



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

**Отчет №3 – 01/05-2021/3
Об оценке справедливой
стоимости
земельных участков,
расположенных по адресу:**

Тверская обл., район
Краснохолмский, с/п.
Лихачевское, д. Русиново

**Дата оценки:
27 мая 2021 года
Дата составления отчета:
27 мая 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

27 мая 2021 г.
г. Москва,
г-ну Ковалеву Э. Г.

Уважаемый Эдуард Геннадиевич!

В соответствии с Дополнением №527 к Договору № 2013 от 20 декабря 2012 года, между ООО «Управляющая компания «Прагма Капитал» «Д.У.» ЗПИФ рентный «Перспектива» под управлением ООО «УК «Прагма Капитал»- заказчик и ЗАО ИКФ «КонС»-исполнитель, и указанием Банка России от 25 августа 2015 г. N 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов», в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев», мы произвели расчет справедливой стоимости права собственности на земельные участки, расположенные по адресу: Тверская обл., район Краснохолмский, с/п. Лихачевское, д.Русиново, 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: 27 мая 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:120 917+/-871 кв.м. , категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, для иных видов сельскохозяйственного использования. Кадастровый номер:69:16:0000011:417 Адрес: Тверская область, р-н Краснохолмский, с/п. Лихачевское, д.Русиново. 2)Земельный участок общей площадью:267 247+/-1401 кв.м. , категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, для иных видов сельскохозяйственного использования. Кадастровый номер:69:16:0000011:421 Адрес: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Тверская область, р-н Краснохолмский, с/п. Лихачевское, д.Русиново.
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)69:16:0000011:417-69/071/2020-8 от 11.09.2020 года 2)69:16:0000011:421-69/071/2020-8 от 10.09.2020 года На основании Выписок из единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 23,30 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 №527 к Договору № 2013 от 20 декабря 2012 года
Дата проведения оценки (дата определения стоимости):	27 мая 2021 года
Дата составления отчета:	27 мая 2021 года
Результаты оценки полученные:	
Затратный подход:	Не применялся
Сравнительный подход:	9 500 000 рублей
Доходный подход:	Не применялся
Итоговая величина справедливой стоимости объекта оценки, без учета НДС, округленно:	9 500 000 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 отдельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого отчета об оценке, с учетом всех содержащихся там допущений и ограничений.

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

Настоящая оценка была проведена сравнительным 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:

9 500 000 рублей

(Девять миллионов пятьсот тысяч) рублей, без учета НДС¹

В том числе:

Кадастровый №	Ближайший н.п.	Площадь, кв.м.	Справедливая стоимость участка, округленно, руб.
69:16:0000011:417	Рушиново	120 917+/-871	2 960 000
69:16:0000011:421	Рушиново	267 247+/-1401	6 540 000
Итого			9 500 000

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.....	7
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	17
3. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ.....	50
3.1. ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	50
3.2. ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ.....	50
4. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ	60
4.1. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ПО ЗАТРАТНОМУ ПОДХОДУ.....	60
4.2. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ПО ДОХОДНОМУ ПОДХОДУ.	61
4.3. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ПО СРАВНИТЕЛЬНОМУ ПОДХОДУ.	61
5. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ.....	69
6. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ.....	71
7.ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ	72

1.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

В соответствии с Дополнение №527 к Договору № 2013 от 20 декабря 2012 года между ООО «Управляющая компания «Прагма Капитал» Д.У.» ЗПИФ рентный «Перспектива» под управлением ООО «УК «Прагма Капитал» и ЗАО ИКФ «КонС»..

1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки	1)Земельный участок общей площадью:120 917+/-871 кв.м. , категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, для иных видов сельскохозяйственного использования. Кадастровый номер:69:16:0000011:417 Адрес: Тверская область, р-н Краснохолмский, с/п. Лихачевское, д.Русиново. 2)Земельный участок общей площадью:267 247+/-1401 кв.м. , категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, для иных видов сельскохозяйственного использования. Кадастровый номер:69:16:0000011:421 Адрес: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Тверская область, р-н Краснохолмский, с/п. Лихачевское, д.Русиново.
Имущественные права на объект оценки	Общая долевая собственность: 1)69:16:0000011:417-69/071/2020-8 от 11.09.2020 года 2)69:16:0000011:421-69/071/2020-8 от 10.09.2020 года На основании Выписок из единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 23,30 сентября 2020 года Правообладатель: владельцы закрытого паевого инвестиционного фонда рентного недвижимости «Перспектива» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой их частей объекта оценки	Общая долевая собственность: 1)69:16:0000011:417-69/071/2020-8 от 11.09.2020 года 2)69:16:0000011:421-69/071/2020-8 от 10.09.2020 года На основании Выписок из единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 23,30 сентября 2020 года Существующие ограничения (обременения) права: Доверительное управление 1)69:16:0000011:417-69/071/2020-9 от 11.09.2020 года 2)69:16:0000011:421-69/071/2020-9 от 10.09.2020 года 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 для внесения в Закрытый Паевой Фонд
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:	27 мая 2021 года
Дата составления отчета:	27 мая 2021 года
Статус настоящего документа:	Отчет об оценке
Форма отчета:	Письменная
Балансовая стоимость:	Данные о балансовой стоимости объекта Оценщику не представлены
Осмотр	22 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 в создание Эко - фермы на данных участках. В приложение к отчету приложен проект освоения участков. На данных земельных участках все коммуникации проходят по границе. Осмотр произведен 22 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 организации оценщиков	<u>Светлаков Василий Иванович</u> является членом «Ассоциация «Русское общество оценщиков» и включен в реестр оценщиков за регистрационным номером 000957. Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков №000389 от 22.07.2020. Регистрационный номер в реестре №000957 от 18.09.2007 г. «Ассоциация «Русское общество оценщиков» включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков 09 июля 2007 г. за № 0003.
Страхование профессиональной деятельности	Профессиональная деятельность Светлакова Василия Ивановича застрахована в ООО «Абсолют Страхование», страховой полис № 022-073-006676/21. 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, содержащееся в отчете, относится к объекту оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости с какой-либо частью объекта является неправомерным, если таковое не оговорено в отчете;
- Оценщики не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических, природных и иных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки;
- мнение оценщиков относительно стоимости объекта действительно только на дату оценки. Исполнитель не принимает на себя никакой ответственности за изменение социальных, экономических, физических факторов и изменения местного или федерального законодательства, которые могут произойти после этой даты, повлиять на рыночные факторы, и, таким образом, повлиять на рыночную стоимость объекта;
- результаты стоимости могут быть использованы в течение 6 месяцев от даты составления настоящего отчета;
- события и обстоятельства, которые произойдут после даты нашего отчета, со временем приведут к тому, что отчет устареет, и, соответственно, мы не возьмём на себя ни обязанность соблюдать интересы, ни ответственность за решения и действия, которые основаны на таком устаревшем отчете. Кроме того, мы не несем ответственность за обновление этого отчета с учетом событий и обстоятельств, которые появятся после этой даты;
- 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 в создание Эко - фермы на данных 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 ИСПОЛЪЗУЕМЫХ 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 23 сентября 2020 года

2) Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 30 сентября 2020 года

3) Обращение в Администрацию Краснохолмского 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 обл., район Краснохолмский, с/п. Лихачевское, д.Русиново.

В таблице 2 дана информация по району расположения Объекта оценки.

Таблица 2

Показатель	Наличие и описание показателя
Расстояние от Москвы:	249 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 иных видов сельскохозяйственного использования
Рельеф	Спокойный

Форма	Правильная
-------	------------

Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Количественные и качественные характеристики были 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 Краснохолмский, с/п. Лихачевское, д.Русиново	69:16:0000011:417	120 917+/- 871	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 23 сентября 2020 года
2	местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Тверская область, р-н Краснохолмский, с/п. Лихачевское, д.Русиново	69:16:0000011:421	267 247+/- 1401	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 30 сентября 2020 года

Данные земельные участки входят в массив участков, которые предназначены для строительства Эко-фермы. Данный проект представлен в приложении №2 к данному отчету.

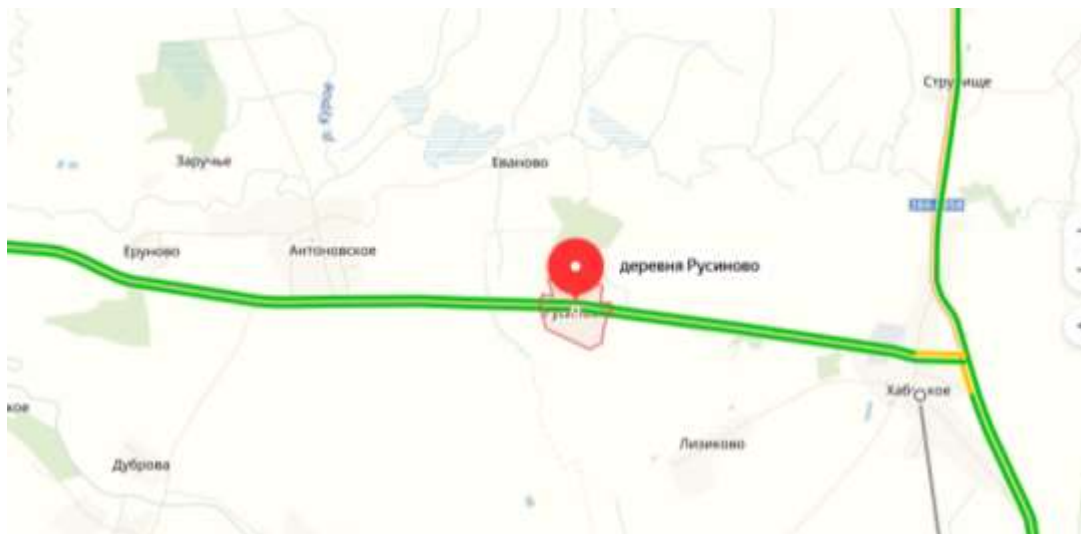
В рамках развития кластера эко-ферм предполагается создание ряда фермерских хозяйств, объединенных общей инфраструктурой, а так же создание централизованных предприятий переработки продукции фермеров. Такой подход позволит получить синергетический эффект от вертикальной интеграции производственных циклов, а так же обеспечить логистику и централизованный сбыт произведенной продукции.

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

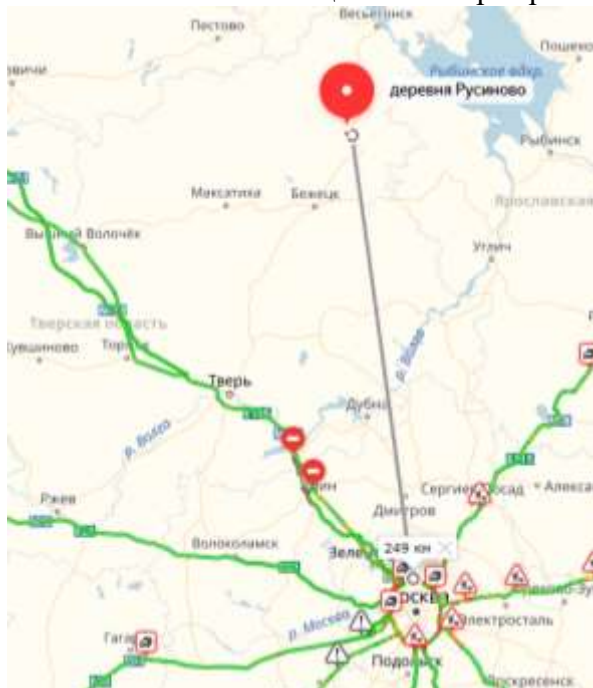
Оценивать данные земельные участки, как только земли участвующие в севообороте, которых много в Тверской области, оценщик считает нецелесообразным.

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

Краснохолмский район — административно-территориальная единица (район) и муниципальное образование (муниципальный район) на северо-востоке Тверской области России.

Административный центр — город Красный Холм.

Площадь 1496 км². Район граничит с Весьегонским, Молоковским, Бежецким и Сонковским районами Тверской области и Ярославской областью (Некоузский и Брейтовский районы).

Основные реки — Могоча с её притоками Неледина, Решетиха и Лойка.

Краснохолмский район расположен в зоне хвойно-широколиственных лесов с преобладанием мягких лиственных пород (берёза, осина, черёмуха, реже — липа, клён). Из минерального сырья в районе имеются кирпичные суглинки.

Население района по переписи 2010 года составляет 11 835 человек, в том числе 5 608 — в городе Красный Холм. Всего насчитывается 206 населённых пунктов.

С 2013 года в состав района входят 4 поселения, из них городских — 1, сельских — 3:

- Городское поселение — город Красный Холм
- Барбинское сельское поселение
- Глебенское сельское поселение
- Лихачёвское сельское поселение

Сельское хозяйство (на 1992 год в районе было 19 колхозов и 3 совхоза), Краснохолмский электромеханический завод, Краснохолмский маслосырзавод, предприятия по выпуску пищевой продукции, в том числе минеральной столовой воды, пекарня.

По территории Краснохолмского района проходит железная дорога «Москва—Санкт-Петербург» (через Савёлово, Сонково, Пестово), развита сеть автомобильных дорог, главная — Р84 «Тверь—Бежецк—Красный Холм—Весьегонск—Устюжна».

Николаевский Антониев монастырь 15-18 в. (д. Слобода), торговые ряды нач. 20 в. (г. Красный Холм), колокольня Троицкого собора 19 в. (г. Красный Холм)

Лихачёвское сёльское посёлёние — муниципальное образование в составе Краснохолмского района Тверской области.

Образовано первоначально в 2005 году, включило в себя территорию Хабоцкого и часть Братковского сельских округов. 21 марта 2013 года принят закон Тверской области о преобразовании муниципальных образований Краснохолмского района Тверской области, согласно которому объединены Лихачёвское, Мартыновское и Ульянинское сельские поселения и создано вновь образованное муниципальное образование **Лихачёвское сёльское посёлёние** Краснохолмского района Тверской области. На территории вновь образованного поселения находятся 67 населённых пунктов. Центр поселения — деревня Лихачёво.

- Общая площадь: 467 км²
- Нахождение: северная часть Краснохолмского района.
- Граничит:
- на севере — с Весьегонским районом, Кесемское СП, Пронинское СП, Чамеровское СП и Романовское СП
- на северо-востоке — с Ярославской областью, Брейтовский район
- на юго-востоке — с Глебенским СП
- на юге — с Барбинским СП
- на западе — с Молоковским районом, Черкасовское СП и Делединское СП

На территории поселения верховья рек Ламь, Сыроверка, Решетиха и Лойка.

Основные хозяйства: колхозы им. Кирова, «Авангард», «Восход», «Вперёд» «Новый Путь» и «Путь Ленина».

По переписи 2010 — 1633 человека (747 в Лихачёвском, 531 в Мартыновском и 355 в Ульянинском сельском поселении).

В составе Лихачёвского сельского поселения насчитывается 67 населённых пунктов:

На территории поселения исчезли деревни Башарово, Голенищево, Кошкино, Хотилово, Шабунино и другие. д. Брод включена в состав села Хабоцкое, д. Василёво присоединена к д. Братское.

По территории поселения — участок дороги Р84 «Тверь—Бежецк—Весьегонск—Устюжина», дорога проходит (с юга на север) через д. Семёновское — с. Хабоцкое — д. Струбищи — д. Лохово — рзд. Остолопово — д. Дмитровка — д. Овинищи — д. Михеево.

От Хабоцкого — ответвление в западном направлении на Молоково — Сандово, проходит через д. Русиново. По территории несколько раз в сутки ходят автобусы по маршрутам Тверь — Весьегонск, Тверь — Молоково и Тверь — Сандово.

Кроме того, по территории поселения проходит железная дорога (участок Сонково — Овинище II) с единственным остановочным пунктом — разъездом Остолопово, которое находится недалеко от Лихачёво и на котором несколько раз в сутки останавливаются пассажирские поезда, идущие в северном направлении (на Весьегонск и Пестово через Овинище II) и в южном направлении (на Сонково для переформирования).

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. Апрель 2021 года

Экономическая активность

По оценке Минэкономразвития России, в марте 2021 года темп роста ВВП впервые с конца 1 квартала прошлого года перешел в положительную область и составил 0,5% г/г (после снижения на -2,5% г/г в феврале, -2,2% г/г в январе). По итогам 1кв21 снижение ВВП замедлилось до -1,3% г/г (в 4кв20, по данным Росстата, снижение на -1,8% г/г, в 2020 г. - 3,0% г/г).

Поддержку ВВП оказывают производственные и связанные с ними отрасли. Так, в марте в обрабатывающей промышленности наблюдалось улучшение динамики (выпуск увеличился на 4,2% г/г после снижения на -1,7% г/г в феврале, по итогам 1кв21 – рост на 0,9% г/г).

Основной вклад в рост обрабатывающей промышленности внесли отрасли машиностроительного и химического комплексов. Также продолжился уверенный рост в легкой промышленности и деревообрабатывающем комплексе, возобновилась положительная динамика в пищевой промышленности, замедлился спад в нефтепереработке и металлургическом комплексе.

В добыче полезных ископаемых спад также замедлился (до -5,6% г/г в марте с -9,0% г/г в феврале, -7,3% г/г в 1кв21) (подробнее см. комментарий «О динамике промышленного производства. Апрель 2021 года»).

Рис. 1. Темпы ВВП в марте вышли в положительную область



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 2. Объем строительных работ вырос на 0,4% г/г в марте



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Продолжилось улучшение динамики грузооборота транспорта – в марте показатель увеличился на 3,9% г/г (после снижения на -0,5% г/г в феврале и -2,1% г/г в январе) за счет железнодорожного, трубопроводного, морского и автомобильного транспорта. По итогам 1кв21 показатель увеличился на 0,4% г/г (после снижения на -2,2% г/г в 4кв20).

Объем строительных работ в марте увеличился на 0,4% г/г после околонулевой динамики в январе–феврале (в целом за 1кв21 – рост на 0,2% г/г).

В сельском хозяйстве в 1кв21 сохранилась положительная динамика выпуска (0,4% в 1кв21). При этом в марте несколько улучшилась ситуация в животноводстве: производство молока увеличилось на 1,3% г/г (в феврале – снижение на -0,3% г/г), замедлилось снижение производства скота и птицы (до -1,1% г/г с -2,2% г/г в феврале) и яиц (-0,3% г/г и -4,3% г/г соответственно).

На потребительском рынке наблюдается разнонаправленная динамика в розничной торговле и секторе услуг.

В марте 2021 г. показатели, характеризующие сектор услуг, вышли в область положительных значений (в годовом выражении). Объем платных услуг населению вырос на +1,4% г/г после -5,5% г/г в феврале (в целом за 1кв21 – снижение на -4,3% г/г). Оборот общественного питания увеличился на +2,3% г/г после -9,1% г/г месяцем ранее (за 1кв21: -6,0% г/г).

Рис. 3. Оборот розницы снизился на фоне высокой базы марта 2020 года



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 4. Уровень безработицы снижается седьмой месяц подряд



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Вместе с тем оборот розничной торговли в марте 2021 г. снизился на -3,4% г/г на фоне высокой базы аналогичного месяца прошлого года (когда рост показателя ускорился до 6,9% г/г после 4,9% г/г в феврале 2020 г. и достиг максимальных с 2012 года уровней).

Рынок труда

Продолжается планомерное снижение уровня безработицы – на -0,3 п.п. до 5,4% от рабочей силы в марте (с исключением сезонности – 5,4% SA4 после 5,6% SA месяцем ранее).

Общая численность безработных с исключением сезонного фактора снизилась на 134,9 тыс. человек (-3,2% м/м SA). Численность занятых с исключением сезонного фактора снизилась на 47,2 тыс. человек (-0,1% м/м SA).

Снижение уровня безработицы по методологии МОТ сопровождается снижением численности официально зарегистрированных безработных в органах службы занятости населения. По данным сайта «Работа в России», их численность на конец марта составила 1,8 млн. человек (на конец

февраля 2,4 млн. человек), в апреле снижение продолжилось – до 1,6 млн. человек.

В феврале 2021 г. рост заработных плат ускорился до +7,8% г/г в номинальном выражении (+5,3% г/г в январе) и до +2,0% г/г в реальном (+0,1% г/г месяцем ранее). С начала года номинальная заработная плата выросла на +7,1% г/г, реальная – на +1,6% г/г.

3

Показатели деловой активности

в % к соотв. периоду предыдущего года	июн 21	мар. 21	фев. 21	январ. 21	2020	IV кв 20	III кв 20	II кв 20	I кв 20	2019
Экономическая активность										
ВВП	-1,3*	0,5*	-2,5*	-2,2*	-3,0	-1,8	-3,5	-7,8	1,4	2,0
Сельское хозяйство	0,4	0,1	0,6	0,7	1,5	-3,6	3,3	3,1	3,6	4,3
Строительство	0,2	0,4	0,0	0,1	0,1	0,8	1,1	-3,9	2,8	2,1
Розничная торговля	-1,6	-3,4	-1,5	0,2	-3,2	-1,7	-0,8	-15,1	4,9	1,9
Платные услуги населению	-4,3	1,4	-5,5	-8,7	-17,1	-12,7	-17,3	-36,1	-1,9	0,5
Грузооборот транспорта	0,4	3,9	-0,5	-2,1	-4,9	-2,2	-5,3	-8,2	-3,9	0,7
Промышленное производство	-1,3	-1,1	-3,2	-1,9	-2,6	-1,7	-4,8	-6,7	2,6	3,4
Добыча полезных ископаемых	-7,3	-5,6	-9,0	-7,4	-6,9	-6,1	-11,5	-8,0	1,9	3,4
добыча угля	9,5	11,3	10,5	6,5	-6,3	-5,4	-5,2	-7,0	-7,4	2,2
добыча сырой нефти и природного газа	-9,4	-8,1	-11,8	-8,5	-8,1	-10,1	-12,7	-10,3	0,7	2,2
добыча металлических руд	-0,6	1,5	-1,6	-1,9	2,1	2,7	1,5	2,0	2,2	2,1
добыча прочих полезных ископаемых	2,5	2,3	14,3	-10,0	-15,3	-0,1	-21,2	-31,4	-8,5	3,6
Обрабатывающие производства	0,5	4,2	-1,7	-0,2	0,6	2,3	-0,1	-5,2	5,6	3,6
пищевая промышленность	0,8	3,5	-0,2	0,2	3,2	0,4	2,7	2,7	7,8	3,7
легкая промышленность	0,6	12,2	8,2	5,4	1,1	5,3	3,6	-7,1	3,3	2,1
деревообработка	3,3	5,8	2,9	1,2	0,5	3,1	1,1	-5,0	2,9	4,6
производство кокша и нефтепродуктов	-7,0	-3,7	-9,4	-8,1	-3,0	-7,5	-6,2	-3,7	5,8	1,6
химический комплекс	12,2	8,4	9,0	21,5	8,8	13,6	8,6	4,5	8,3	6,0
производство прочих неметаллической минеральной продукции	0,2	3,3	-3,7	0,5	-2,1	2,8	-4,4	-9,4	4,4	9,0
металлургия	-4,1	-3,5	-5,1	-3,4	-1,3	-0,4	-1,5	-5,0	4,0	4,7
машиностроение	13,9	28,9	2,9	7,2	-0,5	9,1	1,4	-18,3	3,5	3,9
прочие производства	9,5	18,1	9,0	-1,0	2,9	8,1	4,3	-12,3	8,4	-3,5
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	9,6	11,0	9,0	8,7	-2,4	-0,3	-2,5	-3,3	-4,0	-8,8
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	11,9	9,7	10,6	15,4	-3,6	4,7	-5,9	-11,9	-1,8	2,9

в % к соотв. периоду предыдущего года	1кв21	мар. 21	фев. 21	яно. 21	2020	IVкв20	IIIкв20	IIкв20	Iкв20	2019
Рынок труда										
Реальная заработная плата										
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	2,0	0,1	2,5	2,2	1,8	-0,1	6,2	4,8
в % к предыдущему периоду (SA)	-	-	1,0	-4,7	-	2,8	3,9	-4,1	1,4	-
Номинальная заработная плата										
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	7,8	5,3	6,0	6,7	5,4	3,0	8,8	9,5
в % к предыдущему периоду (SA)	-	-	1,3	-3,8	-	4,1	4,9	-2,5	1,9	-
Численность рабочей силы										
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,4	0,2	0,7	0,3	-0,6	-0,9	-0,6	-0,6	-0,3	-1,0
млн. чел.	75,0	75,0	75,0	75,0	74,9	75,2	75,2	74,6	74,6	75,4
млн. чел. (SA)	75,5	75,4	75,5	75,5	-	74,7	74,9	74,9	75,2	-
Численность занятых										
в % к соотв. периоду предыдущего года	-0,6	-0,6	-0,5	-0,9	-1,9	-2,5	-2,6	-2,1	-0,2	-0,8
млн. чел.	70,8	71,0	70,8	70,7	70,6	70,6	70,4	70,1	71,3	71,9
млн. чел. (SA)	71,3	71,3	71,3	71,3	-	70,2	70,1	70,4	71,8	-
Численность безработных										
в % к соотв. периоду предыдущего года	21,4	16,4	23,9	24,0	24,7	34,1	43,3	30,3	4,1	-5,3
млн. чел.	4,2	4,0	4,2	4,3	4,3	4,6	4,8	4,5	3,5	3,5
млн. чел. (SA)	4,2	4,1	4,2	4,3	-	4,5	4,8	4,6	3,4	-
Уровень занятости										
в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	58,8	58,8	58,8	58,7	-	58,3	58,1	58,2	59,2	-
Уровень безработицы										
в % к рабочей силе	5,8	5,4	5,7	5,8	5,8	6,1	6,3	6,0	4,6	4,8
SA	5,8	5,4	5,6	5,6	-	6,0	6,4	6,1	4,6	-

* Оценка Минэкономразвития России.

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

О динамике промышленного производства. Апрель 2021 года

Промышленное производство в марте 2021 г. выросло на 1,1% г/г (после снижения на -3,2% в феврале 2021 г.1; в 1кв21 – снижение на -1,3% г/г).

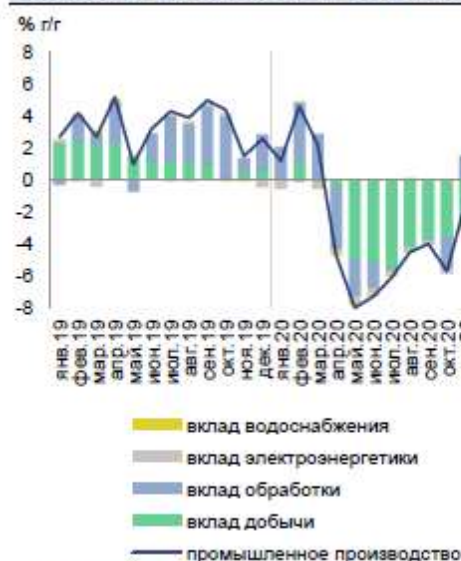
В **обрабатывающей промышленности** в марте наблюдалось улучшение динамики (рост составил 4,2% г/г после -1,7% г/г в феврале, по итогам 1кв21 – 0,9% г/г). Основными драйверами как по итогам марта, так и в 1кв21 выступали отрасли машиностроительного и химического комплексов.

Показатели машиностроительного комплекса в марте 2021 г. выросли на 28,9% г/г, что, в основном, связано с завершением ряда долгосрочных контрактов, а по итогам 1кв21 выпуск машиностроительных производств увеличился на 13,9% г/г. В химическом комплексе рост производства в марте составил 8,4% г/г (12,2% г/г в 1кв21), в том числе, производство химических веществ увеличилось на 5,4% г/г (6,7% г/г в 1кв21), производство резиновых и пластмассовых изделий – на 11,5% г/г (10,3% г/г в 1кв21), фармацевтическое производство – на 18,8% г/г (40,7% г/г в 1кв21). Кроме того, положительные темпы роста показали отрасли легкой промышленности (12,2% г/г в марте, 8,8% г/г в 1кв21) и пищевой промышленности (2,5% г/г в марте, 0,8% г/г в 1кв21). При этом продолжился спад в секторе нефтепереработки (-3,7% г/г в марте, -7,0% г/г в 1кв21) и металлургическом комплексе (-3,5% г/г в марте, -4,1% г/г в 1кв21).

Влияние на годовые темпы роста обрабатывающей промышленности в марте текущего года также оказали ограничительные меры, направленные на борьбу с распространением новой коронавирусной инфекции, введенные в конце марта 2020 года2.

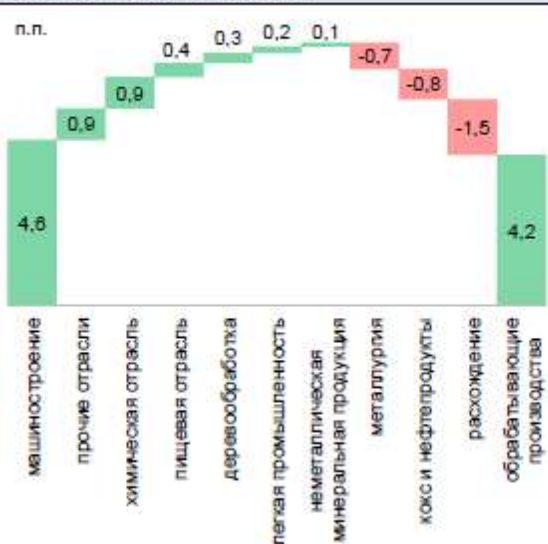
В **добывающих производствах** также наблюдалось улучшение ситуации – спад в этих отраслях замедлился до -5,6% г/г в марте после -9,0% в феврале текущего года, завершив 1кв21 снижением на -7,3% г/г. На динамику показателей добывающих производств продолжает оказывать влияние действие соглашения ОПЕК+ об ограничении добычи нефти, направленного на поддержку ценовой конъюнктуры мирового рынка. Вместе с тем поддержку выпуску оказали добыча угля (11,3% г/г в марте, 9,5% г/г в 1кв21) и прочих полезных ископаемых (2,3% г/г в марте, 2,5% г/г в 1кв21). Также в марте в положительную область вышли темпы роста добычи металлических руд (1,5% г/г в марте, -0,6% г/г в 1кв21).

Рис. 1. В марте на промышленное производство выросло на 1,1% г/г...



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

Рис. 2. ... за счет динамики обрабатывающих отраслей – рост на 4,2% г/г



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

Показатели промышленного производства

в % к соотв. периоду предыдущего года	IV кв.21	март.21	фев.21	январ.21	2020	IV кв.20	III кв.20	II кв.20	I кв.20	2019
Промышленное производство	-1,3	1,1	-3,2	-1,9	-2,6	-1,7	-4,8	-6,7	2,6	3,4
Добыча полезных ископаемых	-7,3	-5,6	-9,0	-7,4	-6,9	-8,1	-11,5	-9,0	1,0	3,4
добыча угля	9,5	11,3	11,4*	6,5	-6,3	-5,4	-5,2	-7,0	-7,4	2,2
добыча сырой нефти и природного газа	-9,4	-8,1	-11,8*	-8,5	-8,1	-10,1	-12,7	-10,3	0,7	2,2
добыча металлических руд	-0,6	1,5	-1,5*	-1,9	2,1	2,7	1,5	2,0	2,2	2,1
добыча прочих полезных ископаемых	2,5	2,3	13,1*	-10,0	-15,3	-0,1	-21,2	-31,4	-8,5	3,6
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	-1,7	3,1	-4,5*	-4,5	-2,1	-4,2	-7,2	-4,6	7,1	20,2
Обрабатывающие производства	0,9	4,2	-1,7	-0,2	0,6	2,3	-0,1	-5,2	5,6	3,6
пищевая промышленность	0,8	2,5	-0,5*	0,2	3,2	0,4	2,7	2,7	7,8	3,7
в т.ч.										
пищевые продукты	-0,8	0,9	-2,2*	-1,4	3,6	0,9	1,5	3,6	9,2	4,1
напитки	8,8	8,5	9,9*	7,1	1,1	-2,4	8,7	-2,1	0,3	5,0
табачные изделия	7,0	15,0	-2,1*	8,7	2,5	0,6	6,2	0,1	5,3	-10,4
легкая промышленность	8,8	12,2	5,8*	5,4	1,1	5,3	3,6	-7,1	3,3	2,1
в т.ч.										
текстильные изделия	15,4	13,2	16,2*	12,9	8,9	12,6	10,0	4,3	8,2	1,8
одежда	9,2	14,8	3,8*	6,2	0,5	5,2	4,2	-7,2	1,1	3,5
кожа и изделия из нее	-5,0	2,8	-8,5*	-11,1	-12,4	-8,6	-10,2	-28,7	0,2	-1,6
деревообрабатывающий комплекс	3,3	5,8	1,7*	1,2	0,5	3,1	1,1	-5,0	2,9	4,6
в т.ч.										
обработка древесины и производство изделий из нее	4,8	8,3	-0,2*	6,2	0,2	5,4	2,5	-8,2	1,3	6,2
бумага и бумажные изделия	4,2	5,5	3,4*	2,8	1,9	3,3	2,5	-1,8	3,5	4,6
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	-3,6	0,3	1,1*	-17,9	-3,4	-3,6	-7,2	-7,0	5,2	0,1
производство кокса и нефтепродуктов	-7,0	-3,7	-9,4*	-8,1	-3,0	-7,5	-6,2	-3,7	5,8	1,6

в % к соотв. периоду предыдущего года	икв.21	март.21	фев.21	январ.21	2020	IV кв.20	III кв.20	II кв.20	I кв.20	2019
химический комплекс	12,2	8,4	8,8*	21,5	8,8	13,6	8,6	4,5	8,3	6,0
в т.ч.										
химические вещества и химические продукты	6,7	5,4	5,3*	9,8	7,2	10,0	7,1	3,4	8,2	3,4
лекарственные средства и медицинские материалы	40,7	18,8	28,1*	87,9	23,2	34,6	21,1	23,5	12,0	27,4
резиновые и пластмассовые изделия	10,3	11,5	6,5*	13,0	3,3	10,3	4,3	-6,8	5,6	-1,3
производство прочей неметаллической минеральной продукции	0,2	3,3	-5,2*	0,5	-2,1	2,8	-4,4	-9,4	4,4	9,0
металлургический комплекс	-4,1	-3,5	-4,9*	-3,4	-1,3	-0,4	-1,5	-5,0	4,0	4,7
в т.ч.										
металлургия	-3,0	-1,9	-3,2*	-2,9	-2,5	-0,3	-3,3	-7,2	1,4	3,8
готовые металлические изделия	-7,3	-8,5	-10,1*	-4,8	2,3	-0,7	4,0	1,6	12,0	7,3
машиностроительный комплекс	13,9	28,9	1,1*	7,2	-0,5	9,1	1,4	-18,3	3,5	3,9
в т.ч.										
компьютеры, электроника, оптика	10,3	18,1	-7,0*	20,2	0,5	5,7	7,9	-19,6	16,0	10,6
электрооборудование	7,4	14,5	3,1*	0,8	-0,4	4,8	-0,2	-13,4	6,9	1,3
машины и оборудование, не вкл. в другие группировки	7,2	13,6	9,5*	-4,6	6,4	9,9	8,5	-3,2	10,9	13,5
автотранспортные, прицепы и полуприцепы	16,4	27,1	10,8*	8,1	-12,6	8,1	-6,8	-40,4	-11,3	-3,7
прочие транспортные средства и оборудование	20,7	50,4	-2,7*	5,2	-1,6	13,2	-2,2	-15,1	-2,9	-1,0
прочие производства	9,5	18,1	4,2*	-1,0	2,9	8,1	4,3	-12,3	8,4	-3,5
в т.ч.										
мебель	22,6	31,1	12,8*	20,4	4,3	11,7	11,5	-13,9	4,0	2,1
прочие готовые изделия	16,3	21,1	20,4*	5,0	2,4	11,5	7,5	-8,9	-1,4	-0,1
ремонт и монтаж машин и оборудования	5,5	14,8	-0,3*	-6,7	2,7	6,8	2,2	-12,5	11,0	-5,3
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	9,6	11,0	9,0	8,7	-2,4	-0,3	-2,5	-3,3	-4,0	-0,8
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	11,9	9,7	10,8	15,4	-3,8	4,7	-5,9	-11,9	-1,8	2,9

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

*Уточненные данные по отраслям промышленности будут опубликованы Росстатом после 20 апреля.

Картина инфляции. Апрель 2021 года

В марте 2021 г. потребительская инфляция замедлилась до 0,66% м/м (после 0,78% м/м в феврале), с исключением сезонного фактора – до 0,53% м/м SA1 (0,57% м/м SA месяцем ранее).

Основной вклад в снижение темпов роста потребительских цен в марте внесла продовольственная инфляция, которая замедлилась до 0,82% м/м с 1,2% м/м в феврале (с исключением сезонного фактора – до 0,53% м/м SA с 0,78% м/м SA месяцем ранее).

Сдерживающее влияние оказало удешевление плодоовощной продукции (-1,7% м/м после роста на 5,6% м/м в феврале). В марте снизились цены на огурцы и помидоры после значительного роста в предшествующие периоды. При этом по отдельным продуктам плодоовощной группы, как и

месяцем ранее, сохраняются повышенные темпы роста цен (картофель, морковь, капуста, лук).

Вместе с тем темпы роста цен на продовольственные товары, за исключением плодоовощной продукции, в марте увеличились за счет удорожания мясопродуктов (в том числе – куриного мяса), яиц и ряда других социально значимых товаров.

В марте возобновился рост цен на сахар (+2,1% м/м в марте после -6,4% за предшествующие три месяца), при этом цены сохраняются ниже декабрьских пиков. Ускорился рост цен на подсолнечное масло (1,2% в марте после 0,2% м/м соответственно).

Давление на динамику цен на данные товары оказывает внешнеэкономическая конъюнктура: так, рост экспортных цен на подсолнечное масло с начала года составил 22,1%, цены фьючерсных контрактов на сахар на Межконтинентальной бирже выросли с начала года на 2,7%.

Сдерживающее влияние на рост внутренних цен на сахар и подсолнечное масло оказывают реализованные Правительством Российской Федерации меры, направленные на сглаживание негативного влияния внешнеэкономической конъюнктуры. С учетом складывающейся ситуации на мировых рынках принят ряд дополнительных решений: действия соглашений по сахару продлено до 1 июня, по подсолнечному маслу – до 1 октября. Вводятся субсидии производителям данных товаров. Определены параметры демпферного механизма по подсолнечному маслу и семенам подсолнечника, который в будущем позволит оперативно и в автоматическом режиме реагировать на колебания мировых цен.

В непродовольственном сегменте рост цен ускорился до 0,7% м/м после 0,6% м/м месяцем ранее, с исключением сезонного фактора – до 0,66% м/м SA с 0,53% м/м SA в

феврале. Давление на ценовую динамику в данном сегменте продолжает вносить удорожание бензина (1,1% против 0,9% м/м в феврале).

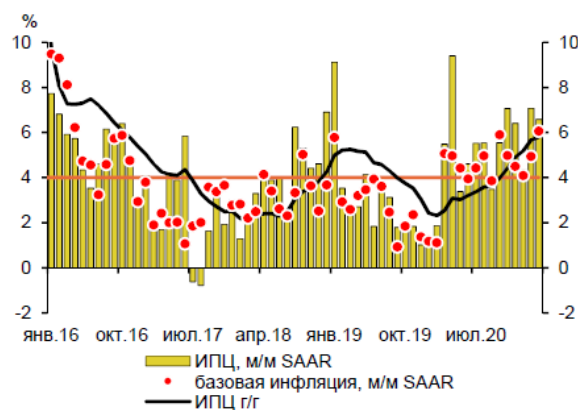
В сегменте непродовольственных товаров за исключением подакцизной продукции зафиксировано ускорение роста цен на строительные товары, а также на отдельные товары со значительной импортной составляющей:

легковые автомобили, телерадиотовары, бытовую химию. Вместе с тем продолжилось снижение цен на электро- и бытовые приборы и средства связи.

Темп роста цен на услуги составил 0,4% м/м четвертый месяц подряд, с исключением сезонного фактора – 0,37 % м/м SA с 0,34% м/м SA в феврале. Сохраняется повышенный рост цен на туристические услуги: услуги зарубежного туризма, услуги воздушного транспорта, услуги гостиниц. При этом рост цен на санаторно-курортные и медицинские услуги замедлился, экскурсионные услуги начали дешеветь.

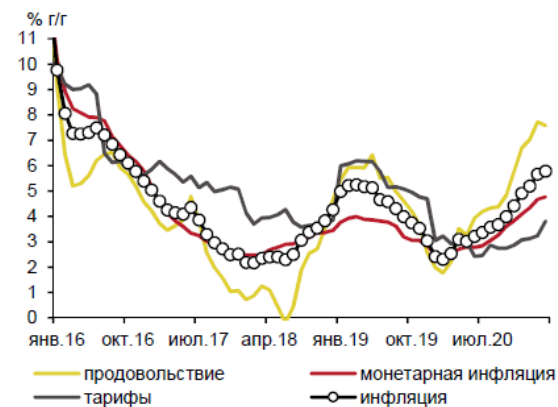
По оценке Минэкономразвития России, в марте пройден пик годовой инфляции (5,8% г/г после 5,7% г/г в феврале и 5,2% г/г в январе). Начиная с апреля ожидается замедление годовой инфляции в условиях выхода из расчета низкой базы начала прошлого года. По итогам апреля инфляция в помесечном выражении, по оценке, составит 0,5–0,6% м/м, что соответствует диапазону 5,5–5,6% г/г в годовом выражении.

Рис. 1. Динамика монетарной инфляции



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 2. Динамика потребительской инфляции в годовом выражении



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Таблица 1. Индикаторы инфляции

	мар.21	фев.21	январ.21	дек.20	ноя.20	2019	2018
Инфляция							
в % к соотв. периоду предыдущего года	5,8	5,7	5,2	4,9	4,4	3,0	4,3
в % к предыдущему месяцу	0,7	0,8	0,7	0,8	0,7	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,5	0,6	0,4	0,5	0,6	-	-
Продовольственные товары							
в % к соотв. периоду предыдущего года	7,6	7,7	7,0	6,7	5,8	2,6	4,7
в % к предыдущему месяцу	0,8	1,2	1,0	1,5	1,3	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,5	0,8	0,3	0,8	0,9	-	-
Непродовольственные товары							
в % к соотв. периоду предыдущего года	5,9	5,7	5,1	4,8	4,5	3,0	4,1
в % к предыдущему месяцу	0,7	0,6	0,5	0,4	0,6	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,7	0,5	0,5	0,4	0,5	-	-
Услуги							
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,2	2,9	2,8	2,7	2,5	3,8	3,9
в % к предыдущему месяцу	0,4	0,4	0,4	0,4	0,1	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,4	0,3	0,3	0,3	0,3	-	-
Базовая инфляция (Росстат)							
в % к соотв. периоду предыдущего года	5,4	5,0	4,6	4,2	3,9	3,1	3,7
в % к предыдущему месяцу	0,8	0,6	0,5	0,5	0,5	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,7	0,6	0,4	0,4	0,5	-	-
Инфляция, за искл. продовольствия, регулируемых цен и тарифов и подакцизной продукции							
в % к соотв. периоду предыдущего года	4,8	4,7	4,3	4,1	3,8	2,9	3,4
в % к предыдущему месяцу	0,5	0,5	0,4	0,3	0,5	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,5	0,4	0,3	0,4	0,4	-	-

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 соответствующему 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	1162	2244	120	112	109

	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	
информации и связи ⁴⁾					
Оборот розничной торговли	19920	40040	94	94	107
Оборот общественного питания	634,0	1302	79	76	111
Объем платных услуг населению	5224	10280	98	97	100,8
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/pokazateli-ser/>

Анализ внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки

К внешним факторам, влияющим на стоимость объекта оценки относятся:

- Экономические;
- Социальные;
- Политические.

Экономические факторы:

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

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

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

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

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

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

7. Соотношение спроса и предложения на аналогичные объекты. На рыночную стоимость любого объекта влияет соотношение спроса и предложения. Если спрос превышает предложение, то покупатели готовы оплатить максимальную цену. Верхняя граница цены спроса определяется текущей стоимостью будущих прибылей, которые может получить собственник от владения этим объектом.

Социальные факторы:

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

Политические факторы:

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

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

Рынок недвижимости, его структура и объекты

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

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

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

земельные участки;

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

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

- земли населенных пунктов;
- земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания,

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

- земли лесного фонда;
- земли водного фонда;
- земли запаса.

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

- общественно-деловая;
- производственная;
- инженерных и транспортных инфраструктур;
- рекреационная;
- сельскохозяйственного использования;
- специального назначения;
- военных объектов;
- иные территориальные зоны.
- жилье (жилые здания и помещения):
- многоквартирные жилые дома, квартиры в них и др. помещения для
- постоянного проживания (в домах отдыха, гостиницах, больницах, школах и т.п.);

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

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

промышленная недвижимость:

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

Сегментирование земельного рынка

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

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

Правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий. В соответствии с законодательством возможен перевод земельного участка из одной категории в другую. Целевым назначением и разрешенным использованием образуются земельные

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 иных видов сельскохозяйственного использования.

Объект оценки расположен: Тверская обл., район Краснохолмский, с/п. Лихачевское, д. Русиново, коммуникации по границе. Инфраструктура района средне развита. На данный объект оценки подготовлен проект инвестирования для создания Эко-фермы.

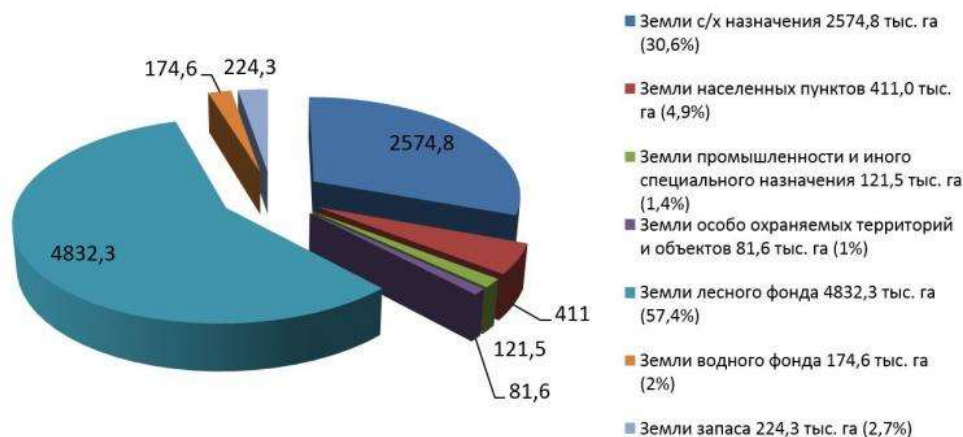
Таким образом, можно сделать вывод, что Объект оценки относится к земельным участкам для сельскохозяйственного производства, для иных видов сельскохозяйственного использования. На основании вышеизложенного, а также описания, приведенного в разделе 3. «Характеристика объекта оценки», альтернативные варианты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

Учитывая, что Объект оценки расположен по адресу Тверская обл., район Краснохолмский, с/п. Лихачевское, д. Русиново, 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

Земельный фонд по категориям



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 (06%).

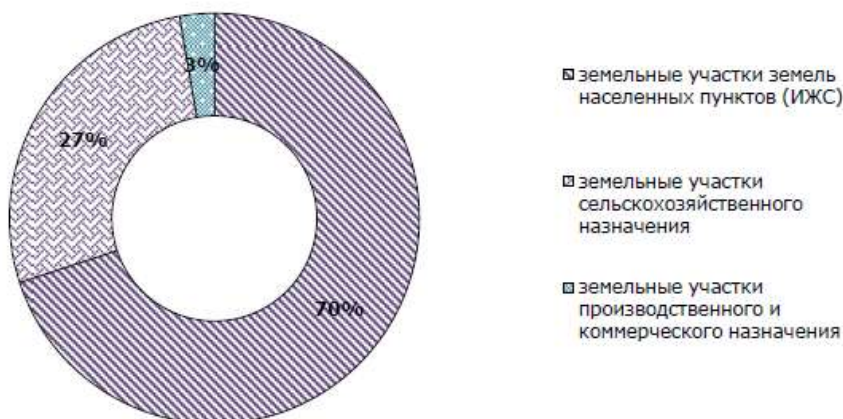
Распределение земель сельскохозяйственного назначения

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».

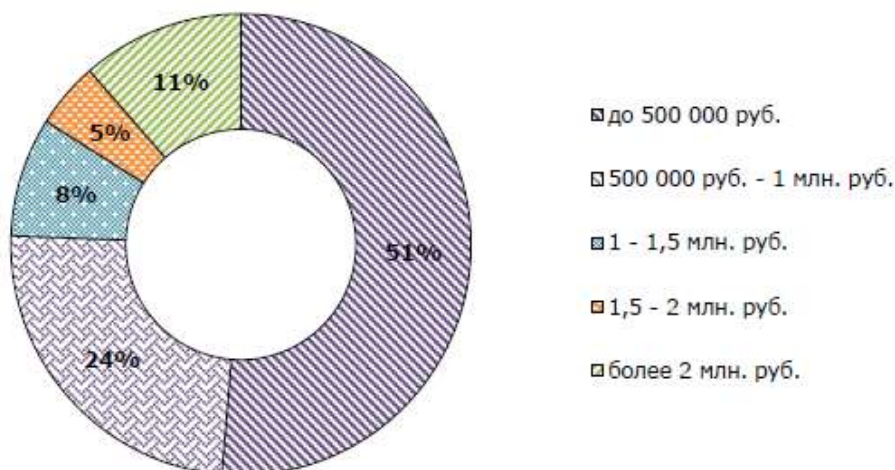
Интервал осуществляемого исследования принят равным месяцу. В данном случае исследуемый месяц – Сентябрь 2018 г. Общее количество предложений по продаже земельных участков в Тверской области составило 4 958 объектов из которых:



Источник информации: www.avito.ru;
анализ Оценщика

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

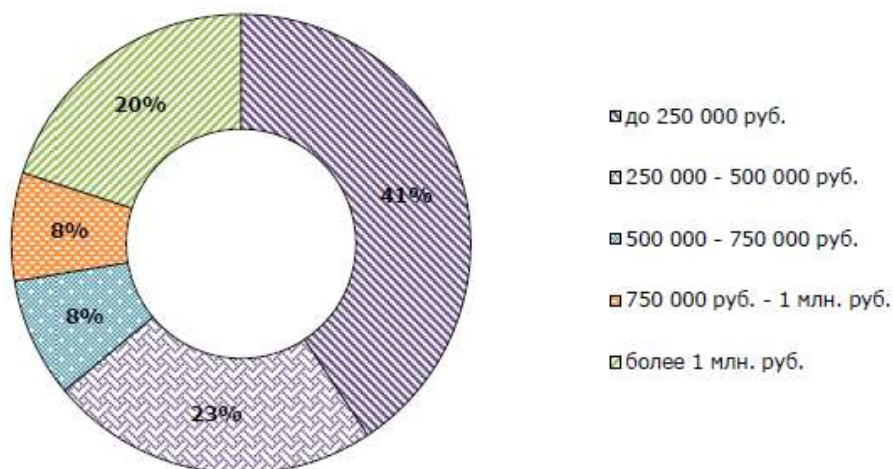
Анализ показывает, что в Тверской области больше всего представлено к продаже земельных участков под ИЖС (70%), в то время как наименьшее количество предложений приходится на земельные участки производственного и коммерческого назначения (3%). Структура предложений по продаже земельных участков по цене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

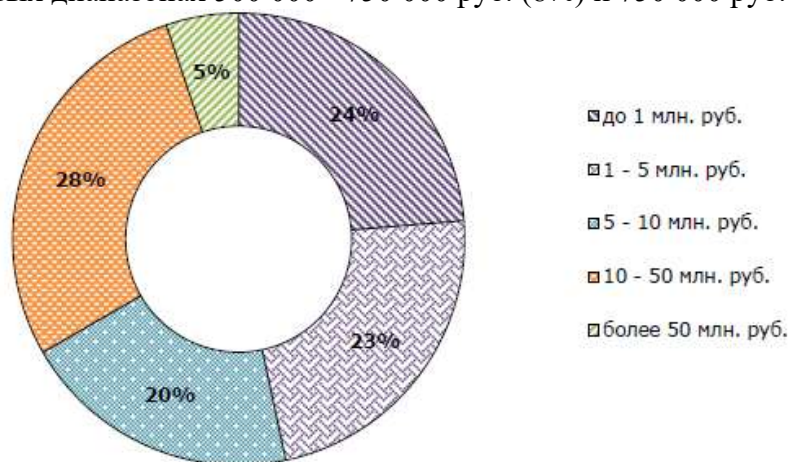
Из проанализированных данных видно, что наибольший объем предложения по продаже земельных участков земель населенных пунктов (ИЖС) в Тверской области приходится на объекты, предлагаемые в ценовом диапазоне до 500 000 руб. (51%), наименьший объем на объекты в ценовом диапазоне 1,5 - 2 млн. руб. (5%).



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

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

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

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

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

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).

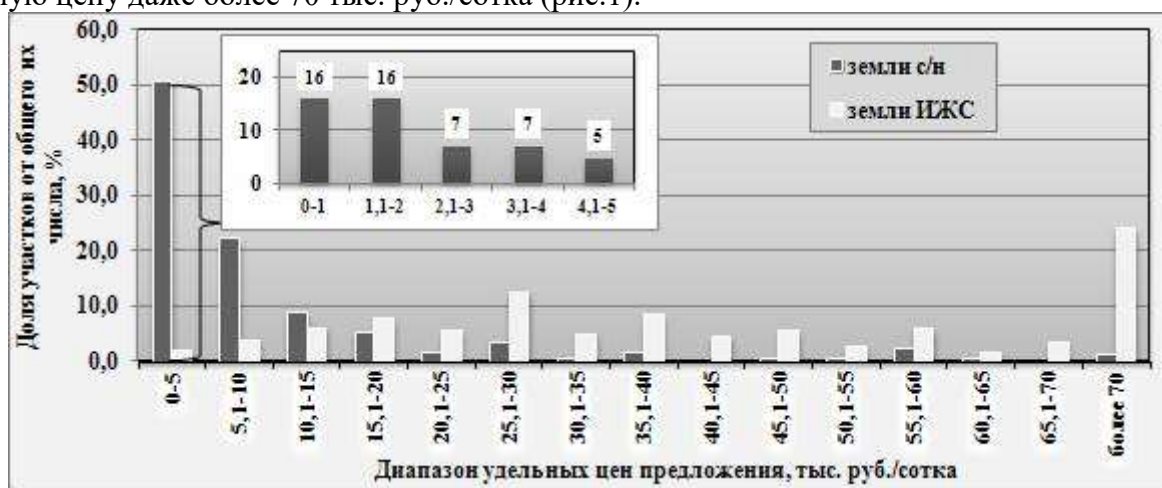


Рисунок 1. Распределение числа предложений на продажу земельных участков с/н и для ИЖС по ценовым интервалам удельной стоимости единицы площади (одной сотки)

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.

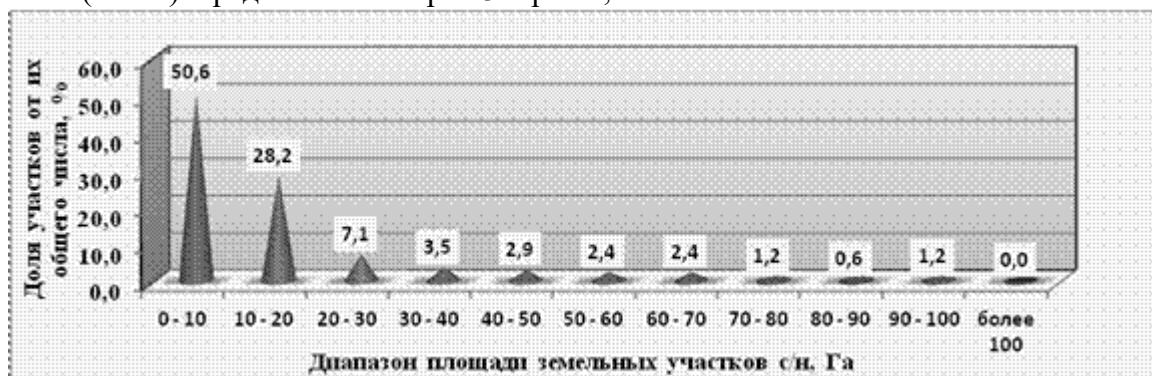


Рисунок 3. Распределение числа предлагаемых к продаже земельных участков сельскохозяйственного назначения по диапазонам площади (Га)



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.

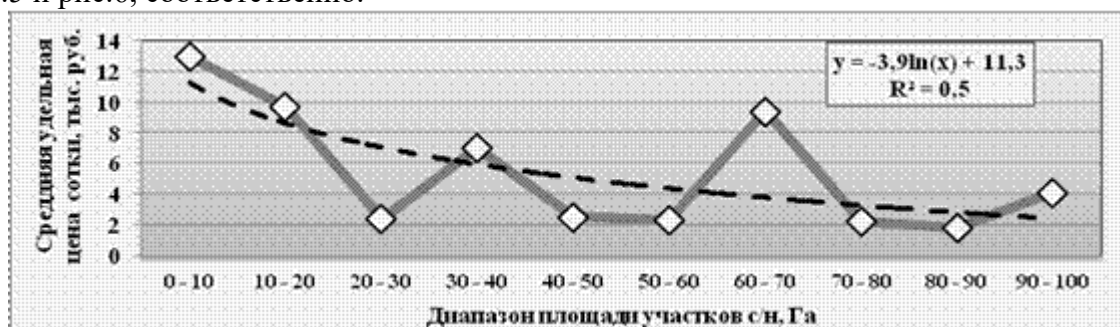


Рисунок 5. Зависимость удельной стоимости одной сотки земли сельхозназначения от площади предлагаемого к продаже участка

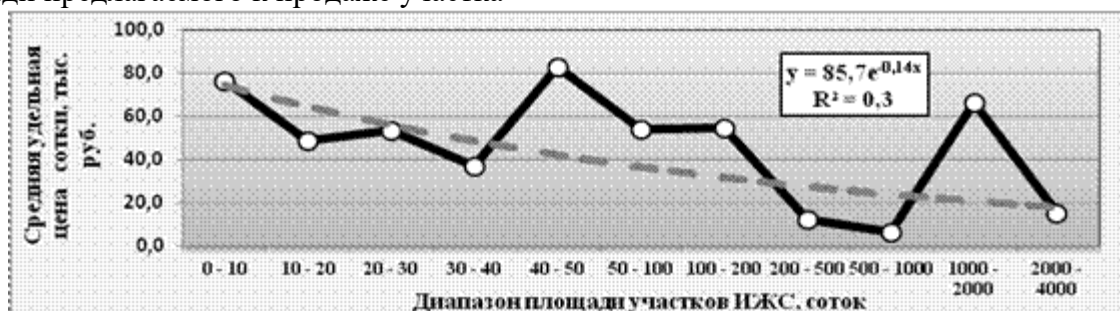


Рисунок 6. Зависимость удельной стоимости одной сотки земли для ИЖС от площади предлагаемого к продаже участка

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/х и до 30 соток – для земель ИЖС, показывает, что падение удельной стоимости сотки на рынке участков для ИЖС происходит с скоростью, примерно, 0,8 тыс. руб. при возрастании общей площади

участка на одну сотку, а для земель с/н при увеличении общей площади участка на один Га снижение составляет 0,4 тыс. руб. на единицу площади.

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

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

Территориальные характеристики земельного рынка Тверской области

Таблица 5

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

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

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

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

Для характеристики вектора развития рынка приведем динамику наиболее общего параметра ценовой ситуации – средней удельной цены 1 сотки земли. В 2016 году средняя по всей выборке наблюдения удельная цена одной сотки земли сельхоз назначения была равна 11,3 тыс. руб., а величина этого параметра для земель поселений – 58,2тыс. 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	1366	600	608	3 370	1 500
Цена предложения, рублей	4 098 000	500 000	800 000	1 800 000	10 000 000
Вид разрешенного использования	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения
Адрес:	Тверская область Весьегонский район Д.Раменье	Тверская область, Бежецкий район, Бежецк, Тверская область	Тверская область, Молоковский район, деревня Перевёртка, Сандово	Тверская область, Краснохолмский муниципальный округ, Красный Холм	Тверская область, Кесовогорский район, деревня Гребни,
Описание	ЛЭП в непосредственной близости от участка Транспортная доступность: круглогодичный подъезд к участку, дороги с твердым покрытием Находится вблизи населенного пункта «Раменье д»	Продается ровный участок. Расположение: Тверская область, Бежецкий район, близ деревни Виловатик. От районного центра, город Бежецк, меньше 5 км. Участок располагается вдоль трассы Бежецк-Красный Холм. Вдоль участка проходит линия электропередач и газоснабжения. Земля в собственности, все документы на руках. Участок сельхозназначения. Данный участок ранее принадлежал колхозу, поэтому земля отлично подходит для сельского хозяйства. Регион активно развивается в данном направлении. Все возникающие вопросы можно задать по телефону, который доступен в любое время. Срочная продажа. Продажа напрямую от собственника, не агенство!	Земли сельхозназначения	Земельный участок площадью 337 000 кв.м.Круглогодичный подъезд.По участку проходит ЛЭП.	участок рядом с поселением, участок в сельхозназначении с возможностью перевода по-любому назначению, для этого есть разрешение, к участку есть асфальт, экологически чистая зана, все документы имеются, я собственник, все вопросы по телефону.
Источник	http://bigland.ru/catalog/lands/zemlya_selhoznaznacheniya/ramene_13_66/	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-bezhetsk-183227864	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-sandovo-3044490271	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-krasnyy_holm-188269657	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-kesova_gora-2357865579
Цена за 1 сот. рублей	3000	833	1 315	534	6 667
Цена за 1 кв.м. рублей	30	8,33	13,15	5,34	66,67

Наименование	Аналог № 6	Аналог № 7	Аналог № 8	Аналог № 9	Аналог № 10
Площадь, сот	6 000	176	900	245	1154
Цена предложения, рублей	400 000	100 000	5 000 000	3 500 000	3 462 000
Вид разрешенного использования	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения
Адрес:	д.Бережки, Сонково, Тверская область	Тверская область, Бежецкий район, Бежецк	Тверская область, Кесовогорский район, Кесова Гора,	деревня Глинское, Весьегонск, Тверская область	Тверская область Весьегонский район Д.Раменье
Описание	Продам участок земли сельхозназначения 25 км.до города Бежецка и до поселка Сонково.Участок расположен в Тверской области,Сонковского района,деревня Бережки.Участок выделен в натуре(сделано межевание,имеется кадастровый паспорт и свидетельство о государственной регистрации.Местоположение примыкает непосредственно к деревне,рядом проходит электричество.Звоните все расскажем более подробно.	Продам земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения; разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства и размещения сельскохозяйственных объектов, пл. 176036 кв.м., к/н 69:02:0000008:462 местоположение установлено относительно ориентира расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Тверская обл., Бежецкий р-н, с/п Поречьевское, дер. Степаньково.	Внимательно читайте объявление!!! Продаётся 9 га земли с/х назначения . Объект находится в Тверской области, расстояния до ближайшего поселка а именно до района 6 км, до города Кашин 25 км. До Москвы 230 км. Подъезд с Ярославского и Дмитровского шоссе, трасса до Санкт - Петербурга. Каждый день проходит автобус Москва-Весьегонск.Рядом находится озеро, место очень хорошее, по деревне проходит асфальт, на границе точка газоснабжение, электричество 200 м . Цена договорная, соответственно в разумных пределах. Земля продается полностью, не долями.Можем поменять на недвижимость в Москве или области без разницы. Все вопросы по телефону. Все документы на руках. Звоните пожалуйста по делу, внимательно читая объявление сначала. Спасибо.	Предлагается 3 размежеванных земельных участков, общей площадью 2,45 га (0,6; 0,75 и 1,1 га). Участки расположены в сосновом бору, около дер. Глинское, Череповецкого района, в 80 км от Череповца, рядом с Дарвинским заповедником, на берегу реки Мологи (малое Рыбинское водохранилище), Первая линия, от воды 20 метров, круглогодичный подъезд, рядом сосновый бор. Очень красивые, живописные места, грибы, ягоды, шикарная рыбалка и отличный отдых гарантирован. Место подходит для строительства базы отдыха, базы для охотников. На участках находятся фундамент 6.0*12.0 м, имеются коммуникации – канализация, водоснабжение, линия электропередач. Участки в собственности. Вид разрешенного использования – строительство базы отдыха. Возможен обмен на недвижимость и спецтехнику.	ЛЭП в непосредственной близости от участка Транспортная доступность: круглогодичный подъезд к участку, дороги с твердым покрытием Находится вблизи населенного пункта «Раменье д»
Источник	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-sonkovo-173740987	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-bezhetsk-3153713917	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-kesova_gora-261343161/	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-vesegonsk-264552614/	http://bigland.ru/katalog/lands/zemlya_selh oznaznacheniya/rame ne_11_54/
Цена за 1 сот, рублей	67	568	5 556	14 286	3000
Цена за 1 кв.м. рублей	0,67	5,68	55,56	142,86	30
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 0,67 до 142,86 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:

<https://www.domofond.ru/uchastki/zemli-na-prodazu-bezsvetla-163227864>

4 000 000 РУБ. Земли сельхозназначения, 600 соток на продажу
Тверская область, Бежицкий район, Бежица, Тверская область
Бежица

Включить автопоиск

Избранное

Связаться с владельцем

Показать номер

Земли сельхозназначения, 600 соток

Продается ровный участок.
Расположение: Тверская область, Бежицкий район, близ деревни Вилковатки. От районного центра, город Бежица, меньше 5 км. Участок располагается вдоль трассы Бежица-Красный Холм. Вдоль участка проходит линия электропередачи и газоснабжения.
Земля в собственности, все документы на руках.
Участок сельхозназначения. Данный участок ранее принадлежал колхозу, поэтому земля отлично подходит для сельского хозяйства. Регион активно развивается в данном направлении. Все возникающие вопросы можно задать по телефону, который доступен в любое время. Если не отащано, посетите сайт, в Блог Лексикона.
Продажа напрямую от собственника, не агентство.
Торг уместен.
Возможен так же вариант с долгосрочной арендой. Все обсуждается по телефону.

Создать заметку

Распечатать

Получить позицию

Пожаловаться

Образцы документов для сделки

Информация о предложении

Цена: 4 000 000 РУБ.
Цена за сотку: 6 667 РУБ.
Тип: Участок
Тип объекта: Земли СНТ

Площадь: 600 соток
Дата объявления опубликовано: 13/04/2018
Дата публикации опубликовано: 13/05/2017
номер в каталоге: 163227864

https://www.avito.ru/tesova_gora/zemelnij_uchastok_114_ga_unit_dnp_1126220016

Участок 114 га (СНТ, ДНП) 6 000 000 Р

Юрий

Показать телефон

Написать сообщение

Растояние до города: 3 км, Площадь: 1140 сот.

Адрес: Тверская область, Кесова Гора, д. Дурасово

Скрыть карту

Продается земельный участок в Тверской области (недорого). Возможен торг. Дорога от Москвы до участка - асфальт. Съезд с дороги на участок предусмотрен дорожной картой. Рядом с участком деревня, в деревне магистральный газ, свет, рядом лес. Экология чистая, производств нет. Документы в порядке, на руках.

Гектары земли, Тверская область

«Абсолют Недвижимости» - продажа земель с/х, промышленных, сельскохозяйственных, участков от государства. Большой выбор. Новая Москва, Подмосковье - Земли под ИЖС.

Квартиры от 2,8 млн. Внутренняя - ипотека 5,17% на весь срок. Аренда от 400 руб. Коммунальные услуги 700-800 руб. в месяц.

10 минут до м. Тимирязевская. Длительное время в собственности. Большой сад. Выход к реке.

BEZ-CART

МАРШРУТ

Торговая галерея JAZZ в центре жизни

smilex | СУЩЕСТВУЮЩИЙ ВЛАД, Д. 49

Продажа земли сельхозназначения

profzem.ru

Скидки! Сельхозземля 1 Га ≈14 990руб

pkadrol.ru

https://tver.move.ru/object/prodazha_ploshchady_800_sotki_tverskaya_oblast_vyshnyy_volochek_2255181934/



Портить объявление

Чемпионата мира по футболу FIFA 2018™ вместе с Visa

ПАО «Сбербанк России»

С/Х назначения в продажу

Цена:	5 000 000 Р	Площадь участка:	8 га
Цена за га:	625 000 Р	Дата публикации:	28 октября 2017
Тип объекта:	С/Х назначения	Дата обновления:	16 апреля
Тип объявления:	вторичка		

Описание

Продать земельный участок с/х назначения. Тихое, живописное место. Участок в собственности. Находится на берегу Мстисского водохранилища. Возможен раздел участка по 20 – 40 соток. Прекрасное место для активного отдыха, рыбалки. Земельный участок расположен в районе д. Быстрое, 5 км от города. 15-20 мин. езды до новой трассы Москва-Санкт-Петербург. С реальным покупателем можно договориться о реальной скидке! ЦЕНА ДОГОВОРНАЯ!

https://www.domofond.ru/list/vskazeni-na-prodazhu-kosova_gora-210872375

750 000 РУБ. Земли с/х назначения, 104 сотки на продажу

В среднем за 4 000 РУБ./сотка

д. Берёзовское, Косова Гора, Тверская область

Косова Гора

Включить авторизацию

6 избранное

Связаться с владельцем

Показать номер

Земли с/х назначения, 104 сотки

ПРОДАМ 104 гектара земли документы все в собственности с/х назначение место для отдыха фермерского х-ва для чего удобно. подъезд круглый под газ, имеются свет подан на три точки по 15 квт ч, рядом в 5 км озеро Скарбёж большое рыбалка охота все есть есть в 1 км гостиница для туристов и много другое. Рядом город на реке Каденка и ВОЛГА на фото показаны. На телефоне имеется ВАТСЭП и ВАТСАБ. Не покажет покупатель в моем ухудшении ЗДОРОВЬЯ И

Создать заметку

Распечатать

Получить похожие

Пожаловаться

Образцы документов для сделки

Информация о предложении

Цена: 750 000 РУБ.

Цена за сотку: 7 212 РУБ

Тип: Участок

Тип объекта: Земли С/Х

Площадь: 104 сотки

Дата обновления объявления: 23/07/2018

Дата публикации объявления: 11/02/2018

Номер в каталоге: 210872375

Расположение

д. Берёзовское, Косова Гора, Тверская область

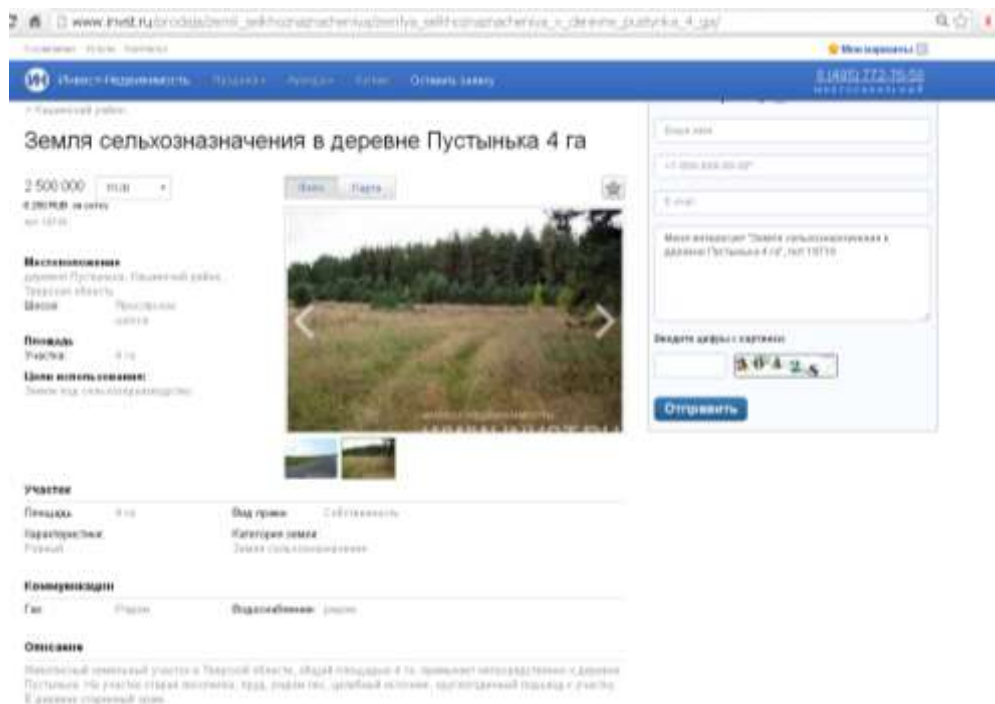
Это предложение

Лофт-апартаменты у м. Шаболовская

ИГРАЙ ПО СВОИМ ПРАВИЛАМ!

комфорт-челос

в центре города



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, 5, 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, аэродромов, аэровокзалов	
3	Земельные участки для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания	Земли населенных пунктов Земли промышленности	Земельные участки для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания	ВРИ 5, 6, 7, 17
			Земельные участки для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания	

№	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 среднетажных жилых домов	ВРИ 1
4.2	Земельные участки под ИЖС	Земли населенных пунктов Земли с/х назначения	Земельные участки, предназначенные для размещения многоэтажных жилых домов	ВРИ 2, 4
			Земельные участки для размещения объектов индивидуального жилищного строительства	
			Земельные участки для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебные участки)	
			Земельные участки для размещения индивидуальных приусадебных хозяйственных построек, в том числе бань, сараев, хозблоков и др., не используемых в коммерческих целях	
			Земельные участки, находящиеся в составе дачных, садоводческих и огороднических объединений	

**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	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра		0,81	0,79	0,82	0,82
Райцентры с развитой промышленностью		0,73	0,71	0,75	0,75
Райцентры сельскохозяйственных районов		0,57	0,54	0,59	0,59
Прочие населенные пункты		0,49	0,46	0,51	0,51
Под офисно-торговую застройку					
Областной центр		1,00	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра		0,76	0,74	0,77	0,77
Райцентры с развитой промышленностью		0,71	0,76	0,79	0,79
Райцентры сельскохозяйственных районов		0,56	0,69	0,73	0,73
Прочие населенные пункты		0,47	0,57	0,62	0,62
Под жилую застройку					
Областной центр		1,00	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра		0,78	0,76	0,79	0,79
Райцентры с развитой промышленностью		0,70	0,68	0,71	0,71
Райцентры сельскохозяйственных районов		0,56	0,54	0,58	0,58
Прочие населенные пункты		0,44	0,42	0,46	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: 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 0,67 до 142,86 рублей за кв. м. в зависимости от возможного использования, общей площади транспортной доступности.

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. Ввиду близости к Москве, а так же окружающему ландшафту и хорошей экологической обстановки. 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 элементным стоимостным показателям относятся элементные цены и расценки, используемые при определении суммы затрат на создание улучшений.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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 иных видов сельскохозяйственного использования.

✓ **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:

-один или несколько домов для проживания фермера, членов его семьи и работников, занятых в хозяйстве;

-постройки, необходимые для ведения деятельности фермы (коровники, конюшни, теплицы и др.)

-хозяйственные постройки для хранения и первичной обработки производимой продукции, а так же хранения и обслуживания необходимой в производстве техники.

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 эко-фермой 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 эко- фермы.(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, для иных видов сельскохозяйственного использования 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		Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Цена предложения, руб.	-	4 098 000	3 462 000	15 000 000
Площадь земельных участков, кв. м	от 120 917 до 267 247	136 000	115 400	640 000
Цена за единицу, руб./кв.м.	-	30	30	23,44
Дата предложения	-	май 2021 года	май 2021 года	май 2021 года
Местоположение	Тверская обл., район Краснохолмский, с/п. Лихачевское, д.Русиново	деревня Раменье, Весьегонский район, Тверская область	деревня Раменье, Весьегонский район, Тверская область	Тверская область, Весьегонский район, Чурилково деревня
Вид права	собственность	собственность	собственность	собственность
Условия продажи		Договор к-п	Договор к-п	Договор к-п
категория	Сельскохозяйственного назначения для сельскохозяйственного производства, для иных видов сельскохозяйственного использования	Сельскохозяйственного назначения для сельскохозяйственного производства	Сельскохозяйственного назначения для сельскохозяйственного производства	Сельскохозяйственного назначения для 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		http://bigland.ru/katalog/lands/zemlya_selhoznaznacheniya/ramene_13_66/	http://bigland.ru/katalog/lands/zemlya_selhoznaznacheniya/ramene_11_54	https://tver.cian.ru/sale/commercial/218685538/

Расчет справедливой стоимости 1 кв.м земельных участков общей площадью от 100 000 до 300 000 кв.м

Таблица 9

Элемент сравнения	Единица измер.	Объект оценки	Объекты сравнения		
			1	2	3
Цена предложения	руб.		4 098 000	3 462 000	15 000 000
Общая площадь, кв.м..	кв.м.	от 100 000 до 300 000	136 000	115 400	640 000
Источник информации			http://bigland.ru/katalog/lands/zemlya_selhoznaznacheniya/ramene_13_66/	http://bigland.ru/katalog/lands/zemlya_selhoznaznacheniya/ramene_11_54	https://tver.cian.ru/sale/commercial/218685538/
Единица сравнения	кв.м.				
Цена предложения	руб		4 098 000	3 462 000	15 000 000
Цена за ед. площади	руб/ кв.м.		30	30	23,44
Корректировки	(Все корректировки производятся от сопоставимого объекта к оцениваемому)				
Право собственности		полное	полное	полное	полное
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб/ кв.м.		30	30	23,44
Условия финансирования		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб/ кв.м.		30	30	23,44
Условия продажи			Торг	Торг	Торг
Корректировка	%		-16,4%	-16,4%	-16,4%
Скорректированная цена	руб/ кв.м.		25,08	25,08	19,60
Дата продажи (дата оценки)		май 2021 года	май 2021 года	май 2021 года	май 2021 года
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб/ кв.м.		25,08	25,08	19,60
Местоположение		Тверская обл., район Краснохолмский, с/п. Лихачевское, д.Русиново	деревня Раменье, Весьегонский район, Тверская область	деревня Раменье, Весьегонский район, Тверская область	Бараново, Весьегонск, Тверская область
Местоположение		Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб/ кв.м.		25,08	25,08	19,60
Физические					

Элемент сравнения	Единица измер.	Объект оценки	Объекты сравнения		
			1	2	3
характеристики					
Общая площадь	кв.м.	от 100 000 до 300 000	136 000	115 400	640 000
Корректировка	%		0%	0%	+13%
Скорректированная цена	руб/ кв.м.		25,08	25,08	22,14
Назначение		Сельскохозяйственно го назначения для сельскохозяйственног о производства, для иных видов сельскохозяйственног о использования	Сельскохозяйственного назначения для сельскохозяйственного производства	Сельскохозяйственного назначения для сельскохозяйственного производства	Сельскохозяйственного назначения для сельскохозяйственного производства
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб/ кв.м.		25,08	25,08	22,14
Инженерные коммуникации		по границе	по границе	по границе	по границе
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб/ кв.м.		25,08	25,08	22,14
Экономические характеристики					
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб/ кв.м.		25,08	25,08	22,14
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.		25,08	25,08	22,14
Количество корректировок			1	1	2
1/ n			1	1	0,5
Сумма (1/ n)			2,5		
Весовые коэффициенты			0,4	0,4	0,2
Цена за ед. общей площади	руб/ кв.м.		24,49		

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 2020г, 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	от 100 000 до 300 000	136 000	115 400	640 000
Общая площадь, га	От 10-30	13,6	11,54	64
Коэффициент	1	1	1	1,13
Корректировка		0%	0%	+13%

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)

Все объекты-аналоги предложены к продаже в мае 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.

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

Расчет весов (B_i) проведен по формуле:

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

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: 9 500 000 рублей

В том числе:

Таблица 11

1	2	3	4	5=4*3	6=5 округленно
Кадастровый №	Ближайший н.п.	Площадь, кв.м.	Стоимость 1 кв.м., рубли	Справедливая стоимость участка	Справедливая стоимость участка, округленно, руб.
69:16:0000011:417	Русиново	120 917	24,49	2 961 257,33	2 960 000
69:16:0000011:421	Русиново	267 247	24,49	6 544 879,03	6 540 000
Итого				9 506 136,36	9 500 000

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	9 500 000
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 Расчет проводился с использованием программы "Анализ иерархий" НИЦ "Нейросплав".

2	Наличие информации, необходимой для реализации подхода	16,67%	100,00%	00,00%	00,00%
3	Достоверность используемой информации при реализации подхода	16,67%	100,00%	00,00%	00,00%
4	Учет специфических особенностей объекта оценки	16,67%	100,00%	00,00%	00,00%
5	Учет влияния возможных рисков при определении стоимости	16,67%	100,00%	00,00%	00,00%
6	Отражение тенденции развития рыночной ситуации	16,67%	100,00%	00,00%	00,00%
Результирующий вектор приоритетов		100%	100,00%	00,00%	00,00%

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

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

Справедливая стоимость определяется по следующей формуле:

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

Таким образом, справедливая стоимость Объекта оценки, составляет:

9 500 000 рублей

(Девять миллионов пятьсот тысяч) рублей, без учета НДС³

В том числе:

Кадастровый №	Ближайший н.п.	Площадь, кв.м.	Справедливая стоимость участка, округленно, руб.
69:16:0000011:417	Русиново	120 917+/-871	2 960 000
69:16:0000011:421	Русиново	267 247+/-1401	6 540 000
Итого			9 500 000

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

3D ТУР И ФОТО



СКАЧАТЬ ПРЕЗЕНТАЦИЮ

ВИД СДЕЛКИ: Продажа

ОБЛАСТЬ: Тверская область

РАЙОН: Васильковский

ШОССЕ: Дмитровское

НАСЕЛЕННЫЙ ПУНКТ: Рамеево д.

ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ: 13.6600 га

13.6600 ГА
общая площадь

3 000 РУБ
цена за сотку

4 098 000 РУБ
цена за участок

ЧТО МОЖНО ДЕЛАТЬ НА ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ?

СЕЛЕКЦИОННАЯ И НАУЧНАЯ РАБОТА

ЛИЧНОЕ ПОДСОБНОЕ ХОЗЯЙСТВО

ПЧЕЛОВОДСТВО

ЖИВОТНОВОДСТВО

ПЛОДОВЫЕ КУЛЬТУРЫ

Выращивание помидоров, голубики, смородины, клубники и малины, крыжовника и других ягодных культур

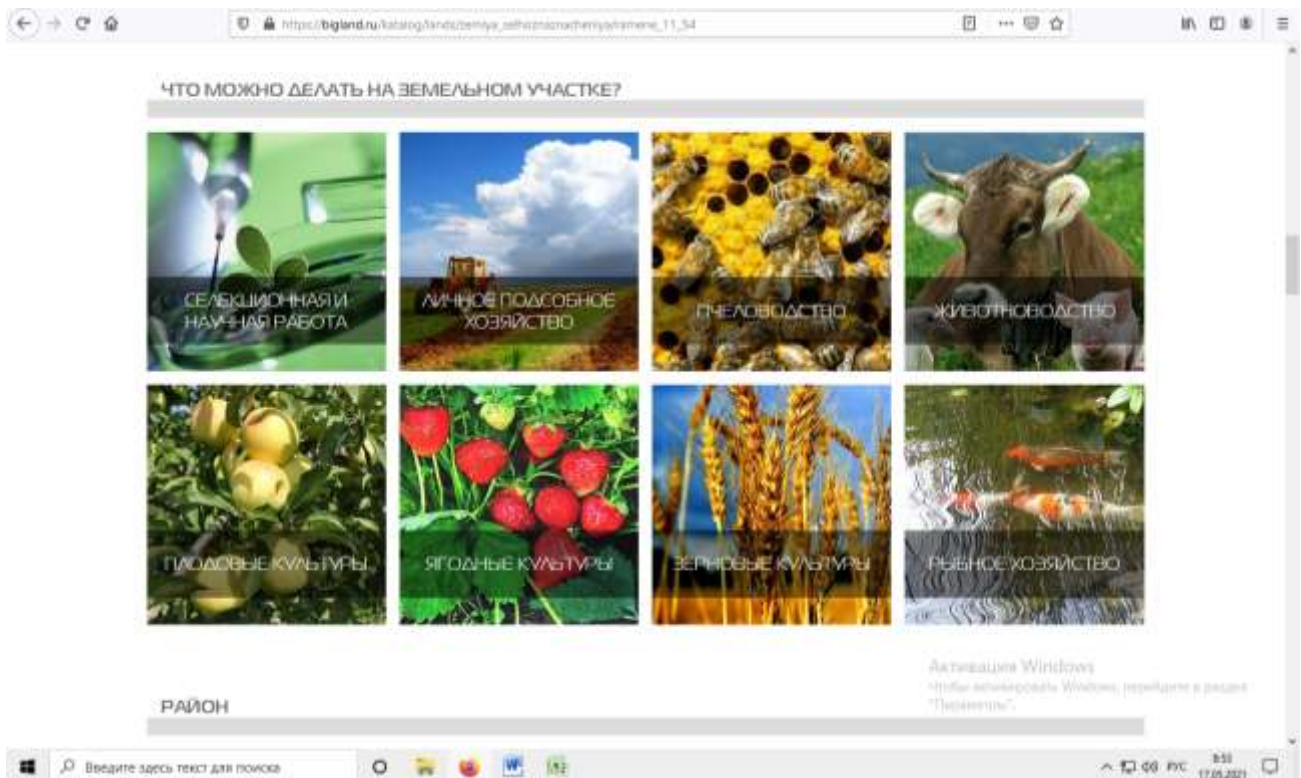
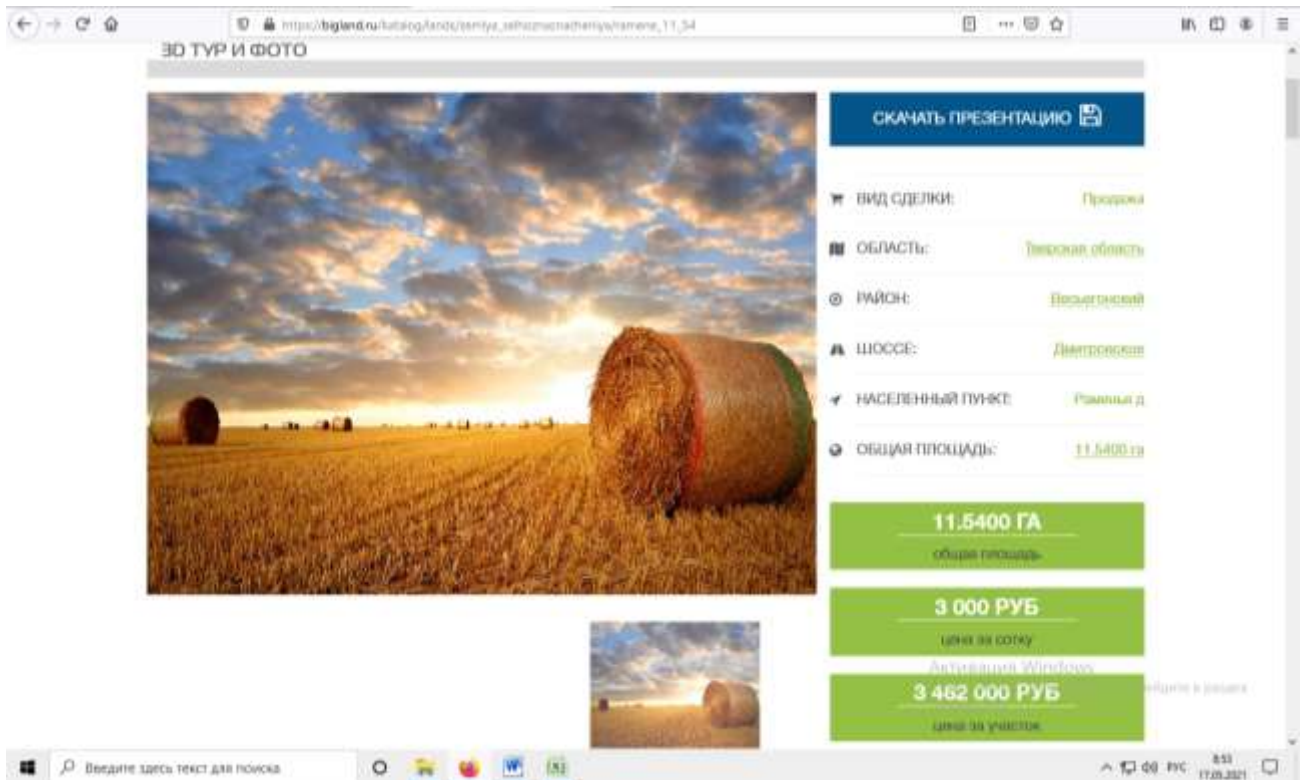
ЗЕРНОВЫЕ КУЛЬТУРЫ

РЫБНОЕ ХОЗЯЙСТВО

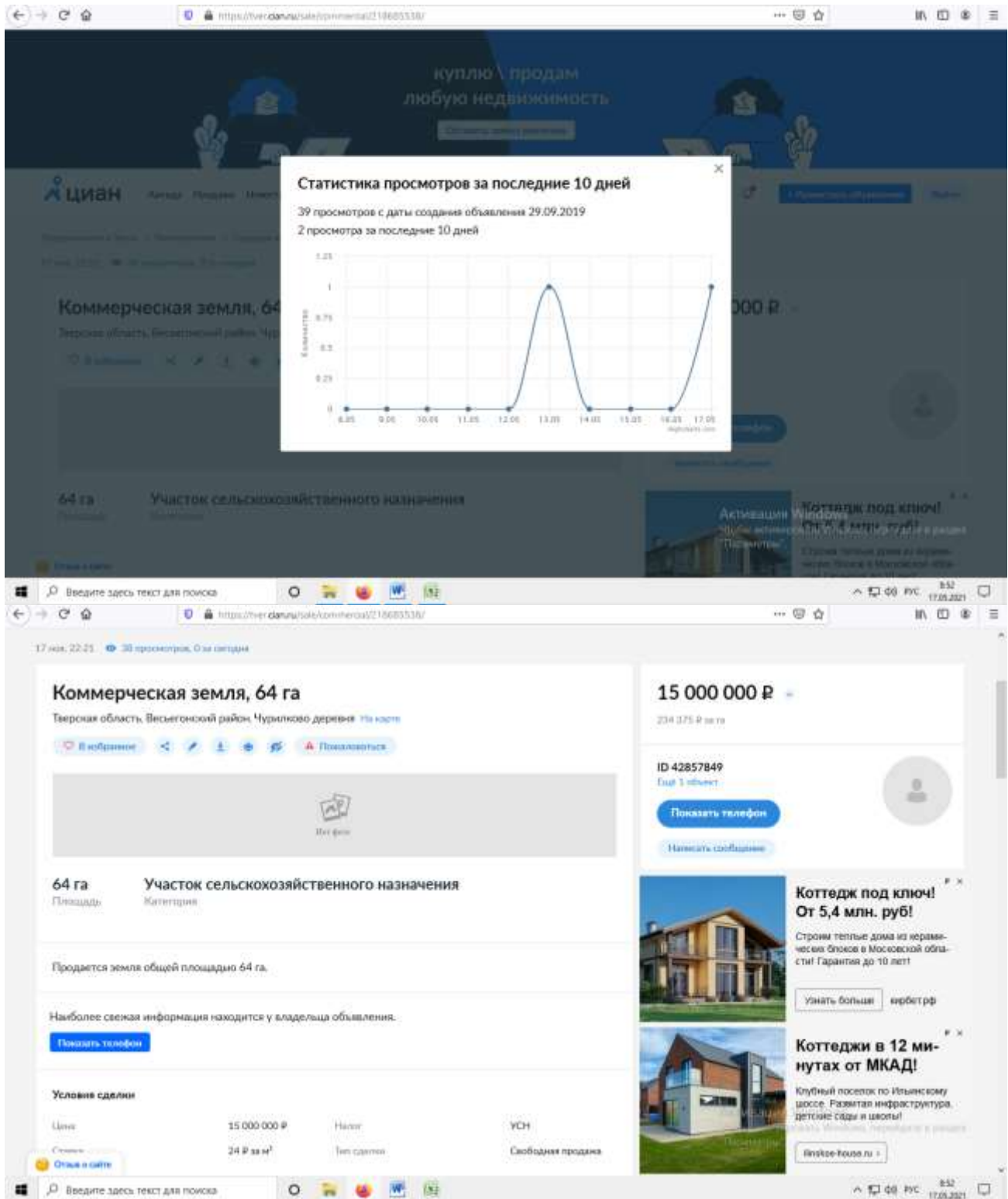
РАЙОН

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

Аналог 2



Аналог 3



**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

info@absolutins.ru

ИНН 7728178835

КПП 772501001

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-tarif/>.

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 (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся 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 (бездействием) оценщика, приведшим 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.



(Поталова 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-tarif/>.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	ЗАО Информационная консалтинговая фирма «КонС»
ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС:	129128, г. Москва, пр-д Кадомцева, д.15, кв.23
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	100 000 000 (Сто миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	100 000 000 (Сто миллионов) рублей
ФРАНШИЗА:	Не установлена
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Единоразово, 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, заключаемому 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.



(Милорадова Т.М.)

Представитель Страховщика Потапова Е.Ю.

Страхователь:

ЗАО Информационная консалтинговая фирма «КонС»

Генеральный директор на основании Устава



(Светлаков В.И.)

(подпись) М.П.
«07» сентября 2020г.

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 является федеральным бюджетным учреждением.

ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ ОЦЕНКИ

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

наименование органа регистрации прав

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Земельный участок				Раздел 1 Лист 1
вид объекта недвижимости				
Лист №1	Раздел 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
23 сентября 2020г.				
Кадастровый номер:		69:16:0000011.417		
Номер кадастрового квартала:		69:16:0000011		
Дата присвоения кадастрового номера:		21.10.2016		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		данные отсутствуют		
Адрес (местоположение):		Тверская область, р-н Краснохолмский, с/пг Лихачёвское, д Русиново		
Площадь, м2:		120917 +/- 871		
Кадастровая стоимость, руб:		422000.33		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:		данные отсутствуют		
Категория земель:		Земли сельскохозяйственного назначения		
Вид разрешенного использования:		для сельскохозяйственного производства, для иных видов сельскохозяйственного использования		
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:		данные отсутствуют		
Получатель выписки:		Засп. Антонина Викторовна (представитель правообладателя), Правообладатель: Владыкина инвестиционных паев закрытого инвестиционного фонда рентного "Перспектива" под управлением ООО "УК" "Трайм Капитал", данные о которых устанавливаются на основании данных линейных счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов дпо владельцев инвестиционных паев, ИНН: 7718581523		

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
		Трабунина С.Е.



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
23 сентября 2020г.		Всего листов выписки: 4	
Кадастровый номер:		69:16:0000011:417	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда рентного "Перспектива" под управлением ООО "Управляющая компания "Тригма Капитал"
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 69:16:0000011:417-69/071/2020-8 11.09.2020 17:18:15
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:	Доверительное управление	
	дата государственной регистрации:	11.09.2020 17:18:15	
	номер государственной регистрации:	69:16:0000011:417-69/071/2020-9	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 05.02.2013 по 01.05.2027	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Тригма Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным «Перспектива», ИНН: 7718581523, ОГРН: 1067746469658, контактная информация: 172200, Тверская область, Селижаровский район, поселок Селижарово, ул. Денина, д. 3а	
	основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным "Перспектива" по управлению Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Тригма Капитал", № 2539, Выдан 05.02.2013 Изменения и дополнения вносимые в правила доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда рентный "Перспектива" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Тригма Капитал", № 1, Выдан 14.06.2013 Изменения и дополнения вносимые в правила доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда рентный "Перспектива" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Тригма Капитал", № 2, Выдан 13.11.2013 Изменения и дополнения вносимые в правила доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда рентный "Перспектива" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Тригма Капитал", № 3, Выдан 15.06.2020 Изменения и дополнения вносимые в правила доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда рентный "Перспектива" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Тригма Капитал", № 4, Выдан 17.08.2020	

Подпись	Подпись	инициалы, фамилия
полное наименование должности		Ласутина С.В.



Лист 3

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист №2 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
23 сентября 2020г.			
Кадастровый номер:		69:16:000001:417	
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	подпись	инициалы, фамилия
полное наименование должности (ФДТ)		Дзюрина С.Е.



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

Раздел 3 Лист 4

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок
Ид. объекта недвижимости

Лист №1 Раздел 3

Всего листов раздела 3: 1

Всего разделов: 3

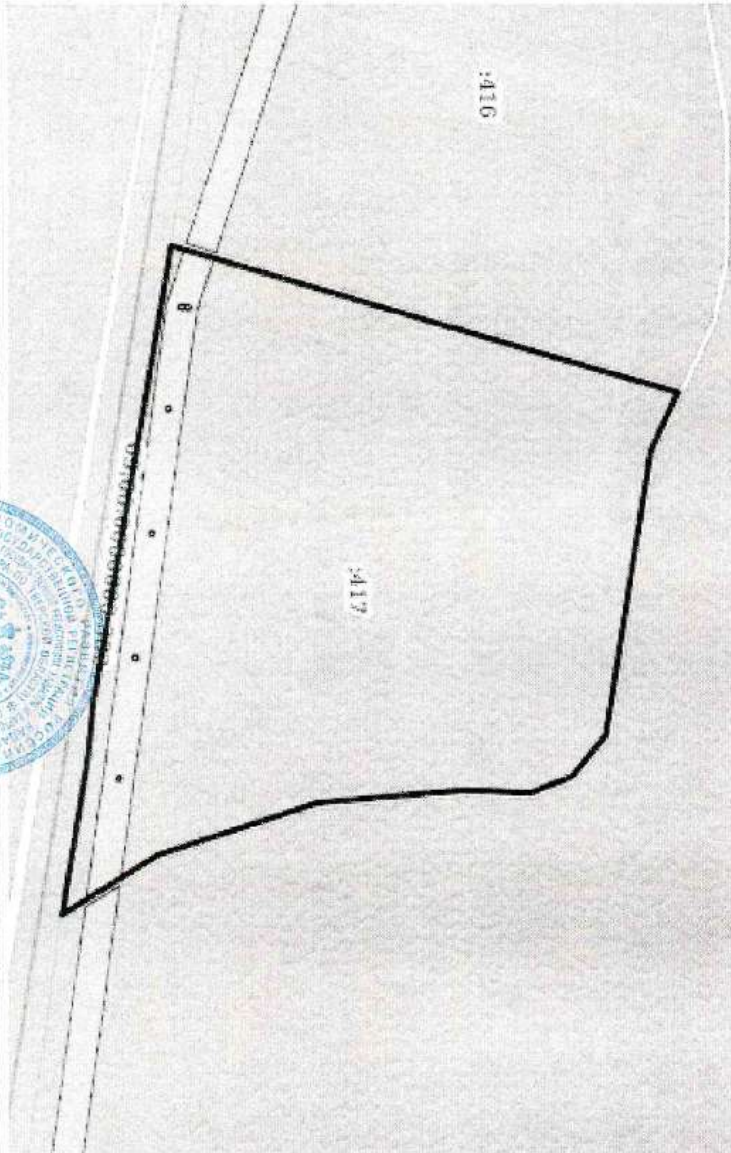
Всего листов выписки: 4

23 сентября 2020г.

Кадастровый номер:

69:16:0000011:417

План (чертеж, схема) земельного участка



Масштаб 1:4000

Условные обозначения:

полное наименование должности

подпись

инициалы, фамилия

Специалист ЭКСПЕРТ



Давутова С.Б.

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тверской области
Ведомство государственного кадастра 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:

Раздел 1 Лист 1			
Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
30 сентября 2020г.			
Кадастровый номер:	69:16:0000001:421		
Номер кадастрового квартала:	69:16:00000011		
Дата присвоения кадастрового номера:	24.10.2016		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Адрес (местоположение):	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Тверская область, р-н. Краснохолмский, с/п. Диклевское, д. Русиново.		
Площадь, м2:	267247 +/- 1401		
Кадастровая стоимость, руб:	932692,03		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения		
Вид разрешенного использования:	для сельскохозяйственного производства, для иных видов сельскохозяйственного использования		
Статус земли об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Защел. Антонина Викторовна (представитель, правообладатель), Правообладатель. Выданы инвестиционные паев закрытого паевого инвестиционного фонда реального "Черкестия" под управлением ООО "УК "Иригия Капитал" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов, депо владельцев инвестиционных паев, ИНН: 7718381323		

			
Подпись		М.П.	
Исполнитель, должность		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	Вещо листов раздела 2: 2	Вещо разделов: 3	Вещо листов выписки: 4
30 сентября 2020г.			
Катастровый номер: 69:16:000001:1-421			

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда рентного "Перспектива" под управлением ООО "Управляющая компания "Прага Капитал"
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность, 69:16:000001:1-421-69/071/2020-8 10.09.2020 16:38:54
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
4.1	вид:	Доверительное управление	
	дата государственной регистрации:	10.09.2020 16:38:54	
	номер государственной регистрации:	69:16:000001:1-421-69/071/2020-9	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 05.02.2013 по 01.05.2027	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прага Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным «Перспектива», ИНН: 7718581523, ОГРН: 1067746469658, контактная информация: 172200, Тверская область, Селижаровский район, пос. Селижарово, ул. Девкина, д. 3а	
	основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным "Перспектива" по управлению Обществом с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прага Капитал", № 2539, Выдан 05.02.2013 Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда рентным "Перспектива" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прага Капитал", № 1, Выдан 14.06.2013 Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда рентным "Перспектива" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прага Капитал", № 2, Выдан 13.11.2013 Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда рентным "Перспектива" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прага Капитал", № 3, Выдан 15.06.2020 Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда рентным "Перспектива" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прага Капитал", № 4, Выдан 17.08.2020	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
Директор		М.И.



Лист 3

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист №2, Раздел 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
30 сентября 2020г.			
Кадастровый номер:	69:16:0030011:421		
5	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	

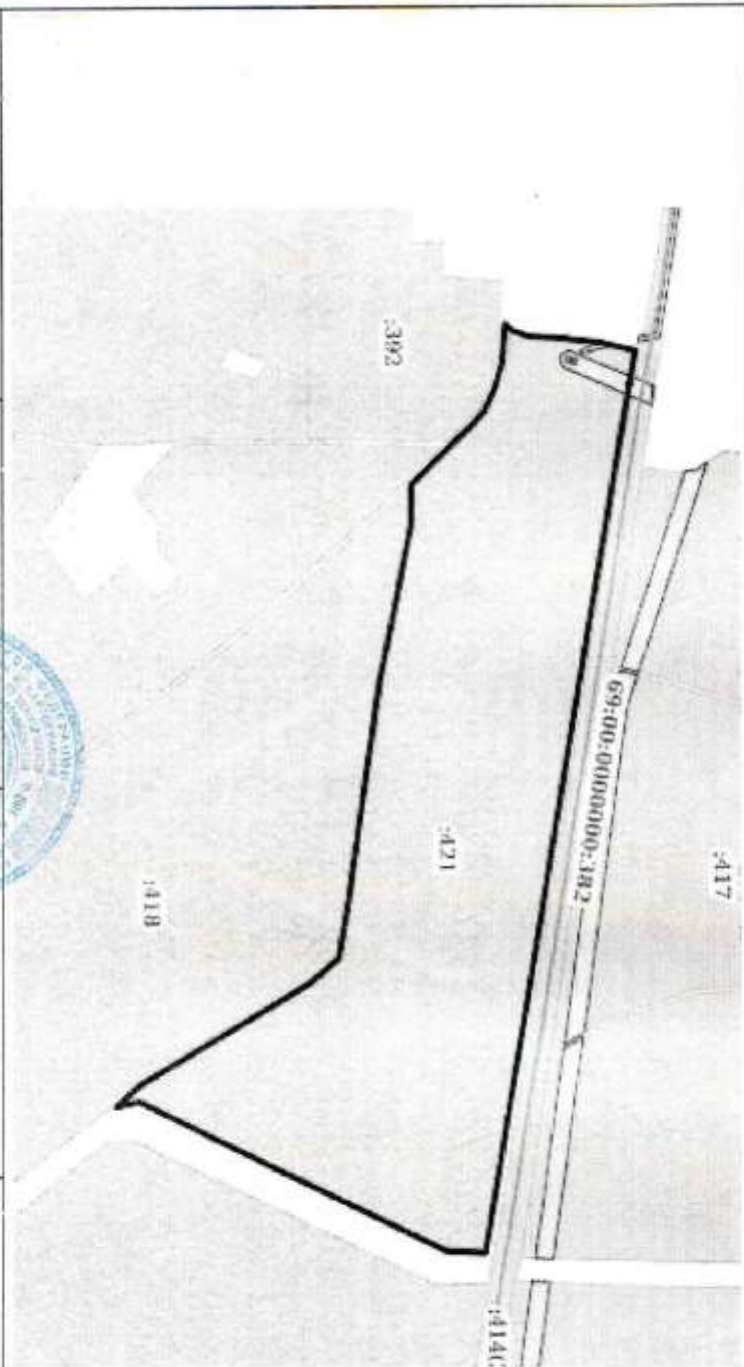
Исходный документ		подпись		инициалы, фамилия	
Исходный документ		М.П.		Исходный документ	

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
30 сентября 2020г.			
Кадастровый номер:		69:16-0000011-421	

План (чертеж, схема) земельного участка



Масштаб 1:7000

Условные обозначения:

полное наименование должности лица, подписавшего	подпись:	инициалы, фамилия
--	----------	-------------------



М.П.

Инициалы, фамилия

Эко ферма

вблизи г. Красный Холм

Расположение



Проект располагается на территории Тверской области
вблизи г. Красный Холм (с. Хабоцкое)

Конфигурация вовлеченных в проект земель



- ▶ Общая площадь: 1 448 га
- ▶ Категория земель: с/х
- ▶ ВРИ: для с/х производства

Описание участков

Участки представляют собой преимущественно поля правильной формы с относительно спокойным рельефом. Пригодны под фермерскую деятельность.

Земельные участки, входящие в территорию проекта

Кадастровый №	S, кв. м	Кат.	ВРИ
69:16:0000011:340	1 531 370	с/х	для с/х производства
69:16:0000011:412	3 089 071	с/х	для с/х производства
69:16:0000011:336	492 020	с/х	для с/х производства
69:16:0000011:337	268 959	с/х	для с/х производства
69:16:0000011:338	458 002	с/х	для с/х производства
69:16:0000011:339	674 665	с/х	для с/х производства
69:16:0000011:341	565 604	с/х	для с/х производства
69:16:0000011:342	333 920	с/х	для с/х производства
69:16:0000011:343	724 375	с/х	для с/х производства
69:16:0000011:344	510 959	с/х	для с/х производства
69:16:0000011:345	434 516	с/х	для с/х производства
69:16:0000011:372	49 510	с/х	для с/х производства
69:16:0000011:376	33 895	с/х	для с/х производства
69:16:0000011:409	151 824	с/х	для с/х производства
69:16:0000011:410	374 265	с/х	для с/х производства
69:16:0000011:411	286 138	с/х	для с/х производства
69:16:0000011:413	61 320	с/х	для с/х производства
69:16:0000011:415	459 217	с/х	для с/х производства
69:16:0000011:416	119 070	с/х	для с/х производства
69:16:0000011:417	120 917	с/х	для с/х производства
69:16:0000011:418	245 216	с/х	для с/х производства
69:16:0000011:419	294 328	с/х	для с/х производства
69:16:0000011:420	333 013	с/х	для с/х производства
69:16:0000011:421	267 247	с/х	для с/х производства
69:16:0000011:422	2 603 546	с/х	для с/х производства

Концепция проекта

В рамках развития кластера эко-ферм предполагается создание ряда фермерских хозяйств, объединенных общей инфраструктурой, а также создание централизованных предприятий переработки продукции фермеров. Такой подход позволит получить синергетический эффект от вертикальной интеграции производственных циклов, а также обеспечить логистику и централизованный сбыт произведенной продукции.

Побочным эффектом реализации проекта является рост экотуризма в данный район.

Таким образом, проект может быть разделен на три составляющих:

- ▶ Производство с/х продукции эко-фермерами;
- ▶ Переработка и сбыт продукции;
- ▶ Гостиничное обслуживание эко-туристов.

Показатели проекта*

- ▶ Срок реализации - 10 лет;
- ▶ Ежегодная выручка - более 1 млрд. руб. (точный показатель зависит от выбранного хозяйствами вида фермерской деятельности и цен на произведенную продукцию)
- ▶ Количество созданных рабочих мест - от 2 500 до 4 000;
- ▶ Количество хозяйств - не менее 500;
- ▶ Площадь построенных зданий - около 600 000 м²;
- ▶ Средний ежемесячный доход одной эко-фермы - 300 000 руб.
- ▶ Ежегодные налоговые поступления - не менее 150 млн. руб.

* - приведенные показатели являются расчетными и будут корректироваться в процессе реализации

Типовая ферма

Типовая эко ферма проекта представляет собой земельный участок площадью от нескольких десятков соток до нескольких десятков гектар, ограниченный естественными преградами (ручьи, реки, овраги, лесополосы и др.) или искусственными. На этом участке размещаются:

- ▶ один или несколько домов для проживания фермера, членов его семьи и работников, занятых в хозяйстве;
- ▶ постройки, необходимые для ведения деятельности фермы (коровники, конюшни, теплицы и др.)
- ▶ хозяйственные постройки для хранения и первичной обработки производимой продукции, а также хранения и обслуживания необходимой в производстве техники.

Руководителю Администрации
Краснохолмского Района
Тверской области
Журавлеву В.Ю.

Уважаемый Виктор Юрьевич!

Довожу до Вашего сведения, что я являюсь собственником земельных участков сельскохозяйственного назначения, расположенных в Вашем районе. Все участки представляют единый земельный массив общей площадью 1448 га, расположенном в г. Красный Холм (с. Хабоцкое) и включает следующие отдельные земельные участки:

Кадастровый №	S, кв. м	Кат.	РВИ
69:16:0000011:340	1 531 370	с/х	для с/х производства
69:16:0000011:412	3 089 071	с/х	для с/х производства
69:16:0000011:336	492 020	с/х	для с/х производства
69:16:0000011:337	268 959	с/х	для с/х производства
69:16:0000011:338	458 002	с/х	для с/х производства
69:16:0000011:339	674 665	с/х	для с/х производства
69:16:0000011:341	565 604	с/х	для с/х производства
69:16:0000011:342	333 920	с/х	для с/х производства
69:16:0000011:343	724 375	с/х	для с/х производства
69:16:0000011:344	510 959	с/х	для с/х производства
69:16:0000011:345	434 516	с/х	для с/х производства
69:16:0000011:372	49 510	с/х	для с/х производства
69:16:0000011:376	33 895	с/х	для с/х производства
69:16:0000011:409	151 824	с/х	для с/х производства
69:16:0000011:410	374 265	с/х	для с/х производства
69:16:0000011:411	286 138	с/х	для с/х производства
69:16:0000011:413	61 320	с/х	для с/х производства
69:16:0000011:415	459 217	с/х	для с/х производства
69:16:0000011:416	119 070	с/х	для с/х производства
69:16:0000011:417	120 917	с/х	для с/х производства
69:16:0000011:418	245 216	с/х	для с/х производства
69:16:0000011:419	294 328	с/х	для с/х производства
69:16:0000011:420	333 013	с/х	для с/х производства
69:16:0000011:421	267 247	с/х	для с/х производства
69:16:0000011:422	2 603 546	с/х	для с/х производства

В рамках развития кластера эко-ферм предполагается создание ряда фермерских хозяйств, объединенных общей инфраструктурой, а также создание централизованных предприятий переработки продукции фермеров. Такой подход позволит получить синергетический эффект от вертикальной интеграции производственных циклов, а также обеспечить логистику и централизованный сбыт произведённой продукции.

Побочным эффектом реализации проекта является рост экотуризма в данный район.

В течении ближайших десяти лет я планирую привлечь инвесторов, юридических и физических лиц для освоения указанных участков с целью создания на них Кластера «Эко-ферма».

В соответствии с подготовленной концепцией развития этих земельных массивов. По предварительным расчетам реализация этого проекта позволит создать от 2500 до 4000 рабочих мест, более 500 хозяйств и сформировать налоговые платежи до 150 млн. рублей в год. Прошу Вас, в обеспечение «Плана мероприятий по

20 MAR 2019

Вх. №

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-ферма». 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-ферма».

С уважением



Тихонов Алексей Михайлович