



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

/

Отчет №3 – 01/04-2021/30
Об оценке справедливой
стоимости
земельных участков,
расположенных по адресу:

Тверская обл., р-н Лесной ,
с/п. Медведковское,
д.Мордасы

Дата оценки:
21 апреля 2021 года
Дата составления отчета:
21 апреля 2021 года

Заказчик: ООО «Управляющая компания «Прагма
Капитал» «Д.У.» ЗПИФ рентный
«Перспектива» под управлением ООО «УК
«Прагма Капитал»

Исполнитель: ЗАО ИКФ «КонС»

Москва, 2021

Сопроводительное письмо

21 апреля 2021 г.
г. Москва,
г-ну Ковалеву Э. Г.

Уважаемый Эдуард Геннадиевич!

В соответствии с Дополнением №507 к Договору № 2013 от 20 декабря 2012 года, между ООО «Управляющая компания «Прага Капитал» «Д.У.» ЗПИФ рентный «Перспектива» 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, расположенные по адресу: Тверская обл., р-н Лесной , с/п. Медведковское, д.Мордасы, 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)) - далее по тексту объект оценки.

Согласно договору заключение предоставлено в форме Отчета.

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: 21 апреля 2021 года.

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

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

ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.

Оцениваемый объект (далее - «Объект оценки») и его состав:	1)Земельный участок общей площадью:95 000+/-2697 кв.м. , категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер: 69:18:0000011:305 Адрес: Тверская область, р-н Лесной , с/п. Медведковское, д.Мордасы. 2)Земельный участок общей площадью:78 000+/-2444 кв.м. , категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер: 69:18:0000011:306 Адрес: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д.Мордасы. Участок находится примерно в примыкает, по направлению на запад от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Тверская область, р-н Лесной , с/п. Медведковское, д.Мордасы. 3)Земельный участок общей площадью:45 998+/-1877 кв.м. , категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, для ведения сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер: 69:18:0000011:318 Адрес: установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д.Мордасы. Участок находится примерно в 33 м, по направлению на запад от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Тверская область, р-н Лесной , с/п. Медведковское, д.Мордасы.
Цель и задачи оценки:	Определение справедливой стоимости права собственности на

	объект недвижимости в целях переоценки в Закрытом Паевом Фонде.
Вид стоимости:	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))
Оцениваемые права:	Общая долевая собственность: 1) 69:18:0000011:305-69/175/2020-8 от 14.09.2020 2) 69:18:0000011:306-69/175/2020-8 от 12.09.2020 3) 69:18:0000011:318-69/175/2020-8 от 12.09.2020 На основании Выписок из единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 12, 14 сентября 2020 года Правообладатель: владельцы закрытого паевого инвестиционного фонда рентного недвижимости «Перспектива» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прага Капитал», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
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 №507 к Договору № 2013 от 20 декабря 2012 года
Дата проведения оценки (дата определения стоимости):	21 апреля 2021 года
Дата составления отчета:	21 апреля 2021 года
Результаты оценки полученные:	
Затратный подход:	Не применялся
Сравнительный подход:	10 720 000 рублей
Доходный подход:	Не применялся
Итоговая величина справедливой стоимости объекта оценки, без учета НДС, округленно:	10 720 000 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 методом.

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 predetermined 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 информации, представленной в данном отчете, мы пришли к заключению, что справедливая стоимость оцениваемого объекта недвижимости, земельных участков, составляет:

10 720 000 рублей

(Десять миллионов семьсот двадцать тысяч) рублей, без учета НДС¹

В том числе:

Кадастровый №	Ближайший н.п.	Площадь, кв.м.	Справедливая стоимость участка, округленно, руб.
69:18:0000011:305	Мордасы	95 000+/-2697	4 650 000
69:18:0000011:306	Мордасы	78 000+/-2444	3 820 000
69:18:0000011:318	Мордасы	45 998+/-1877	2 250 000
Итого			10 720 000

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	6
1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	6
1.3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ.....	8
1.4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	9
1.5. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ДАННЫХ	11
1.6. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	11
1.7. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ	11
1.8. ОБЗОР ОБЩЕПРИНЯТЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	12
2. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА	12
2.1. ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА.....	12
2.2. ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	12
2.3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	18
3. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ.....	48
3.1. ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	48
3.2. ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ.....	48
4. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ	57
4.1. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ПО ЗАТРАТНОМУ ПОДХОДУ.....	58
4.2. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ПО ДОХОДНОМУ ПОДХОДУ.	58
4.3. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ПО СРАВНИТЕЛЬНОМУ ПОДХОДУ.	58
5. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ.....	67
6. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ.....	69
7.ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ	70

1.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

В соответствии с Дополнение №507 к Договору № 2013 от 20 декабря 2012 года между ООО «Управляющая компания «Прага Капитал» «Д.У.» ЗПИФ рентный «Перспектива» под управлением ООО «УК «Прага Капитал» и ЗАО ИКФ «КонС».

1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки	1)Земельный участок общей площадью:95 000+/-2697 кв.м. , категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер: 69:18:0000011:305 Адрес: Тверская область, р-н Лесной , с/п. Медведковское, д.Мордасы. 2)Земельный участок общей площадью:78 000+/-2444 кв.м. , категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер: 69:18:0000011:306 Адрес: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д.Мордасы. Участок находится примерно в примыкает, по направлению на запад от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Тверская область, р-н Лесной , с/п. Медведковское, д.Мордасы. 3)Земельный участок общей площадью:45 998+/-1877 кв.м. , категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, для ведения сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер: 69:18:0000011:318 Адрес: установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д.Мордасы. Участок находится примерно в 33 м, по направлению на запад от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Тверская область, р-н Лесной , с/п. Медведковское, д.Мордасы.
Имущественные права на объект оценки	Общая долевая собственность: 1) 69:18:0000011:305-69/175/2020-8 от 14.09.2020 2) 69:18:0000011:306-69/175/2020-8 от 12.09.2020 3) 69:18:0000011:318-69/175/2020-8 от 12.09.2020 На основании Выписок из единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 12, 14 сентября 2020 года Правообладатель: владельцы закрытого паевого инвестиционного фонда рентного недвижимости «Перспектива» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прага 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 отношении каждой их частей	Общая долевая собственность: 1) 69:18:0000011:305-69/175/2020-8 от 14.09.2020 2) 69:18:0000011:306-69/175/2020-8 от 12.09.2020 3) 69:18:0000011:318-69/175/2020-8 от 12.09.2020 На основании Выписок из единого государственного реестра

объекта оценки	недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 12, 14 сентября 2020 года Существующие ограничения (обременения) права: Доверительное управление 1) 69:18:0000011:305-69/175/2020-9 от 14.09.2020 2) 69:18:0000011:306-69/175/2020-9 от 12.09.2020 3) 69:18:0000011:318-69/175/2020-9 от 12.09.2020 Лицо в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта ООО «УК «Прагма Капитал» Д.У. ЗПИФ рентным «Перспектива» ИНН: 7718581523
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)
Действительная дата оценки:	21 апреля 2021 года
Дата составления отчета:	21 апреля 2021 года
Статус настоящего документа:	Отчет об оценке
Форма отчета:	Письменная
Балансовая стоимость:	Данные о балансовой стоимости объекта Оценщику не представлены
Осмотр	11 марта 2021 года
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. Данная оценка производится с учетом следующего условия: Заказчиком планируется инвестирование средств на создание фермерского кластера по производству экопродуктов и организации «зелёного» сельского туризма, на данных земельных участках. В приложение к отчету приложен проект освоения участков. На данных земельных участках все коммуникации проходят по границе. Осмотр произведен 11 марта 2021 года. С даты осмотра до даты оценки изменений не произошло.

1.3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Сведения о заказчике

Организационно-правовая форма: Общество с ограниченной ответственностью

Полное наименование:

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

Краткое наименование:

ООО «Прагма Капитал» «Д.У.» ЗПИФ рентный «Перспектива» 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: 40701810593000028779 в Газпромбанк (Акционерное общество)

БИК: 044525823

к/с: 30101810200000000823

Сведения об оценщике

Специалисты, принимавшие участие в проведении оценки:

Таблица 1

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 аттестата заканчивается 18.09.2020 г.. В соответствии с Постановлением № 109 от 04.02.2021 г. «О внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 03.04.2020 г. № 440», срок действия квалификационного аттестата продлен до 18.07.2021 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	<u>Светлаков Василий Иванович</u> является членом «Ассоциация «Русское общество

организации оценщиков	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 № 022-073-006676/21. Срок действия договора страхования – с 21 апреля 2021 г. по 20 апреля 2022 г. Страховая сумма 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей.

Сведения о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор

ЗАО Информационная Консалтинговая Фирма «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 21 октября 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 № 022-073-005738/20. Срок действия договора страхования – с 02 октября 2020 г. по 01 октября 2021 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;
- Округление справедливой стоимости до -4 знака до запятой.
- 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.

Данная оценка производится с учетом следующего условия:

Заказчиком планируется инвестирование средств на создание фермерского кластера по производству экопродуктов и организации «зелёного» сельского туризма, на данных земельных участках. В приложение к отчету приложен проект освоения участков.

- На данных земельных участках все коммуникации проходят по границе.

- Анализ рынка цен Тверской области произведен с помощью сайтов: циан, авито, домофонд, бигланд.

1.5. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ДАННЫХ

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

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

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

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

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

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

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

На оцениваемый объект представлены копии следующих документов:

- 1) Выписка из единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 14 сентября 2020 года

- 2) Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 12 сентября 2020 года

- 3) Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 12 сентября 2020 года

- 4) Обращение в Администрацию Лесного района, Тверской области

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)

Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации "Русское общество оценщиков", утвержденных Советом РОО 29.12.2020г, протокол № 29.

Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н) (ред. от 11.07.2016).

"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. ОБЗОР ОБЩЕПРИНЯТЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

При определении рыночной стоимости имущества обычно используют три основных подхода:

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

Каждый из этих подходов приводит к получению различных ценовых характеристик объектов. Дальнейший сравнительный анализ позволяет взвесить достоинства и недостатки каждого из использованных методов и установить окончательную оценку объекта собственности на основании данных того метода или методов, которые расценены как наиболее надежные. В процессе выбора применяемых подходов, Оценщик опирается на п.20 Федерального Стандарта Оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г., №297, а также, ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ».

2. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА

2.1. ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА

На основании представленных документов, собственником оцениваемого объекта являются владельцы закрытого паевого инвестиционного фонда рентного недвижимости «Перспектива» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прага 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. ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки расположен по адресу: Тверская область, р-н Лесной , с/п. Медведковское, д.Мордасы.

В таблице 2 дана информация по району расположения Объекта оценки.

Таблица 2

Показатель	Наличие и описание показателя
Расстояние от Москвы:	286 км
Инфраструктура:	средняя
Места отдыха:	Есть
Смог, грязь, шум – уровень:	В пределах нормы
Наличие промышленных производств:	В отдалении
Темпы развития района:	Стабильные
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Вид разрешенного использования	Для сельскохозяйственного производства, Для ведения сельскохозяйственного производства
Рельеф	Спокойный
Форма	Правильная

Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Количественные и качественные характеристики объектов оценки записаны из правоустанавливающих документов.

В таблице 3 представлено описание Объекта оценки.

Таблица 3

№ п/п	Местоположение	Кадастровый номер	Общая площадь, кв.м	Правоустанавливающие документы
1	Тверская область, р-н Лесной, с/п. Медведковское, д.Мордасы	69:18:0000011:305	95 000+/- 2697	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 14 сентября 2020 года
2	местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д.Мордасы. Участок находится примерно в примыкает, по направлению на запад от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Тверская область, р-н Лесной, с/п. Медведковское, д.Мордасы	69:18:0000011:306	78 000+/- 2444	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 12 сентября 2020 года
3	установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д.Мордасы. Участок находится	69:18:0000011:318	45 998+/- 1877	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект

	примерно в 33 м, по направлению на запад от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Тверская область, р-н Лесной, с/п. Медведковское, д.Мордасы			недвижимости от 12 сентября 2020 года
--	--	--	--	--

Данные земельные участки входят в массив участков, которые предназначены для создания фермерского кластера по производству экопродуктов и организации «зелёного» сельского туризма. Данный проект представлен в приложении №2 к данному отчету.

Цели проекта Экопарк «Победа»

1. Устойчивое экологичное развитие территории, организация жизни в гармонии с природой.

2. Создание фермерского кластера по производству экопродуктов и организации «зелёного» сельского туризма.

3. Создание в Тверской области крупнейшего Агро-хаба по экопродуктам.

•Управление созданием, развитием и функционированием Экопарка;

•Поиск и привлечение резидентов и инвесторов;
•Работа с подрядчиками и поставщиками;
•Организация работы Агро-Хаба с высоким качеством предоставляемых услуг;
•Инженерное, юридическое, бухгалтерское и правовое обеспечение проекта;
•Создание комфортных условий для жителей и гостей Экопарка, обеспечение функционирования систем жизнеобеспечения;

•Предоставление широкого спектра логистических услуг;
•Создание благоприятной среды для экофермеров;
•Реализация рекламных и маркетинговых мероприятий, направленных на продвижение товаров и услуг Экопарка и его экофермеров.

Близость к Москве делает проект привлекательным. Ввиду выше перечисленного данный объект оценки привлекателен для покупателей.

Оценивать данные земельные участки, как только земли участвующие в севообороте, которых много в Тверской области, оценщик считает нецелесообразным.

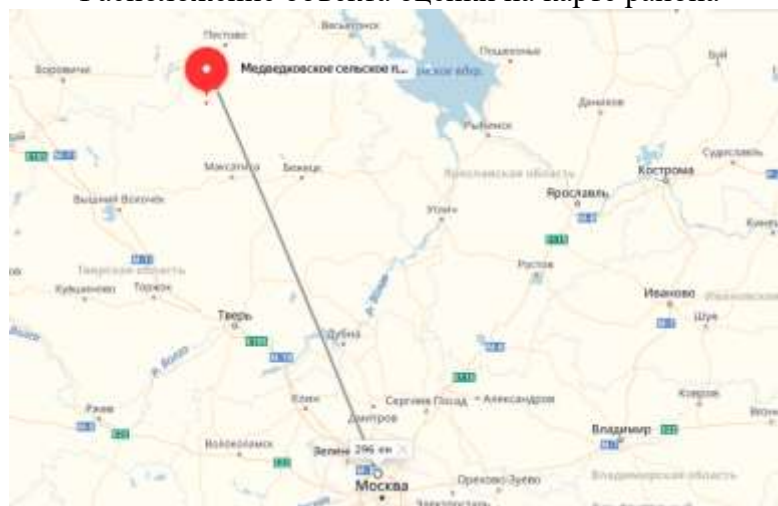
Количественные и качественные характеристики были записаны из правоустанавливающих документов.

Фотографии объекта оценки





Расположение объекта оценки на карте района



Расположение относительно г.Тверь и г. Москва.

Описание месторасположения объекта оценки

Лесной район — административно-территориальная единица (район) и муниципальное образование (муниципальный район) на севере Тверской области России.

Административный центр — село Лесное.

Площадь 1633 км². Основные реки — Молога (протяженность в границах района 44 км), Сорогожа (53 км), Полонуха. Есть много озер. Население района по данным на 1 января 2016 года составляет 4,8 тыс. человек. Средний возраст населения района 56,9 года. Рождаемость 50-55 человек в год, смертность — 200 человек в год. Всего насчитывается 144 населённых пункта, из которых более 60 — нежилые. На 1 января 2017 года население района составило 4,6 тыс. человек. По данным ГБУЗ ТО "ЦРБ Лесного района" число населения на 2018 год, приписанного к ВОП составляет 4949 человек из них 1535 пенсионеров, 772 ребенка, 287 инвалидов.

С 2006 года в состав района входят 4 сельских поселения:

- Бохтовское сельское поселение
- Лесное сельское поселение
- Медведковское сельское поселение
- Сорогожское сельское поселение

Среднегодовая численность занятых в экономике — 3,4 тыс. чел. На территории муниципального образования действует 3 промышленных предприятия: АО «Лесной молочный завод», ООО «Лесной межхозяйственный лесхоз», ПО «Хлеб». В отрасли сельскохозяйственного производства работает 10 предприятий. Строительную отрасль представляет ООО «Лесное СМУ». Наиболее крупным предприятием района, занимающимся оказанием бытовых услуг населению и услуг розничной торговли, является Лесное районное потребительское общество. В различных отраслях экономики занимаются трудовой деятельностью 100 предпринимателей. Жилищно-коммунальные услуги населению района предоставляет МУП "Коммунальное хозяйство" Лесного района.

Колхоз «Ленинский путь» — находится в северо-западной части Лесного района. Центральная усадьба с. Михайловское, расположенная от районного центра на расстоянии 15 км. Общая земельная площадь — 4370 га, в том числе сельскохозяйственных угодий - 2034 га в совместной собственности. Специализация хозяйства молочно-мясное. Ежегодно производится 1300 тонн молока и 100 тонн мяса. Колхоз не имеет задолженности в бюджеты и внебюджетные фонды. Хозяйство рентабельное, получено прибыли за 2006 год 3 млн рублей.

Колхоз «Дружба» — центральная усадьба д. Застровье, расположенная на расстоянии 8 км от районного центра. Общая земельная площадь — 7709 га, в том числе сельскохозяйственных угодий — 2670 га в совместной собственности. Специализация хозяйства молочно-мясное. Ежегодно производится 1100 тонн молока и 50 тонн мяса. Хозяйство рентабельное, не имеет задолженности в бюджеты и внебюджетные фонды.

Колхоз «Победа» — самое крупное хозяйство района, центральная усадьба с. Лесное. На протяжении многих лет ведет рентабельное производство и постоянно его наращивает. Общая земельная площадь — 9861 га, в том числе сельскохозяйственных угодий — 4851 га в совместной собственности. Специализация хозяйства молочно-мясное. Ежегодно производится 2200 тонн молока и 200 тонн мяса. Колхоз не имеет задолженности в бюджеты и внебюджетные фонды.

5 ноября 2016 года прекращено автобусное сообщение Лесное-Тверь. Остались частные маршрутки "Аэроэкспресс" По вторникам и пятницам из крупных сел района (Бохтово, Михайловское, Сорогожское, Медведково, Телятники) в районный центр приезжают автобусы, перевозящие местное население.

В настоящее время на территории района действует 2 средние общеобразовательные, 1 основная общеобразовательная, 1 начальная общеобразовательные школы, 4 учреждения дошкольного образования. В сфере культуры функционирует 13 библиотек, 15 клубных учреждений. В сфере здравоохранения действует МУ «Лесная ЦРБ», 12 медицинских пунктов.

В сфере социальной защиты населения функционирует «Центр социального обслуживания», дом-интернат для одиноких и престарелых в с. Алексейково на 30 мест, дом-интернат для одиноких и престарелых на 25 мест, реабилитационный центр для несовершеннолетних на 15 мест в п. Лесное.

Регулярно издается местная газета "Лесной вестник", публикующая новости страны, области и района. В газете помещаются репортажи местных корреспондентов о различных аспектах жизни района. Отдел культуры районной администрации проводит множество традиционных мероприятий, таких как день района, день работников сельского хозяйства, празднование Дня Победы. Заведующая отделом культуры района Ирина Москалева является инициатором присвоения имени героя Чесменской битвы, уроженца района лейтенанта Ильина базовому тральщику «БТ-40», приписанному к черноморскому флоту России. Её инициативой является предложение внести День Чесменской битвы в список дней военно-морской славы России.

В районном центре имеется клуб, принадлежащий колхозу "Победа". Клуб играет роль районного культурного центра. В помещении танцевального зала проходят торжественные заседания работников района, регистрации браков. В клубе концертный зал на 300 человек, танцевальный зал, помещения для занятия танцами и музыкой. Клуб - место регулярно проводимых районных праздников, концертов, торжественных мероприятий. В этом же здании находится районная библиотека с читальным залом. С мая 2009 года при библиотеке работает Деловой информационный центр, оказывающий информационную и правовую поддержку малого и среднего бизнеса.

Медведковское сельское поселение — муниципальное образование в составе Лесного района Тверской области России.

На территории поселения находятся 23 населенных пункта. Административный центр — посёлок Медведково.

Образовано в 2005 году, включило в себя территории Борисовского, Телятниковского и части Мотылевского, Городковского и Медведковского сельских округов.

Общая площадь: 571 км²

Нахождение: юго-восточная часть Лесного района.

Граничит:

на севере — с Бохтовским СП

на востоке — с Сандовским районом, Лукинское СП и Большемалинское СП

на юге — с Максатихинским районом, Буденовское СП, Селецкое СП и Труженицкое СП

на западе — с Сорогожским СП и Лесным СП

Главная река — Молога, а также её притоки Сарагожа и Медведа. Озёра — Железинское, Лешеозеро, Медведа. Население

На 01.01.2010 — 840 человек

На территории поселения находятся следующие

№	Тип нп	Название	2010
1	дер.	Большой Бор	1
2	село	Борисовское	50
3	дер.	Васютино	46
4	дер.	Верхние Пороги	12
5	дер.	Горка	13
6	дер.	Гузеево	7
7	дер.	Добрый Бор	0
8	хутор	Долгий Мост	0
9	дер.	Дорка	8
10	пос.	Железенка	18
11	дер.	Заболотье	25
12	дер.	Заречье	9
13	дер.	Каменка	4
14	дер.	Костюшино	30
15	пос.	Красный Городок	12
16	дер.	Мартемьянцево	2
17	пос.	Медведково	423
18	дер.	Мордасы	1

19	дер.	Нивищи	2
20	дер.	Рассадники	9
21	дер.	Сутоки	4
22	дер.	Телятники	154
23	дер.	Федяйково	11

2.3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

Экономический обзор

Картина деловой активности. Март 2021 года

Экономическая активность

По оценке Минэкономразвития России, в феврале 2021 г. ВВП снизился на -2,8% г/г (-2,2% г/г в январе¹). Сокращение ВВП в целом за январь–февраль составило -2,5% г/г.

Значимое влияние на февральские показатели ВВП оказал календарный фактор², вместе с тем в ряде отраслей продолжилось улучшение динамики, несмотря на высокую базу високосного 2020 года.

Так, снижение грузооборота транспорта замедлилось до -0,7% г/г в феврале после -2,1% г/г в январе. Основной вклад в улучшение динамики транспортной отрасли внесли показатели воздушного и трубопроводного транспорта.

Объем строительных работ в феврале, как и в январе, находился вблизи уровней предыдущего года.

Продолжается постепенное улучшение динамики платных услуг населению (-6,0% г/г в феврале после -8,7% г/г месяцем ранее) и оборота общественного питания (-9,6% г/г после -11,9% г/г месяцем ранее).

Оборот розничной торговли в феврале 2021 г. сократился на -1,3% г/г (-0,1% г/г в январе). В продовольственном сегменте динамика сохранилась на уровне прошлого месяца (-1,1% г/г после -1,0% г/г в январе), при этом возобновилось снижение оборота непродовольственными товарами (-1,4% г/г после роста на 0,9% г/г в январе).

Снижение выпуска обрабатывающей промышленности усилилось до -2,4% г/г (-0,2% г/г месяцем ранее). Основной отрицательный вклад, как и месяцем ранее, внесли нефтепереработка и металлургический комплекс.

Вместе с тем продолжился рост в химическом комплексе (включая фармацевтику), легкой промышленности и машиностроении. Спад в добывающем комплексе составил -8,9% г/г после -7,4% г/г месяцем ранее (см. комментарий «О динамике промышленного производства. Март 2020 года»).

Рис. 1. Вклад в снижение розничного товарооборота внес календарный фактор

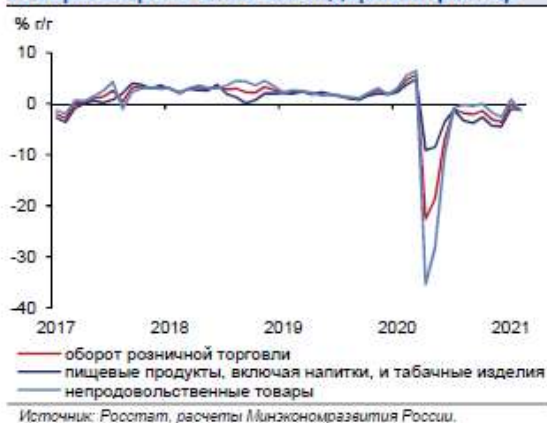


Рис. 2. Объем строительных работ сохранился на уровне прошлого года



Рынок труда и доходы

Продолжается планомерное снижение уровня безработицы – на -0,1 п.п. до 5,7% от рабочей силы в феврале (с исключением сезонности – 5,6% SA3 после 5,7% SA месяцем ранее).

Общая численность безработных с исключением сезонного фактора снизилась на 34,7 тыс. человек (-0,8% м/м SA). Численность занятых с исключением сезонного фактора увеличилась на 46,9 тыс. человек (+0,1% м/м SA).

Снижение уровня безработицы по методологии МОТ в феврале сопровождалось снижением численности официально зарегистрированных безработных в органах службы занятости населения. По данным сайта «Работа в России», их численность на конец февраля

2,4 млн. человек (на конец января – 2,5 млн. человек), в марте снижение продолжилось (до 2,0 млн. человек в середине месяца).

В январе рост заработных плат составил +5,3% г/г в номинальном выражении (+9,7% г/г в декабре 2020 г.), в реальном выражении динамика была слабоположительной (+0,1% г/г после +4,6% г/г месяцем ранее).



Показатели деловой активности

в % к соотв. периоду предыдущего года	фев. 21	январь 21	2020	IV кв.20	дек.20	нояб.20	окт.20	III кв.20	II кв.20	I кв.20	2019
Экономическая активность											
ВВП*	-2,8**	-2,2**	-3,1								2,0
Сельское хозяйство	0,6	0,7	1,5	-3,0	0,5	-1,7	-4,5	3,3	3,1	3,0	4,3
Строительство	0,0	0,1	0,1	0,8	0,9	0,6	0,7	1,1	-3,9	2,8	2,1
Розничная торговля	-1,3	-0,1	-4,1	-2,8	-3,6	-3,1	-1,4	-1,6	-16,0	4,4	1,9
Платные услуги населению	-6,0	-8,7	-17,1	-12,7	-11,1	-13,8	-13,2	-17,3	-36,1	-1,9	0,5
Грузооборот транспорта	-0,7	-2,1	-4,9	-2,2	-1,3	-1,7	-3,6	-5,3	-8,2	-3,9	0,7
Промышленное производство	-3,7	-1,9	-2,6	-1,7	2,1	-1,5	-5,7	-4,8	-6,7	2,6	3,4
Добыча полезных ископаемых	-8,9	-7,4	-6,9	-8,1	-7,5	-7,5	-9,2	-11,5	-9,0	1,0	3,4
добыча угля	11,4	6,5	-6,3	-5,4	-1,2	-6,2	-8,7	-5,2	-7,0	-7,4	2,2
добыча сырой нефти и природного газа	-11,8	-8,5	-8,1	-10,1	-10,0	-10,1	-10,2	-12,7	-10,3	0,7	2,2
добыча металлических руд	-1,5	-1,9	2,1	2,7	3,5	3,6	0,9	1,5	2,0	2,2	2,1
добыча прочих полезных ископаемых	13,1	-10,0	-15,3	-0,1	-6,9	7,3	-3,8	-21,2	-31,4	-8,5	3,6
Обрабатывающие производства	-2,4	-0,2	0,6	2,3	7,9	2,9	-3,9	-0,1	-5,2	5,6	3,6
пищевая промышленность	-0,5	0,2	3,2	0,4	0,5	-0,2	1,1	2,7	2,7	7,8	3,7
легкая промышленность	5,8	5,4	1,1	5,3	9,0	6,6	0,3	3,6	-7,1	3,3	2,1
деревообработка	1,7	1,2	0,5	3,1	4,3	1,5	3,5	1,1	-5,0	2,9	4,6
производство кокса и нефтепродуктов	-9,4	-8,1	-3,0	-7,5	-6,1	-5,8	-10,6	-6,2	-3,7	5,8	1,6
химический комплекс	8,8	21,5	8,8	13,6	22,9	12,4	5,3	8,6	4,5	8,3	6,0
производство прочих неметаллической минеральной продукции	-5,2	0,5	-2,1	2,8	7,2	3,0	-1,8	-4,4	-9,4	4,4	9,0
металлургия	-4,9	-3,4	-1,3	-0,4	-0,7	4,3	-4,8	-1,5	-5,0	4,0	4,7
машиностроение	1,1	7,2	-0,5	9,1	21,1	7,5	-1,3	1,4	-18,3	3,5	3,9
прочие производства	4,2	-1,0	2,9	8,1	22,9	2,9	-1,3	4,3	-12,3	8,4	-3,5
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	7,4	8,7	-2,4	-0,3	5,6	-2,8	-3,5	-2,5	-3,3	-4,0	-0,8

19 марта 2021 г.

Страница 4

в % к соотв. периоду предыдущего года	фев. 21	январ. 21	2020	IVкв20	дек.20	нояб.20	окт.20	IIIкв20	IIкв20	Iкв20	2019
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	7,7	15,4	-3,8	4,7	6,5	4,7	3,0	-5,9	-11,9	-1,8	2,9
Рынок труда											
Реальная заработная плата											
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	0,1	2,5	2,2	4,6	0,2	0,5	1,8	-0,1	6,2	4,8
в % к предыдущему периоду (SA)	-	-4,8	-	2,6	5,8	0,0	-0,2	3,7	-4,1	1,6	-
Номинальная заработная плата											
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	5,3	6,0	6,7	9,7	4,6	4,5	5,4	3,0	8,8	9,5
в % к предыдущему периоду (SA)	-	-4,0	-	4,0	5,6	0,7	0,4	4,8	-2,6	2,1	-
Реальные располагаемые доходы											
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	-3,5	-1,7	-	-	-	-5,3	-7,9	1,0	1,0
в % к предыдущему периоду (SA)	-	-	-	2,5	-	-	-	3,2	-8,6	0,7	-
Реальные денежные доходы											
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	-3,0	-1,5	-	-	-	-4,3	-8,0	1,8	1,7
в % к предыдущему периоду (SA)	-	-	-	2,9	-	-	-	4,0	-9,2	0,4	-
Численность рабочей силы											
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,7	0,3	-0,6	-0,9	-0,9	-1,1	-0,7	-0,6	-0,6	-0,3	-1,0
млн. чел. (SA)	75,6	75,6	-	74,7	74,6	74,7	74,8	74,9	74,9	75,2	-
Численность занятых											
в % к соотв. периоду предыдущего года	-0,5	-0,9	-1,9	-2,5	-2,3	-2,7	-2,5	-2,6	-2,1	-0,2	-0,8
млн. чел.	70,8	70,7	70,6	70,6	70,8	70,7	70,3	70,4	70,1	71,3	71,9
млн. чел. (SA)	71,3	71,3	-	70,2	70,2	70,2	70,2	70,1	70,4	71,8	-
Численность безработных											
в % к соотв. периоду предыдущего года	23,9	24,0	24,7	31,4	27,6	31,6	35,0	43,3	30,3	-4,1	-5,3
млн. чел.	4,2	4,3	4,3	4,6	4,4	4,6	4,7	4,8	4,5	3,5	3,5
млн. чел. (SA)	4,3	4,3	-	4,5	4,4	4,5	4,6	4,8	4,6	3,4	-
Уровень занятости											
в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	58,8	58,8	-	58,3	58,3	58,3	58,2	58,1	58,2	59,3	-
Уровень безработицы											
в % к рабочей силе	5,7	5,8	5,8	6,1	5,9	6,1	6,3	6,3	6,0	4,6	4,6
SA	5,6	5,7	-	6,0	5,9	6,0	6,2	6,4	6,1	4,6	-

* Внутрисезонная динамика будет уточнена после публикации Росстатом квартальных данных за 2020 год.

** Оценка Минэкономразвития России.

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

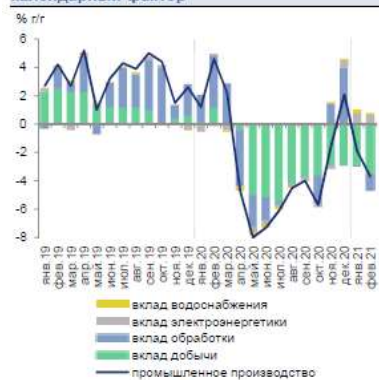
О динамике промышленного производства. Март 2021 года

В феврале 2021 г. промышленное производство снизилось на -3,7% г/г (после -1,9 г/г в январе 2021 года). Основное влияние на показатели выпуска промышленности оказал эффект высокой базы високосного 2020 года.

По оценке, снижение индекса промышленного производства с исключением календарного фактора составило -0,8% г/г.

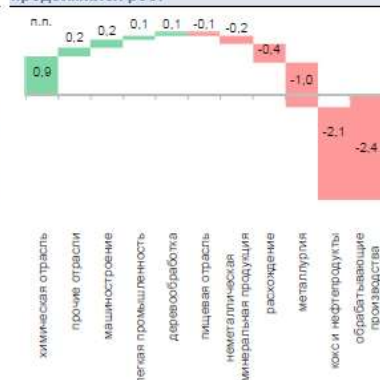
Календарный эффект в наибольшей степени проявился в добывающей промышленности, где производство в основном носит непрерывный характер². Спад в добыче полезных ископаемых в феврале составил -8,9% г/г (после -7,4% г/г в январе), при этом с исключением календарного фактора, по оценке, снижение замедлилось до -5,6% г/г. Поддержку выпуску добывающих отраслей оказали добыча угля, а также прочих полезных ископаемых.

Рис. 1. В феврале на промышленное производство оказал существенное влияние календарный фактор



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

Рис. 2. В большинстве несырьевых обрабатывающих отраслей в феврале продолжился рост



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

В обрабатывающей промышленности в феврале с исключением календарного фактора выпуск, по оценке, сохранился практически на уровне прошлого года, а с учетом календарного фактора — зафиксирован спад на -2,4% г/г (после -0,2% г/г в январе).

отраслевым разрезе³, несмотря на высокую базу високосного года, продолжился уверенный рост в химическом комплексе (в том числе производство химических веществ увеличилось на 5,3% г/г, фармацевтическое производство — на 28,1% г/г), легкой промышленности (5,8% г/г) и машиностроении (включая производство легковых автомобилей — 6,4% г/г, что коррелирует с данными Ассоциации европейского бизнеса об увеличении продаж на 0,8% г/г в феврале). Отрицательный вклад в динамику

обрабатывающих отраслей внесли производства непрерывного цикла – нефтепереработка (-9,4% г/г) и металлургия (-4,9% г/г).

Показатели промышленного производства

в % к соотв. периоду предыдущего года	фев.21	янв.21	2020	IVкв20	дек.20	нояб.20	окт.20	IIIкв20	IIкв20	Iкв20	2019
Промышленное производство	-3,7	-1,9	-2,6	-1,7	2,1	-1,5	-5,7	-4,8	-6,7	2,6	3,4
Добыча полезных ископаемых	-8,9	-7,4	-6,9	-8,1	-7,5	-7,5	-9,2	-11,5	-9,0	1,0	3,4
добыча угля	11,4	6,7*	-6,3	-5,4	-1,2	-6,2	-8,7	-5,2	-7,0	-7,4	2,2
добыча сырой нефти и природного газа	-11,8	-8,3*	-8,1	-10,1	-10,0	-10,1	-10,2	-12,7	-10,3	0,7	2,2
добыча металлических руд	-1,5	-1,6*	2,1	2,7	3,5	3,6	0,9	1,5	2,0	2,2	2,1
добыча прочих полезных ископаемых	13,1	-10,0*	-15,3	-0,1	-6,9	7,3	-3,8	-21,2	-31,4	-8,5	3,6
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	-4,5	-3,8*	-2,1	-4,2	0,3	-1,3	-11,7	-7,2	-4,6	7,1	20,2
Обрабатывающие производства	-2,4	-0,2	0,6	2,3	7,9	2,9	-3,9	-0,1	-5,2	5,6	3,6
пищевая промышленность	-0,5	2,3*	3,2	0,4	0,5	-0,2	1,1	2,7	2,7	7,8	3,7
в т.ч.											
пищевые продукты	-2,2	-2,0*	3,6	0,9	0,7	0,2	1,9	1,5	3,6	9,2	4,1
напитки	9,9	26,1*	1,1	-2,4	0,8	-5,6	-2,3	8,7	-2,1	0,3	5,0
табачные изделия	-2,1	8,7*	2,5	0,6	-3,5	9,5	-4,2	6,2	0,1	5,3	-10,4
легкая промышленность	5,8	3,8*	1,1	5,3	9,0	6,6	0,3	3,6	-7,1	3,3	2,1
в т.ч.											
текстильные изделия	16,2	11,5*	8,9	12,6	14,9	13,9	8,9	10,0	4,3	8,2	1,8
одежда	3,8	3,9*	0,5	5,2	8,6	7,1	0,0	4,2	-7,2	1,1	3,5
кожа и изделия из нее	-8,5	-11,4*	-12,4	-8,6	-1,4	-9,1	-15,3	-10,2	-28,7	0,2	-1,6
деревообрабатывающий комплекс	1,7	-1,2*	0,5	3,1	4,3	1,5	3,5	1,1	-5,0	2,9	4,6
в т.ч.											
обработка древесины и производство изделий из нее	-0,2	3,4*	0,2	5,4	6,4	4,3	5,4	2,5	-8,2	1,3	6,2
бумага и бумажные изделия	3,4	1,0*	1,9	3,3	2,0	2,1	5,7	2,5	-1,8	3,5	4,6
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	1,1	-21,2*	-3,4	-3,6	6,5	-8,2	-9,1	-7,2	-7,0	5,2	0,1
производство кокса и нефтепродуктов	-9,4	-8,2*	-3,0	-7,5	-6,1	-5,8	-10,6	-6,2	-3,7	5,8	1,6

в % к соотв. периоду предыдущего года	фев.21	янв.21	2020	IVкв20	дек.20	нояб.20	окт.20	IIIкв20	IIкв20	Iкв20	2019
химический комплекс	8,8	19,0*	8,8	13,6	22,9	12,4	5,3	8,6	4,5	8,3	6,0
в т.ч.											
химические вещества и химические продукты	5,3	9,2*	7,2	10,0	12,3	10,2	7,4	7,1	3,4	8,2	3,4
лекарственные средства и медицинские материалы	28,1	74,9*	23,2	34,6	83,1	25,9	-5,4	21,1	23,5	12,0	27,4
резиновые и пластмассовые изделия	6,5	12,0*	3,3	10,3	15,1	10,0	5,7	4,3	-6,8	5,6	-1,3
производство прочей неметаллической минеральной продукции	-5,2	-0,8*	-2,1	2,8	7,2	3,0	-1,8	-4,4	-9,4	4,4	9,0
металлургический комплекс	-4,9	-3,9*	-1,3	-0,4	-0,7	4,3	-4,8	-1,5	-5,0	4,0	4,7
в т.ч.											
металлургия	-3,2	-3,1*	-2,5	-0,3	-1,9	-0,9	1,9	-3,3	-7,2	1,4	3,8
готовые металлические изделия	-10,1	-6,2*	2,3	-0,7	3,0	20,5	-25,5	4,0	1,6	12,0	7,3
машиностроительный комплекс	1,1	3,8*	-0,5	9,1	21,1	7,5	-1,3	1,4	-18,3	3,5	3,9
в т.ч.											
компьютеры, электроника, оптика	-7,0	16,9*	0,5	5,7	29,1	4,9	-17,1	7,9	-19,6	16,0	10,6
электрооборудование	3,1	-2,1*	-0,4	4,8	10,6	3,5	0,1	-0,2	-13,4	6,9	1,3
машины и оборудование, не вкл. в другие группировки	9,5	-6,6*	6,4	9,9	12,8	20,1	-3,1	8,5	-3,2	10,9	13,5
автотранспортные, прицепы и полуприцепы	10,8	7,0*	-12,6	8,1	14,2	7,6	2,4	-6,8	-40,4	-11,3	-3,7
прочие транспортные средства и оборудование	-2,7	-0,4*	-1,6	13,2	26,4	4,3	9,0	-2,2	-15,1	-2,9	-1,0
прочие производства	4,2	-3,8*	2,9	8,1	22,9	2,9	-1,3	4,3	-12,3	8,4	-3,5
в т.ч.											
мебель	12,8	17,4*	4,3	11,7	16,7	10,7	7,8	11,5	-13,9	4,0	2,1
прочие готовые изделия	20,4	1,6*	2,4	11,5	12,3	20,1	2,1	7,5	-8,9	-1,4	-0,1
ремонт и монтаж машин и оборудования	-0,3	-9,4*	2,7	6,8	26,0	-1,6	-3,9	2,2	-12,5	11,0	-5,3
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	7,4	8,7	-2,4	-0,3	5,6	-2,8	-3,5	-2,5	-3,3	-4,0	-0,8
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	7,7	15,4	-3,8	4,7	6,5	4,7	3,0	-5,9	-11,9	-1,8	2,9

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

*Уточненные данные по отраслям промышленности будут опубликованы Росстатом после 19 марта.

Картина инфляции. Март 2021 года

В феврале 2021 г. потребительские цены выросли на 0,78% м/м после 0,67% м/м в январе. Темп роста цен с исключением сезонного фактора ускорился до 0,56% м/м SA1 (0,37% м/м SA1 месяцем ранее). Инфляция в годовом выражении в феврале продолжила ускоряться до 5,7% г/г после 5,2% г/г в январе, в том числе на фоне относительно низкой базы прошлого года. Монетарная инфляция² – показатель, очищенный от волатильных компонентов, – в феврале ускорился до 5,0% м/м SAAR3 (4,1% м/м SAAR в январе).

Основной вклад в ускорение темпов инфляции в феврале внесла продовольственная инфляция, которая ускорилась до 1,2% м/м с 1,0% м/м в январе, с исключением сезонного фактора – до 0,75% м/м SA с 0,38% м/м SA1 месяцем ранее.

Повышательное давление на динамику цен оказало ускорение роста цен на плодоовощную продукцию до 5,6% м/м (с 4,8% м/м в январе).

Вместе с тем ценовая динамика за январь–февраль в целом соответствует уровню последних двух лет. При этом по отдельным товарам в отчетном месяце сохранились повышенные темпы роста цен (картофель, морковь, огурцы).

Реализация принятых Правительством Российской Федерации мер, направленных на сдерживание роста цен, способствовало улучшению ценовой ситуации несмотря на продолжающийся рост мировых цен. Индекс цен на продовольственные товары Продовольственной и сельскохозяйственной организации (FAO) ООН в феврале увеличился на 2,4% м/м в долларовом выражении (4,4 % м/м в январе), обновив локальный максимум по уровню с августа 2014 года. Мировые цены на сахар увеличились на 6,4% м/м (8,1% м/м в январе), на масла – на 6,2% м/м (5,8% м/м), на зерновые – на 1,2% м/м (7,1% м/м соответственно).

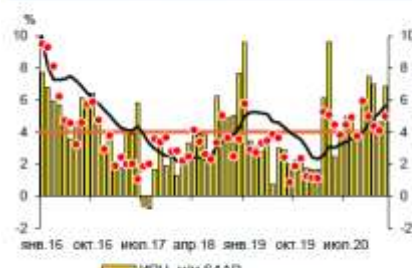
1 Вместе с тем в феврале продолжилось снижение внутренних цен на сахар (-0,8 % м/м после -1,6% м/м в январе), замедлился рост цен на муку (до 0,4% м/м с 1,4% м/м в январе). Рост цен на масло подсолнечное сохраняется на умеренном уровне (+0,2% м/м после + 0,1% м/м месяцем ранее).

В непродовольственном сегменте рост цен ускорился до 0,6% м/м после 0,5% м/м месяцем ранее, с исключением сезонного фактора – до 0,53% м/м SA с 0,46% м/м SA в январе. Значимый вклад в повышенный рост цен внесла динамика цен на подакцизную продукцию: продолжающееся удорожание бензина (+0,9% против +1,0% в январе) и ускорение роста цен на табачную продукцию (1,7% и 0,9% соответственно). Также вклад в ускорение инфляции внесли более высокие темпы роста цен на строительные материалы и мебель. При этом в отчетном месяце продолжил замедляться рост цен на отдельные товары со значительной импортной составляющей (легковые автомобили), на телерадиотовары цены стабилизировались, а на электро- и бытовые приборы возобновилось снижение цен.

В секторе услуг темп роста цен сохранился на уровне предыдущих двух месяцев (0,4% м/м), с исключением сезонного фактора рост цен ускорился до 0,31 % м/м SA с 0,25% м/м SA в январе. В условиях возросшего спроса на фоне снятия ограничений ускорился рост цен на услуги зарубежного туризма (Турция, ОАЭ) и услуги воздушного транспорта, продолжился повышенный рост цен на услуги гостиниц, услуги культуры. При этом на санаторно-курортные и экскурсионные услуги рост цен замедлился.

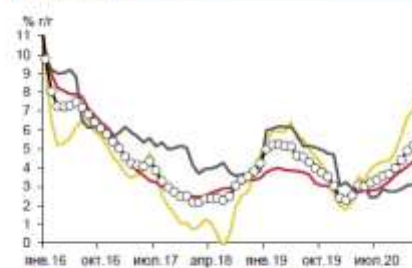
По оценке Минэкономразвития России, по итогам марта **ожидается замедление** инфляции в помесечном выражении до 0,5–0,6% м/м. В годовом выражении инфляция сохранится на уровне, близком к текущему. По оценке Минэкономразвития России, в марте будет пройден пик годовой инфляции, после чего ее темпы начнут постепенно снижаться.

Рис. 1. Монетарная инфляция ускорилась



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 2. Годовая инфляция продолжает ускоряться



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Таблица 1. Индикаторы инфляции

	фев.21	январь.21	дек.20	ноя.20	окт.20	2019	2018
Инфляция							
в % к соотв. периоду предыдущего года	5,7	5,2	4,9	4,4	4,0	3,0	4,3
в % к предыдущему месяцу	0,8	0,7	0,8	0,7	0,4	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,6	0,4	0,6	0,6	0,5	-	-
Продовольственные товары							
в % к соотв. периоду предыдущего года	7,7	7,0	6,7	5,8	4,8	2,6	4,7
в % к предыдущему месяцу	1,2	1,0	1,5	1,3	0,6	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,7	0,4	1,0	1,0	0,6	-	-
Непродовольственные товары							
в % к соотв. периоду предыдущего года	5,7	5,1	4,8	4,5	4,2	3,0	4,1
в % к предыдущему месяцу	0,6	0,5	0,4	0,6	0,7	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,5	0,5	0,4	0,5	0,5	-	-
Услуги							
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,9	2,8	2,7	2,5	2,6	3,8	3,9
в % к предыдущему месяцу	0,4	0,4	0,4	0,1	-0,1	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,3	0,3	0,3	0,2	0,3	-	-
Базовая инфляция (Росстат)							
в % к соотв. периоду предыдущего года	5,0	4,6	4,2	3,9	3,6	3,1	3,7
в % к предыдущему месяцу	0,6	0,5	0,5	0,5	0,5	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,5	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	4,7	4,3	4,1	3,8	3,6	2,9	3,4
в % к предыдущему месяцу	0,5	0,4	0,3	0,5	0,5	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,4	0,3	0,4	0,4	0,5	-	-

*оценка Минэкономразвития России

Источник: Министерство экономического развития Российской Федерации

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 экономические и социальные показатели Тверской области

					млн. рублей
	Абсолютные данные		В % к соответ- ствующему периоду предыдущего года		Справочно: январь- февраль 2020 в % к январю- февралю 2019
	февраль 2021	январь- февраль 2021	февраль 2021	январь- февраль 2021	
Индекс промышленного производства ¹⁾	х	х	105,2	108,9	93,8
Инвестиции в основной капитал ²⁾	х	78409	х	83	79
Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство»	1555	3466	141	148	160
Ввод в действие жилых домов, тыс. кв. м ³⁾	101,1	150,7	в 2,9 р.	178	134
Объем услуг в области транспортировки и хранения ⁴⁾	2575	5060	112	113	110
Объем услуг в области информации и связи ⁴⁾	1162	2244	120	112	109
Оборот розничной торговли	19920	40040	94	94	107
Оборот общественного питания	634,0	1302	79	76	111
Объем платных услуг	5224	10280	98	97	100,8

	Абсолютные данные		В % к соответствующему периоду предыдущего года		Справочно: январь-февраль 2020 в % к январю-февралю 2019
	февраль 2021	январь-февраль 2021	февраль 2021	январь-февраль 2021	
населению					
Индекс потребительских цен, %	100,5 ⁵⁾	х	101,3 ⁶⁾	105,9	100,5 ⁶⁾
Среднесписочная численность работающих по крупным, средним и малым предприятиям, тыс. человек ⁷⁾	357,4	х	100,0	х	100,0
Численность официально зарегистрированных безработных, тыс. человек ⁸⁾	10,5	х	в 2,3 р.	х	84,1
Реальные располагаемые денежные доходы населения ⁹⁾	х	х	х	96,0	102,9
Начисленная средняя заработная плата одного работника ⁷⁾					
номинальная, рублей	34297	х	101,8	х	110,1
реальная		х	96,3	х	108,5

¹⁾ по видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха", "Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений"

²⁾ за 2020г.; в % к 2019г.; 2019г. в % к 2018г.

³⁾ с учетом жилых домов, построенных на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства;

⁴⁾ по крупным и средним предприятиям, в действующих ценах

⁵⁾ к предыдущему месяцу

⁶⁾ февраль к декабрю предыдущего года

⁷⁾ предварительные данные за январь 2021г.; в % к январю 2020г.; январь 2020г. в % к январю 2019г.

⁸⁾ на конец периода

⁹⁾ предварительные данные за 2020г. в % к 2019г.; 2019г. в % к 2018г.

Источник: <https://минэконом.тверскаяобласть.рф/soc-ekonom-razvitie/pokazатели-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, Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Для сельскохозяйственного производства, Для ведения сельскохозяйственного производства.

Объект оценки расположен: Тверская область., р-н Лесной , с/п. Медведковское, д.Мордасы, коммуникации по границе. Инфраструктура района средне развита. На данный объект оценки подготовлен проект инвестирования для создания фермерского кластера по производству экопродуктов и организации «зелёного» сельского туризма.

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

Учитывая, что Объект оценки расположен по адресу Тверская область., р-н Лесной , с/п. Медведковское, д.Мордасы, далее проводится исследование рынка земельных участков в Тверской области в районе расположения объекта оценки, имеющих схожие характеристики с объектами оценки.

ОБЗОР РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ТВЕРСКОЙ ОБЛАСТИ

1 Земельный фонд Тверской области



Распределение земельного фонда по категориям земель

В связи с запросами, регулярно поступающими в Управление Росреестра по Тверской области, ведомство публикует официальную информацию о земельном фонде Тверской области и его распределении по категориям земель и формам собственности по состоянию на 1 января 2019 года. Данная информация подготовлена на основании Регионального доклада о состоянии и использовании земель в Тверской области за 2018 год*.

В состав Тверской области входят 32 муниципальных образования (районы), 11 городских округов (в том числе 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 2019 года земли сельскохозяйственного назначения в структуре земельного фонда составляют 2574,8 тыс. га или 30,6% от общей площади земель области. В 2018 году площадь земель сельскохозяйственного назначения уменьшилась на 0,5 тыс. га.

Площадь земель населённых пунктов составляет 411,0 тыс. га или 4,9% от общей площади области, из них площадь городских - 90,5 тыс. га (1,1%), сельских – 320,5 тыс. га (3,8%).

Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения увеличились на 0,5 тыс. га. Площадь данной категории земель составляет 121,5 тыс. га или 1,4 % от общей площади области.

Площадь земель особо охраняемых территорий и объектов за 2018 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.

В 2018 году площадь земель лесного фонда увеличилась на 0,1 тыс. га и составляет 4832,3 тыс. га (57,4%).

Площадь земель водного фонда не изменилась и составляет 174,6 тыс. га или 2% от общей площади области.

Земли запаса составляют 224,3 тыс. га или 2,7 % от общей площади области.

Распределение земельного фонда по формам собственности

По состоянию на 1 января 2019 года в собственности граждан находится 1520,8 тыс. га земель (18,1% земельного фонда области), юридических лиц – 332,7 тыс. га земель (4%). Доля земель, находящихся в собственности РФ, составляет 4987,9 тыс. га земель (59,2 %), в собственности Тверской области – 60,8 тыс. га (0,7%), муниципальной собственности – 52,3 тыс. га (0,6%).

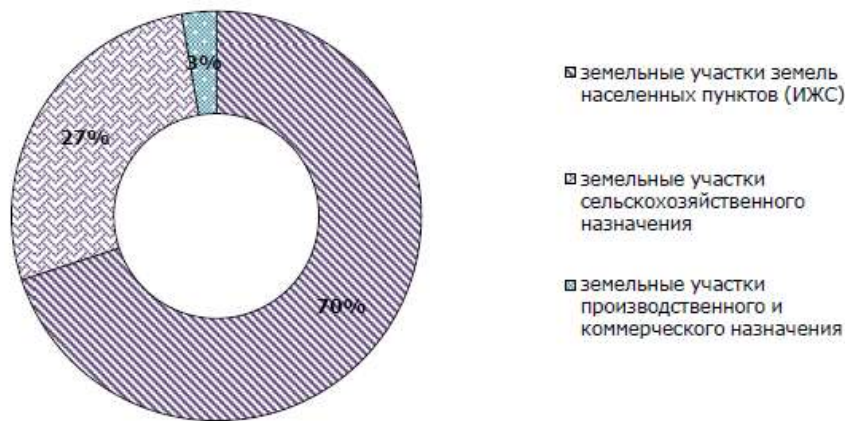
Распределение земель сельскохозяйственного назначения

Всего площадь земель сельскохозяйственного назначения в тверском регионе составляет 2574,8 тыс. га.

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

*С полным текстом Регионального доклада о состоянии и использовании земель в Тверской области за 2018 год можно ознакомиться на официальном сайте Росреестра rosreestr.ru в разделе «Открытая служба/Статистика и аналитика/Тверская область».

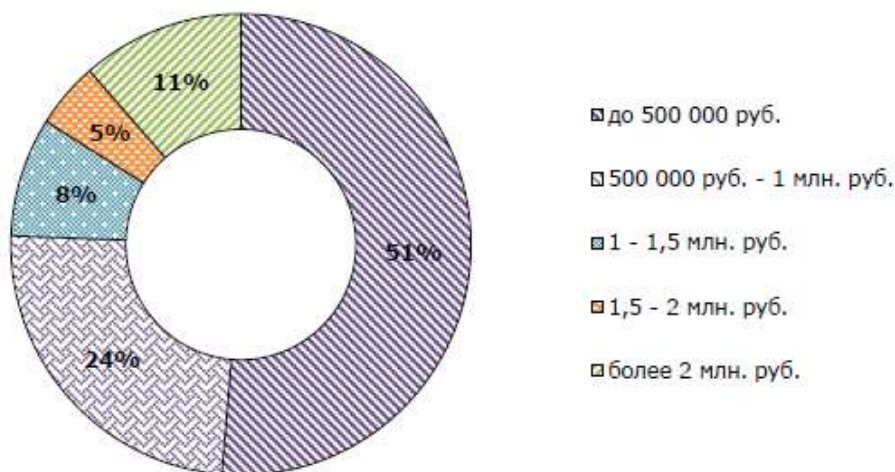
Интервал осуществляемого исследования принят равным месяцу. В данном случае исследуемый месяц – Сентябрь 2018 г. Общее количество предложений по продаже земельных участков в Тверской области составило 4 958 объектов из которых:



Источник информации: www.avito.ru;
анализ Оценщика

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

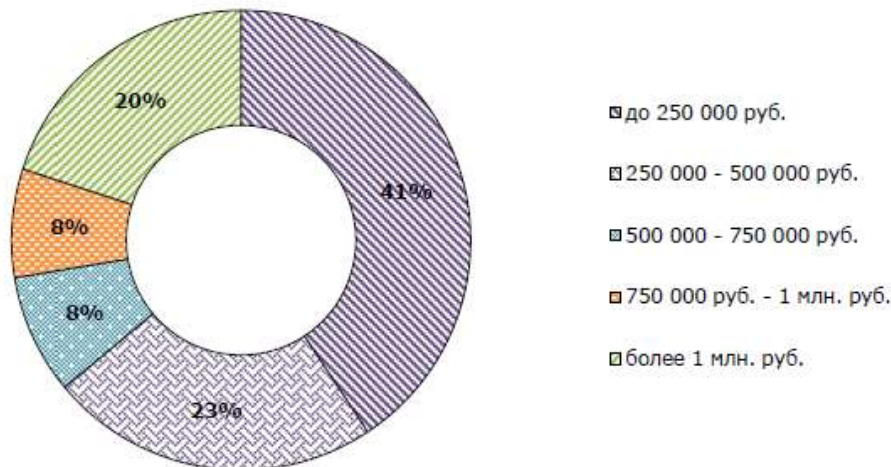
Анализ показывает, что в Тверской области больше всего представлено к продаже земельных участков под ИЖС (70%), в то время как наименьшее количество предложений приходится на земельные участки производственного и коммерческого назначения (3%). Структура предложений по продаже земельных участков по цене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

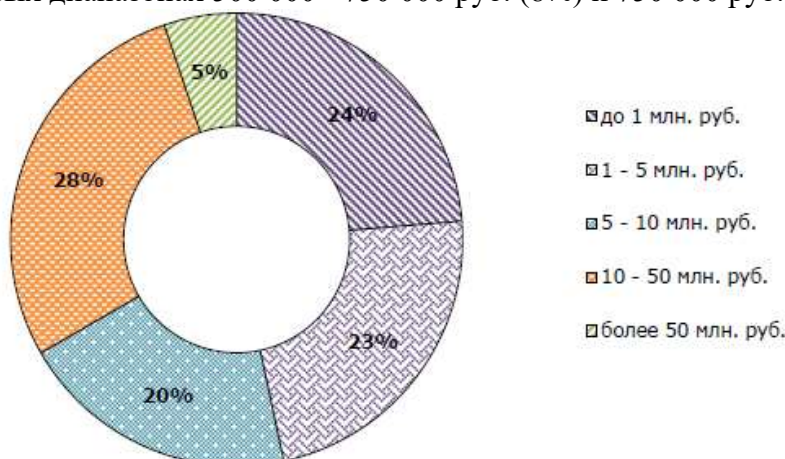
Из проанализированных данных видно, что наибольший объем предложения по продаже земельных участков земель населенных пунктов (ИЖС) в Тверской области приходится на объекты, предлагаемые в ценовом диапазоне до 500 000 руб. (51%), наименьший объем на объекты в ценовом диапазоне 1,5 - 2 млн. руб. (5%).



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

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

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

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

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

Структура предложений продажи на земельном рынке Тверской области по категориям земель

Таблица 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).

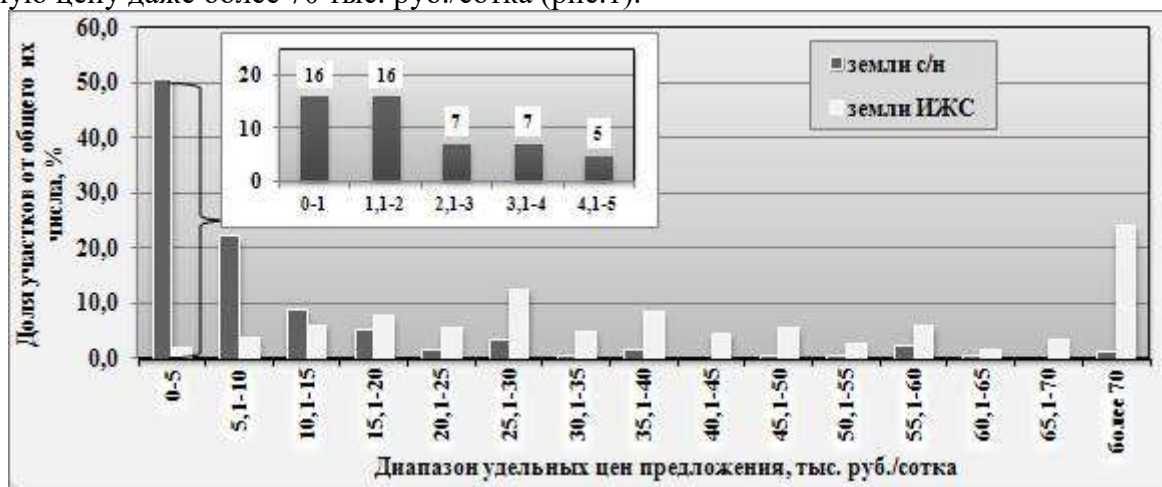


Рисунок 1. Распределение числа предложений на продажу земельных участков с/н и для ИЖС по ценовым интервалам удельной стоимости единицы площади (одной сотки)

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.

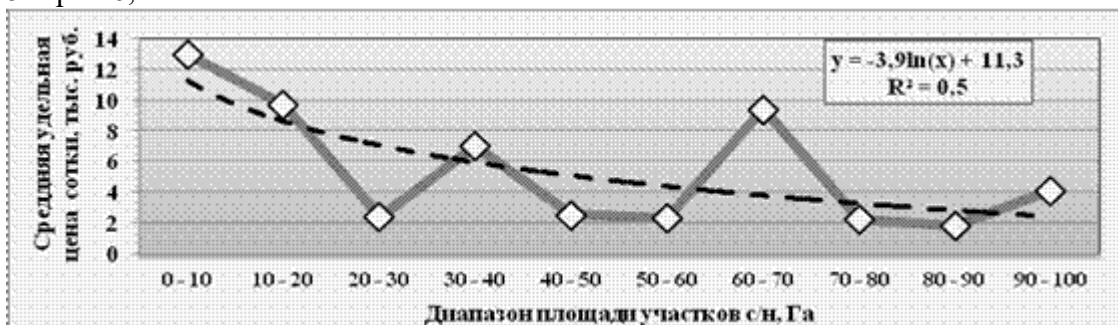


Рисунок 5. Зависимость удельной стоимости одной сотки земли сельхозназначения от площади предлагаемого к продаже участка

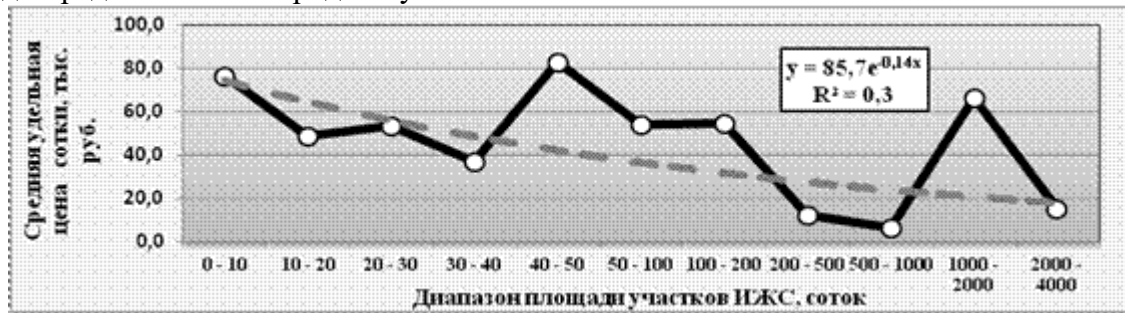


Рисунок 6. Зависимость удельной стоимости одной сотки земли для ИЖС от площади предлагаемого к продаже участка

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/н	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/н	4,9	17,0	3,1	5,3	12,0	22,1	6,0	12,8	2,6	4,4	6,5

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

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

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

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

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

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

**Анализ фактических данных о ценах сделок и предложений с объектами недвижимости аналогичными объекту оценки.
Предложения по продаже земельных участков Таблица 6**

Наименование	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
Площадь, сот	50 100	700	548	730	200
Цена предложения, рублей	6 764 000	2 300 000	80 000	700 000	3 000 000
Вид разрешенного использования	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения
Адрес:	Тверская область, Максатихинский район, деревня Ново-Дмитровка	Тверская область, Бежецкий район, деревня Филиппково	деревня , Максатихинский район, Тверская область, Юхово, Максатиха, Тверская область	Проспект Курчатова 24, Удомля, Тверская область	Тверская область, Удомельский городской округ, деревня Гарусово,
Описание	Продам 501 га (всего от 135рублей за сотку!) используемой земли в великолепных местах под поместье, фермерское или рыбное хозяйство. Имеется карьер! с. Ново Дмитровка . Плодородная земля в окружении красивой местности вдоль реки МОЛОГА состоит из участков с кадастровыми номерами с 69:20:0000009:307 по 69:20:0000009:312, чистый воздух и экология, рядом с Николо-Теребенским монастырем , родниковой водой, круглогодичный подъезд, электричество. Торг.	Земельный участок площадью 7 га Собственник Торг Вопросы по телефону.	Продаётся земля сельхоз назначения: 2 участка 6,09 га -150 тыс.руб. и 5,48 га-140 тыс.руб. в деревне Юхово, Максатихинского района, Тверской области (возможно приобретение частями). По границе вода и электричество. Оба участка примыкают к деревне. А также продаётся домик в этой деревне с приусадебным участком 40 соток-300 тыс.рублей.	Земельный участок сельхоз назначения общей площадью 7,3 Га. располагается на берегу озера Молдинское Тверская обл 300 км от МКАД между двумя населенными пунктами (д. Молдино и Леганок). Возможно использование участка под ДНТ (СНТ), изменение категории и включение в границы населенных пунктов, а также использование для производства сельскохозяйственной продукции – вся необходимая инфраструктура присутствует	Земельный участок № 69,35,0000012,1797, на берегу озера Удомля, площадью 2га, примыкает к деревне Гарусово Тверской области Удомельского городского округа. Земли природных территорий для разрешённого вида использования: отдыха и рекреации,рыбные и охотничьи хозяйства.Участок расположен между дорогой и берегом озера Удомля. Рядом главная бетонная дорога, в дерене Гарусово электро сети.Отлично подходит для строительства Рыболовно туристической базы отдыха или рыбоводного хозяйства. Озеро не замерзающее,вода зимой плюс 10-12 градусов. Отличная рыбалка круглый год. Возможна рассрочка,участие в совместном проекте,инвестиции,обмен на ликвидное имущество: недвижимость,авто.Любые варианты рассмотрим и обсудим на месте.
Источник	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-maksatiha-256795032	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-bezhetsk-2447439730	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-maksatiha-258237031	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-udomlya-138966683	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-udomlya-1677220770
Цена за 1 сот. рублей	135	32,86	146	959	15 000
Цена за 1 кв.м. рублей	1,35	32,86	1,46	9,59	150

Наименование	Аналог № 6	Аналог № 7	Аналог № 8	Аналог № 9	Аналог № 10
Площадь, сот	1000	703	1500	440	3 640
Цена предложения, рублей	2 000 000	2 000 000	6 500 000	2 800 000	18 200 000
Вид разрешенного использования	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения
Адрес:	Вышневолоцкий район, деревня Табошево, Вышний Волочек, Тверская область	село Молдино, Удомля, Тверская область	Тверская область, Вышневолоцкий район, Красномайский, Тверская область	деревня Покровское, Удомельский район, Тверская область	Тверская область, Бологовский, г.Бологое, д.Апаничево
Описание	Земельные участки для продажи расположенные на берегу озера (сеть голубых озер) категории земель сельскохозяйственного назначения в собственности у физического лица: 1. Общая площадь 29331 кв.м. Кадастровый номер 69:06:0000012:410 Адрес ориентира: жилой дом примерно 100 м от ориентира по направлению на север: Тверская область, Вышневолоцкий район, Дятловское сельское поселение, д. Табошево, д.2 2. Общая площадь 9182 кв.м. Кадастровый номер 69:06:0000012:393 Адрес объекта: Тверская область, Вышневолоцкий район, Дятловское сельское поселение, д. Табошево, д.2. Ориентир жилой дом. Участок находится примерно в 330 м от ориентира по направлению на северо- запад. Каждый участок может продаваться отдельно из расчёта 200 000 руб. за 1 Га (10 000 кв.м.)	Земельный участок на берегу живописного озера, общая площадь 7.3 га под сельскохозяйственное производство в Тверской области, Удомельский район, между деревней Молдино и Леганок. Возможно изменение категории земельного участка под дачное строительство.	Продам 15 гектар земли примерно 29333 кв.м. со СВОИМ ЗАЛИВОМ, идеально подойдет для тур базы, рыболовной базы, все документы к продаже подготовлены, торга нет, я собственник. Тверская область, Вышневолоцкий район, до Вышнего Волочка - 16 км. Земля от деревни и до деревни, очень живописно!	Продается земельный участок в Тверской области, Удомельский район, деревня Покровское. Живописный участок с выходом к большой воде озера Молдино, береговая линия 27 км. Село Молдино в 7 км (население 800 человек), развитая инфраструктура - футбольное поле, детский сад, больница, аптеки, магазины, почтовое отделение и горнолыжная база "Соколиные Горы". В 4 км 2 туристические базы, в 4 км ж/д узел "Еремково" (Москва/ Санкт-Петербург). Участок состоит из двух участков площадью 3,2 и 1,2 га, между участками как бы затопленные 2,5 га, фактическая площадь 7 га.	Продажа земельного участка на первой линии Новорижского шоссе. 340 км от МКАД. Примыкает к д. Подберезье. Общая площадь - 8.5 Га. Электричество по границе. Прямое примыкание к шоссе.
Источник	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-vyshniy_volochek-138506575	https://www.invst.ru/prodaja/zemli_selkhoznaznacheniya/zemlya_selkhoznaznacheniya_u_ozera_moldi_nskoe_7_3_ga/	https://tver.cian.ru/sale/commercial/189908264/	https://www.invst.ru/prodaja/zemli_selkhoznaznacheniya/selskokhozyaystvennaya_zemlya_u_vody_v_pokrovs_kom_4_4_ga/	http://bigland.ru/catalog/lands/zemlya_selkhoznaznacheniya/apanichino_364/
Цена за 1 сот, рублей	2000	2740	4 333	6364	5 000
Цена за 1 кв. м. рублей	20,00	27,40	43,33	63,64	50
Диапазон цен на земли сельскохозяйственного назначения в районе объекта оценки выявлен без учета торга, а так же с учетом развитой инфраструктуры в районе аналогов и он составляет: от 1,35 до 150 рублей за кв. м. в зависимости от возможного использования, общей площади транспортной доступности.					

Оценщиком производился сбор данных о землях сельскохозяйственного назначения, в районе расположения объекта оценки в течение 2018-2020 года.

В ходе анализа рынка были выявлены объекты, цена которых была выше остальных земель сельскохозяйственного назначения. На дату оценки эти объекты были проданы, что свидетельствует об потенциальных покупателях готовых платить деньги. Список объектов:

С/Х назначения в продажу

Цена:	1 100 000 Р	Тип объявления:	вторичка
Цена за га:	550 000 Р	Площадь участка:	2 га
Комиссия агенту:	без комиссии	Дата публикации:	10 января
Тип объекта:	с/х назначения	Дата обновления:	30 июля

Описание

Участок сельхоз назначения 16 га расположен в Тверской обл, Удомельского р-на, в 500 метрах от деревни Тормасово - Комарно (200 км до Твери, 400 км до Москвы), на берегу реки Съежа (водоохранная зона) рядом с озером Ульстим (Спаское). Живописное место, экологически чистое, в озере водится рыба плотва, лещ, карп, рядом лес. Подъезд осуществляется по асфальту до п. Котлован и 7 км по грунтовой дороге. Подъезд круглогодичный. Собственность. TORF69:35:0000009:0414

Информация

Продам земельный участок площадью 200 соток, Тверская область, цена 1 100 000 руб.

Найти схожие объявления вы можете в разделе «Земельные участки» портала недвижимости Move.ru.

[Пожаловаться](#)
[Заметка](#)
[Печать](#)
[PDF](#)

Расположение

Тверская область, Удомельский городской округ, деревня Старое Комарно

г. Тверь: 151 км на карте г. Бологое: 53 км на карте
 г. Удомля (центр): 26 км на карте г. Вышний Волочек: 59 км на карте

ЖК в Северном Бутово

ЖК «Гринада» в Бутово

ЖК «Гринада», 10 мин от метро. От 4.3 млн. Р. Один из самых экологических районов Москвы

[ПОДРОБНЕЕ](#)

С/Х назначения в продажу

Цена:	600 000 Р	Тип объявления:	вторичка
Цена за га:	600 000 Р	Площадь участка:	1 га
Комиссия агенту:	без комиссии	Дата публикации:	10 апреля
Тип объекта:	с/х назначения	Дата обновления:	31 июля

Описание

Продается участок сельхоз назначения дер. Залучье площадью 9,1 га под ведение организацию фермерского хозяйства. Участок граничит двумя сторонами с ручьем и одной с рекой Мста. На территории расположены зернохранилище и картофелехранилище, которые переоткупаются вместе с участком. Есть другие участки, цена договорная

Информация

Продам земельный участок площадью 100 соток, Тверская область, цена 600 000 руб.

Найти схожие объявления вы можете в разделе «Земельные участки» портала недвижимости Move.ru.

Легендарный Дом Наркомфин

44 эксклюзивных двухуровневых квартир. В самом центре столицы. Старт продаж

[НАРКОМФИН](#)

[>](#)

Анализ основных ценообразующих факторов.

Данные представлены согласно

1) «Справочника оценщика недвижимости-2017. Том III. «Земельные участки»/под редакцией Лейфера Л.А. – Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2017.

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

Таблица соответствия классов земельных участков категориям и видам разрешенного использования

Таблица 5

№	Классы земельных участков	Принадлежность к категориям в соответствии с Земельным кодексом РФ [10]	Основные виды разрешенного использования (ВРИ) (в соответствии с типовым перечнем)	Номер ВРИ
1	Земельные участки под индустриальную застройку	Земли населенных пунктов Земли промышленности	Земельные участки для размещения гаражей и автостоянок	ВРИ 3,9,10,11,13
			Земельные участки для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, быта и заготовок	
2	Земельные участки под офисно-торговую застройку	Земли населенных пунктов Земли промышленности	Земельные участки для размещения электростанций, обслуживающих их сооружений и объектов	ВРИ 5,6,7,17
			Земельные участки для размещения портов, водных, железнодорожных вокзалов, аэропортов, аэровокзалов	
			Земельные участки для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания	
			Земельные участки для размещения гостиниц	
			Земельные участки для размещения административных и офисных зданий делового и коммерческого назначения, объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии	

44

№	Классы земельных участков	Принадлежность к категориям в соответствии с Земельным кодексом РФ [10]	Основные виды разрешенного использования (ВРИ) (в соответствии с типовым перечнем)	Номер ВРИ
3	Земельные участки сельскохозяйственного назначения	Земли с/х назначения Земли населенных пунктов	Земельные участки сельскохозяйственных угодий (пашни, сенокосы, пастбища, залежи, земли, занятые многолетними насаждениями)	ВРИ 15
4	Земельные участки под жилую застройку		Земельные участки, занятые объектами сельскохозяйственного назначения и предназначенные для ведения сельского хозяйства, объектов сельскохозяйственного назначения	
4.1	Земельные участки под ИЖС	Земли населенных пунктов	Земельные участки, предназначенные для размещения среднеэтажных жилых домов	ВРИ 1
			Земельные участки, предназначенные для размещения многоэтажных жилых домов	
4.2	Земельные участки под ИЖС	Земли населенных пунктов Земли с/х назначения	Земельные участки для размещения объектов индивидуального жилищного строительства	ВРИ 2,4
			Земельные участки для размещения объектов индивидуального жилищного строительства (приусадебные участки)	
			Земельные участки для размещения индивидуальных приусадебных хозяйственных построек, в том числе бань, сараев, кобленков и др., не используемых в коммерческих целях	
			Земельные участки, находящиеся в составе дачных, садоводческих и огороднических объединений	

45

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

Таблица 11

Отношение цен земельных участков по районам области по отношению к областному центру		Среднее значение		Доверительный интервал	
Под индустриальную застройку					
Областной центр		1,00		1,00 1,00	
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра		0,81		0,79 0,82	
Райцентры с развитой промышленностью		0,73		0,71 0,75	
Райцентры сельскохозяйственных районов		0,57		0,54 0,59	
Прочие населенные пункты		0,49		0,46 0,51	
Под офисно-торговую застройку					
Областной центр		1,00		1,00 1,00	
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра		0,76		0,74 0,77	
Райцентры с развитой промышленностью		0,71		0,76 0,79	
Райцентры сельскохозяйственных районов		0,56		0,69 0,73	
Прочие населенные пункты		0,47		0,57 0,62	
Под жилую застройку					
Областной центр		1,00		1,00 1,00	
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра		0,78		0,76 0,79	
Райцентры с развитой промышленностью		0,70		0,68 0,71	
Райцентры сельскохозяйственных районов		0,56		0,54 0,58	
Прочие населенные пункты		0,44		0,42 0,46	

**Дополнительные факторы,
влияющие на выбор конкретного значения
корректировки внутри расширенного интервала**

- спрос на подобные земельные участки в месте расположения объекта;
- трафик в месте расположения земельного участка;
- характеристики земельного участка и благоустройство территории;
- наличие дополнительных удобств на территории/прилегающей территории.

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

Таблица 2.

Отношение цен земельных участков по районам города по отношению к самому дорогому району		Среднее значение		Доверительный интервал	
Под индустриальную застройку					
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)		1,00	1,00	1,00	
Центры административных районов города		0,86	0,85	0,88	
Спальные микрорайоны высотной застройки		0,79	0,78	0,81	
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки		0,76	0,74	0,78	
Районы вокруг крупных промпредприятий		0,79	0,76	0,81	
Районы крупных автомагистралей города		0,81	0,79	0,83	
Под офисно-торговую застройку					
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)		1,00	1,00	1,00	
Центры административных районов города		0,90	0,88	0,92	
Спальные микрорайоны высотной застройки		0,77	0,76	0,78	
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки		0,72	0,70	0,73	
Районы вокруг крупных промпредприятий		0,64	0,63	0,66	
Районы крупных автомагистралей города		0,72	0,70	0,74	

**Дополнительные факторы,
влияющие на выбор конкретного значения
корректировки внутри расширенного интервала**

- транспортная доступность населения к центру города, объектам культуры и бытового обслуживания общегородского значения;
- обеспеченность централизованным инженерным оборудованием и благоустройство территории;
- уровень развития сферы культурно-бытового обслуживания населения;
- историческая ценность застройки, эстетическая и ландшафтная ценность территории;
- состояние окружающей среды, санитарные условия;
- инженерно-геологические условия строительства;
- рекреационная ценность территории;
- престижность территории.

Таблица 41 (продолжение)

Земельные участки под офисно-торговую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,86	0,85	0,86
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,76	0,75	0,78
Земельные участки сельскохозяйственного назначения			
Отношение удельной цены земельных участков сельскохозяйственного назначения в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,87	0,86	0,88
Отношение удельной цены земельных участков сельскохозяйственного назначения в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,78	0,77	0,79

Таблица 45

цены земельных участков сельскохозяйственного назначения		аналог		
		собственность	долгосрочная аренда	краткосрочная аренда
объект оценки	собственность	1	1,15	1,28
	долгосрочная аренда	0,87	1	1,12
	краткосрочная аренда	0,78	0,90	1

**Дополнительные факторы
влияющие на выбор конкретного значения
корректировки внутри расширенного интервала**

- развитость рынка;
- сложности оформления права собственности и экономическая целесообразность такого оформления;
- местоположение объекта, уровень активности автодороги, в непосредственной близости от которой располагается земельный участок (интенсивность транспортного потока, качество дорожного покрытия и пр.).

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

**Дополнительные факторы
влияющие на выбор конкретного значения
корректировки внутри расширенного интервала**

- близость к левой или правой границе диапазона площадей;
- значимость размера земельного участка для эффективного предполагаемого использования.

Таблица 59

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку с ровным спланированным рельефом к удельной цене аналогичных участков с изъянами рельефа (заболоченность, склон и тд)	1,29	1,26	1,32
Земельные участки сельскохозяйственного назначения			
Отношение удельной цены земельных участков сельскохозяйственного назначения с ровным спланированным рельефом к удельной цене аналогичных участков с изъянами рельефа (заболоченность, склон и тд)	1,39	1,35	1,43

**Дополнительные факторы
влияющие на выбор конкретного значения
корректировки внутри расширенного интервала**

- характер и конфигурация изъянов земельного участка;
- площадь изъяна относительно общей площади земельного участка;
- важность и значимость наличия изъяна для эффективного использования земельного участка по назначению.

**Значения корректировок, усредненные по
городам России, и доверительный интервал**

Таблица 72

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Функциональное назначение			
Отношение удельной цены земельных участков под сельхозпроизводство (сельскохозяйственного назначения) к ценам аналогичных участков под производственно-складское использование (под индустриальную застройку)	0,51	0,48	0,55

**Дополнительные факторы
влияющие на выбор конкретного значения
корректировки внутри расширенного интервала**

- местоположение земельного участка;
- возможности использования участка в соответствии с различными назначениями;
- особенности рельефа;
- возможность подключения коммуникаций.

Выводы: Тенденции рынка земельных участков, начиная с 2016 года, остаются постоянными. Уровень средних цен сильно не изменился, что подтверждается выборкой представленных на продажу объектов в начале 2020 года. Преимуществом на рынке обладают объекты, которые имеют инвестиционный потенциал по развитию для современного сельскохозяйственного назначения и использования для небольших сельскохозяйственных ферм, эко-туризма и личного использования.

Диапазон цен на земли сельскохозяйственного назначения в районе объекта оценки выявлен без учета торга, а так же с учетом развитой инфраструктуры в районе аналогов и он составляет: от 1,35 до 150 рублей за кв. м. в зависимости от возможного использования, общей площади транспортной доступности. Анализ поправочных коэффициентов в зависимости от факторов, влияющих на стоимость, показал, что их уровень остается постоянным.

В ходе бесед с собственниками объектов выставленных на продажу по цене близкой, к максимальной, было выявлено, что данные земельные участки покупаются инвесторами, для дальнейшего развития таких участков под строительство. Ввиду близости к Москве, а так же окружающей экологии. Все это делает привлекательным земельные участки сельскохозяйственного назначения для возможных покупателей.

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;
 - в) информацию об объекте оценки, включая правоустанавливающие документы, сведения об обременениях, связанных с объектом оценки, информацию о физических свойствах объекта оценки, его технических и эксплуатационных характеристиках, износе и устареваниях, прошлых и ожидаемых доходах и затратах, данные бухгалтерского учета и отчетности, относящиеся к объекту оценки, а также иную информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки.
- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- составление отчета об оценке.

3.2. ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ

Оценщик при проведении оценки обязан использовать (или обосновать отказ от использования) затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке. Оценщик вправе самостоятельно определять в рамках каждого из подходов к оценке конкретные методы оценки. При этом учитывается объем и достоверность доступной для использования того или иного метода рыночной информации.

Как правило, при оценке рыночной стоимости земельных участков используются метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения, метод капитализации земельной рента, метод остатка, метод предполагаемого использования.

На сравнительном подходе основаны метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения. На доходном подходе основаны метод капитализации земельной рента, метод остатка, метод предполагаемого использования. Элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются в методе остатка и методе выделения.

Далее приведено содержание перечисленных методов применительно к оценке рыночной стоимости земельных участков, занятых зданиями, строениями, сооружениями или предназначенных для их размещения, а также особенности оценки рыночной стоимости земель сельскохозяйственного назначения.

В случае использования иных методов в отчете об оценке целесообразно раскрыть их содержание и обосновать использование.

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 элементарным стоимостным показателям относятся элементарные цены и расценки, используемые при определении суммы затрат на создание улучшений.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Метод распределения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

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

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

соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

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

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

Метод капитализации земельной ренты

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком;

определение величины соответствующего коэффициента капитализации земельной ренты;

расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

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

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

Основными способами определения коэффициента капитализации являются:

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

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

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

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

Метод остатка

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Метод допускает также следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Расчет расходов на замещение элементов улучшений с коротким сроком использования производится путем деления суммы затрат на создание данных элементов улучшений на срок их использования. В процессе выполнения данных расчетов целесообразно учитывать возможность процентного наращивания денежных средств для замены элементов с коротким сроком использования.

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

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

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

Метод предполагаемого использования

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Анализ наиболее эффективного использования является основополагающим принципом при определении справедливой стоимости объекта недвижимости. Данный анализ позволяет определить наиболее конкурентоспособное использование объекта недвижимости, т.е. такое использование, которому соответствует ожидание максимальной рыночной стоимости оцениваемого объекта.

Наиболее эффективное использование – это разумный вариант использования земельного участка и существующих строений на нем, который является юридически правомочным, физически возможным, финансово обеспеченным и максимально экономичным на дату оценки (т.е. дающим максимальную полезность от использования оцениваемого земельного участка).

В основе концепции рыночной стоимости недвижимости лежит предпосылка о фундаментальном значении распределения величин стоимости земельного участка и объекта в целом. Стоимость земельного участка составляет от 25% до 50% от общей стоимости объекта недвижимости в зависимости от эффективности его использования[8]. В условиях Российского рынка эта величина лежит в том же диапазоне[9]. Для наиболее эффективного использования эта величина составляет 25-35% и может увеличиваться, если эффективность использования земельного участка уменьшается. (см. приложение 2) Это положение определяет сущность свойства рыночной стоимости земельного участка – земельный участок износу не подлежит при правильном его использовании. Иначе говоря, те улучшения, которые производятся на земельном участке, в виде строений, сооружений, коммуникаций, лесных насаждений и т.п. увеличивают стоимость объекта в целом, в зависимости от того, насколько эти улучшения воспринимаются на рынке недвижимости. В связи с этим для любой недвижимости может существовать наиболее эффективное использование земельного участка как свободного и использование земельного участка с находящимися на нем улучшениями, причем в общем случае эти варианты могут не совпадать. Если существующие улучшения не соответствуют наиболее эффективному использованию, стоимость земельного участка составляет большую часть в рыночной стоимости объекта в целом. В этом случае не полностью используется потенциал земельного участка и анализ использования должен рассмотреть целесообразность варианта сноса существующей застройки или возведение строений в соответствии с оптимальным назначением земельного участка. В силу этого анализ наиболее эффективного использования оцениваемого объекта обычно предусматривает две стадии:

- ✓ анализ земельного участка как неосвоенного;
- ✓ анализ земельного участка с существующими зданиями с учетом возможностей их развития.

Наилучшее использование объекта определяется с одной стороны административными ограничениями по виду использования земельного участка, с другой стороны инвестором – какой класс недвижимости наиболее эффективен при существующих ограничениях вида использования.

✓ **Законодательная допустимость:** предусматривает рассмотрение только тех вариантов, которые не противоречат законодательству и разрешены распоряжениями о зонировании. категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Для сельскохозяйственного производства, Для ведения сельскохозяйственного производства.

✓ **Физическая возможность:** рассмотрение физически реальных для данного участка вариантов использования.

Исходя из представленного заказчиком инвестиционного проекта по застройке данных земельных участков, на данных объектах возможно создание следующих объектов:

- 230 семейных экоферм - 460 га;
- Агро – хаб (хранение, переработка и сбыт биопродуктов) - 10 га;
- 1 Экоферма парк-отель - 20 га;
- Поля многолетних лечебных и медоносных трав с пасеками - 25 га;
- Спортивно-развлекательные центры:
 - Автокемпинг – 3 га
 - Дендрапарк – 22 га
- Племенное животноводческое хозяйство по разведению элитных дождевых червей – 10 тонн биомассы червей в год;

Экономическая целесообразность: рассмотрение того, какой физически возможный и законодательно допустимый вариант использования будет давать приемлемый доход владельцу объекта, равный или больший по сравнению с суммой операционных расходов, финансовых обязательств и капитальных затрат. Экономически эффективно использовать

земельные участки под застройку фермерского кластера по производству экопродуктов и организации «зелёного» сельского туризма в соответствии с проектом.

Максимальная эффективность: рассмотрение того, какое из экономически приемлемых использований будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Критерием наилучшего и наиболее эффективного использования является максимальная стоимость земельного участка, рассчитанная по остаточному методу.

Так как в данном отчете оцениваются свободные земельные участки, полученный результат любым методом оценки с учетом принятых условий в данном разделе будет соответствовать максимальной эффективности в экономической обстановке на дату оценки.

Таблица 7

Параметр	Земли населенных пунктов (для жилищного строительства)	Земли промышленного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения
Законодательная допустимость	-	-	+
Физическая возможность	+	-	+
Экономическая целесообразность	+	-	+
Максимальная эффективность	-	-	+
Итого	2	0	4

Выводы:

Основываясь на проведенном анализе рынка, и принимая во внимание расположение объекта, его правовой режим, площадь земельных участков, вид разрешенного использования и проведенные расчеты можно сделать следующий вывод:

Рассматриваемые объекты недвижимости относятся к землям сельскохозяйственного назначения, представляют собой отдельные земельные участки объединенные единым проектом инвестирования для создания фермерского кластера по производству экопродуктов и организации «зелёного» сельского туризма.(приложение настоящего отчета) На рынке Тверской области, есть объекты схожие с оцениваемыми по своим характеристикам, а так же инвестиционной привлекательности. Оценщик счел возможным принять для оценки существующее использование для сельскохозяйственного производства, т.к. в данном районе перевод земель под другое функциональное использование требует времени.

АНАЛИЗ ДОСТАТОЧНОСТИ И ДОСТОВЕРНОСТИ

Затратный подход

По результатам сбора информации об объекте оценки для решения поставленной задачи в рамках затратного подхода Оценщик считает собранную информацию недостаточной и недостоверной для определения справедливой стоимости объекта оценки.

Сравнительный подход

По результатам сбора информации об объекте оценки для решения поставленной задачи в рамках сравнительного подхода Оценщик считает собранную информацию достаточной и достоверной, в связи с тем, что на ее основании можно сделать вывод о:

стоимости аналогов подобных оцениваемым (на основании информации, взятых из открытых источников);

техническом состоянии и наличие дефектов объектов аналогов (на основании информации взятой из открытых источников).

Доходный подход

По результатам сбора информации об объекте оценки для решения поставленной

задачи в рамках доходного подхода Оценщик считает собранную информацию недостаточной и недостоверной для определения справедливой стоимости объекта оценки.

4. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

Расчет справедливой стоимости

Для проведения оценки в пределах земельного участка в соответствии с его экспликацией выделяются:

- Земли, занятые зданиями, строениями, сооружениями.
- Земли, занятые внутрихозяйственными дорогами, коммуникациями, древесно-кустарниковой растительностью, замкнутые водоемы.

Рыночная оценка стоимости земельного участка определяется на основе оценки входящих в его состав земель, занятых зданиями, строениями, сооружениями.

При этом рыночная стоимость оцениваемого земельного участка определяется с учетом характеристик входящих в его состав земель, занятых внутрихозяйственными дорогами, коммуникациями, древесно-кустарниковой растительностью, которые не могут быть использованы для предпринимательской деятельности.

Земли, занятые зданиями, строениями, сооружениями, используемыми для производства, оцениваются методами оценки застроенных или предназначенных для застройки земельных участков. Земли под хозяйственными постройками (сарай или иные некапитальные строения), расположенные на сельскохозяйственных угодьях, оцениваются как сельскохозяйственные угодья.

При оценке справедливой стоимости методом сравнения продаж и методом капитализации земельной рента в составе факторов стоимости следует учитывать влияние экологических факторов.

Земельная рента рассчитывается как разность между валовым доходом и затратами с учетом прибыли предпринимателя.

Расчет издержек в денежном выражении осуществляется исходя из сложившихся в районе расположения земельного участка рыночных цен.

При расчете издержек учитывается уровень инженерного обустройства земельного участка, в том числе плотность дорожной сети, качество дорог.

Рыночную стоимость имеют те земельные участки, которые способны удовлетворять потребности пользователя (потенциального покупателя) в течение определенного времени (принцип полезности).

Рыночная стоимость земельного участка зависит от спроса и предложения на рынке и характера конкуренции продавцов и покупателей (принцип спроса и предложения).

Рыночная стоимость земельного участка не может превышать наиболее вероятные затраты на приобретение объекта эквивалентной полезности (принцип замещения).

Рыночная стоимость земельного участка зависит от ожидаемой величины, срока и вероятности получения дохода от земельного участка за определенный период времени при наиболее эффективном его использовании, без учета доходов от других факторов производства, привлекаемых к земельному участку для предпринимательской деятельности (принцип ожидания).

Рыночная стоимость земельных участков изменяется во времени и определяется на конкретную дату (принцип изменения).

Рыночная стоимость земельного участка зависит от изменения его целевого назначения, разрешенного использования, прав иных лиц на земельный участок, разделения имущественных прав на земельный участок.

Справедливая стоимость земельного участка зависит от его местоположения и влияния внешних факторов.

4.1. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ПО

ЗАТРАТНОМУ ПОДХОДУ.

Затратный подход не применяется для самостоятельной оценки земельного участка, так как земельный участок является не возобновляемым активом.

В оценочной практике возможно использование элементов затратного подхода в сравнительном и доходном подходах для расчета стоимости улучшений земельного участка.

Учитывая вышеизложенное, Оценщик отказывается от применения затратного подхода в отношении расчета справедливой стоимости земельного участка.

4.2. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ПО ДОХОДНОМУ ПОДХОДУ.

Доходный подход применяется для самостоятельной оценки земельного участка, если существует достоверная информация о совершенных сделках аренды, а так же о предложениях о сдаче в аренду земельных участков.

На дату оценки нет достоверно информации об сделках аренды а так же предложений об аренде.

Учитывая вышеизложенное, Оценщик отказывается от применения доходного подхода в отношении расчета справедливой стоимости земельного участка.

4.3. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ПО СРАВНИТЕЛЬНОМУ ПОДХОДУ.

Основой применения данного подхода является тот факт, что стоимость объекта 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 характеристиках, и иных условиях 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 оферт) аналогичных объектов, взятых из открытых источников (печатных изданий, официальных интернет-сайтов, данных риэлтерских агентств).

Такой подход, по мнению Оценщика, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о приобретении недвижимости проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене, учитывая все достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

При отсутствии в свободном доступе баз данных (листингов) с ценами реальных сделок по состоянию на дату оценки (данные Рос реестра в открытом доступе указывают данные по сделкам по 2012 года включительно), на которые опираются в своей работе оценщики большинства стран мира, Оценщик справедливо сделал вывод, что данные публичных оферт наиболее близки к реальным ценам сделок купли-продажи, и, следовательно, в наибольшей степени отвечают требованиям российского законодательства в области оценки.

Таким образом, Оценщиком в процессе расчётов были использованы данные, именуемые в ГК РФ как «оферта» и «публичная оферта» (Ст. 435 и 437). Следовательно,

Оценщик гипотетически (с учетом соответствующих корректировок) предполагал, что лицо, «сделавшее предложение, считает себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение».

Данные об аналогах проанализированы Оценщиком и сведены в расчётную таблицу. В ходе анализа к ценам аналогов были внесены корректировки на различия, существующие между аналогами и объектом оценки.

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 единицы сравнения

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

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

ВЫБОР ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ

При выборе Объектов-аналогов учитывалась сопоставимость объектов. Сопоставимыми считаются объекты с одинаковыми физическими и экономическими характеристиками.

В качестве объектов-аналогов, после мониторинга рынка объектов недвижимости, были выбраны четыре объекта, представляющие собой здания с земельными участками, имеющие схожее местоположение с Объектом оценки. В следующей таблице представлено краткое описание данных объектов.

Оценщик обращает внимание, что в данном случае критериями для отбора аналогов являются местоположение и разрешенное использование земельных участков; площадь, назначение, а также земли, очищенные от улучшений.

Описание объектов аналогов Таблица 8

Параметр	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Цена предложения, руб.	-	6 500 000	2 800 000	18 200 000
Площадь земельного участка, кв. м	От 45 998 до 95 000	150 000	44 000	364 000
Цена за единицу, руб./кв.м.	-	43,33	63,64	50
Дата предложения	-	апрель 2021 года	апрель 2021 года	апрель 2021 года
Местоположение	Тверская обл., р-н Лесной, с/п. Медведковское, д.Мордасы	Тверская область, Вышневолоцкий район, Старое Почвино деревня	деревня Покровское, Удомельский район, Тверская область	Тверская область, Бологовский, г.Бологое, д.Апаничево
Вид права	собственность	собственность	собственность	собственность
Условия продажи		Договор к-п	Договор к-п	Договор к-п
категория	Сельскохозяйственного назначения Для сельскохозяйственного производства, Для ведения сельскохозяйственного производства	Сельскохозяйственного назначения для ведения сельскохозяйственного производства	Сельскохозяйственного назначения для ведения сельскохозяйственного производства	Сельскохозяйственного назначения для ведения сельскохозяйственного производства
рельеф	Ровный, с незначительными перепадами высот	Ровный, с незначительными перепадами высот	Ровный, с незначительными перепадами высот	Ровный, с незначительными перепадами высот
коммуникации	По границе с возможностью подключений	По границе с возможностью подключений	По границе с возможностью подключений	По границе с возможностью подключений
Наличие строений на участке	Участок свободен от строений	Участок свободен от строений	Участок свободен от строений	Участок свободен от строений
Источник информации		https://tver.cian.ru/sale/commercial/189908264/	https://www.invst.ru/prodaja/zemli_sel_khoznaznacheniya/selskokhozyaystvennaya_zemlya_u_vody_v_pokrovskom_4_4_ga/	http://bigland.ru/katalog/lands/zemlya_selhoznaznacheniya/apanichino_364/

Расчет справедливой стоимости 1 кв. м земельных участков общей площадью до 100 000 кв. м

Таблица 9

Элемент сравнения	Единица измер.	Объект оценки	Объекты сравнения		
			1	2	3
Цена предложения	руб.		6 500 000	2 800 000	18 200 000
Общая площадь, кв.м..	кв.м.	до 100 000	150 000	44 000	364 000
Источник информации			https://tver.cian.ru/sale/commercial/189908264/	https://www.invst.ru/prodaja/zemli_selkhoznaznacheniya/selskokhozyaystvennaya_zemlya_u_vody_v_pokrovskom_4_4_ga/	http://bigland.ru/katalog/lands/zemlya_selkhoznaznacheniya/apanichino_364/
<i>Единица сравнения</i>	кв.м.				
Цена предложения	руб		6 500 000	2 800 000	18 200 000
Цена за ед. площади	руб/ кв.м.		43,33	63,64	50
<i>Корректировки</i>	(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.		43,33	63,64	50
Условия финансирования		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб/ кв.м.		43,33	63,64	50
Условия продажи			Торг	Торг	Торг
Корректировка	%		-16,4%	-16,4%	-16,4%
Скорректированная цена	руб/ кв.м.		36,22	53,20	41,80
Дата продажи (дата оценки)		апрель 2021 года	апрель 2021 года	апрель 2021 года	апрель 2021 года
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб/ кв.м.		36,22	53,20	41,80
Местоположение		Тверская обл., р-н Лесной , с/п. Медведковское, д.Мордасы	Тверская область, Вышневолоцкий район, Старое Почвино деревня	деревня Покровское, Удомельский район, Тверская область	Тверская область, Бологовский, г.Бологое, д.Апаничево
Местоположение		Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб/ кв.м.		36,22	53,20	41,80
<i>Физические</i>					

Элемент сравнения	Единица измер.	Объект оценки	Объекты сравнения		
			1	2	3
характеристики					
Общая площадь	кв.м.	до 100 000	150 000	44 000	364 000
Корректировка	%		+7%	0%	+21%
Скорректированная цена	руб/ кв.м.		38,76	53,20	50,58
Назначение		Для сельскохозяйственного производства, Для ведения сельскохозяйственного производства	Сельскохозяйственного назначения для ведения сельскохозяйственного производства	Сельскохозяйственного назначения для ведения сельскохозяйственного производства	Сельскохозяйственного назначения для ведения сельскохозяйственного производства
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб/ кв.м.		38,76	53,20	50,58
Инженерные коммуникации		по границе	по границе	по границе	по границе
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб/ кв.м.		38,76	53,20	50,58
Экономические характеристики					
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб/ кв.м.		38,76	53,20	50,58
Наличие строений на участке		Участок свободен от строений	Участок свободен от строений	Участок свободен от строений	Участок свободен от строений
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб/ кв.м.		38,76	53,20	50,58
Количество корректировок			2	1	2
1/ n			0,5	1	0,5
Сумма (1/ n)			2		
Весовые коэффициенты			0,25	0,5	0,25
Цена за ед. общей площади	руб/ кв.м.		48,94		

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 оценщика недвижимости-2020. Земельные участки Часть II полная версия по состоянию на октябрь 2020 г, под ред. Лейфер Л.А.,Приволжский центр финансового консалтинга и оценки,стр.213.

Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть II. Полная версия по состоянию на октябрь 2020 г.

13.2. Значения скидок на торг на активном рынке

13.2.1. Коллективное мнение оценщиков

Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов
Таблица 99

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	12,0%	10,4%	13,6%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	10,1%	8,7%	11,5%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	16,4%	13,4%	19,5%
4.1. Земельные участки под МЖС	11,1%	9,8%	12,5%
4.2. Земельные участки под ИЖС	9,7%	7,2%	12,2%
5. Земельные участки под объекты рекреации	14,1%	12,8%	15,4%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	11,3%	9,5%	13,1%

Корректировка на уторгование для земель сельскохозяйственного назначения принята на уровне средней: -16,4%.

Общая площадь

Объект оценки отличается от объектов- аналогов. Следует ввести корректировку на основании «Справочника оценщика недвижимости-2018. Земельные участки сельскохозяйственного назначения под ред. Лейфер Л.А.,Приволжский центр финансового консалтинга и оценки,стр.104.

Матрицы коэффициентов

Таблица 35

Земельные участки под пашни						
Площадь, га		аналог				
		<10	10-30	30-100	100-1000	≥1000
объект оценки	<10	1,00	1,07	1,21	1,49	1,58
	10-30	0,93	1,00	1,13	1,39	1,48
	30-100	0,83	0,89	1,00	1,24	1,31
	100-1000	0,67	0,72	0,81	1,00	1,06
	≥1000	0,63	0,68	0,76	0,94	1,00

Объект оценки отличается от объектов аналогов.

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

Таблица 10

Характеристика	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Общая площадь, кв. м.	до 100 000	150 000	44 000	364 000
Общая площадь, га	до 10	15	4,4	36,4
Коэффициент	1	1,07	1	1,21
Корректировка		+7%	0%	+21%

Местоположение

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

Категория земель, разрешенное использование

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

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

Право собственности

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

Дата предложения (изменение цен предложения во времени)

Объекты-аналоги №1-3 предложены к продаже в апреле 2021 года.

Корректировка не требуется

Наличие строений на участке

Исследование рынков земельных участков показывает, что участки с ветхими зданиями и улучшениями, подлежащими сносу, в среднем несколько дешевле аналогичных свободных участков. Вариация значений зависит от материалов, капитальности постройки и возможности повторного использования материалов. Корректировка не вводилась

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.

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

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.

Полученные результаты справедливой стоимости

Исходя из полученной стоимости одного квадратного метра, рассчитывается стоимость участков путем перемножения площади участка на данную стоимость.

Итоговая справедливая стоимость объекта в целом, округленно составила: 10 720 000 рублей

В том числе:

Таблица 11

1	2	3	4	5=4*3	6=5 округленно
Кадастровый №	Ближайший н.п.	Площадь, кв.м.	Стоимост ь 1 кв.м., рубли	Справедливая стоимость участка, руб.	Справедлива я стоимость участка, округленно, руб.
69:18:0000011:305	Мордасы	95 000	48,94	4 649 300,00	4 650 000
69:18:0000011:306	Мордасы	78 000	48,94	3 817 320,00	3 820 000
69:18:0000011:318	Мордасы	45 998	48,94	2 251 142,12	2 250 000
Итого				10 717 762,12	10 720 000

5. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

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

Таблица 12

Подходы:	Справедливая стоимость, руб.
Затратный подход	Не применялся
Сравнительный подход	10 720 000
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 иерархий². Были рассмотрены следующие факторы, влияющие на результаты, полученные разными подходами:

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

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

Таблица 13

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

Было принято допущение о равенстве вклада в процесс принятия решения всех вышеперечисленных факторов. При оценке каждого используемого подхода по анализируемым факторам был поставлен вопрос: насколько хорошо данный метод учитывает данный фактор при оценке конкретного объекта. Весовые параметры, характеризующие степень учета данного фактора при реализации, каждого из подходов, приведены в следующей Таблице 14:

Таблица 14

№ п/п	Наименование фактора	Вес фактора	Сравнит. подход	Доходный подход	Затратный подход
1	Учет влияния текущей рыночной ситуации на дату оценки объекта	16,67%	100,00%	00,00%	00,00%
2	Наличие информации, необходимой для реализации подхода	16,67%	100,00%	00,00%	00,00%
3	Достоверность используемой	16,67%	100,00%	00,00%	00,00%

² Расчет проводился с использованием программы "Анализ иерархий" НИЦ "Нейросплав".

	информации при реализации подхода				
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

Справедливая стоимость определяется по следующей формуле:

$$PC = PC_{\text{сравн.}} \times 1,00$$

Таким образом, справедливая стоимость Объекта оценки, составляет:

10 720 000 рублей

(Десять миллионов семьсот двадцать тысяч) рублей, без учета НДС³

В том числе:

Кадастровый №	Ближайший н.п.	Площадь, кв.м.	Справедливая стоимость участка, округленно, руб.
69:18:0000011:305	Мордасы	95 000+/-2697	4 650 000
69:18:0000011:306	Мордасы	78 000+/-2444	3 820 000
69:18:0000011:318	Мордасы	45 998+/-1877	2 250 000
Итого			10 720 000

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.

³ НДС не облагается пп. 6 п. 2 ст. 146 НК РФ

6. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

6.1 НОРМАТИВНЫЕ ДОКУМЕНТЫ

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

6.2 СПРАВОЧНАЯ ЛИТЕРАТУРА И ИНФОРМАЦИОННЫЕ ИСТОЧНИКИ

1. Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости “RWAY” выпускаемый совместно с Москомземом при участии Комитета по собственности, приватизации и хозяйственной деятельности Государственной Думы РФ;
2. Internet–ресурсы (www.izrukvruki.ru, www.kdo.ru, www.domailudi.ru, www.appartment.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 объектов оценки;

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

✓ платёж за объект оценки выражен в денежной форме.

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

- ✓ инвестиционная стоимость;
- ✓ ликвидационная стоимость;
- ✓ кадастровая стоимость.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.

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

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

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

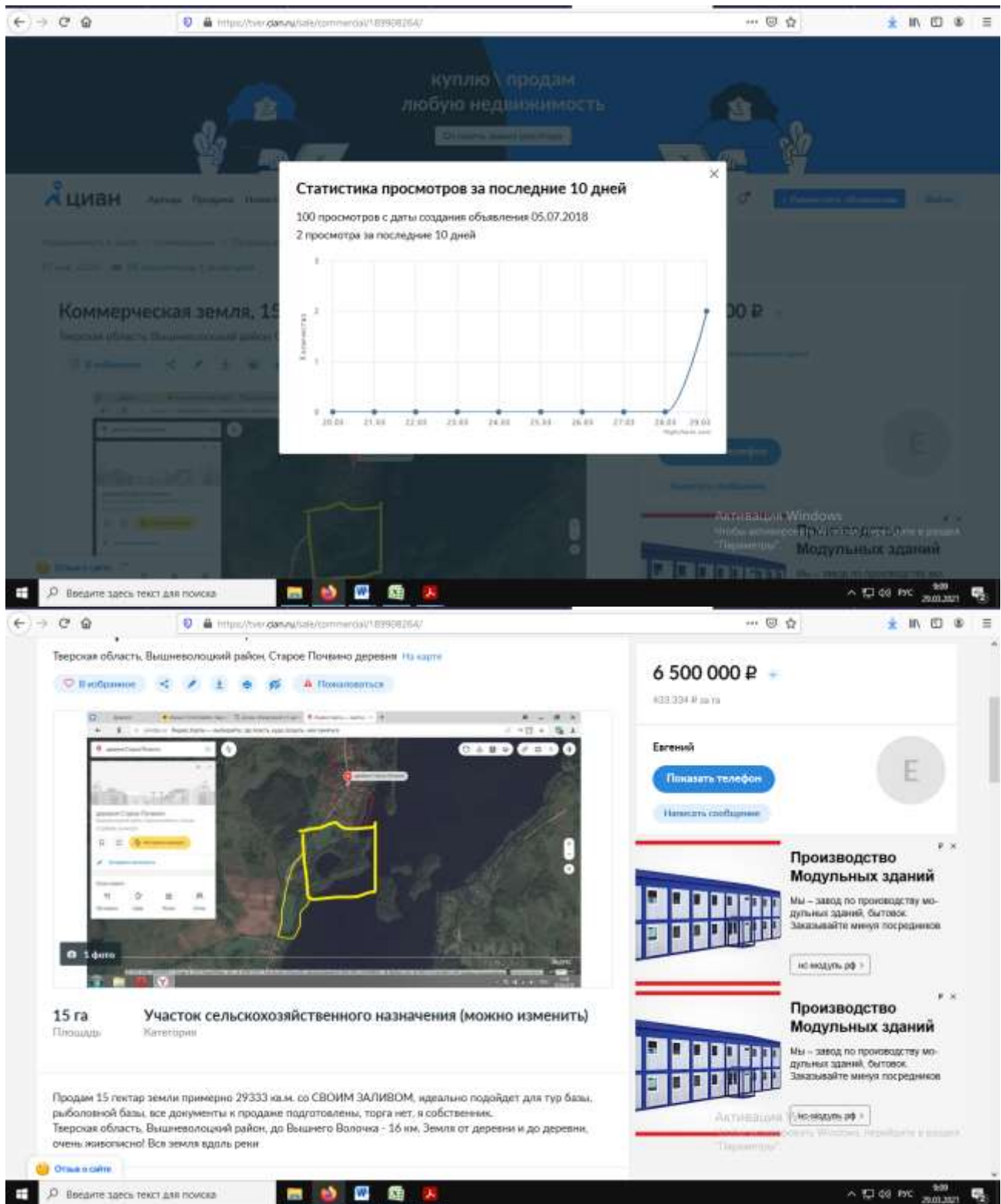
✓ в отчёте должна быть изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта оценки;

✓ информация, приведённая в отчёте об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена;

✓ содержание отчёта об оценке не должно вводить в заблуждение заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователи отчёта об оценке), а также не должно допускать неоднозначного толкования полученных результатов.

СКАНЫ СТРАНИЦ АНАЛОГОВ

Аналог 1



[Главная](#) | [О нас](#) | [Контакты](#)

Универсальная Земля

8 (495) 772-76-58
МЕСТОЖИТЕЛЬ

2 800 000 руб.

6 000 руб. за сотку

от 200 т

Местонахождение:
деревня Поповское, Ульяновский район,
Татарская область.
Шоссе: Ленинградское шоссе (ЛНД)
От МКАД 280 км
Площадь Участка: 4,4 га
Цели использования:
Земельный участок под сельхозпроектирование



Фото Карта

E-mail:

Моя история

Мои материалы "Сельскохозяйственная земля в Ульяновской области 4,4 га", lot 23811

Введите цифры с картинки:
 6 8 6 7 2

Отправить

Участок Площадь: 4,4 га Характеристики: ровный участок на холме Коммуникации: Электричество По границе	Вид права: Собственность Категория земли: Земельный участок для сельскохозяйственного назначения	Вид разрешенного использования: Сельскохозяйственное
--	--	--



https://www.invest-nedvizhimost.ru/prodaz/zemli_selkhoznamacheniya/tverokhodskaya_zemlya_iz_vody_k_pokrovskom_4_4_ga/

ИИ Инвест-Недвижимость Продажа аренда купля оставить заявку

В (495) 772-76-58

Местоположение:
деревня Покровское, Удомельский район,
Тверская область

Шоссе: Ленинградское шоссе (М10)

От МКАД: 200 км

Площадь: 4,4 га

Участок: 4,4 га

Цели использования: Земля под сельхозпроизводство

Участок

Площадь	Вид прав	Собственность	Вид разрешенного использования
4,4 га			Сельхозпроизводство

Характеристики: ровный участок на юге

Категория земли: Земля сельскохозяйственного назначения

Коммуникации: Электричество: По границе

Описание:
Продается земельный участок в Тверской области, Удомельский район, деревня Покровское. Животноводческий участок с выгоном и большой жилой парой Молдин. береговая линия 27 км. Село Молдино в 7 км (население 300 человек), развитая инфраструктура - футбольное поле, детский сад, больницы, аптеки, магазины, почтовое отделение в прибрежной базе "Сосновы Горы". В 8 км 2 туристическая база, в 4 км жд уезд "Гремяков" (Москва Санкт-Петербург). Участок состоит из двух участков площадью 3,2 и 1,2 га, между участками нас вы затопленные 2,5 га, фактическая площадь 7 га.

Введите цифры с картинки:

0 2 2 0 2

Отправить

Сельхоз.земля в Домодедовском районе

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

Аналог 3

https://bigland.ru/katalog/zaniz/zemlya_selkhoznamacheniya/paricstino_364/

СКАЧАТЬ ПРЕЗЕНТАЦИЮ

ВИД СДЕЛКИ: Продажа

ОБЛАСТЬ: Тверская область

РАЙОН: Бологовский

ШОССЕ: Ленинградское

НАСЕЛЕННЫЙ ПУНКТ: Аланичино д.

ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ: 36.5500 га

36.5500 ГА
общая площадь

5 000 РУБ
цена за сотку

18 200 000 РУБ
цена за участок

Введите в разделе "Параметры".

Благоустройство территорий. На участках будут расположены индивидуальные жилые дома, которые размещены вдоль проездов местного значения. В водоохраной зоне реки расположена зона пляжного отдыха, на севере детская площадка и сквер для прогулок и отдыха. Планировочных ограничений, связанных с санитарно-защитными зонами, культурного наследия и промышленных предприятий на проектируемом участке нет. Описание района: Бологовский район - административная единица на севере Тверской области России. Административный центр — город Бологое. На территории района имеется 216 озер, 40 % занимают леса, 7 % — болота. В лесах района встречается около 200 видов млекопитающих (бурый медведь, лось, кабан, волк, лисица, заяц, рысь, куница и другие), около 240 видов птиц (глухарь, тетерев, рябчик, сова, кукушка и другие), в озерах — разнообразные виды рыб. Основные реки — Мста, Березайка. Крупнейшие озера — Кафтино (32,4 км²), Пирок (30,9 км²). На 1 января 2010 года численность населения Бологовского района составила 38815 человек. В том числе городское население 26847 человек. Всего насчитывается 158 сельских населённых пунктов.

ИНФРАСТРУКТУРА

 Электричество
  Подъезд: Грунт

 Удаленность от населенного пункта: Прямая



Активация Windows
Щелкните по значку Windows, чтобы перейти в режим "Панорама".

ЧТО МОЖНО ДЕЛАТЬ НА ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ?

 СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННАЯ РАБОТА
  Личное подсобное хозяйство
  ПЧЕЛОВОДСТВО
  ЖИВОТНОВОДСТВО

 ПЛОДОВЫЕ КУЛЬТУРЫ
  ЯГОДНЫЕ КУЛЬТУРЫ
  ЗЕРНОВЫЕ КУЛЬТУРЫ
  РЫБНОЕ ХОЗЯЙСТВО

РАЙОН

Тверская область соединяет два наиболее развитых экономических района: центральный и

Активация Windows
Щелкните по значку Windows, чтобы перейти в режим "Панорама".

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





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

115280, г. Москва, ул. Ленинская Слобода, д.26 +7 (495) 987-18-38 ИИН 7726178835
info@absolutins.ru КПП 77501001
www.absolutins.ru

ПОЛИС № 022-073-006676/21

страхования ответственности оценщика

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования ответственности оценщика № 022-073-006676/21 от 19.03.2021г. (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-tarify/>.

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 Договором 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 Договор (Полис) в одностороннем порядке или отказать в оплате суммы страхового возмещения по заявленному Страхователем убытку.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «21» апреля 2021 г. по «20» апреля 2022 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.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Страховым случаем по Договору является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам действиями (бездействиями) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик (Страхователь) на момент причинения ущерба. Случай признается страховым, если одновременно выполняются следующие условия: 1. действия (бездействия) оценщика, приведшие к нарушению оценщиком требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, были допущены им в течение срока действия Договора. Под действиями (бездействиями) оценщика, приведшими к нарушению оценщиком требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, понимаются непреднамеренные (неумышленные) ошибки, небрежности, упущения оценщика, приведшие к искажению результата оценки, неправильному выбору стандарта оценки, ошибкам при измерениях и расчетах, во время выполнения оценки объекта оценки, а также к неисполнению или ненадлежащему исполнению оценщиком обязательств по договору на проведение оценки, заключенному с ним; 2. требования Выгодоприобретателей о возмещении ущерба (имущественного вреда) предъявлены к Страхователю в течение срока действия Договора и в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации. Под требованиями о возмещении ущерба (имущественного вреда) Выгодоприобретателей понимаются письменные претензии и исковые требования о возмещении ущерба (имущественного вреда), предъявленные к Страхователю, подтвержденные доказательствами о факте, причинах и размере причиненного ущерба (имущественного вреда); 3. ущерб (имущественный вред) Выгодоприобретателя находится в прямой причинно-следственной связи с осуществлением оценщиком оценочной деятельности. Форма выплаты страхового возмещения указана в разделе 11 Правил страхования.

Страховщик:
ООО «Абсолют Страхование»
Представитель страховой компании
на основании Доверенности №66/21 от 26.01.2021г.



(Потимова Е.Ю.)

Страхователь:
Светлаков Василий Иванович

(Светлаков В.И.)

«19» марта 2021г.



Общество с ограниченной ответственностью
«Абсолют Страхование» (ООО «Абсолют Страхование»)
115280, г. Москва, ул. Ленинская +7 (495) 987-18-38 ИНН 7728178835
Слобода, д.26, стр.4 info@absolutins.ru КПП 772501001
www.absolutins.ru

ПОЛИС № 022-073-005738/20

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 № 022-073-005738/20 от 07.09.2020 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-tarify/>.

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
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 2020 г. по «01» октября 2021 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 №417/20 от 29.05.2020г.

(подпись)
«07» сентября 2020г.

Представитель Страховщика Потапова Е.Ю.

Страхователь:

ЗАО Информационная консалтинговая фирма «КонС»

Генеральный директор на основании Устава

(подпись)
М.П.
«07» сентября 2020г.

(Светлаков В.И.)

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.

Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров (ФРЦ) является федеральным бюджетным учреждением.ФРЦ - это федеральное бюджетное учреждение.

ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ ОЦЕНКИ

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тверской области отдел регистрации недвижимости

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Земельный участок				Раздел 1 Лист 1
вид объекта недвижимости				
Лист №1 Раздел 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4	
14 сентября 2020г.				
Кадастровый номер:	69:18:000001:105			
Номер кадастрового квартала:	69:18:0000011			
Дата присвоения кадастрового номера:	29.12.2008			
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют			
Адрес (местоположение):	Тверская область, г.н. Лесной, с/п. Медведковское, д. Мордасы			
Площадь, м.2:	95000 +/- 2697			
Кадастровая стоимость, руб.:	207100			
Кадастровый номер расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют			
Кадастровый номер:	Земли сельскохозяйственного назначения			
Вид разрешенного использования:	для сельскохозяйственного производства			
Статус земли об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"			
Особые отметки:	данные отсутствуют			
Получатель выписки:	Заявитель Выявления (представитель правообладателя), Правобладатель: Владелец инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда реального "Перспектива" под управлением ООО "УК "Триумф Капитал", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре паевладельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев, ИНН: 7718581523			

Выданный	получен	инициал, фамилия
полное наименование организации	полное наименование организации	полное наименование организации



Лаврушина С.В.

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

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист №1 Речеда 2	Всего листов речеда 2: 2	Всего речеда: 3	Всего листов выписки: 4
14 сентября 2020г.			
Кадестровый номер:		69:18:0000011:305	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда реального "Перспектива" под управлением ООО "УК "Грилья Капитал"
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность. 69:18:0000011:305-69/175/2020-8 14.09.2020 11:55:48
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:	Доверительное управление	
	дата государственной регистрации:	14.09.2020 11:55:48	
	номер государственной регистрации:	69:18:0000011:305-69/175/2020-9	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 05.02.2013 по 01.05.2027	
	дато, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Грилья Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом реального «Перспектива», ИНН: 3445028704	
	основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом реального «Перспектива» по управлению Обществом с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Грилья Капитал», № 2539, Выдан 25.02.2013	
		Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда реального «Перспектива» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Грилья Капитал», № 1, Выдан 14.06.2013	
		Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда реального «Перспектива» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Грилья Капитал», № 2, Выдан 11.11.2013	
		Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда реального «Перспектива» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Грилья Капитал», № 3, Выдан 15.06.2020	
		Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда реального «Перспектива» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Грилья Капитал», № 4, Выдан 17.08.2020	

Вариант	полное наименование документа	подпись	инициалы, фамилия



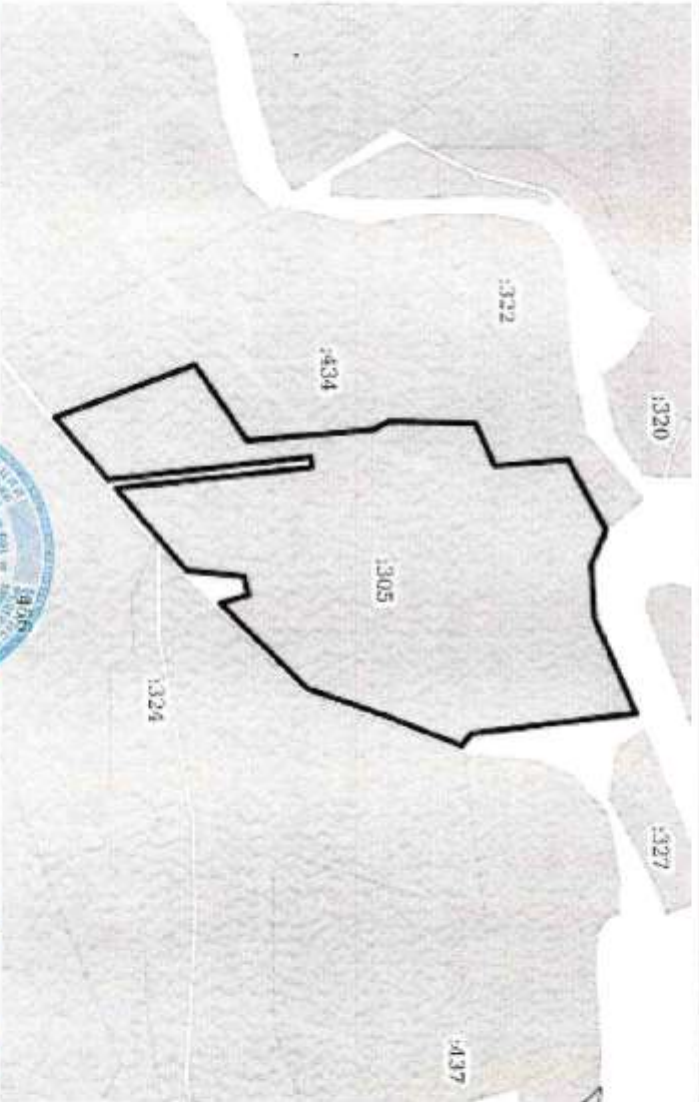
Якушина Е.В.

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист №2 Раздел 2:		Всего листов раздела 2: 2	
		Всего разделов: 3	
		Всего листов выписки: 4	
14 сентября 2020г.			
Кадастровый номер:		69:18:0000011:305	
5	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	

полное наименование должности		подпись		инициалы, фамилия	
специалист-эксперт				Яковлев С.В.	

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

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов 3	Всего листов выписки: 4
14 сентября 2020г.			
Кадастровый номер:		69-18/008/011-305	
План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1:5000			
Получен		Всего листов выписки:	
полное наименование объекта недвижимости		подпись	
		инициалы, фамилия	
		Итого стр.	



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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист №1	Раздел 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3
12 сентября 2020г.		Всего листов выписки: 4	
Кадастровый номер:		69-18-00300011:306	
Номер кадастрового квартала:		69-18-00300011	
Дата присвоения кадастрового номера:		29.12.2008	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		данные отсутствуют	
Адрес (местоположение):		Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир и Мортален. Участок находится примерно в пятикисметре по направлению на запад от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Тихаяя область, р-н. Лесной, с/п. Медведовское, д. Мортален.	
Площадь, м²:		78000 +/- 2444	
Кадастровая стоимость, руб:		170040	
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:		данные отсутствуют	
Категория земель:		Земли сельскохозяйственного назначения	
Виды разрешенного использования:		для сельскохозяйственного производства	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:		данные отсутствуют	
Подучастки, выписки:		Защел Автоинна Викторовна (представитель правообладателя), Правообладатели: Владелец инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда реального "Перспектива" под управлением ООО "УК "Прайм Капитал" данные о которых устанавливаются на основании данных анкетных счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельца инвестиционных паев, ИНН: 7718581523	

Подпись		Иванова С.В.
Подпись		Иванова С.В.

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

Лист 2 Лист 2

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист №1 Листов 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
12 сентября 2020:			
Катастровый номер: 69:18:0000011:306			

1	Прямой собственник (правообладатель):	1.1	Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда реального "Перспектива" под управлением ООО "УК" "Практика Капитал"
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 69:18:0000011:306-69/175/2020-8 12.09.2020 14:21:56
3	Документы-основания	3.1	Договор купли-продажи недвижимого имущества №19-07-20-7, №19-07-20-7, Выдан 06.08.2020
4	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	Доверительное управление	
4.1	Вид:	12.09.2020 14:21:56	
	дата государственной регистрации:	69:18:0000011:306-69/175/2020-9	
	номер государственной регистрации:	Срок действия с 05.02.2013 по 01.05.2027	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Практика Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом реального «Перспектива», ИНН: 3445028704	
	завло, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Правление доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом реального «Перспектива» по управлению Обществом с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Практика Капитал", № 2539, Выдан 05.02.2013	
	основание государственной регистрации:	Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда реальный "Перспектива" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Практика Капитал", № 1, Выдан 14.06.2013	
		Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда реальный "Перспектива" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Практика Капитал", № 2, Выдан 13.11.2013	
		Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда реальный "Перспектива" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Практика Капитал", № 3, Выдан 15.06.2020	
		Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда реальный "Перспектива" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Практика Капитал", № 4, Выдан 17.08.2020	

полное наименование документа	подпись	инициала, фамилия
Выписка		Добулина С.В.
подпись	М.П.	



Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист №2 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
12 сентября 2020г.			
Кадастровый номер:		69:18-0000011-306	
5	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	

Подпись интерпретации эксперта	подпись	инициалы, фамилия
полное наименование должности		



Яковлева С.В.

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

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист №1 Раздел 3

Всего листов раздела 3: 1

Всего разделов: 3

Всего листов выписки: 4

12 сентября 2020г.

Кадастровый номер:

69:18:0000011:306

План (чертеж, схема) земельного участка



Масштаб 1:4000

Основание обозначения:

Налучица

полное наименование должности

подпись

инициалы, фамилия



Лобушина С.В.

Удостоверение Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тверской области
 о внесении сведений о праве собственности на земельный участок

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости
 В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Земельный участок				Лист 1	
вид объекта недвижимости				Лист 1	
Лист №1	Раздел 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4	
12 сентября 2020г.					
Кадастровый номер:	69:18-0000011:318				
Номер кадастрового квартала:	69:18-0000011				
Дата присвоения кадастрового номера:	29.12.2008				
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данное отсутствует				
Адрес (местоположение):	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка Ориентир д. Мордасы. Участок находится примерно в 3,3 м, по направлению на запад от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Тверская область, р.н. Лесной, с/п. Медведовское, д. Мордасы.				
Площадь, м ² :	45998 +/- 1877				
Кадастровая стоимость, руб:	100275.64				
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данное отсутствует				
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения				
Виды разрешенного использования:	для сельскохозяйственного производства, для ведения сельскохозяйственного производства				
Степень застройки об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"				
Обременения:	данное отсутствует				
Получатель выписки:	Заявитель Высторона (представитель правообладателя), Правообладатель: Владелец инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда публичного "Перспектива" под управлением ООО "УК "Триумф Капитал", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельца инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов лето владельцев инвестиционных паев, ИНН: 7718581523				

	
	
полное наименование должности	инициалы, фамилия

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

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 2	Всего листов раздела 2, 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
12 сентября 2020г.			
Кодированный номер:		69:18-0000011-318	

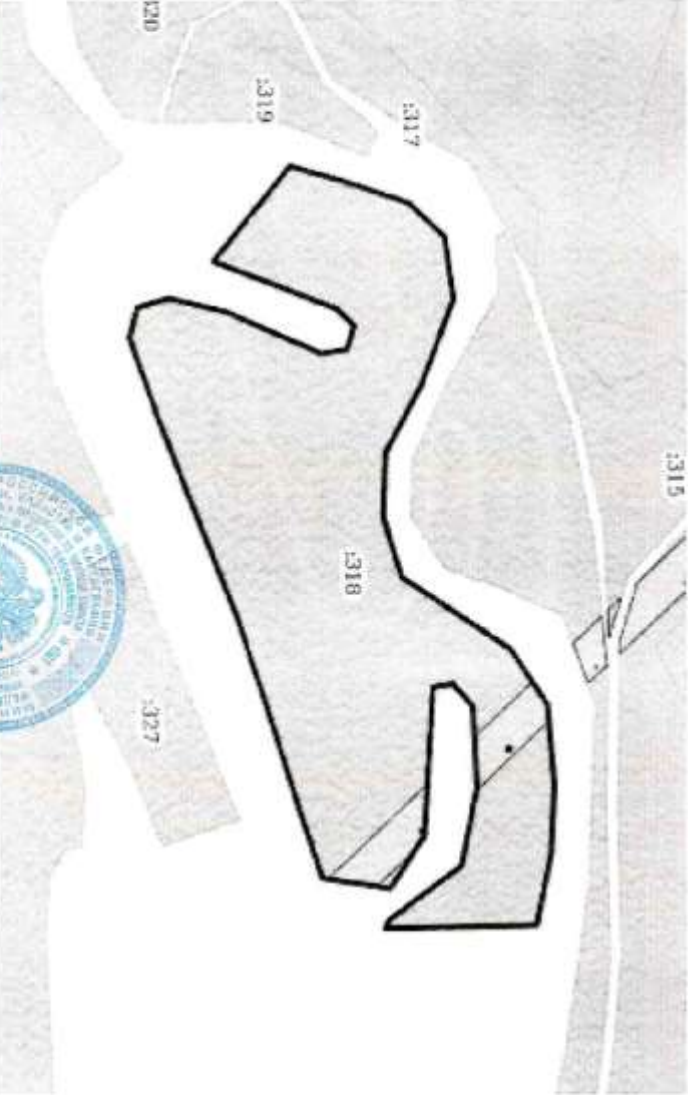
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Выданы инвестиционные права закрытого паевого инвестиционного фонда реального "Перспектива" под управлением ООО "УК "Права Капитал"
2	Вид, номер и дата государственной регистрации прав:	2.1	Общая долевая собственность 69:18.0000011-318-69/175/2020-8 12.09.2020 14:27:42
3	Документы-основания	3.1	Договор купли-продажи недвижимого имущества № 19-07-20-7, № 19-07-20-7, Выдан 06.08.2020
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Доверительное управление	
4.1	вид:	12.09.2020 14:27:42	
	дата государственной регистрации:	69:18.0000011-318-69/175/2020-9	
	номер государственной регистрации:	Срок действия с 05.02.2013 по 01.05.2027	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	основание государственной регистрации:	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Права Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом реальный «Перспектива», ИНН: 3445028704 Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом реальный "Перспектива" по управлению Обществом с ограниченной ответственностью «Управляющая компания "Права Капитал"», № 2539, Выдан 05.02.2013 Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда реальный "Перспектива" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Права Капитал", № 1, Выдан 14.06.2013 Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда реальный "Перспектива" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Права Капитал", № 2, Выдан 13.11.2013 Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда реальный "Перспектива" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Права Капитал", № 3, Выдан 15.06.2020 Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда реальный "Перспектива" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Права Капитал", № 4, Выдан 17.08.2020	

полное наименование	Подпись	инициал	инициал, фамилия
полное наименование	Подпись	инициал	инициал, фамилия

Рисунок 3 Лист 4

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

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист №1 Рисунок 3	Всего листов рисунка 3: 1	Всего рисунков: 3	Всего листов выписки: 4
12 сентября 2020г.			
Кадастровый номер:		69:18:0000011:318	
План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1:3000			
Подпись		Кодовые обозначения:	
Подпись		Подпись	
полное наименование должности		полное наименование должности	



Якушина С.В.

ЭКОПАРК «ПОБЕДА»



**Фермерский кластер по
производству экопродуктов
и организации «зелёного»
сельского туризма**

Тверская область – 2018

Жить в гармонии с природой



Стратегия перехода на «зелёную» экономику вызывает у общественности России возрастающий интерес. Местные власти поддерживают идею экологизации своих территорий, чтобы создать среду обитания, благоприятную человеку. На уровне регионов принимаются программы охраны окружающей среды, направленные на сохранение биоразнообразия животного и растительного мира. Все больше образовательных программ и просветительских проектов посвящены вопросам экологии.

В России уже много лет идет работа по выявлению (сертификации) экологически чистых районов, благоприятных для жизни людей в гармонии с природой, обладающих туристскими ресурсами для развития экотуризма и зеленого сельского туризма.

Всероссийский конкурс экологически чистых районов, который ежегодно проводит Президент Международного экологического фонда Ф.Ф.Метлицкий, позволил выявить 21 район и более 500 производств, которые соответствуют высоким требованиям экологической сертификации.

Экопарк «Победа» – инновационный вклад в «зелёную» экономику Тверской области



Всемирный Экономический Форум, прошедший в сентябре 2009 года, взял новый глобальный курс на «зеленую» экономику как единственный путь развития.

Программа ООН по окружающей среде (UNEP, ЮНЕП) определяет «зеленую» экономику как такую экономику, которая повышает благосостояние людей и обеспечивает социальную справедливость, при этом существенно снижает риски для окружающей среды и ее обеднение.

Зеленые технологии основаны на лучших инновационных решениях, поэтому успешны на рынке, позволяют получить хорошие финансовые результаты и поддерживаются людьми, желающими жить в гармонии с природой.

Можно с уверенностью утверждать, что Экопарк «Победа» – это инновационный проект, отвечающий актуальным потребностям людей и стандартам «зеленой» экономики.

Цели проекта Экопарк «Победа»

1. Устойчивое экологичное развитие территории, организация жизни в гармонии с природой.
2. Создание фермерского кластера по производству экопродуктов и организации «зелёного» сельского туризма.
3. Создание в Тверской области крупнейшего Агро-хаба по экопродуктам.



Экопарк «Победа» это:

- ОБЩАЯ площадь ЭКО-парка – 540 га:
- 230 семейных экоферм - 460 га;
- Агро – хаб (хранение, переработка и сбыт биопродуктов) - 10 га;
- 1 Экоферма парк-отель - 20 га;
- Поля многолетних лечебных и медоносных трав с пасеками - 25 га;
- Спортивно-развлекательные центры:
 - Автокемпинг – 3 га
 - Дендрапарк – 22 га
- Племенное животноводческое хозяйство по разведению элитных дождевых червей – 10 тонн биомассы червей в год;



Фермерские поселения в Экопарке «Победа»

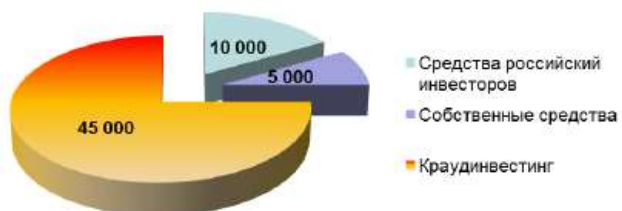


Фермерское поселение – территория, объединяющая от 500 до 300 семейных экоферм, позволяющих выращивать биопродукты на био-вегетариях на основании выдаваемых квот и осуществлять приём туристов. Для организации семейной экофермы выделяются земельные участки 1,5 – 2 га

Перечень участков в составе эко-парка «Победа»

Кадастровый №	Адрес	S, кв. м	Кат.	РВИ
69:18:0000011:349	Студеник	51 000	с/х	для с/х производства
69:18:0000011:350	Студеник	18 000	с/х	для с/х производства
69:18:0000011:351	Студеник	130 000	с/х	для с/х производства
69:18:0000011:354	Студеник	261 000	с/х	для с/х производства
69:18:0000011:355	Студеник	60 000	с/х	для с/х производства
69:18:0000011:358	Студеник	155 000	с/х	для с/х производства
69:18:0000011:359	Студеник	89 000	с/х	для с/х производства
69:18:0000011:362	Мощанское	39 000	с/х	для с/х производства
69:18:0000011:761	Студеник	122 100	с/х	для с/х производства
69:18:0000011:369	Мощанское	383 000	с/х	для с/х производства
69:18:0000011:373	Мощанское	239 992	с/х	для с/х производства
69:18:0000011:374	Мощанское	345 000	с/х	для с/х производства
69:18:0000011:376	Бохтово	591 000	с/х	для с/х производства
69:18:0000011:377	Бохтово	549 986	с/х	для с/х производства
69:18:0000011:762	Бохтово	327 023	с/х	для с/х производства
69:18:0000011:763	Бохтово	268 616	с/х	для с/х производства
69:18:0000011:747	Мощанское	341 820	с/х	для с/х производства
69:18:0000011:750	Мощанское	192 910	с/х	для с/х производства
69:18:0000011:754	Мощанское	176 762	с/х	для с/х производства
69:18:0000011:757	Мощанское	196 513	с/х	для с/х производства
69:18:0000011:305	Мордасы	95 000	с/х	для с/х производства
69:18:0000011:306	Мордасы	78 000	с/х	для с/х производства
69:18:0000011:318	Мордасы	45 998	с/х	для с/х производства
69:18:0000011:346	Студеник	50 000	с/х	для с/х производства
69:18:0000011:347	Студеник	42 000	с/х	для с/х производства
69:18:0000011:348	Студеник	141 000	с/х	для с/х производства
69:18:0000011:353	Студеник	226 000	с/х	для с/х производства
69:18:0000011:364	Студеник	201 000	с/х	для с/х производства
69:18:0000011:371	Мощанское	54 000	с/х	для с/х производства
ИТОГО		5 470 720		

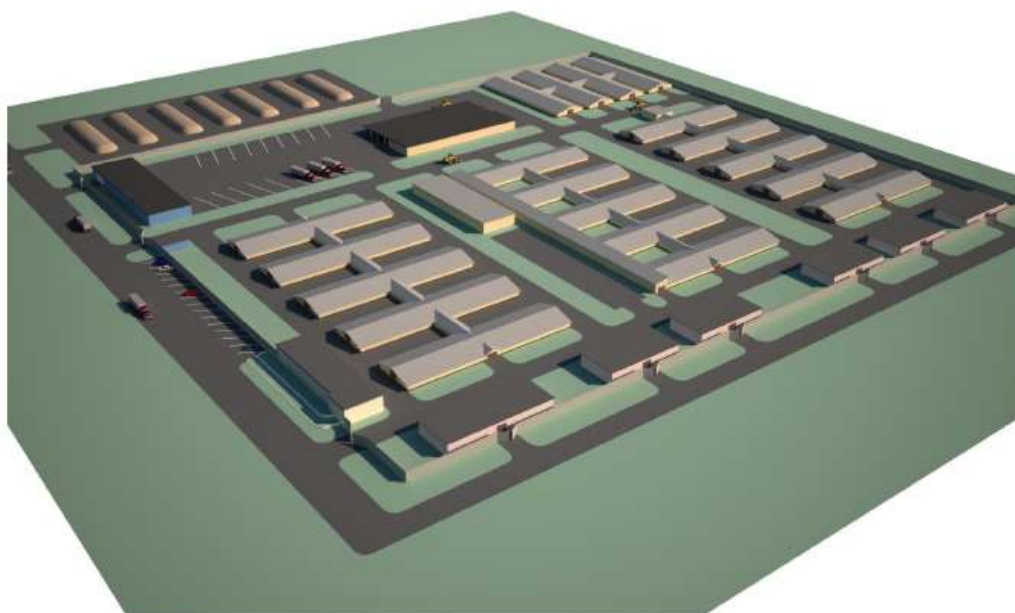
Предполагаемые источники и объемы финансирования инвестиционного проекта Экопарк «Победа»



млн. руб.

Инвестиций всего	60 000
Средства российских инвесторов	10 000
Собственные средства	5 000
Краудинвестинг	45 000

Агро – хаб в Экопарке «Победа»

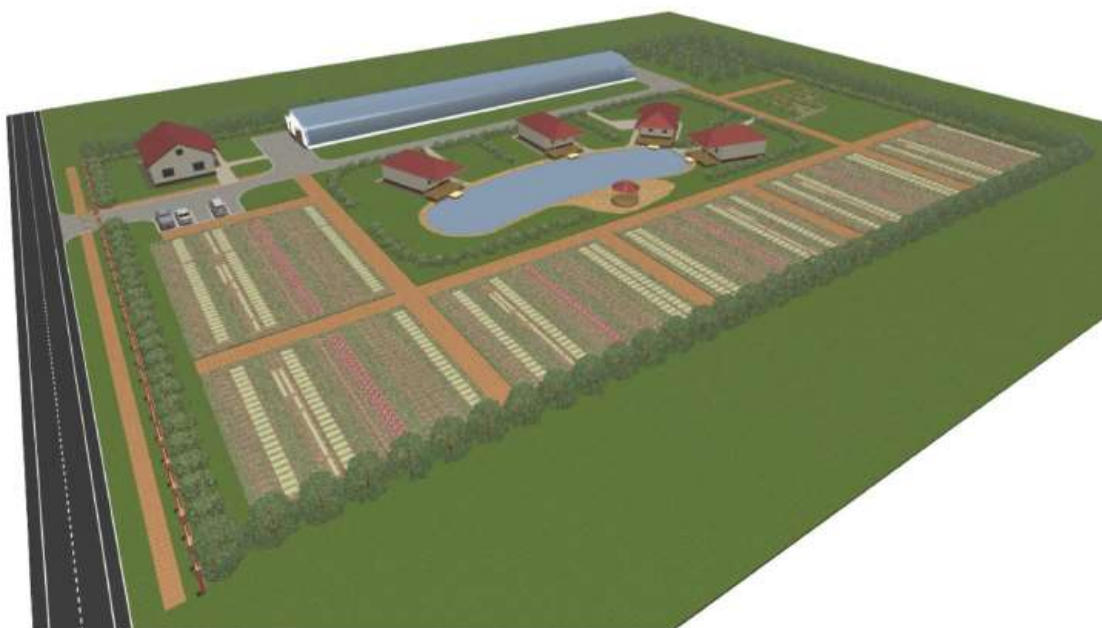


Предоставление услуг по хранению, переработке и сбыту сельскохозяйственной продукции

Экопарк «Победа» Управляющая компания

- Управление созданием, развитием и функционированием Экопарка;
- Поиск и привлечение резидентов и инвесторов;
- Работа с подрядчиками и поставщиками;
- Организация работы Агро-Хаба с высоким качеством предоставляемых услуг;
- Инженерное, юридическое, бухгалтерское и правовое обеспечение проекта;
- Создание комфортных условий для жителей и гостей Экопарка, обеспечение функционирования систем жизнеобеспечения;
- Предоставление широкого спектра логистических услуг;
- Создание благоприятной среды для экофермеров;
- Реализация рекламных и маркетинговых мероприятий, направленных на продвижение товаров и услуг Экопарка и его экофермеров.

Семейная экоферма в Экопарке «Победа»



Бизнес-формат для проживания, выращивания биопродуктов и развитию «зелёного» сельского туризма

Солнечный био-вегетарий СБВ- профи основа бизнес-формата «Семейная экоферма»

- ширина 15,5 метров, длина 78 метров;
- СБВ строится из энергоэффективных материалов. Био-вегетарий строится по технологии «тепловая крепость», что позволяет эффективно использовать (и даже запастись впрок) тепловую энергию солнца;
- «мягкая» талая и дождевая вода собирается в водоём природного типа, где после очистки идет на содержание рыбы (аквакультура), капельное орошение и поение домашних животных, в т.ч. дождевых червей;
- светодиодные светильники необходимого спектра обеспечивают снижение затрат на электроэнергию в несколько раз;
- система выращивания «зелёный» конвейер позволяет выращивать биопродукты круглый год;
- для поддержания микроклимата в холодные и пасмурные дни, в СБВ предусмотрена система тепловых аккумуляторов и резервное отопление в холодный период с использованием пиролизных котлов на биотопливе;
- СБВ позволяет получать урожай круглый год, обеспечивая 500 человек «зелеными витаминами» ежедневно.

Применение «климат-контроля», малообъемного культивирования, капельного орошения и светодиодной подсветки многократно повышает урожай и сокращает издержки. СБВ-профи позволяет получать ежегодно более 60 тонн овощей, ягод и зелени «БИО», а также до 300 тонн биогумуса.

Гостевой экодомик для максимального комфорта в общении с природой



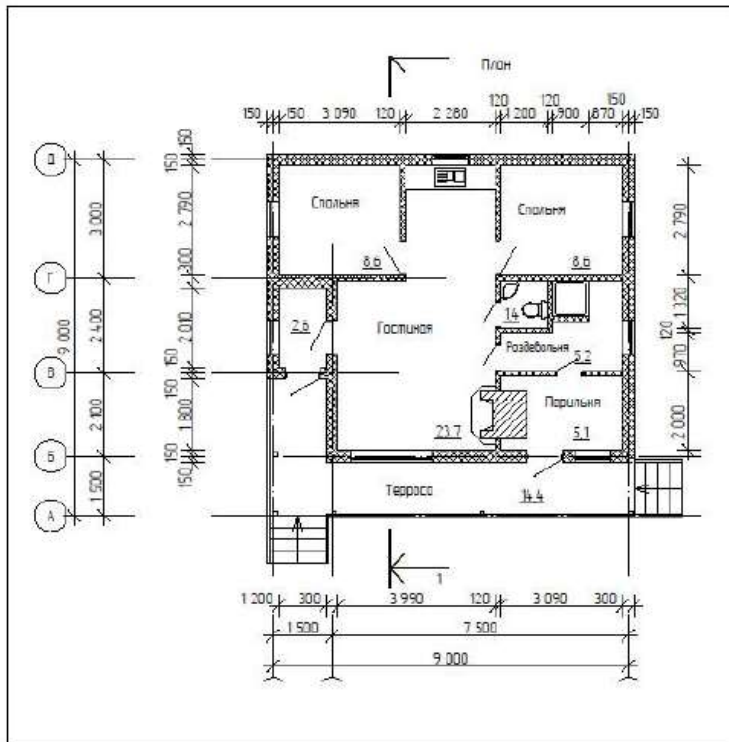
Важнейшим показателем для определения ресурсов туристской инфраструктуры экопарка является количество гостевых экодомиков.

Строительство каждого гостевого экодомика является событием для экотуризма и зеленого сельского туризма.

Потенциал экотуризма в России – не менее одного миллиона экодомиков.

Гостевые экоддомики строятся из пожаробезопасных и экологически безвредных материалов, соответствующих стандартам энергоэффективности.

Планировка гостевого экоддомика для максимального комфорта в общении с природой



Планировку гостевого экоддомика отличает наличие элементов, обеспечивающих 100 % комфорт отдыхающим:

- звукопоглощающие перегородки;
- 2 спальни;
- просторный каминный зал с панорамным остеклением;
- блок приготовления пищи;
- сауна с двумя входами;
- раздельный санузел, душ;
- терраса.

Автокемпинг в Экопарке «Победа»



Приём и размещение автотуристов, услуги по обслуживанию кэмперов.

Дендрапарк в Экопарке «Победа»

Дендрапарк – специальная зона на территории экопоселения или Парк-отеля, отведённая под культивацию в открытом грунте древесных растений (деревьев, кустарников, лиан), размещаемая по систематическим, географическим, экологическим, декоративным и другим признакам и предназначенная для общественного отдыха. Дендрапарк имеет научное, учебное, культурно-просветительское или опытно-производственное назначение.

В дендрапарке имеется:

Сад запахов
Набережные
Каналы
Светодиодное освещение
Декорации (камень)
Цветомузыкальные фонтаны
Музыка



Экопарк «Победа»

- фермерский кластер производства биопродуктов на основе экологического земледелия

Показатели производства био-продуктов в год:

- объем производства био-овощей и био-картофеля – 5 000 тн;
- объем производства фруктов и ягод – 50 тн;
- объем производства био-мяса и био-птицы – 20 тн;
- объем производства био-рыбы – 15 тн.



Дождевые черви

– основное сельскохозяйственное животное Экопарка «Победа»

- Племенное животноводческое хозяйство по разведению элитных дождевых червей – 10 тонн в год;
- Верми-фермы – 50;
- Производство биогумуса – 10 000 тонн в год;
- Поголовье дождевого червя – 250 млн. шт.

Согласно базовым стандартам IFOAM вермикомпост (биогумус) относится к био-органическим удобрениям



Вермикультивирование: максимальная производительность труда в сельском хозяйстве - \$300 000 в год на одного работающего

Достигаемые цели:

1. Организация круговорота органического вещества на территории Экопарка «Победа».
2. Организация производства био-органических удобрений для экологического сельского хозяйства.
3. Организация производства био-продуктов для туристов.

Количественные показатели результатов в сфере туризма

№ п/п	Показатели	Результат в год
1	Количество мест для размещения всего, из них: - экоферма парк-отель (50 домиков) - семейные экофермы (230 x 3 домика) - автокемпинг (190 кемперов)	840 50 690 100
2	Численность гостей (чел.) в год	430 000
3	Площадь номерного фонда коллективных средств размещения (кв.м.)	19 900
4	Инвестиции в основной капитал средств размещения (гостиницы, домики, места для временного проживания) (млн. руб.)	400
5	Всего создано рабочих мест:	2 500
6	Объем платных туристских услуг (млн.руб.) в год (5 тыс. /чел).	2 150

Количественные показатели результатов в сфере производства биопродуктов

№ п/ п	Показатели производства в семейных экофермах	Семейная Экоферма тн/год	Экопарк «Победа» тн/год
1	Овощи и зелень	6	4 000
2	Корнеплоды	3	1 000
3.	Фрукты и ягоды	0,05	50
4.	Био-мясо (в т.ч. птицы)	0,02	20
5	Био-рыба	0,01	15
6	Био-яйца (тыс. шт.)	0,35	525
7	Био-мёд		6
8	Био-гумус	20	10 000
9	Биомасса дождевых червей	0.05	10

Расчётные количественные показатели результатов по налогам и сборам

№ п/п	Показатель	Результат в год тыс.руб.
1	Объём налогооблагаемой выручки всего: - от продажи сельхозпродукции фермерами - от продажи сельхозпродукции Агро-хабом - от проживания продажи туристских услуг	4 150 000 1 200 00 800 00 2 150 00
2	УСН	249 000
5	Налог на имущество и на землю	6 000
	Итого налогов и сборов (тыс.руб./год):	255 000

Руководителю Администрации
Лесного Района
Тверской области
Кудрявцевой Т.Н.



Уважаемая Татьяна Николаевна

Довожу до Вашего сведения, что я являюсь собственником земельных участков сельскохозяйственного назначения, расположенных в Вашем районе. Все участки представляют единый земельный массив общей площадью 547 га. расположенном в районе н.п. Студеник, Мощанское, Бохтово, Мордасы и включает следующие отдельные земельные участки:

Кадастровый №	Адрес	S, кв. м	Кат.	РВИ
69:18:0000011:349	Студеник	51 000	с/х	для с/х производства
69:18:0000011:350	Студеник	18 000	с/х	для с/х производства
69:18:0000011:351	Студеник	130 000	с/х	для с/х производства
69:18:0000011:354	Студеник	261 000	с/х	для с/х производства
69:18:0000011:355	Студеник	60 000	с/х	для с/х производства
69:18:0000011:358	Студеник	155 000	с/х	для с/х производства
69:18:0000011:359	Студеник	89 000	с/х	для с/х производства
69:18:0000011:362	Мощанское	39 000	с/х	для с/х производства
69:18:0000011:761	Студеник	122 100	с/х	для с/х производства
69:18:0000011:369	Мощанское	383 000	с/х	для с/х производства
69:18:0000011:373	Мощанское	239 992	с/х	для с/х производства
69:18:0000011:374	Мощанское	345 000	с/х	для с/х производства
69:18:0000011:376	Бохтово	591 000	с/х	для с/х производства
69:18:0000011:377	Бохтово	549 986	с/х	для с/х производства
69:18:0000011:762	Бохтово	327 023	с/х	для с/х производства
69:18:0000011:763	Бохтово	268 616	с/х	для с/х производства
69:18:0000011:747	Мощанское	341 820	с/х	для с/х производства
69:18:0000011:750	Мощанское	192 910	с/х	для с/х производства
69:18:0000011:754	Мощанское	176 762	с/х	для с/х производства
69:18:0000011:757	Мощанское	196 513	с/х	для с/х производства
69:18:0000011:305	Мордасы	95 000	с/х	для с/х производства
69:18:0000011:306	Мордасы	78 000	с/х	для с/х производства
69:18:0000011:318	Мордасы	45 998	с/х	для с/х производства
69:18:0000011:346	Студеник	50 000	с/х	для с/х производства
69:18:0000011:347	Студеник	42 000	с/х	для с/х производства
69:18:0000011:348	Студеник	141 000	с/х	для с/х производства
69:18:0000011:353	Студеник	226 000	с/х	для с/х производства
69:18:0000011:364	Студеник	201 000	с/х	для с/х производства
69:18:0000011:371	Мощанское	54 000	с/х	для с/х производства
ИТОГО		5 470 720		

В течении ближайших десяти лет я планирую привлечь инвесторов, юридических и физических лиц для освоения указанных участков с целью создания на них Кластера эко-парка «Победа». Цель кластера:

Устойчивое экологичное развитие территории, организация жизни в гармонии с природой.

Создание фермерского кластера по производству экопродуктов и организации «зелёного» сельского туризма.

Создание в Тверской области крупнейшего Агро-хаба по экопродуктам.

В соответствии с подготовленной концепцией развития этих земельных массивов. По предварительным расчетам реализация этого проекта позволит создать от 2500 рабочих мест, более 230 эко-ферм и сформируют налоговые платежи до 6 млн. рублей в год. Прошу Вас, в обеспечение «Плана мероприятий по совершенствованию правового регулирования земельных отношений» № 2413-р от 08 ноября 2018 года, предусмотреть в проектах документов по проектированию и развитию территории размещения на этих землях Кластера эко-парка «Победа». Заявления по изменению разрешенного использования и категории земель, в соответствии с Федеральным законом №172-ФЗ «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую» от 21.12.2004., при необходимости будут представлены мной после подготовки рабочего проекта Кластера эко-парка «Победа».

С уважением

Тихонов Алексей Михайлович