19

страхования гражданской ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования гражданской ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц № 022-073-004023/19 от 09.09.2019 г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ООО «Абсолют Страхование» в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование. Правила страхования также размещены на сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: <https://www.absolutins.ru/klientam/strahovye-pravila-i-tarif/>.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	ЗАО Информационная консалтинговая фирма «КонС»
ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС:	129128, г. Москва, пр-д Кадомцева, д.15, кв.23
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	100 000 000 (Сто миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	100 000 000 (Сто миллионов) рублей
ФРАНШИЗА:	Не установлена
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	40 000 (Сорок тысяч) рублей
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Единовременно, безналичным платежом Последствия неоплаты Страхователем страховой премии (первого или очередного платежа страховой премии) в установленный настоящим Полисом срок, указаны в разделе 7 Правил страхования. В том числе при неуплате Страхователем страховой премии (при единовременной оплате) или первого страхового взноса (при оплате в рассрочку) в указанные сроки, Страховщик имеет право: расторгнуть настоящий Полис в одностороннем порядке или отказать в оплате суммы страхового возмещения по заявленному Страхователем убытку.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «02» октября 2019 г. по «01» октября 2020 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки и (или) за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Страхователем требований Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. Объекты оценки, в отношении которых Страхователь (Застрахованные лица) осуществляет оценочную деятельность: - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт: - нарушения договора на проведение оценки действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба; - причинения вреда имуществу третьих лиц действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба. Случай признается страховым в соответствии с п.3.2. Договора. Форма выплаты страхового возмещения указана в разделе 11 Правил страхования.

Страховщик:

ООО «Абсолют Страхование»

Руководитель Дирекции комплексного страхования на основании Доверенности №457/19 от 28.05.2019г.

(подпись) М.П.
«09» сентября 2019г.

(Милорадова Т.М.)

Страхователь:

ЗАО Информационная консалтинговая фирма «КонС»

Генеральный директор на основании Устава

(Светлаков В.И.)
«09» сентября 2019г.

Представитель Страховщика Потапова Е.Ю.
Тел. 8 (495) 987-18-38, доб.2407

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 000120-1

« 18 » сентября 20 17 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Светлакову Василию Ивановичу

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

от « 18 » сентября 20 17 г. № 8

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 18 » сентября 20 20 г.

АО «Оценки», Москва, 3517 г. 40. Лицензия М020-05-006003 ФНС РФ. ТД № 741. Тел.: (495) 720-47-42, www.oценки.ru

ПРИЛОЖЕНИЕ № 7
к постановлению Правительства
Российской Федерации
от 3 апреля 2020 г. № 440

Особенности применения разрешительных режимов, предусмотренных Федеральным законом "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"

1. Мораторий на подтверждение квалификации путем передачи квалификационного экзамена в области оценочной деятельности для действующих оценщиков (далее соответственно - мораторий, квалификационный экзамен) вводится сроком на 6 месяцев.

Физические лица, не имеющие квалификационного аттестата по результатам ранее сданного квалификационного экзамена, вправе сдать квалификационный экзамен в установленном законодательством Российской Федерации порядке.

2. В период действия моратория прием регистрационных анкет на участие в квалификационном экзамене органом, уполномоченным Правительством Российской Федерации на проведение квалификационного экзамена, или подведомственной ему организацией, осуществляющей полномочия такого органа на основании решения органа, уполномоченного Правительством Российской Федерации на проведение квалификационного экзамена (далее - уполномоченный орган (организация), для подтверждения квалификации действующего оценщика путем пересдачи указанного экзамена не осуществляется.

3. В случае подачи регистрационных анкет для передачи действующим оценщикам квалификационного экзамена до вступления в силу настоящего постановления, в соответствии с которыми уполномоченным органом (организацией) не обеспечена регистрация претендентов на сдачу квалификационного экзамена, уполномоченный орган (организация) отказывает в регистрации претендентов.

Уполномоченный орган (организация) направляет уведомление об отказе в регистрации претендента с указанием причины такого отказа в соответствии с абзацем первым настоящего пункта на адрес электронной почты, который указан претендентом при заполнении регистрационной анкеты, в срок, установленный законодательством, регулирующим оценочную деятельность в Российской Федерации.

4. Если уполномоченным органом (организацией) до вступления в силу настоящего постановления претендент зарегистрирован для участия в квалификационном экзамене для подтверждения действующим оценщиком квалификации путем передачи указанного экзамена, уполномоченный орган (организация) отменяет регистрацию претендента.

Уполномоченный орган (организация) направляет уведомление об отмене регистрации претендента с указанием причины такой отмены в соответствии с абзацем первым настоящего пункта на адрес электронной почты, который указан претендентом при заполнении регистрационной анкеты, в срок, не превышающий 5 рабочих дней со дня вступления в силу настоящего постановления.

5. Срок действия квалификационных аттестатов продлевается:

на 6 месяцев - в отношении квалификационных аттестатов, выданных до 31 октября 2017 г.;

на 3 месяца - в отношении квалификационных аттестатов, выданных с 1 ноября 2017 г. по 31 января 2018 г.

Переоформление ранее выданных квалификационных аттестатов в связи с продлением срока их действия не осуществляется.

Поделиться

6. В период действия моратория выдача квалификационных аттестатов, в том числе переоформленных квалификационных аттестатов (по основаниям, отличным от продления срока действия в связи с введением моратория), дубликатов квалификационных аттестатов может осуществляться уполномоченным органом (организацией) посредством почтового отправления с уведомлением о вручении и описью вложений на основании письменных заявлений лиц.

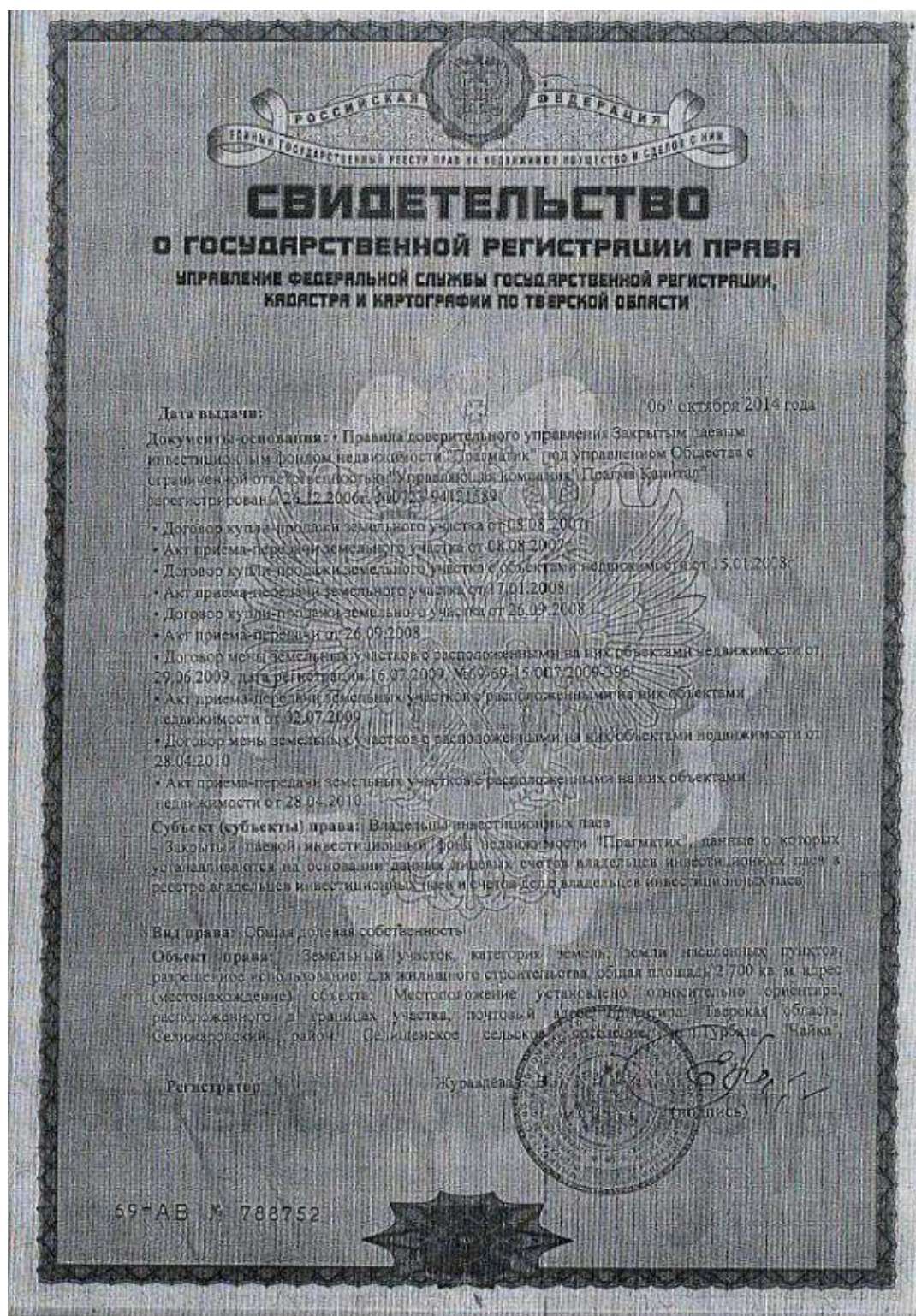
В таком письменном заявлении помимо сведений, предусмотренных законодательством Российской Федерации, регулирующим оценочную деятельность, должен быть указан почтовый адрес, по которому уполномоченным органом (организацией) направляется квалификационный аттестат (переоформленный квалификационный аттестат, дубликат квалификационного аттестата).

7. Уполномоченный орган (организация) обеспечивает направление квалификационного аттестата (переоформленного квалификационного аттестата, дубликата квалификационного аттестата) посредством почтового отправления с уведомлением о вручении и описью вложений не позднее 10 рабочих дней с даты поступления заявления о направлении квалификационного аттестата (переоформленного квалификационного аттестата, дубликата квалификационного аттестата) посредством почтового отправления.

8. Сведения о направлении квалификационного аттестата (переоформленного квалификационного аттестата, дубликата квалификационного аттестата) фиксируются в книге учета выданных квалификационных аттестатов соответствующей записью с указанием информации о получении уведомления о вручении почтового отправления и подписью уполномоченного должностного лица уполномоченного органа (организации), которым внесена соответствующая запись.

Чтобы активировать Windows, перейдите в ["Параметры"](#)

**ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ
ЗАКАЗЧИКОМ ОЦЕНКИ**



Кадастровый (или условный) номер: 65-70/01-003/021-2000/003
Существующие (граничащие (смежные)) права: действующие управлен-
ческие полномочия государственного собственника на имущество, находящееся на территории, указанной в кадастровом (или условном) номере, с изъятием для государственных нужд Республики Татарстан
65-70/01-003/021-2000/003



Иные участники оспаривают действительность, согласно запрету Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним (ЕГРП).

Регистратор

УСТАРЕВА





СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

06 октября 2014 года

Дата выдачи:

Документы-основания: • Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Прагматик" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прагма Капитал" зарегистрированы 26.12.2006г. №0723-54121589

- Договор купли-продажи земельного участка от 08.08.2007г.
- Акт приема-передачи земельного участка от 08.08.2007г.
- Договор купли-продажи земельного участка с объектами недвижимости от 15.01.2008г.
- Акт приема-передачи земельного участка от 17.01.2008г.
- Договор купли-продажи земельного участка от 26.09.2008г.
- Акт приема-передачи от 26.09.2008г.
- Договор мены земельных участков с расположенными на них объектами недвижимости от 29.06.2009, дата регистрации 16.07.2009, №69-69-15/007/2009-296
- Акт приема-передачи земельных участков с расположенными на них объектами недвижимости от 12.07.2009г.
- Договор мены земельных участков с расположенными на них объектами недвижимости от 28.04.2010г.
- Акт приема-передачи земельных участков с расположенными на них объектами недвижимости от 28.04.2010г.

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

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, общая площадь 4 400 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка, почтовый адрес ориентира: Тверская область, Селижаровский район, Селищенское сельское поселение, п/п. урбазы "Чайка".

Регистратор

Журавлева Е. В.

(подпись)

69-АВ № 788751

пер. Прибрежный

Кадастровый (или условный) номер: 69:29:0152003:120

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 06
октября 2014 года сделана запись регистрации № 69-69/15/010/2014-798



Иные участники общей долевой собственности, согласно записям Единого
государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним,
не зарегистрированы

Регистратор

Журналена Е. В.





СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи:

20.10.2015

Документы-основания: • Договор купли-продажи земельного участка от 08.08.2007г

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

- Акт приема-передачи земельных участков с расположенными на них объектами недвижимости от 02.07.2009
- Договор мены земельных участков с расположенными на них объектами недвижимости от 28.04.2010

- Акт приема-передачи земельных участков с расположенными на них объектами недвижимости от 28.04.2010

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

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

Вид права: Общая долевая собственность

Кадастровый(условный) номер: 69:29:0132003:143

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, площадь 7 200 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тверская область, Селижаровский район, Селищенское сельское поселение, н.п.Турбаза "Чайка", ул.Боровая

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

Государственный регистратор

(подпись, м.п.)

Алексеева А. Ю.

69-69/015-69/129/003/2015-390/3

69-АГ № 073972

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "20" октября 2015 года сделана запись регистрации № 69-69/015-69/129/003/2015-390/3

ТВЕРСКАЯ ОБЛАСТЬ

Иные участники общей собственности согласно записям Единого государственного реестра прав по состоянию на 20.10.2015 :

не зарегистрировано



Государственный регистратор

(подпись, м.п.)



Алексеева А. Ю.

ТВЕРСКАЯ ОБЛАСТЬ



СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи:

"13" октября 2011 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи земельного участка от 26.09.2008

• Акт приема-передачи от 26.09.2008

Субъект (субъекты) права: владельцы инвестиционных паев

- Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Прагматик"

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, общая площадь 79 000 кв. м, адрес объекта: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка, почтовый адрес ориентира: Тверская область, Селижаровский район, Селищенское сельское поселение, н.п.Турбаза "Чайка"

Кадастровый (или условный) номер: 69:29:0132003:33

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "13" октября 2011 года сделана запись регистрации № 69-69-15/008/2008-212

Регистратор

Алексеева А. Ю.

м.п.

(подпись)

69-AB № 272660

Прошито, пронумеровано
и скреплено печатью

100 (сто)

листов

