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

Отчет №3 – 01/06-22
ОБ ОЦЕНКЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

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

Дата оценки:
02 июня 2022 года
Дата составления отчета:
02 июня 2022 года

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

Москва, 2022

Сопроводительное письмо

02 июня 2022 г.
г. Москва,
г-ну Мамаеву А. А.

Уважаемый Андрей Александрович!

В соответствии с Дополнением №107 к Договору № 30-05-14/3 от 11 июня 2014 года, между ООО «Управляющая компания «Прагма Капитал» «Д.У.» ЗПИФ недвижимости «Прагматик» под управлением ООО «УК «Прагма Капитал»-заказчик и ЗАО ИКФ «КонС»-исполнитель, и указанием Банка России от 25 августа 2015 г. N 3758-У « Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев», мы произвели расчет справедливой стоимости права собственности на земельные участки, находящиеся по адресу: Россия, Тверская область, Селижаровский р-н, Селищенское сельское поселение, н.п. Турбаза «Чайка», которые являются отдельными активами (в соответствии с МСФО(IFRS)-13 «Оценка справедливой стоимости» (ред. от 11.07.2016) (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н)) ООО «Управляющая компания «Прагма Капитал» «Д.У.» ЗПИФ недвижимости «Прагматик» под управлением ООО «УК «Прагма Капитал»

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

Дата оценки: 02 июня 2022 г.

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

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

Основные факты и выводы

Объект оценки	1)Земельный участок общей площадью 3 100 кв.м.. Категория земель: земли населенных пунктов, для жилищного строительства. Кадастровый номер: 69:29:0132003:91. Местоположение: Тверская область, Селижаровский район, Селищенское с/п, н.п. Турбаза «Чайка», ул. Родникова, уч.5 2)Земельный участок общей площадью 3 100 кв.м.. Категория земель: земли населенных пунктов, для жилищного строительства. Кадастровый номер: 69:29:0132003:93. Местоположение: Тверская область, Селижаровский район, Селищенское с/п, н.п. Турбаза «Чайка», ул. Родникова, уч.5 3)Земельный участок общей площадью 5 000 кв.м.. Категория земель: земли населенных пунктов, для жилищного строительства. Кадастровый номер: 69:29:0132003:86 Местоположение: Тверская область, Селижаровский район, Селищенское с/п, н.п. Турбаза «Чайка», ул. Боровая, уч.8 4)Земельный участок общей площадью 3 000 кв.м.. Категория земель: земли населенных пунктов, для жилищного строительства. Кадастровый номер: 69:29:0132003:88 Местоположение: Тверская область, Селижаровский район, Селищенское с/п, н.п. Турбаза «Чайка», ул. Боровая, уч.8 5)Земельный участок общей площадью 3 500+/-21 кв.м..

	Категория земель: земли населенных пунктов, для жилищного строительства. Кадастровый номер: 69:29:0132003:106. Местоположение: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Тверская, р-н Селижаровский, с/п Селищенское, н.п. "Турбаза "Чайка", ул. Родниковая 6)Земельный участок общей площадью 3 000+/-19 кв.м.. Категория земель: земли населенных пунктов, для жилищного строительства. Кадастровый номер: 69:29:0132003:107 Местоположение: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Тверская, р-н Селижаровский, с/п Селищенское, н.п. "Турбаза "Чайка", ул. Родниковая
Имущественные права на объект оценки	Общая долевая собственность на основании 1. Свидетельство о государственной регистрации права 216615 от 10.06.2016г. 2. Свидетельство о государственной регистрации права 216614 от 10.06.2016г. 3. Свидетельство о государственной регистрации права 216616 от 14.06.2016г. 4. Свидетельство о государственной регистрации права 216618 от 14.06.2016г. Общая долевая собственность №69:29:0132003:106-69/071/2021-1 от 09.12.2021 №69:29:0132003:107-69/071/2021-1 от 09.12.2021 на основании Выписок из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 10 декабря 2021 года. Правообладатель: владельцы закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Прагматик» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
Цель оценки	Определение справедливой стоимости права собственности.
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Результаты настоящей оценки будут использованы в целях переоценки в Закрытом Паевом Фонде.
Вид определяемой стоимости объекта оценки	Справедливая стоимость в соответствии с трактовкой МСФО(IFRS)-13 «Оценка справедливой стоимости» (ред. от 11.07.2016) (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н))
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 №107 к Договору № 30-05-14/3 от 11 июня 2014 года
Дата оценки	02 июня 2022 года

Период проведения оценки	02 июня 2022 года
Дата составления отчета	02 июня 2022 года
Срок проведения оценки	15 рабочих дня после представления Заказчиком в полном объеме исходной информации.
Допущения и ограничительные условия, использованные при проведении оценки.	правоустанавливающие документы на объект оценки являются достоверными; объект оценки считается свободным от каких-либо обременений или ограничений, если иное не указано в отчете; источники информации, использованные в отчете, являются достоверными; категория и функциональное назначение оцениваемого объекта в случае передачи прав другому юридическому лицу не изменяются.
Результаты оценки, полученные при применении:	
Затратный	Не применялся.
Сравнительный	3 810 000 рублей
Доходный	Не применялся
Итоговая величина справедливой стоимости объекта оценки, без учета НДС	**3 810 000 рублей**

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

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

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

Настоящая оценка была проведена методом сравнения продаж сравнительного подхода.

Заявление о соответствии

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

-изложенные в данном отчете факты правильны и соответствуют действительности;

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

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

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

-задание на оценку не основывалось на требовании определения минимальной цены,

обговоренной цены или одобрения ссуды;

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

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

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

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

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

3 810 000

(Три миллиона восемьсот десять тысяч рублей) , *без учета НДС*[1]

В том числе:

№ п/п	Местоположение	Категория земельного участка	Кадастровый номер	Общая площадь, кв.м.	Справедливая стоимость, руб., округленно
1	Тверская область, Селижаровский район, Селищенское с/п, н.п. Турбаза «Чайка», ул. Родникова, уч.5	Земли населенных пунктов/ Для жилищного строительства	69:29:0132003:91	3100	570 000
2	Тверская область, Селижаровский район, Селищенское с/п, н.п. Турбаза «Чайка», ул. Родникова, уч.5	Земли населенных пунктов/Для жилищного строительства	69:29:0132003:93	3100	570 000
3	Тверская область, Селижаровский район, Селищенское с/п, н.п. Турбаза «Чайка», ул. Боровая, уч.8	Земли населенных пунктов/Для жилищного строительства	69:29:0132003:86	5000	920 000
4	Тверская область, Селижаровский район, Селищенское с/п, н.п. Турбаза «Чайка», ул. Боровая, уч.8	Земли населенных пунктов/Для жилищного строительства	69:29:0132003:88	3000	550 000
5	обл. Тверская, р-н Селижаровский, с/п Селищенское, н.п. "Турбаза "Чайка", ул. Родниковая	Земли населенных пунктов/Для жилищного строительства	69:29:0132003:106	3 500+/-21	650 000
6	обл. Тверская, р-н Селижаровский, с/п Селищенское, н.п. "Турбаза "Чайка", ул. Родниковая	Земли населенных пунктов/Для жилищного строительства	69:29:0132003:107	3 000+/-19	550 000
ИТОГО					3 810 000

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 8
1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ 8
1.3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ 10
1.4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ 12
1.5. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ДАННЫХ 13
1.6. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНАВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 13
1.7. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ 13
1.8. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ 14
1.9. ФОРМА ОТЧЕТА 14
2. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА 14
2.1. ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА 14
2.2. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА 15
2.3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ (ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ) ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ 19
3. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ 62
3.1. ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ 62
3.2. ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ 62
АНАЛИЗ ДОСТАТОЧНОСТИ И ДОСТОВЕРНОСТИ 69
4. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ. 70
5. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ 78
6. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ 81
7. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ 82

1.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

В соответствии с Дополнением №107 к Договору № 30-05-14/3 от 11 июня 2014 между ООО «Управляющая компания «Прагма Капитал» «Д.У.» ЗПИФ недвижимости «Прагматик» под управлением ООО «УК «Прагма Капитал» и ЗАО ИКФ «КонС».

1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки	1)Земельный участок общей площадью 3 100 кв.м.. Категория земель: земли населенных пунктов, для жилищного строительства. Кадастровый номер: 69:29:0132003:91. Местоположение: Тверская область, Селижаровский район, Селищенское с/п, н.п. Турбаза «Чайка», ул. Родникова, уч.5 2)Земельный участок общей площадью 3 100 кв.м.. Категория земель: земли населенных пунктов, для жилищного строительства. Кадастровый номер: 69:29:0132003:93. Местоположение: Тверская область, Селижаровский район, Селищенское с/п, н.п. Турбаза «Чайка», ул. Родникова, уч.5 3)Земельный участок общей площадью 5 000 кв.м.. Категория земель: земли населенных пунктов, для жилищного строительства. Кадастровый номер: 69:29:0132003:86 Местоположение: Тверская область, Селижаровский район, Селищенское с/п, н.п. Турбаза «Чайка», ул. Боровая, уч.8 4)Земельный участок общей площадью 3 000 кв.м.. Категория земель: земли населенных пунктов, для жилищного строительства. Кадастровый номер: 69:29:0132003:88 Местоположение: Тверская область, Селижаровский район, Селищенское с/п, н.п. Турбаза «Чайка», ул. Боровая, уч.8 5)Земельный участок общей площадью 3 500+/-21 кв.м.. Категория земель: земли населенных пунктов, для жилищного строительства. Кадастровый номер: 69:29:0132003:106. Местоположение: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Тверская, р-н Селижаровский, с/п Селищенское, н.п. "Турбаза "Чайка", ул. Родниковая 6)Земельный участок общей площадью 3 000+/-19 кв.м.. Категория земель: земли населенных пунктов, для жилищного строительства. Кадастровый номер: 69:29:0132003:107 Местоположение: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Тверская, р-н Селижаровский, с/п Селищенское, н.п. "Турбаза "Чайка", ул. Родниковая
Имущественные права на объект оценки	Общая долевая собственность на основании 1. Свидетельство о государственной регистрации права 216615 от 10.06.2016г. 2. Свидетельство о государственной регистрации права 216614 от 10.06.2016г. 3. Свидетельство о государственной регистрации права 216616 от 14.06.2016г. 4. Свидетельство о государственной регистрации права 216618 от 14.06.2016г. Общая долевая собственность №69:29:0132003:106-69/071/2021-1 от 09.12.2021 №69:29:0132003:107-69/071/2021-1 от 09.12.2021 на основании Выписок из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и

	зарегистрированных правах на объект недвижимости от 10 декабря 2021 года. Правообладатель: владельцы закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Прагматик» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой их частей объекта оценки	Собственность на основании: 1.Свидетельство о государственной регистрации права 216615 от 10.06.2016г. 2.Свидетельство о государственной регистрации права 216614 от 10.06.2016г. 3.Свидетельство о государственной регистрации права 216616 от 14.06.2016г. 4. Свидетельство о государственной регистрации права 216618 от 14.06.2016г. Общая долевая собственность №69:29:0132003:106-69/071/2021-1 от 09.12.2021 №69:29:0132003:107-69/071/2021-1 от 09.12.2021 Существующие ограничения (обременения) права: Доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущества и сделок с ними от 10 июня 2016 года сделана запись: 1)№69-69/015-69/129/001/2016-985/1 2)№69-69/015-69/129/001/2016-987/1 3)№69-69/015-69/129/001/2016-989/1 4)№69-69/015-69/129/001/2016-991/1 Доверительное управление : №69:29:0132003:105-69/071/2021-2 от 09.12.2021 №69:29:0132003:106-69/071/2021-2 от 09.12.2021 №69:29:0132003:107-69/071/2021-2 от 09.12.2021 Лицо в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал» ИНН:77185811523, ОГРН :1067746469658
Цель оценки	Определение справедливой стоимости права собственности на объект недвижимости в целях переоценки в Закрытом Паевом Фонде.
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Результаты оценки будут использованы в целях переоценки в Закрытом Паевом Фонде.
Вид определяемой стоимости объекта оценки	Справедливая стоимость в соответствии с трактовкой МСФО(IFRS)-13 «Оценка справедливой стоимости» (ред. от 11.07.2016) (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н))
Балансовая стоимость	Сведения не предоставлены
Форма отчета	Простая письменная, электронный документ
Дата оценки (дата определения стоимости, дата проведения оценки)	02 июня 2022 года

Срок проведения оценки	15 рабочих дня после представления Заказчиком в полном объеме исходной информации.
Осмотр	Заказчиком не был предоставлен доступ к объекту оценки
Иное	Определение границ интервала не требуется
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. Произвести оценку при следующих допущениях: Заказчиком не был предоставлен доступ к осмотру объекта оценки. Все количественные характеристики были записаны на основание предоставленных документов, со слов заказчика и данных снимков публичной кадастровой карты

1.3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Сведения о заказчике

Организационно-правовая форма и наименование: Общество с ограниченной ответственностью

Полное наименование:

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

Краткое наименование:

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

Юридический адрес:

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

Адрес местонахождения:

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

Почтовый адрес:

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

ОГРН: 1067746469658 от 07.04.2006 года.

ИНН: 7718581523

КПП: 693901001

Рублевый расчетный счет: 40701810200000001335 в Газпромбанк (Акционерное общество)

к/с № 30101810200000000823

БИК 044525823

Сведения об оценщике

Специалисты, принимавшие участие в проведении оценки:

Состав оценщиков Оценщики, выполнившие отчет, имеют образовательный уровень соответствующий Государственным требованиям к образованию	Светлаков Василий Иванович – 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

оценщиков в РФ от 19 апреля 2000 г. № СМ-14/6174).	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» №0228817-1 от 25 июня 2021 года. Срок действия аттестата заканчивается 25.06.2024 г 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	Светлаков Василий Иванович 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 № 022-073-008087/22. Срок действия договора страхования – с 21 апреля 2022 г. по 20 апреля 2023 г. Страховая сумма 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей.

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

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

Сокращенное наименование: ЗАО ИКФ «КонС»

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

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

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

ОГРН 5077746845688 29 мая 2007 года.

ИНН: 7716578807

Тел.+7-916-679-48-68

Адрес электронной почты: 2901692@mail.ru

Гражданская ответственность ИСПОЛНИТЕЛЯ застрахована в ООО «Абсолют Страхование», страховой полис № 022-073-007507/21. Срок действия договора страхования – с 02 октября 2021 г. по 01 октября 2022 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 раздельно, а только в полном объеме;
- Отчет является конфиденциальным и составлен исключительно для целей указанных в Задании на Оценку. Он не должен использоваться, копироваться или предоставляться в иных целях, полностью или частично, без нашего предварительного письменного согласия, причём такое согласие будет дано после тщательного рассмотрения обстоятельств на момент рассмотрения;
- мы не проводили экспертизы правоустанавливающих документов на объект оценки и не несем ответственности за обстоятельства юридического характера, связанные с объектом оценки. Соответственно, мы не можем взять на себя никаких обязательств или ответственности в отношении любых убытков или ущерба, причиненных в результате любых дефектов таких документов, которые появились результатом их составления, подготовки, оформления или механизма введения их в действие;
- Отчет предназначен только для использования Заказчиком. Однако, могут существовать определенные ограниченные обстоятельства, в которых мы соглашаемся, чтобы третья сторона получила экземпляр нашего Отчета.
- В таковых обстоятельствах, мы дадим вышеуказанное согласие, только если:
- третья сторона соглашается освободить Оценщика от любой финансовой ответственности в связи с содержанием отчета, или Заказчик соглашается гарантировать нам возмещение убытков в связи с какими-либо претензиями третьей стороны (и мы убеждены, что Заказчик располагает достаточными ресурсами для обеспечения такой гарантии);
- третья сторона соглашается, что документы предоставляются только с информационными целями, и мы не отвечаем за те действия, которые будет проводить третья сторона после ознакомления с отчетом;
- третья сторона соглашается соблюдать конфиденциальность в отношении всей переданной информации.
- Органы управления и должностные лица Заказчика не могут без предварительного согласия с нашей стороны делать ссылки на письмо и Отчет или на их содержание, либо цитировать их в каких бы то ни было регистрационных документах. В случае предоставления настоящего письма и Отчета полностью либо частично для ознакомления третьим лицам всю полноту ответственности за сохранение условий конфиденциальности несет Заказчик;
- при проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость объекта оценки;
- все расчеты, заключения и выводы сделаны нами на основании достоверной информации из источников открытого доступа;
- Заказчик заранее обязуется освободить Исполнителя от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к Исполнителю, вследствие легального использования результатов настоящего исследования;
- заключение о стоимости, содержащиеся в отчете, относится к объекту оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости с какой-либо частью объекта является неправомерным, если таковое не оговорено в отчете;
- Оценщики не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических, природных и иных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки;
- мнение оценщиков относительно стоимости объекта действительно только на дату оценки. Исполнитель не принимает на себя никакой ответственности за изменение социальных,

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

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

1.5. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ДАННЫХ

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

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

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

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

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

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

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

На оцениваемый объект представлены копии следующих документов:

1. Свидетельство о государственной регистрации права 216615 от 10.06.2016г.
2. Свидетельство о государственной регистрации права 216614 от 10.06.2016г.
3. Свидетельство о государственной регистрации права 216616 от 14.06.2016г.
4. Свидетельство о государственной регистрации права 216618 от 14.06.2016г.
5. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 10 декабря 2021 года
6. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 10 декабря 2021 года

1.7. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ

При проведении данной оценки использовались нормативные документы и федеральные стандарты оценочной деятельности, а также стандарты оценочной деятельности установленные

саморегулируемой организацией (СРО), членом которой является Оценщик, подготовивший отчет – стандарты РОО.

Федеральный закон Российской Федерации от 29 июля 1998 г., №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» в 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 (ред. от 11.07.2016) (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н)

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

1.8. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ

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

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

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

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

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

1.9. ФОРМА ОТЧЕТА

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

2. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА

2.1. ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА

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

инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

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

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

2.2. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА

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

В таблице 1 дана информация по району расположения Объекта оценки.

Таблица 1

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

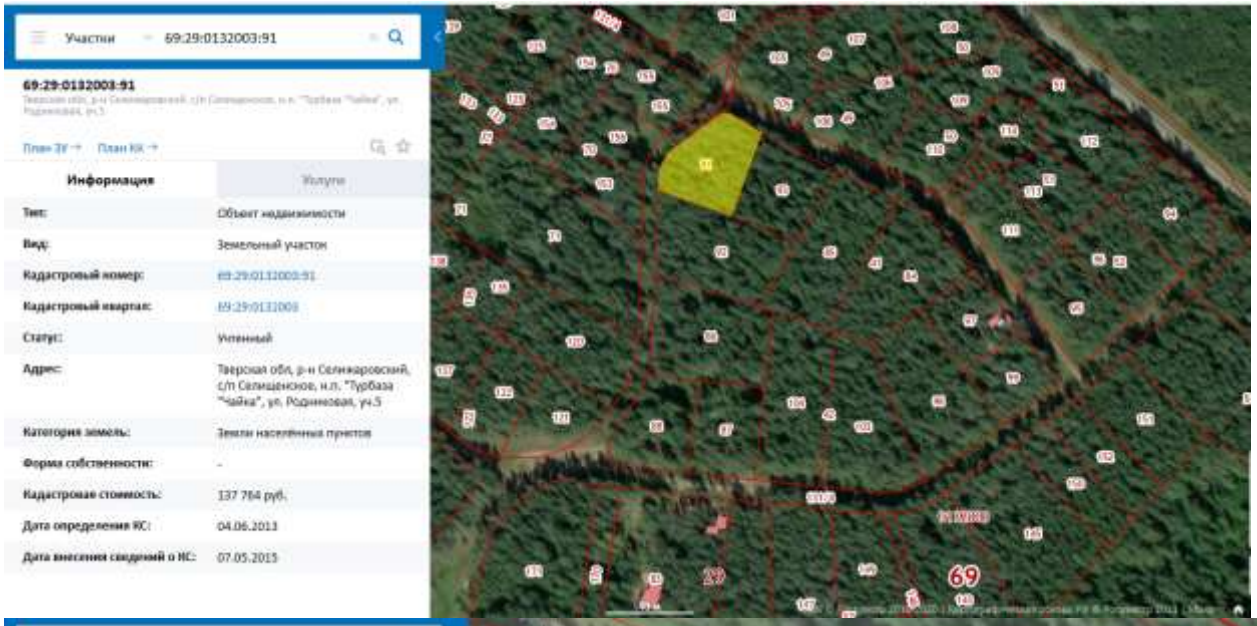
Количественные и качественные характеристики объекта оценки

В таблице 2 представлено описание Объекта оценки.

Таблица 2

№	Местоположение	Категория земли/назначение	Кадастровый номер	Общая площадь, кв.м.	Обременение
1	Тверская область, Селижаровский район, Селищенское с/п, н.п. Турбаза «Чайка», ул. Родникова, уч.5	Земли населенных пунктов/Для жилищного строительства	69:29:0132003:91	3 100	Доверительное управление №69-69/015-69/129/001/2016-985/1 от 10 июня 2016 года
2	Тверская область, Селижаровский район, Селищенское с/п, н.п. Турбаза «Чайка», ул. Родникова, уч.5	Земли населенных пунктов/Для жилищного строительства	69:29:0132003:93	3 100	Доверительное управление №69-69/015-69/129/001/2016-987/1 от 10 июня 2016 года
3	Тверская область, Селижаровский район, Селищенское с/п, н.п. Турбаза «Чайка», ул. Боровая, уч.8	Земли населенных пунктов/Для жилищного строительства	69:29:0132003:86	5 000	Доверительное управление №69-69/015-69/129/001/2016-989/1 от 14 июня 2016 года
4	Тверская область, Селижаровский район, Селищенское с/п, н.п. Турбаза «Чайка», ул. Боровая, уч.8	Земли населенных пунктов/Для жилищного строительства	69:29:0132003:88	3 000	Доверительное управление №69-69/015-69/129/001/2016-991/1 от 14 июня 2016 года
5	обл. Тверская, р-н Селижаровский, с/п Селищенское, н.п. "Турбаза "Чайка", ул. Родниковая	Земли населенных пунктов/Для жилищного строительства	69:29:0132003:106	3 500+/-21	Доверительное управление : №69:29:0132003:106-69/071/2021-2 от 09.12.2021
6	обл. Тверская, р-н Селижаровский, с/п	Земли населенных пунктов/Для	69:29:0132003:107	3 000+/-19	Доверительное управление :

	Селищенское, н.п. "Турбаза "Чайка", ул. Родниковая	жилищного строительства			№69:29:0132003:107-69/071/2021-2 от 09.12.2021



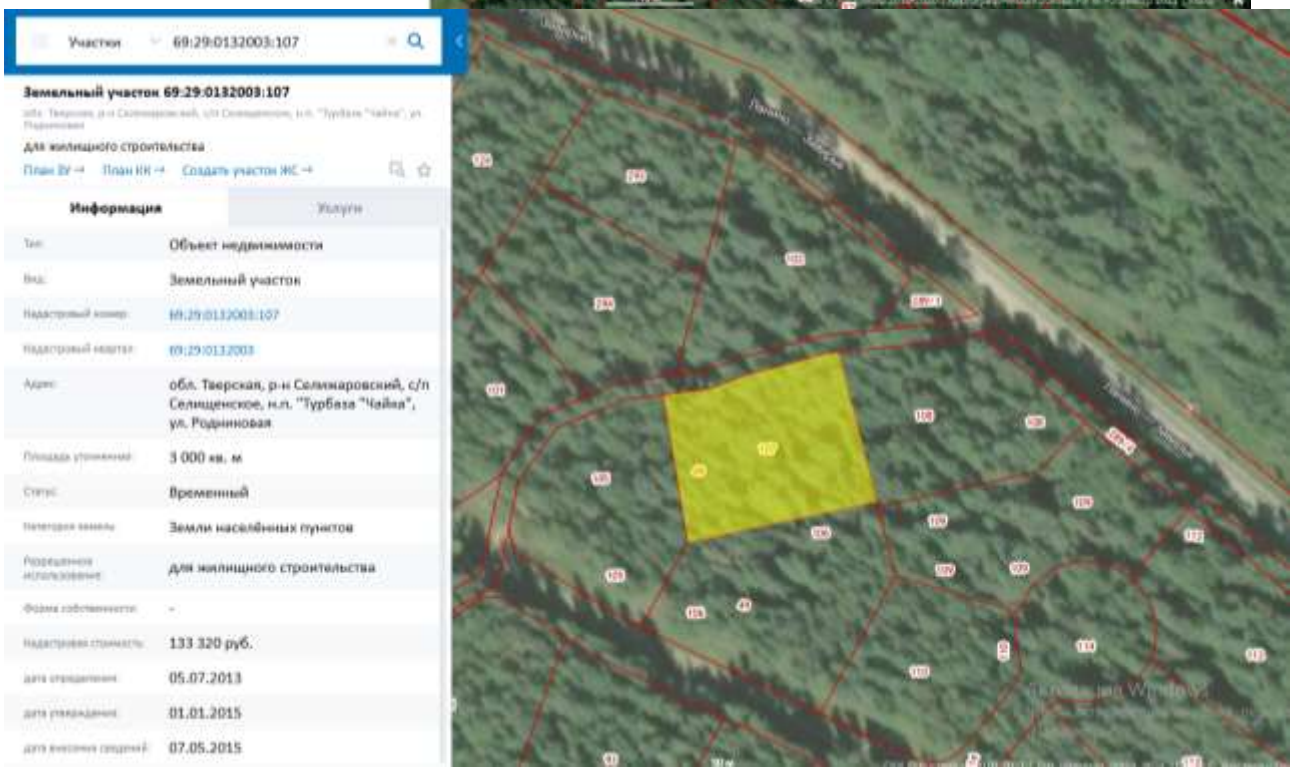


Рисунок 1. Расположение Объекта оценки на карте Тверской области.

Тверска́я о́бласть[2] — субъект Российской Федерации, входит в состав Центрального федерального округа.

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

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

Селижа́ровский райо́н[3] — административная единица и муниципальное образование в Тверской области России.

Административный центр — посёлок городского типа Селижарово.

Площадь 3098 км².

Район расположен в западной части области и граничит:

- на севере — с Осташковским районом,
- на северо-востоке — с Кувшиновским районом

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

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

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

Район находится в центральной части Валдайской возвышенности.

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

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

Экономический обзор

I ОСНОВНЫЕ ЭКОНОМИЧЕСКИЕ И СОЦИАЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ

	2021 г.	*В % к 2020 г.*	*Справочно 2020 г. в % к 2019 г.*
Валовой внутренний продукт, млрд рублей	131015,0[1)]	104,7	97,3
Инвестиции в основной капитал, млрд рублей	22945,4[2)]	107,7	99,5

1) Вторая оценка.
2) Оперативные данные.

	I квартал 2022 г.	*В % к I кварталу 2021 г.*	*Справочно I квартал 2021 г. в % к I кварталу 2020 г.*
Реальные располагаемые денежные доходы		98,8 [3)]	96,0 [4)]

3) Оценка.
4) Предварительные данные.

	Март 2022 г.	*В % к*		*I квартал 2022 г. в % к I кварталу 2021 г.*	*Справочно*		
		марту 2021 г.	*февралю 2022 г.*		*март 2021 г. в % к*		*I квартал 2021 г. в % к I кварталу 2020 г.*
					марту 2020 г.	*февралю 2021 г.*	
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности		101,9	112,3	105,0	103,4	116,2	100,1
Индекс промышленного производства		103,0	109,9	105,9	101,6	113,4	98,6
Продукция сельского хозяйства, млрд рублей	382,9	103,0	147,5	101,9	99,9	144,8	100,0
Ввод в действие жилых домов, млн м^2 общей площади жилых помещений	8,9	134,7	89,5	164,6	120,0	122,0	115,2
Грузооборот транспорта, млрд т-км	497,0	103,5	113,0	104,1	104,1	110,4	100,5
в том числе железнодорожного транспорта	234,4	103,1	116,7	103,9	105,7	116,1	102,1
Оборот розничной торговли, млрд рублей	3755,1	102,2	105,8	103,6	97,5	109,4	99,2
Объем платных услуг населению, млрд рублей	1015,3	105,7	101,2	110,6	101,8	107,0	94,0
Индекс потребительских цен		116,7	107,6	111,5	105,8	100,7	105,6
Индекс цен производителей промышленных товаров		126,7	105,9	124,4	116,0	103,6	111,1
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн человек	3,1	75,9	100,2	74,9	116,4	95,6	121,4
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн человек	0,7	38,0	97,4	31,6	в 2,4р.	78,8	в 3,0р.

	Февраль 2022 г.	*В % к*		*Январь-февраль 2022 г. в % к январю-февралю 2021 г.*	*Справочно*		
		февралю 2021 г.	*январю 2022 г.*		*февраль 2021 г. в % к*		*январь-февраль 2021 г. в % к январю-февралю 2020 г.*
					февралю 2020 г.	*январю 2021 г.*	
Внешнеторговый оборот, млрд долларов США	77,1	150,1	108,2	154,9	109,0	115,8	101,0
в том числе: экспорт товаров	49,5	163,6	106,7	168,5	105,5	113,5	96,1
импорт товаров	27,5	130,7	111,1	135,0	114,4	119,2	109,2
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций: номинальная, рублей	57344	112,0	102,0	111,9	107,8	102,5	107,1

реальная		102,6	100,8	102,7	102,0	101,7	101,6

Источник: https://gks.ru/bgd/regl/b22_01/Main.htm

ВВП России по итогам 2022 года должен был показать рост в пределах 2,4–3%. Такие предварительные прогнозы в феврале давали Центробанк и Минэкономразвития. Спустя всего месяц актуальны вопросы, будет ли снижение ВВП двузначным и перешагнёт ли инфляция рубеж в 20%.

Для того, чтобы Россия погрузилась в совершенно новую экономическую реальность, не потребовалось и недели. На выход из кризиса и возвращение к траектории уверенного роста могут уйти годы, предупреждают эксперты.

"ДП" собрал первые осторожные оценки происходящего и попытался представить, что в недалёком будущем ждёт бизнес и простых россиян.

Помощник президента РФ Максим Орешкин и председатель Центробанка Эльвира Набиуллина во время совещания с Владимиром Путиным 28 февраля 2022 года.

Автор: Алексей Никольский/ТАСС

Опрошенные Банком России экономисты считают, что по итогам текущего года объём ВВП РФ сократится на 8%.

Оценка Moody's — 7%. При этом в рейтинговом агентстве не ждут от российской экономики выхода на положительную динамику и в 2023 году. Долгосрочный прогноз экспертов, с которыми пообщались в ЦБ, — рост ВВП на 1% в 2023 году и на 1,5% в 2024-м.

"Думаю, что те, кто говорят о 8%, — это оптимисты. По моим оценкам, мы упадём процентов на 15–18%", — делится мнением экономист Евгений Коган.

С ним согласен председатель Наблюдательного совета Московской Биржи Олег Вьюгин.

“Двузначное падение, конечно, будет. Опыт показывает, что, если рубль долго падает, цены потом в любом случае настигают эту просадку, то есть в перспективе нам светит и очень высокая инфляция, а её рост будет постепенным", — сказал Вьюгин во время стрима с Коганом на Youtube-канале BitKogan.

По его словам, инфляция в 20% по итогам года ("если не больше") должна восприниматься не как "страшилка", а как реальность для экономистов.

Такой же ориентир обозначили и специалисты, опрошенные ЦБ. В мартовском докладе регулятора прогноз по инфляции повышен как раз до 20% (сразу на 14,5 процентного пункта), в 2023 году она, по их мнению, снизится до 8%.

Напомним, по итогам 2021 года инфляция в России составила 8,4%, к концу текущего года ЦБ рассчитывал видеть её на уровне 4–4,5% (такие прогнозы озвучивались в январе).

"Глубину падения по ВВП никто сейчас не может прогнозировать, ведь невозможно посчитать просадку по экспортной выручке. Инфляция будет зависеть от того, как государство справиться с регулированием основных цен на продовольствие, на предметы первой необходимости, на ЖКХ, от того, как власти намерены бороться с ростом цен в ситуации инфляции издержек. Прогнозы могут быть только очень осторожные сейчас", — говорит доктор экономических наук, заведующий кафедрой экономики СЗИУ РАНХиГС Олег Мисько.

Кризис нового типа

Вполне естественно, что избавляться от рублей, скупать консервы, крупы и туалетную бумагу россияне бросились, не дожидаясь первых выкладок по экономическому ущербу от санкций за спецоперацию. Так работает память поколений, переживших не один экономический кризис.

Чуть ли не главный вопрос, который занимает граждан с 24 февраля: будет как в 98-м или ещё хуже? Как объясняют психологи, в стрессовых ситуациях людям свойственно искать для новых потрясений сравнения с прошлым — это в том числе помогает подсознательно сохранять позитивный настрой ("ну раз тогда справились, то и сейчас выдержим").

Насколько уместен оптимизм в ситуации, когда страну ежедневно покидают десятки иностранных компаний, доллар пробил отметку 100 рублей и не намерен останавливаться, а фондовый рынок РФ и вовсе поставлен на паузу, каждый для себя решает сам.

Миллиардер Олег Дерипаска, например, полагает, что на Россию уже опустился железный занавес. Экономические последствия событий на Украине для России, по мнению бизнесмена, будут жесточайшими.

"Умножайте кризис 98-го года на три", — сказал Дерипаска.

Председатель Наблюдательного совета Московской Биржи Олег Вьюгин тем временем обращает внимание, что сравнения нынешней ситуации с кризисами прошлого едва ли уместны.

"Это новый тип кризиса. Мы не можем его сравнить ни с 2008 годом, ни с 2014-м. Те кризисы исправлялись рыночными силами. То, что происходит сейчас, носит нерыночный характер. Этот кризис порождён массовым исходом инвесторов и компаний [что заблокировало "компенсирующие механизмы" экономики], поэтому он будет тяжелее. И по ликвидации последствий он тоже будет другим. Мы оказались в новой ситуации не на год, не на два и даже не на три. Да, кризис 1998 года выглядел страшно, но он был забыт в течение полугода-года. Его удалось преодолеть благодаря рыночной экономике. Правительство не совало руки туда, куда не нужно. Сейчас ситуация принципиально иная", — объяснил Вьюгин.

По его словам, самым болезненным последствием санкций для экономики России прямо сейчас выглядит вовсе не частичное отключение от SWIFT и даже не заморозка активов ЦБ, а массовый исход бизнеса.

"Заморозка наших ресурсов это очень плохо, но если бизнес работает, то всё решаемо. А так непонятно, кто будет выправлять эту ситуацию... Бизнес, кроме тех компаний, которые имеют устойчивый экспорт, находится в состоянии шока. Это касается даже тех, кто работает с китайскими компаниями, например. Введение жёсткого контроля за движением капитала меняет весь прежний подход к ведению бизнеса в России", — подчеркнул Вьюгин.

Экономист Олег Мисько называет самым травмирующим ограничением запрет на доступ российских банков и компаний к европейскому и американскому финансовым рынкам.

"От этого и ключевая ставка, и курс [доллара] пошли вверх. Экспорт сжимается... Глобально же объём санкций, которые обрушились на Россию, несопоставим с тем, что мы могли предвидеть и к чему мы готовились. Учитывая специфику нашего платёжного баланса — это очень серьёзный удар. Можно говорить о снижении объёмом производства, об отрицательных результатах по всем макроэкономическим показателям", — предупреждает эксперт.

Доля России в мировом ВВП составляет всего несколько процентов, однако это цифра может быть обманчива, говорят специалисты. РФ глубоко интегрирована в мировую экономику (значительно глубже, чем, например, Иран, с которым на фоне санкций активно сравнивают Россию), что ставит перед правительством чрезвычайно трудную задачу.

"Если бы экономическим властям было загодя дано задание ориентироваться на полную изоляцию от международных финансовых потоков [сценарий, который мы в итоге наблюдаем], то, как мне кажется, правительство и ЦБ действовали бы иначе и лучше сохранили наши резервы", — рассуждает Олег Вьюгин.

С тем, что экономический блок кабмина, как кажется, несколько недооценил возможные санкции, согласен и Олег Мисько.

"Создаётся впечатление, что не очень готовились к такому сценарию. Настолько глобальной реакции со стороны Запада, как мне видится, Россия не ждала. Понятно, что просчитать ответную реакцию по всем возможным направлениям введения санкций было нереально, как и представить, что санкции вообще зайдут так далеко", — отмечает собеседник "ДП".

Бедные станут беднее

Экономист Наталья Зубаревич напоминает, что у российских властей есть Фонд национального благосостояния, а также печатный станок. Кроме того, не стоит забывать, что в прошлом году федеральный бюджет был закрыт с профицитом.

"Подушка безопасности у регионов в плане бюджетных процессов есть. Однако Россия тесно связана с глобальной экономикой. У нас импортное оборудование даже в

нефтегазовой отрасли и металлургии... Уйдёт несколько месяцев, чтобы понять, как будет вести себя в таких жёстких ограничениях экономика, которая столь значительно включена в глобальные процессы", — сказала Зубаревич, комментируя ситуацию для одного из Youtube-каналов.

Первыми последствия кризиса на себе почувствуют регионы РФ, экономика которых в значительной степени связана с автопромом. Это Самарская (Тольятти), Калужская и Калининградская области. Почти мгновенный негативный эффект также стоит ждать для таких отраслей, как авиация и туризм.

Глобально же, по мнению Зубаревич, девальвация рубля приведёт к снижению доходов всех россиян, а особенно трудно придётся беднейшим слоям населения, которые и сейчас тратят на еду почти все деньги.

"Экономия всегда начинается с услуг. Люди будут меньше ходить в салоны красоты, фитнес-центры и т.д. Сектор услуг столкнётся со снижением платёжеспособного спроса. Обеднение неизбежно приводит к упрощению структуры потребления. Этот кризис по росту цен затронет абсолютно всех. Но изменение структуры потребления в сторону упрощения наиболее остро прочувствуют те, у кого есть доходы (квазисредний класс крупных российских городов)", — объяснила экономист.

Разворот на внутренний рынок

И эксперты, и представители крупного бизнеса (те из них, кто не боится высказывать мнение) подчёркивают, что властям РФ сейчас ни в коем случае нельзя усугублять ситуацию эмоциональными и необдуманными контрсанкциями. Достаточно прямо эту позицию высказал глава "Норникеля" Владимир Потанин.

"Наши усилия должны быть направлены на сохранение позиций на рынках, а не на то, чтобы "хлопнуть дверью", — заявил миллиардер.

Он также весьма жёстко отреагировал на предложение национализировать имущество покидающих РФ иностранных компаний (эту инициативу сформулировали в "Единой России"). Конфискация активов зарубежного бизнеса отбросит РФ в 1917 год, им нужно оставить шанс вернуться на российский рынок, подчеркнул Потанин.

"Не нужно чрезмерно политизировать экономические процессы и стрелять в себя — нам нужна экспортная выручка. Власти принимают всё те же пандемийные пакеты мер поддержки бизнеса, а нужно переходить к долгосрочным мерам. Нельзя бесконечно освобождать от налогов и субсидировать... Экономику должен спасать малый бизнес. Экономика России уже и так монополизирована и огосударствлена... Такой бизнес сразу говорит "дай денег", и это обоснованно. В то же время небольшие компании могут решать проблемы, если их не стеснять", — отметил председатель Наблюдательного совета Московской Биржи Олег Вьюгин.

Экономисты констатируют, что в условиях отключения от внешних рынков Россия должна переключить фокус на внутреннее потребление.

"У нас остаются инфраструктурные проекты и много чего ещё. Нет поставок газа на Запад, так занимайтесь газификацией страны. Переключайтесь на внутренние рынки. Задача государства — сформировать платёжеспособный спрос населения на те товары и услуги, которые можно переключить на внутреннее потребление. Если это будет сделано, мы также расшевелим малый и средний бизнес, без которого экономике не выжить. Но непременно нужен консенсус государства и бизнеса по целям и средствам их достижения. Пока же, очевидно, что диалога не хватает. При этом есть и позитивные сигналы, например, приходит информация, что начал дешеветь бензин. Это как раз и означает, что производитель переключился на внутренний спрос", — подытожил Олег Мисько.

Источник: **https://www.dp.ru/a/2022/03/12/Nerinochnij_krizis_vijdet, https://gks.ru/bgd/regl/b22_01/Main.htm**

О ТЕКУЩЕЙ ЦЕНОВОЙ СИТУАЦИИ

За неделю с 7 по 13 мая 2022 г. инфляция замедлилась до 0,05% после 0,12% неделей ранее. В приведенном к годовым темпам (т.е. аннуализированном) выражении инфляция замедлилась до 2,8% с 6,4% неделей ранее.

Сдерживающее влияние на инфляцию продолжает оказывать замедление роста цен на продовольственные товары (0,15%) за счет снижения цен на плодоовощную продукцию. При этом несколько снизились цены на непродовольственные товары (-0,01%) при продолжающемся десятую неделю подряд снижении цен на автомобильный бензин. На туристические и регулируемые услуги цены не изменились.

Потребительская инфляция с 7 по 13 мая

1. За неделю с 7 по 13 мая инфляция составила 0,05%. В годовом выражении темпы роста цен по состоянию на 13 мая снизились до 17,69% г/г Замедление годовой инфляции фиксируется впервые с 11 февраля 2022 года.

В аннуализированном (т.е. приведенном к годовым темпам) выражении инфляция замедлилась до 2,8% с 6,4% неделей ранее.

2. В секторе продовольственных товаров темпы роста цен снизились до 0,15%. На отчетной неделе ускорилось снижение цен на плодоовощную продукцию (-0,34%). На продовольственные товары, за исключением овощей и фруктов, темпы роста цен не изменились (0,23%), при этом отдельные продукты питания продолжили дешеветь (сахар, яйца, куриное мясо).

3. В сегменте непродовольственных товаров цены снизились на -0,01%. Ускорилось снижение цен на электро- и бытовые приборы, строительные материалы, продолжили дешеветь медикаменты. Кроме того, фиксируется отсутствие роста цен на легковые автомобили. На автомобильный бензин снижение цен продолжается десятую неделю подряд (-0,02%).

4. В сегменте регулируемых и туристических услуг цены не изменились.

Мировые рынки

5. На неделе с 6 по 13 мая на мировых рынках продовольствия пшеница в США и Франции подорожала в среднем на 3,2%, кукуруза – на 1,2%, масла и масличные – от 1,5% до 9,2% (неделей ранее изменение стоимости данных товаров составило от -5,9% до +5,0%, в среднем за апрель – от -10,5% до +5,2%). Котировки на сахар-сырец остаются стабильными вторую неделю подряд (+0,1% неделей ранее; +2,9% в апреле).__

Подешевели говядина и свинина – на 0,8% и 2,2% (+1,9% и +1,3% на прошлой неделе; +1,0% в среднем в апреле).

В мае мировые цены на продовольственные товары превысили прошлогодний уровень в среднем на 21,8%.

6. На мировом рынке удобрений на прошедшей неделе стоимость смешанных удобрений снизилась на 7,9%, азотных – не изменилась (-5,4% и -2,3% неделей ранее; +0,5% и -8,2% в апреле).

В годовом выражении в мае цены на смешанные и азотные удобрения выросли на 41,8% и 71,5%.

7. На мировом рынке черных металлов на прошедшей неделе фьючерсные цены на железную руду снизились на 3,9%, на металлический лом – на 9,5%, на арматуру – на 4,6%, на плоский прокат – на 5,0%. Неделей ранее железная руда подорожала на 6,9%, металлический лом, арматура и плоский прокат в среднем подешевели на 10,5%. В целом за апрель стоимость железной руды и арматуры выросла (на 11,0% и 3,7%), металлического лома и плоского проката – снизилась (в среднем на 1,7%).

В годовом выражении в мае стоимость фьючерсов на железную руду и плоский прокат снизилась на 22,4% и 21,8%, на металлический лом и арматуру – увеличилась на 0,4% и 9,9%.

О ПОТРЕБИТЕЛЬСКОЙ ИНФЛЯЦИИ С 7 ПО 13 МАЯ (РОССТАТ)

	2022 год на 13 май							2021 год
	Вес, %	г/г	с начала месяца	7 - 13 май	30 апр - 6 май	на 13 мая (с нач. года)	апрель (м/м)	май (м/м)
Индекс потребительских цен	**100,0**	**17,69**	**0,15**	**0,05**	**0,12**	**11,84**	***1,56***	**0,74**
Продовольственные товары	**38,1**	**20,31**	**0,31**	**0,15**	**0,18**	**13,46**	***2,87***	**0,96**
- без плодоовощной продукции	*33,5*	*19,02*	*0,43*	*0,23*	*0,23*	*11,53*	*3,40*	**0,68**
- плодоовощная продукция	*4,6*	*29,91*	*-0,49*	*-0,34*	*-0,18*	*27,55*	*-0,35*	**2,94**
Непродовольственные товары	**35,6**	**19,96**	**0,06**	**-0,01**	**0,08**	**13,54**	***0,53***	**0,74**
- без бензина	*31,3*	*21,95*	*0,07*	**-0,01**	*0,10*	*15,34*	*0,62*	**0,80**
- бензин автомобильный	*4,4*	*5,71*	*-0,05*	**-0,02**	*-0,03*	*0,63*	*-0,20*	**0,30**
Услуги (туристические и регулируемые)*	***13,3***	***9,39***	***0,05***	***0,00***	***0,06***	***1,97***	*0,20*	**0,23**
Услуги (апрель)	***26,3***	***10,87***	-	-	-	-	*1,07*	-
Основные социально значимые продовольственные товары								
Мясо и птица								
Говядина	0,7	24,58	0,43	0,34	0,11	13,19	*2,28*	1,08
Баранина	0,1	12,46	0,36	0,09	0,32	7,60	*2,41*	2,69
Свинина	0,8	13,18	-0,16	-0,08	-0,09	2,81	*-0,20*	2,01
Куры	1,0	14,78	-0,19	-0,12	-0,08	3,94	*2,91*	0,29
Хлеб и хлебобулочные изделия, крупы, мука								
Рис	0,2	37,51	1,37	0,77	0,70	26,98	*8,68*	0,05
Мука	0,3	26,82	0,81	0,44	0,43	15,04	*2,89*	0,52
Крупа гречневая	0,2	44,78	0,62	0,31	0,36	20,68	*5,15*	2,71
Хлеб	0,8	17,58	0,49	0,20	0,34	9,84	*2,83*	0,52
Пшено	0,0	11,43	0,64	0,14	0,58	9,43	*3,80*	-0,43
Прочие продовольственные товары								
Соль	0,1	32,16	1,92	0,83	1,26	26,55	*6,10*	0,31
Масло подсолнечное	0,4	18,05	0,99	0,51	0,56	12,46	*3,87*	1,61
Вермишель	0,1	28,63	0,27	0,39	-0,14	16,74	*4,16*	0,27
Чай	0,2	27,14	1,03	0,31	0,84	22,62	*7,43*	0,51
Молоко	1,0	23,95	0,53	0,25	0,33	13,74	*4,26*	0,28
Масло сливочное	0,7	26,54	0,49	0,18	0,36	14,70	*3,84*	0,60
Рыба	0,2	9,01	0,40	-0,05	0,52	6,44	*1,87*	1,19
Сахар	0,4	64,83	-1,39	-0,51	-1,03	49,19	*0,19*	0,32
Яйца	0,6	-3,22	-5,74	-2,80	-3,52	-5,58	*-1,29*	-6,82
Детское питание								
Смеси сухие молочные	0,05	17,70	1,83	0,90	1,07	15,01	*3,65*	0,70
Консервы фруктово-ягодные	0,03	22,04	1,05	0,49	0,65	14,83	*3,52*	1,20
Консервы овощные	0,02	24,76	1,21	0,46	0,87	17,32	*4,35*	0,95
Консервы мясные	0,01	20,90	0,63	0,17	0,54	12,64	*3,04*	0,28
Плодоовощная продукция								
Лук	0,1	61,78	5,84	4,41	1,60	78,41	*8,70*	11,31
Картофель	0,4	42,06	4,96	3,34	1,83	33,90	*9,92*	15,41
Яблоки	0,6	21,44	2,95	1,67	1,47	36,06	*10,65*	0,14
Морковь	0,1	39,28	-0,11	-0,43	0,37	60,70	*8,30*	18,75
Томаты	0,5	28,31	-2,41	-1,89	-0,62	32,03	*-14,18*	-8,32
Огурцы	0,6	-5,04	-7,25	-4,91	-2,86	-11,55	*-6,04*	-7,89
Капуста	0,2	173,90	-8,42	-5,26	-3,88	52,38	*-6,41*	25,18
Основные непродовольственные товары								
Автомобиль отечественный	0,9	45,07	0,01	0,00	0,01	28,64	*0,20*	2,19
Автомобиль иностранный	2,4	50,03	0,14	0,00	0,16	38,29	*3,26*	1,19
Бензин	4,4	5,71	-0,05	-0,02	-0,03	0,63	*-0,20*	0,30
Строительные материалы	1,2	-	-0,70	-0,39	-0,37	6,08	*1,69*	4,99
Медикаменты	2,2	12,17	-0,93	-0,43	-0,58	13,97	*-0,88*	0,32
*по сопоставимому перечню услуг								

О МИРОВЫХ ЦЕНАХ С 6 ПО 13 МАЯ

	2022 г.									21/20
	с начала мая	13.05.2022	06.05.2022	6 - 13 мая	29 апреля - 6 мая	май (с нач. года)	май (г/г)	май (м/м)	апрель (м/м)	
Продовольствие										
Пшеница (Чикаго 1 мес фьючерс), долл./т	10,6	**429**	407	5,3	5,0	51,4	56,4	3,1	-4,8	27,7
Пшеница (Франция 1 мес фьючерс), долл./т	2,6	**434**	429	1,2	1,5	37,0	55,6	-0,3	2,0	28,9
Кукуруза (Чикаго 1 мес фьючерс), долл./т	-2,9	**313**	309	1,2	-4,1	33,9	14,2	1,1	5,2	60,0
Белый сахар (Межконтинентальная биржа фьючерс), долл./т	1,2	**536**	531	0,8	0,4	7,8	14,5	-3,8	2,0	25,4
Сахар-сырец (Межконтинентальная биржа фьючерс), долл./т	0,1	**423**	422	0,1	0,1	1,5	9,5	-4,3	2,9	38,6
Соевые бобы (Чикаго 1 мес фьючерс), долл./т	-2,3	**605**	596	1,5	-3,8	23,9	3,3	-3,2	-0,1	44,4
Соевое масло (Чикаго 1 мес фьючерс), долл./т	4,9	**1948**	1784	9,2	-3,9	56,9	25,7	6,7	3,9	85,1
Канадский рапс (Межконтинентальная биржа фьючерс), долл./т	1,3	**942**	893	5,4	-3,9	17,5	16,7	6,9	-5,5	75,0
Пальмовое масло (Роттердам CIF Малайзия/Индонезия), долл./т	-2,0	**1730**	1660	4,2	-5,9	32,6	36,0	4,6	-10,5	69,8
Говядина (Чикаго 1 мес фьючерс), долл./т	1,1	**3489**	3517	-0,8	1,9	-5,2	17,5	1,6	1,0	10,8
Свинина (Чикаго 1 мес фьючерс), долл./т	-0,9	**2205**	2253	-2,2	1,3	22,7	-9,9	-2,6	1,0	53,3
Индекс продовольственных цен ФАО										
м/м	-	-	-	-	-	-	-	-	-0,8	-
г/г	-	-	-	-	-	-	-	-	29,8	28,1
Удобрения										
Смешанные удобрения (диаммонийфосфат), Чикаго фьючерс, долл./т	-12,9	**762**	828	-7,9	-5,4	5,3	41,8	-13,9	0,5	92,1
Азотные удобрения (мочевина), Чикаго фьючерс, долл./т	-2,3	**630**	630	0,0	-2,3	-17,6	71,5	-20,2	-8,2	113,3
Черные и цветные металлы										
Железная руда (фьючерс Далянь), долл./т	2,7	**140**	146	-3,9	6,9	32,0	-22,4	0,7	11,0	12,4
Лом черных металлов (фьючерс LME), долл./т	-22,7	**479**	529	-9,5	-14,6	2,4	0,4	-20,3	-1,7	63,0
Арматура (фьючерс LME), долл./т	-14,4	**801**	840	-4,6	-10,2	14,5	9,9	-12,5	3,7	53,9
Прокат (фьючерс Китай LME), долл./т	-11,3	**746**	785	-5,0	-6,6	-2,3	-21,8	-10,2	-1,7	71,9
Алюминий (фьючерс LME), долл./т	-8,7	**2788**	2842	-1,9	-6,9	-0,7	14,1	-14,2	-7,0	43,5
Медь (фьючерс LME), долл./т	-6,2	**9159**	9415	-2,7	-3,6	-5,8	-8,9	-8,9	-0,7	50,2
Никель (фьючерс LME), долл./т	-14,2	**27262**	30076	-9,4	-5,3	31,3	61,0	-14,5	-11,7	33,3

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-март 2021 в % к январю-марту 2020*
	март 2022	*январь-март 2022*	*март 2022*	*январь-март 2022*	
Индекс промышленного	x	x	102,2	100,4	107,0

	Абсолютные данные		*В % к соответствующему периоду предыдущего года*		*Справочно: январь-март 2021 в % к январю-марту 2020*
	март 2022	*январь-март 2022*	*март 2022*	*январь-март 2022*	
производства[1)]					
Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство»	1253	3882	52,5	53,0	118,7
Ввод в действие жилых домов, тыс. кв. м[2)]	50,6	207,5	165,8	114,5	150,2
Объем услуг в области транспортировки и хранения[3)]	3128	8896	108,9	114,0	107,2
Объем услуг в области информации и связи[3)]	1473	4043	129,3	120,7	109,0
Оборот розничной торговли	26077	72396	95,8	101,0	94,2
Оборот общественного питания	901,8	2683	102,4	108,6	88,7
Объем платных услуг населению	6015	17677	101,6	103,5	101,9
Индекс потребительских цен, %	108,5[4)]	x	111,3[5)]	113,1	102,2[5)]
Среднесписочная численность работающих по крупным, средним и малым предприятиям, тыс. человек[6)]	354,6	354,7	98,4	98,8	100,2
Численность официально зарегистрированных безработных, тыс. человек[7)]	3,4	x	40,9	x	2,6 р.
Реальные располагаемые денежные доходы населения[8)]	x	x	x	101,5	96,6
Начисленная средняя заработная плата одного работника[6)]					
номинальная, рублей	39249	39693	110,4	110,9	106,1
реальная	x	x	99,9	100,7	100,2

[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)] С учетом жилых домов, построенных на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства.

[3)] По крупным и средним предприятиям, в действующих ценах.

[4)] К предыдущему месяцу.

[5)] Март к декабрю предыдущего года.

[6)] Предварительные данные за февраль 2022г. и январь-февраль 2022г.; в % к февралю 2021г. и январю-февралю 2021г.; январь-февраль 2021г. в % к январю-февралю 2020г.

[7)] На конец периода.

[8)] Предварительные данные за 2021г. в % к 2020г.; 2020г. в % к 2019г.

Анализ внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки

К внешним факторам, влияющим на стоимость объекта оценки относятся:

- Экономические;
- Социальные;
- Политические.

Экономические факторы:

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

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

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

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

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

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

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

Социальные факторы:

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

Политические факторы:

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

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

Рынок недвижимости, его структура и объекты

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

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

- Для целей анализа рынка и управления его созданием и развитием объекты недвижимости необходимо структурировать, т.е. выделять те или иные однородные группы. В законодательных, нормативных, методических актах и документах применяется классификация

объектов по различным основаниям: по физическому статусу, назначению, качеству, местоположению, размерам, видам собственности (принадлежности на праве собственности), юридическому статусу (принадлежности на праве пользования). По физическому статусу выделяют:

земельные участки;

•жилье (жилые здания и помещения);

•нежилые здания и помещения, строения, сооружения;

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

•земли населенных пунктов;

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

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

•земли лесного фонда;

•земли водного фонда;

•земли запаса.

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

•общественно-деловая;

•производственная;

•инженерных и транспортных инфраструктур;

•рекреационная;

•сельскохозяйственного использования;

•специального назначения;

•военных объектов;

•иные территориальные зоны.

•жилье (жилые здания и помещения):

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

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

•офисные здания и помещения административно-офисного назначения;

•гостиницы, мотели, дома отдыха;

•магазины, торговые центры;

•рестораны, кафе и др. пункты общепита;

•пункты бытового обслуживания, сервиса.

промышленная недвижимость:

•заводские и фабричные помещения, здания и сооружения производственного

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

•паркинги, гаражи;

•склады, складские помещения.

•недвижимость социально-культурного назначения:

•здания правительственных и административных учреждений;

•культурно-оздоровительные, образовательные, спортивные объекты;

•религиозные объекты.

Сегментирование земельного рынка

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

- земли сельскохозяйственного назначения; -

земли населенных пунктов;

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

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

Земельные участки, отнесенные к землям, изъятым из оборота, не могут предоставляться в частную собственность, а также быть объектами сделок, предусмотренных гражданским законодательством. Земельные участки, отнесенные к землям, ограниченным в

обороте, не предоставляются в частную собственность, за исключением случаев, установленных федеральными законами. Каждый земельный участок, сведения о котором

внесены в государственный кадастр недвижимости, имеет не повторяющийся во времени и на территории Российской Федерации государственный учетный номер (кадастровый номер).

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

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

Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

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

Объектом оценки является: Земельные участки, Земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства.

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

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

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

ОБЗОР РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ТВЕРСКОЙ ОБЛАСТИ

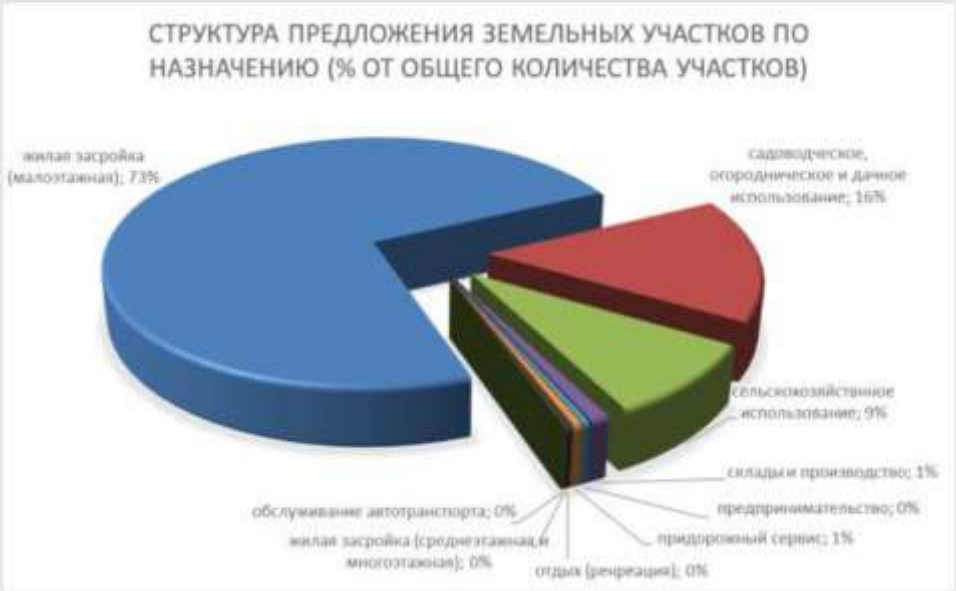
Анализ рынка земельных участков

Исполнителем были собраны и проанализированы сведения сайтов в сети «Интернет». На этапе сбора информации были получены сведения о продаже земельных участков, расположенных на территории Тверской области. В соответствии с Указаниями данная информация была проверена на достоверность, достаточность, непротиворечивость и репрезентативность. Некорректно представленные данные как предложения о продаже объектов

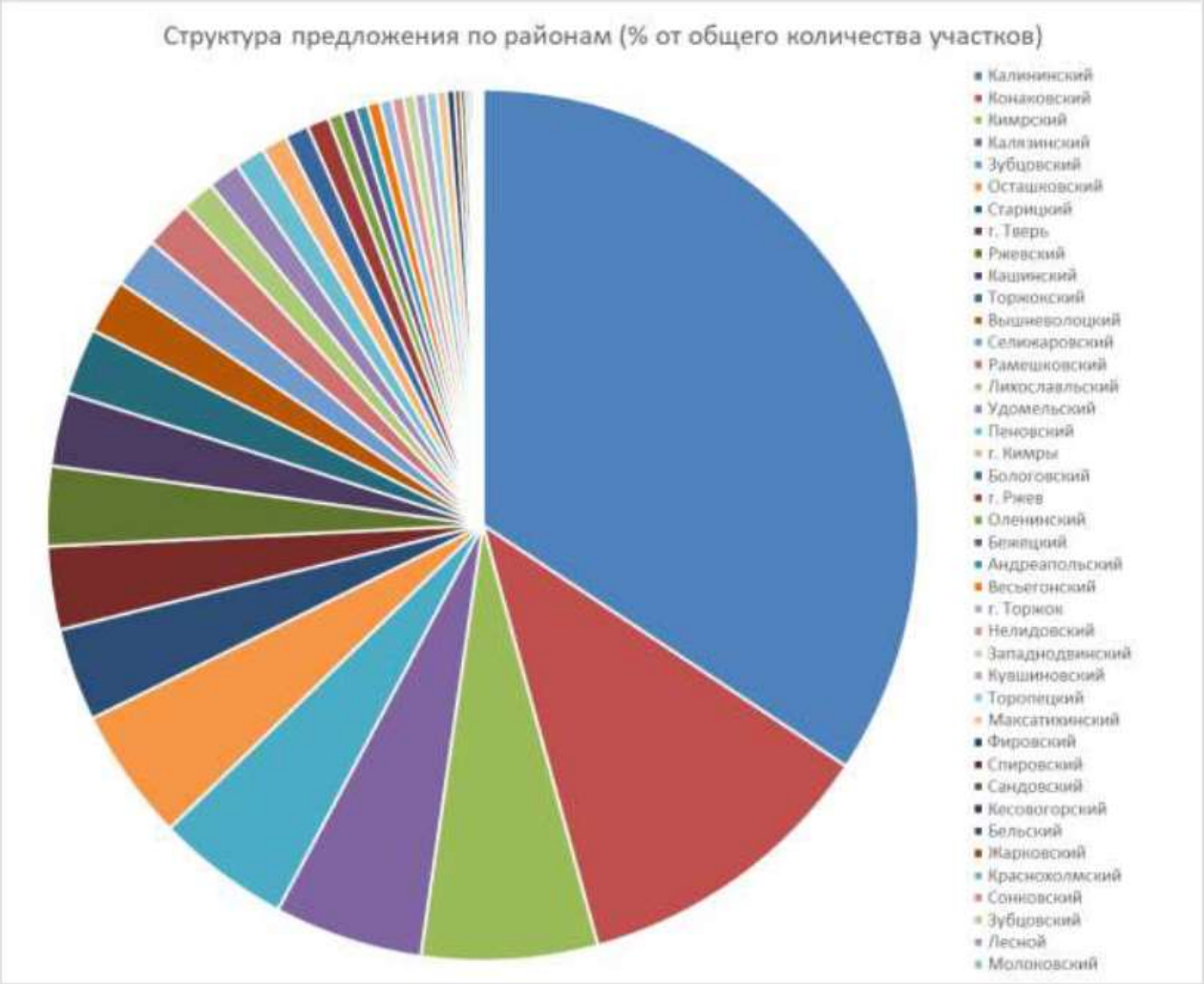
недвижимости в дальнейшем не рассматривались. По итогам проделанной работы было получено 6 781 предложений о продаже незастроенных земельных участков.

Вся собранная Исполнителем рыночная информация о данных предложениях была объединена в сводную таблицу объектов, где указаны, в том числе сведения о площади, краткая характеристика объекта недвижимости, вид разрешенного использования, кадастровый номер (при наличии), полная цена в рублях, удельный показатель цены в рублях на единицу измерения с указанием единицы измерения, текст объявления.

Предложения о продаже земельных участков в разрезе сегментов, определенных Указаниями, распределены следующим образом.



В целом количественные показатели предложений о продаже незастроенных земельных участков по всем муниципальным образованиям Тверской области выглядят следующим образом.



1. Анализ рынка сегмента «Жилая застройка (среднеэтажная и многоэтажная)»

Рынок земель под многоэтажное жилое строительство в Тверской области не развит. Найдено всего 6 предложений на продажу из данного сегмента в г. Твери. Разброс цен довольно большой: 2 654 –12 967 руб./кв. м. Судить о ситуации, сложившейся на рынке, не представляется возможным.

2. Анализ рынка сегмента «Садоводческое, огородническое и дачное использование, малоэтажная жилая застройка»

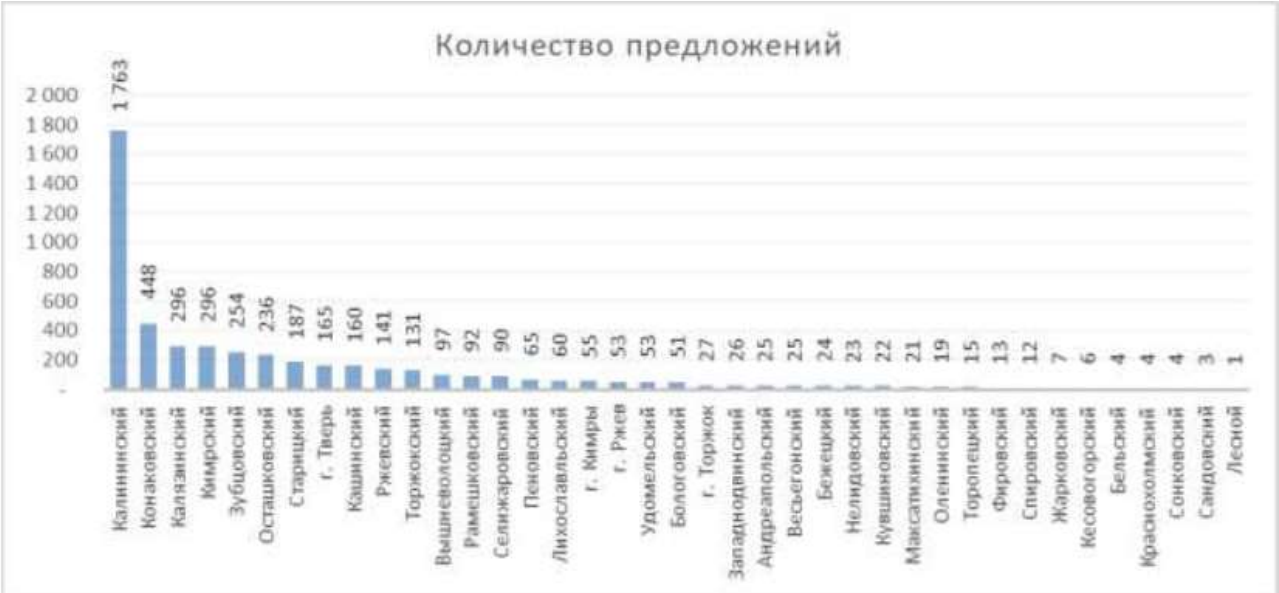
Малоэтажная жилая застройка

В рамках анализа рынка за 2020 год было собрано 4 974 объявлений с предложениями на продажу земельных участков для индивидуального жилищного строительства.

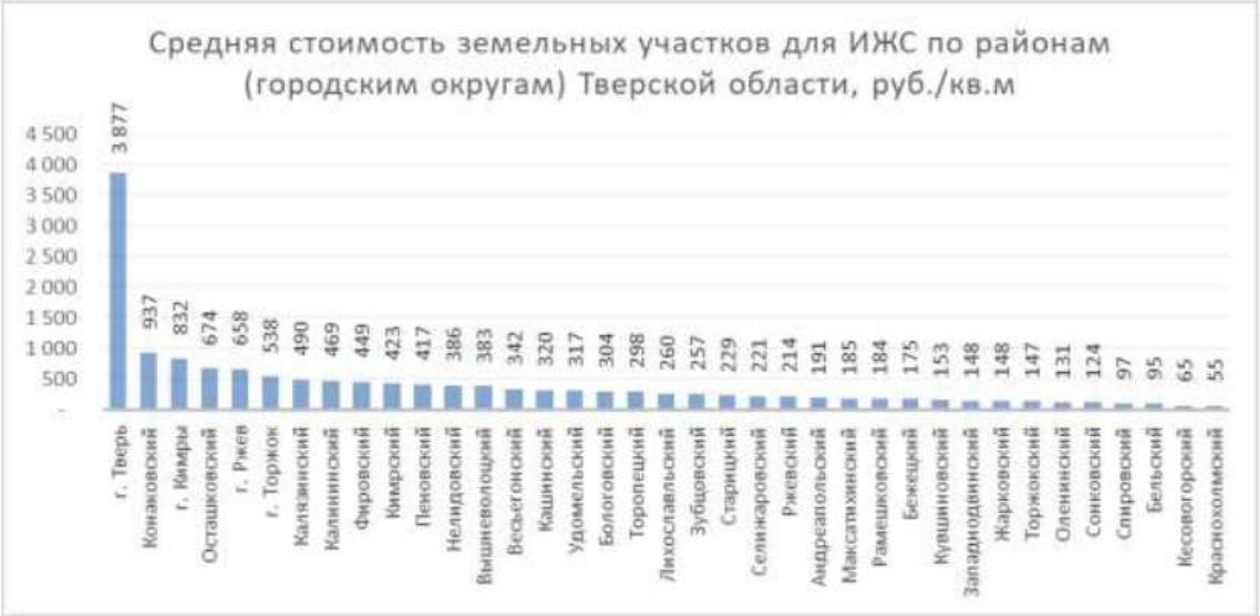
Район (городской округ) Тверской области	Количество предложений	Минимальная удельная цена предложения, руб./кв. м	Средняя удельная цена предложения, руб./кв. м	Максимальная удельная цена предложения, руб./кв. м
Андреапольский	25	18	191	800
Бежецкий	24	20	175	583
Бельский	4	40	95	173
Бологовский	51	40	304	1 169
Весьегонский	25	33	342	1 121
Вышневолоцкий	97	29	383	3 204
г. Кимры	55	125	832	2 273
г. Ржев	53	2	658	2 308

Район (городской округ) Тверской области	Количество предложений	Минимальная удельная цена предложения, руб./кв. м	Средняя удельная цена предложения, руб./кв. м	Максимальная удельная цена предложения, руб./кв. м
г. Тверь	165	503	3 877	16 981
г. Торжок	27	80	538	1 750
Жарковский	7	36	148	417
Западнодвинский	26	37	148	476
Зубцовский	254	11	257	4 149
Калининский	1 763	1	469	6 044
Калязинский	296	37	490	9 647
Кашинский	160	13	320	1 667
Кесовогорский	6	21	65	121
Кимрский	296	2	423	5 435
Конаковский	448	10	937	8 333
Краснохолмский	4	11	55	113
Кувшиновский	22	14	153	667
Лесной	1	250	250	250
Лихославльский	60	19	260	1 422
Максатихинский	21	19	185	768
Нелидовский	23	44	386	1 385
Оленинский	19	5	131	727
Осташковский	236	2	674	6 250
Пеновский	65	27	417	1 667
Рамешковский	92	5	184	2 353
Ржевский	141	4	214	2 685
Сандовский	3	108	142	167
Селижаровский	90	5	221	1 608
Сонковский	4	63	124	168
Спировский	12	50	97	139
Старицкий	187	3	229	1 375
Торжокский	131	1	147	1 047
Торопецкий	15	2	298	1 667
Удомельский	53	4	317	2 000
Фировский	13	12	449	1 200
Общий итог	**4 974**	**1**	**568**	**16 981**

Информация о количестве предложений в разрезе муниципальных образований и городских округов наглядно представлена на рисунке.



Из выборки были исключены районы, в которых есть 3 и менее предложений о продаже, т.к. по ним сложно судить о ситуации, сложившейся на рынке.



Из диаграммы видно, что самые высокие цены на участки ИЖС в областном центре – г. Твери (3 877 руб./кв. м) и в г. Конаково (937 руб./кв. м). По минимальной цене предлагались участки в Кесовогорском и Краснохолмском районах – 65 руб./кв. м и 55 руб./кв. м соответственно.

Земельные участки под блокированную жилую застройку

В доступных источниках информации о ценах на рынке земельных участков Тверской области за 2020 год представлено 3 предложения о продаже незастроенных участков под блокированную застройку (таунхаусы). Диапазон цен 833 – 11 900 руб./кв. м.

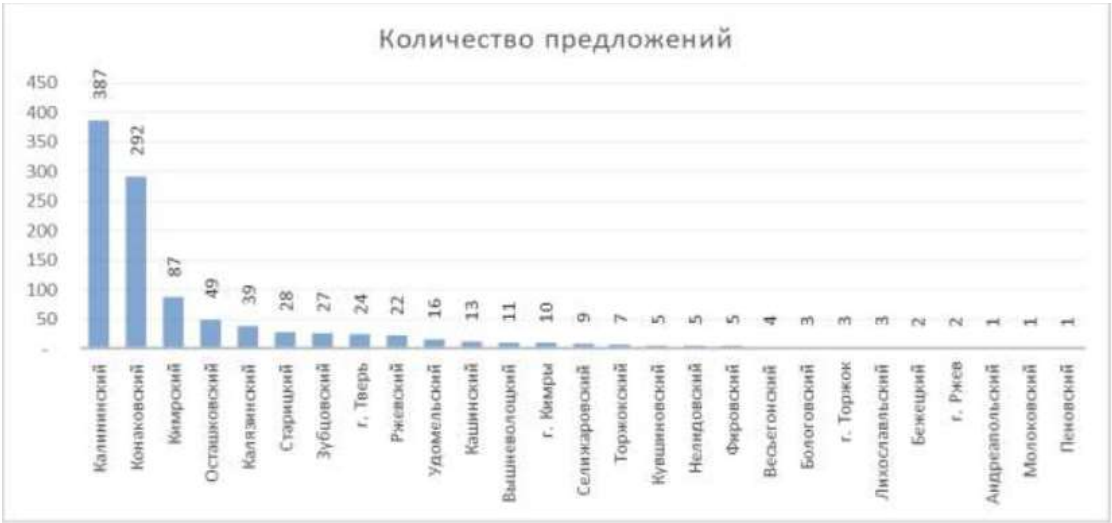
К сожалению, количество предложений на рынке, появившихся в 2020 году, не позволяют провести полноценный анализ уровня цен.

Садоводческое, огородническое и дачное использование

Рынок земельных участков Тверской области с назначением для садоводства и огородничества за 2020 год представлен 1 058 предложениями. Распределение предложений на продажу по районам (городским округам) Тверской области представлено в таблице далее. К сожалению, на рынке представлены не все муниципальные образования области.

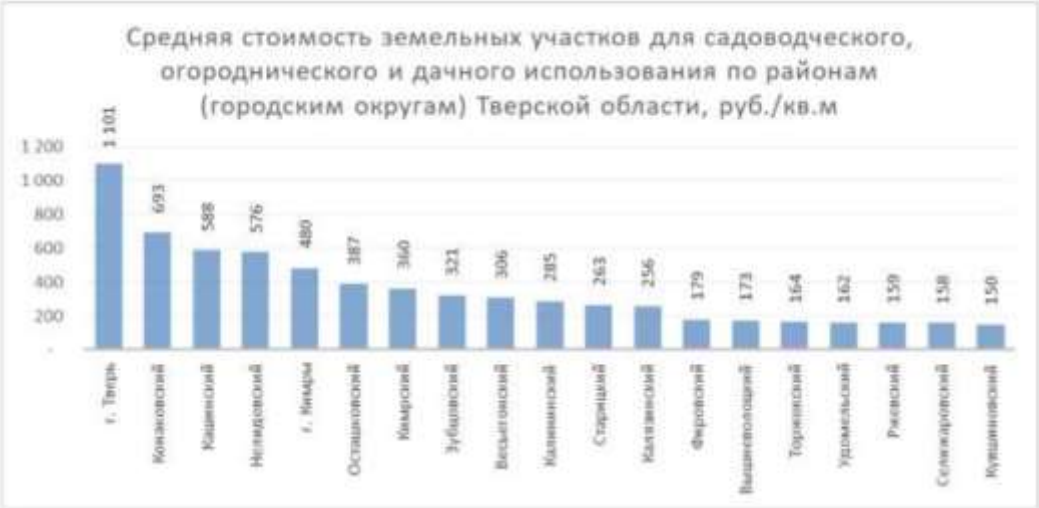
Район (городской округ) Тверской области	Количество предложений	Минимальная удельная цена предложения, руб./кв. м	Средняя удельная цена предложения, руб./кв. м	Максимальная удельная цена предложения, руб./кв. м
Андреапольский	1	800	800	800
Бежецкий	2	120	385	650
Бологовский	3	80	246	409
Весьегонский	4	92	306	700
Вышневолоцкий	11	65	173	417
г. Кимры	10	84	480	1 125
г. Ржев	2	47	130	212
г. Тверь	24	333	1 101	2 170
г. Торжок	3	31	106	225
Зубцовский	27	75	321	1 154
Калининский	387	1	285	2 317
Калязинский	39	50	256	1 083
Кашинский	13	167	588	1 726
Кимрский	87	6	360	1 385
Конаковский	292	24	693	10 000
Кувшиновский	5	107	150	171

Район (городской округ) Тверской области	Количество предложений	Минимальная удельная цена предложения, руб./кв. м	Средняя удельная цена предложения, руб./кв. м	Максимальная удельная цена предложения, руб./кв. м
Лихославльский	3	40	82	167
Молоковский	1	350	350	350
Нелидовский	5	313	576	700
Осташковский	49	40	387	1 300
Пеновский	1	455	455	455
Рамешковский	1	58	58	58
Ржевский	22	5	159	1 000
Селижаровский	9	3	158	300
Старицкий	28	13	263	650
Торжокский	7	34	164	364
Торопецкий	1	1 750	1 750	1 750
Удомельский	16	42	162	583
Фировский	5	50	179	500
Общий итог	**1 058**	**1**	**425**	**10 000**



Наибольшее количество предложений с земельными участками для садоводства наблюдается в Калининском (384) и в Конаковском (292) районах. Данная тенденция обусловлена влиянием на стоимость таких факторов, как близость г. Твери (большинство предложений – участки, граничащие с чертой города), близость крупных водоемов (р.Волга, р. Тверца, р. Орша и др.), социально-экономическое развитие района, транспортная и инженерная инфраструктура, площадь, рельеф и прочие факторы. Т.е. рынок земель для садоводства повторяет тенденции рынка земельных участков для ИЖС.

Из выборки были исключены районы, в которых есть 3 и менее предложений о продаже, т.к. по ним сложно судить о ситуации, сложившейся на рынке.



Самые высокие показатели удельной стоимости участков, предназначенных для садоводства, соответствуют г. Твери (1 101 руб. кв./м) и Конаковскому району (693 руб. кв./м). Калининский район представлен наибольшим количеством аналогов, однако удельная стоимость большинства из них не превышает средней удельной стоимости для всех аналогов, найденных для Тверской области. По минимальной цене предлагались участки в Кувшиновском районе – 150 руб./кв. м.

3. Анализ рынка сегмента «Транспорт»

Сегмент рынка недвижимости «Транспорт» включает в себя объекты гаражного назначения, стоянки, парковки. Данный сегмент широко представлен на рынке недвижимости объектами капитального строительства, количество же предложений по земельным участкам, предназначенным для строительства и размещения гаражей, стоянок и парковок, свободных от застройки, ничтожно мало.

В Тверской области данный сегмент не развит. Найдено всего 7 предложений на продажу из данного сегмента. Разброс цен довольно большой: 20 – 7 500 руб./кв. м. Судить о ситуации, сложившейся на рынке, не представляется возможным.

4. Анализ рынка сегмента «Предпринимательство»

Земельные участки под коммерческую застройку

В доступных источниках информации о ценах на рынке земельных участков Тверской области представлено 21 предложение купли-продажи незастроенных участков коммерческого назначения за 2020 год. Большинство районов представлено 1-3 предложениями на продажу, наибольшее количество предложений в г. Твери. К сожалению, количество предложений на рынке, появившихся в 2020 году, не позволяют провести полноценный анализ уровня цен.

Район (городской округ) Тверской области	Количество предложений	Минимальная удельная цена предложения, руб./кв. м	Средняя удельная цена предложения, руб./кв. м	Максимальная удельная цена предложения, руб./кв. м
Бологовский	1	745	745	745
Вышневолоцкий	1	7 986	7 986	7 986
г. Ржев	1	2 297	2 297	2 297
г. Тверь	7	2 139	3 848	9 149
Калининский	3	215	1 979	3 500
Калязинский	2	1 200	1 835	2 469
Конаковский	1	4 375	4 375	4 375

Район (городской округ) Тверской области	Количество предложений	Минимальная удельная цена предложения, руб./кв. м	Средняя удельная цена предложения, руб./кв. м	Максимальная удельная цена предложения, руб./кв. м
Осташковский	2	279	1 390	2 500
Ржевский	1	97	97	97
Торопецкий	1	500	500	500
Удомельский	1	3 077	3 077	3 077
Общий итог	**21**	**97**	**2 781**	**9 149**

Диапазон цен предложений на продажу земельных участков под коммерческую застройку: 97 – 9 149 руб./кв. м.

Земельные участки под придорожный сервис

Рынок земель под придорожный сервис в Тверской области представлен 31 предложением на продажу. Разброс цен довольно большой: 68 – 7 396 руб./кв. м. Большинство районов представлено 1-5 предложениями на продажу, наибольшее количество предложений в Калининском районе – 15. Судить о ситуации, сложившейся на рынке, не представляется возможным.

Район (городской округ) Тверской области	Количество предложений	Минимальная удельная цена предложения, руб./кв. м	Средняя удельная цена предложения, руб./кв. м	Максимальная удельная цена предложения, руб./кв. м
Вышневолоцкий	1	68	68	68
Западнодвинский	2	88	350	613
Зубцовский	3	90	388	560
Калининский	15	113	469	1 657
Конаковский	2	340	3 868	7 396
Осташковский	2	279	390	500
Ржевский	5	97	610	2 297
Торжокский	1	314	314	314
Общий итог	**31**	**68**	**673**	**7 396**

5. Анализ рынка сегмента «Производственная деятельность»

В доступных источниках информации о ценах на рынке земельных участков Тверской области представлено в 65 предложениях купли-продажи незастроенных участков промышленного назначения за 2020 год. Большинство районов представлено 1-4 предложениями на продажу, наибольшее количество предложений в Калининском районе – 27 объектов. Город Тверь представлен всего 5 предложениями на продажу, т.к. в сложившейся городской застройке крайне мало незастроенных земельных участков. Количество предложений на рынке Тверской области, представленных в 2020 году, не позволяют провести полноценный анализ уровня цен.

Район (городской округ) Тверской области	Количество предложений	Минимальная удельная цена предложения, руб./кв. м	Средняя удельная цена предложения, руб./кв. м	Максимальная удельная цена предложения, руб./кв. м
Андреапольский	1	96	96	96
Бологовский	1	2 020	2 020	2 020
Вышневолоцкий	5	68	1 069	3 097
г. Тверь	5	75	2 114	5 333
Зубцовский	2	8	261	514
Калининский	27	100	518	1 657
Конаковский	3	278	651	1 200
Оленинский	3	192	313	550
Осташковский	4	279	736	1 221
Пеновский	1	13	13	13
Ржевский	1	105	105	105
Старицкий	3	41	126	292
Торжокский	1	92	92	92
Торопецкий	1	143	143	143
Удомельский	7	107	107	107
Общий итог	**65**	**8**	**613**	**5 333**

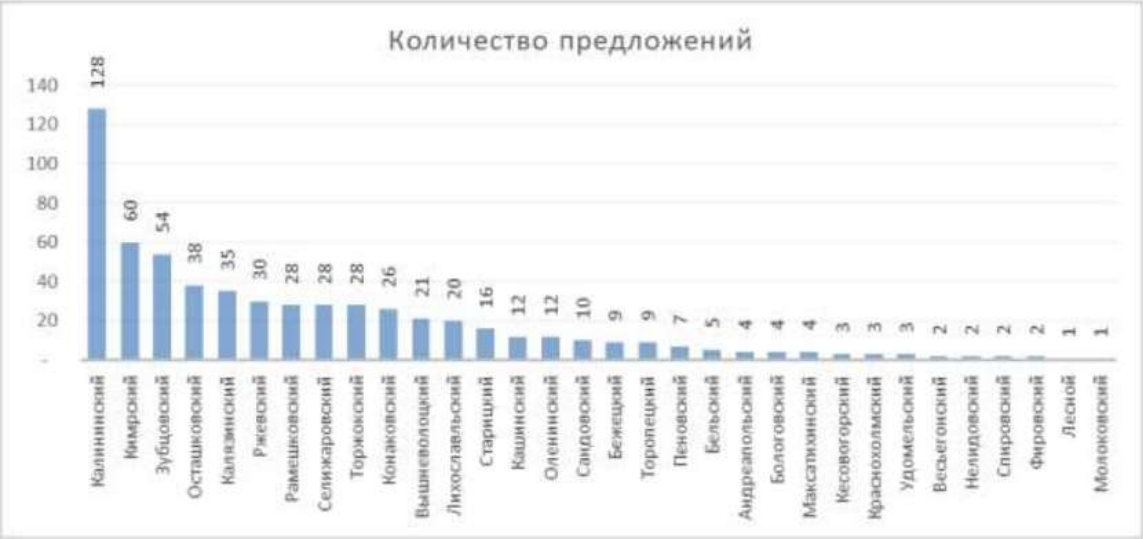
6. Анализ рынка сегмента «Сельскохозяйственное использование»

Собранная рыночная информация представлена в отношении цен предложений, полученным из открытых интернет-источников (купли-продажи – 607 предложений). Информация о минимальных, средних и максимальных УПРС в разрезе муниципальных образований и городских округов в расчете на 1 кв. м представлена в таблице ниже.

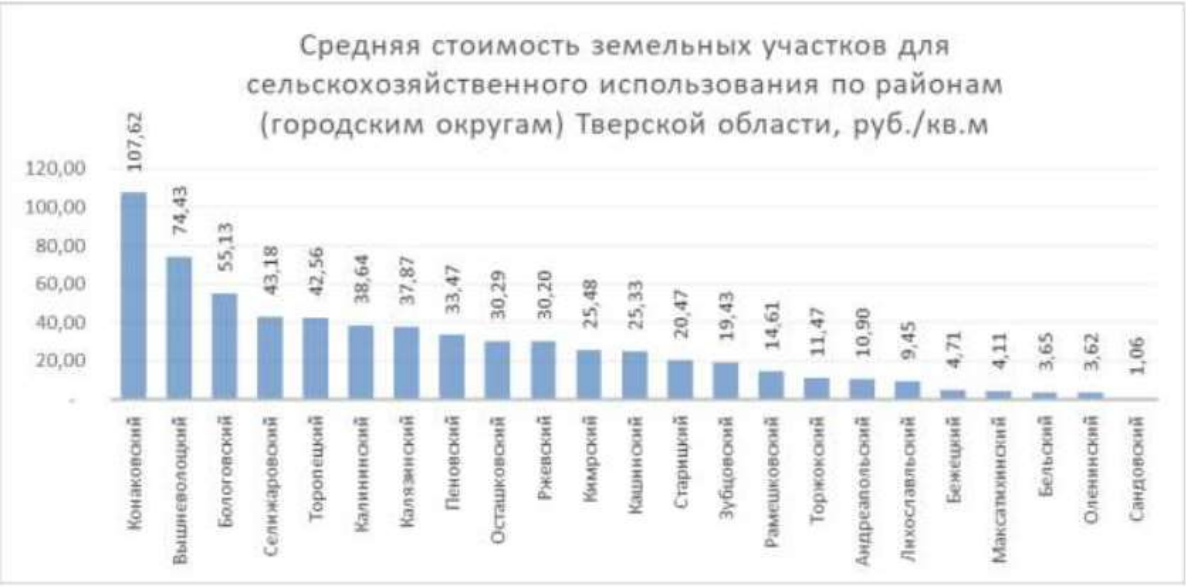
Район (городской округ) Тверской области	Количество предложений	Минимальная удельная цена предложения по ЗУ, руб./кв. м	Средняя удельная цена предложения по ЗУ, руб./кв. м	Максимальная удельная цена предложения по ЗУ, руб./кв. м
Андреапольский	4	6,25	10,90	21,63
Бежецкий	9	1,05	4,71	15,45
Бельский	5	3,00	3,65	4,93
Бологовский	4	3,24	55,13	200,00
Весьегонский	2	17,24	22,94	28,63
Вышневолоцкий	21	1,15	74,43	317,53
Зубцовский	54	1,04	19,43	120,00
Калининский	128	1,00	38,64	219,47
Калязинский	35	1,45	37,87	269,38
Кашинский	12	1,50	25,33	150,00
Кесовогорский	3	1,33	33,54	66,67
Кимрский	60	2,14	25,48	125,00
Конаковский	26	1,35	107,62	659,78
Краснохолмский	3	1,67	2,31	2,93
Лесной	1	1,00	1,00	1,00
Лихославльский	20	1,12	9,45	57,14
Максатихинский	4	0,74	4,11	6,06
Молоковский	1	12,50	12,50	12,50
Нелидовский	2	3,92	41,96	80,00
Оленинский	12	1,00	3,62	11,94
Осташковский	38	1,40	30,29	100,00
Пеновский	7	6,00	33,47	64,80
Рамешковский	28	1,28	14,61	100,00
Ржевский	30	1,00	30,20	100,00
Сандовский	10	1,00	1,06	1,15
Селижаровский	28	1,24	43,18	287,82
Спировский	2	5,89	7,48	9,06
Старицкий	16	1,47	20,47	63,04
Торжокский	28	1,21	11,47	85,00
Торопецкий	9	1,92	42,56	270,95
Удомельский	3	1,67	4,62	9,20

Район (городской округ) Тверской области	Количество предложений	Минимальная удельная цена предложения по ЗУ, руб./кв. м	Средняя удельная цена предложения по ЗУ, руб./кв. м	Максимальная удельная цена предложения по ЗУ, руб./кв. м
Фировский	2	2,88	5,22	7,55
Общий итог	**607**	**0,74**	**31,85**	**659,78**

Информация о количестве предложений в разрезе муниципальных образований и городских округов наглядно представлена на рисунке.



Наибольшее количество предложений с земельными участками для сельскохозяйственного использования наблюдается в Калининском районе (128).



Наивысшая удельная стоимость предложения 107,62 руб./кв. м в Конаковском районе, характеризующемся развитой транспортной и инженерной инфраструктурой. По минимальной цене предлагались в Сандовском районе – 1,06 руб./кв. м.

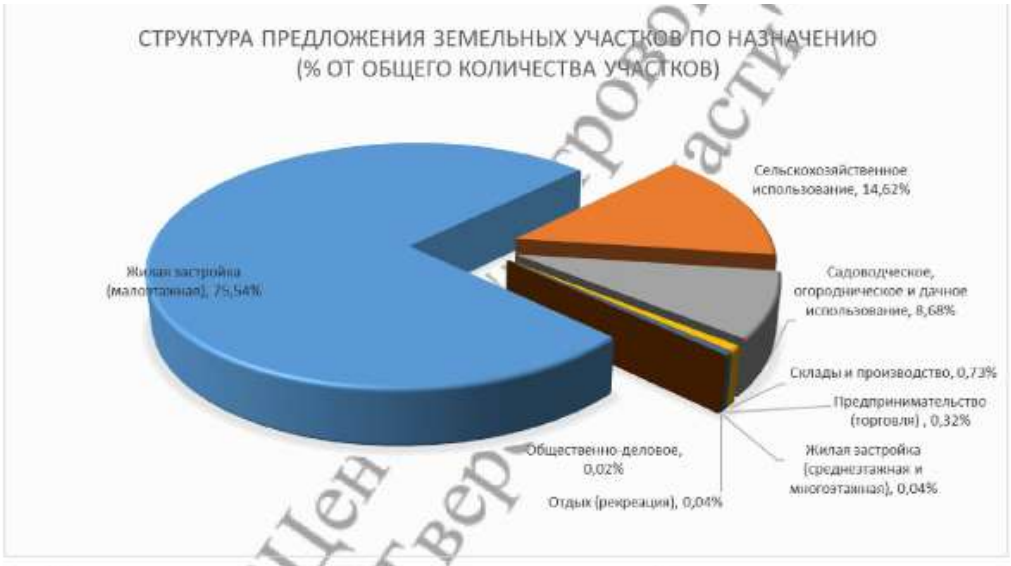
7. Анализ рынка сегмента «Отдых (рекреация)»

Анализ открытых предложений на рынке Тверской области за 2020 год, позволил выявить лишь 10 участков, которые действительно могут быть использованы под строительство объектов рассматриваемого сегмента рынка, среди них земли особо охраняемых территорий. Естественно говорить о развитости рынка земельных участков в данном сегменте не приходится.

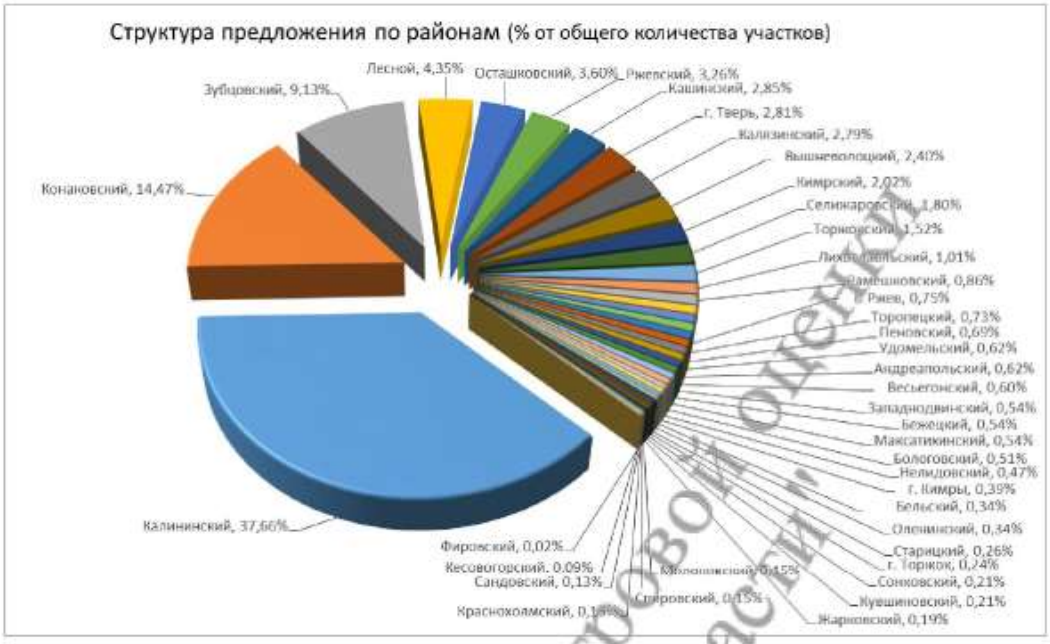
Делать выводы о рыночном диапазоне цен на участки данного сегмента рынка на основании вышеуказанных предложений будет некорректно, т.к. найденные предложения достаточно различны характеристикам, в частности по площади, категории земель, местоположению, наличию застройки и проектной документации, рекреационной и коммерческой ценности территорий и ряду других характеристик.

Формально диапазон удельных рыночных предложений на территории Тверской области, основываясь на найденных предложениях, варьируется от 83 до 1 661 руб./кв.

Источник: ko.tverbti.ru



В целом количественные показатели предложений о продаже незастроенных земельных участков по всем муниципальным образованиям Тверской области выглядят следующим образом:



1. Анализ рынка сегмента «Жилая застройка (среднеэтажная и многоэтажная)»

Рынок земель под многоэтажное жилое строительство в Тверской области не развит. В открытых источниках удалось найти всего два предложения на продажу из данного сегмента. Разброс цен предложений достаточно большой от 70 до 1 550 руб./кв.м.

2. Анализ рынка сегмента «Садоводческое, огородническое и дачное использование, малоэтажная жилая застройка»

Малоэтажная жилая застройка

В рамках анализа рынка за 2019 год было собрано 3 524 объявлений с предложениями на продажу земельных участков для индивидуального жилищного строительства.

Район (городской округ) Тверской области	Количество предложений	Минимальная удельная цена предложения по ЗУ для ИЖС, руб./кв. м	Средняя удельная цена предложения по ЗУ для ИЖС, руб./кв. м	Максимальная удельная цена предложения по ЗУ для ИЖС, руб./кв. м
Андреапольский	14	26	157	375
Бежецкий	10	25	92	200
Бельский	3	77	131	167
Бологовский	17	25	198	467
Весьегонский	24	67	402	1 148
Вышневолоцкий[1]	82	8	233	698
г. Кимры	10	200	585	1 000
г. Ржев	32	50	237	536
г. Тверь	115	773	3 291	8 429
г. Торжок	11	179	399	717
Жарковский	6	36	91	175

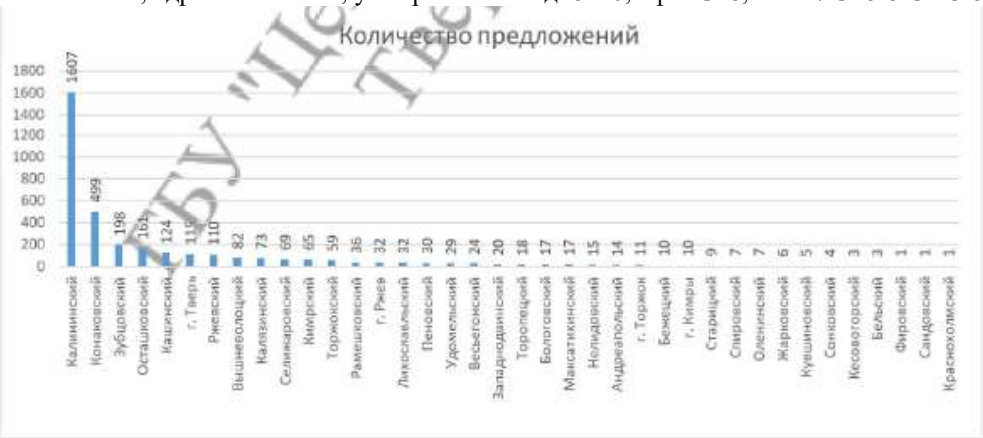
[1] Законом Тверской области №13-ЗО от 02.04.2019 объединены городское и сельские поселения Вышневолоцкого муниципального района и городской округ город Вышний Волочек во вновь образованное муниципальное образование – Вышневолоцкий городской округ

ГБУ «Центр кадастровой оценки Тверской области»

Район (городской округ) Тверской области	Количество предложений	Минимальная удельная цена предложения по ЗУ для ИЖС, руб./кв. м	Средняя удельная цена предложения по ЗУ для ИЖС, руб./кв. м	Максимальная удельная цена предложения по ЗУ для ИЖС, руб./кв. м
Западнодвинский	20	24	140	312
Зубцовский	198	14	179	500
Калининский	1 607	60	498	1 468
Калязинский	73	64	409	1 250
Кашинский	124	15	341	1 000
Кесовогорский	3	150	205	233
Кимрский	65	44	420	1 500
Конаковский	499	60	2 506	10 231
Краснохолмский	1	130	130	130
Кувшиновский	5	40	77	186
Лихославльский	32	31	172	486
Максатихинский	17	12	92	299
Нелидовский	15	38	299	733
Оленинский	7	40	85	133
Осташковский	161	50	545	1 579
Пеновский	30	46	357	1 000
Рамешковский	36	19	108	250
Ржевский	110	17	178	556
Сандовский	1	133	133	133
Селижаровский	69	14	138	467
Сонковский	4	27	151	281
Спировский	7	67	106	160
Старицкий	9	43	161	387
Торжокский	59	19	189	683
Торопецкий	18	40	169	400
Удомельский	29	50	262	950
Фировский	1	43	43	43
Общий итог	**3 524**	**8**	**792**	**10 231**

Информация о количестве предложений в разрезе муниципальных образований и городских округов наглядно представлена на рисунке.

Центр кадастровой оценки Тверской области



Из выборки были исключены районы, в которых есть 5 и менее предложений о продаже, т.к. по ним сложно судить о ситуации, сложившейся на рынке.

Из диаграммы видно, что самые высокие цены на участки ИЖС в областном центре – г. Твери (3 291 руб./кв. м) и в г. Конаково (2 506 руб./кв. м). По минимальной цене предлагались участки в Кувшиновском и Оленинском районах – 77 руб./кв. м и 85 руб./кв. м соответственно.

Садоводческое, огородническое и дачное использование

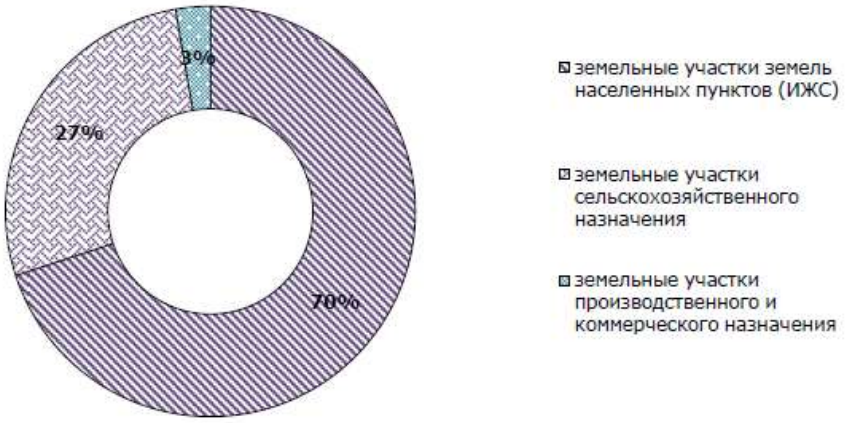
Рынок земельных участков Тверской области с назначением для садоводства и огородничества представлен 339 предложениями. Распределение предложений на продажу по районам (городским округам) Тверской области представлено в таблице далее. К сожалению, на рынке представлены не все муниципальные образования области.

Район (городской округ) Тверской области	Количество предложений	Минимальная удельная цена предложения по ЗУ для садоводства, руб./кв. м	Средняя удельная цена предложения по ЗУ для садоводства, руб./кв. м	Максимальная удельная цена предложения по ЗУ для садоводства, руб./кв. м
Вышневолоцкий[2]	9	20	153	455
г. Тверь	7	90	1 131	2 667
Зубцовский	54	13	140	417
Калининский	82	33	170	380
Калязинский	24	28	313	950
Кашинский	3	3	349	545
Кимрский	16	38	164	383
Конаковский	119	57	546	1 698
Кувшиновский	1	70	70	70
Лихославльский	4	1	25	60
Осташковский	2	100	175	250
Ржевский	13	38	153	364
Селижаровский	4	57	168	245
Старицкий	1	250	250	250
Общий итог	**339**	**1**	**326**	**2 667**

[2] Законом Тверской области №13-ЗО от 02.04.2019 объединены городское и сельские поселения Вышневолоцкого муниципального района и городской округ город Вышний Волочек во вновь образованное муниципальное образование – Вышневолоцкий городской округ

ГБУ "Центр государственной кадастровой оценки Тверской области"

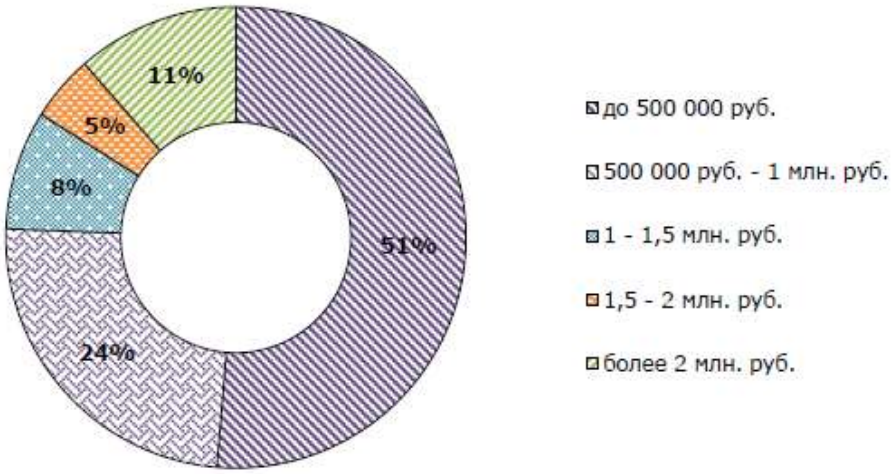
Интервал осуществляемого исследования принят равным месяцу. В данном случае исследуемый месяц – Сентябрь 2018 г. Общее количество предложений по продаже земельных участков в Тверской области составило 4 958 объектов из которых:



Источник информации: www.avito.ru; анализ Оценщика

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

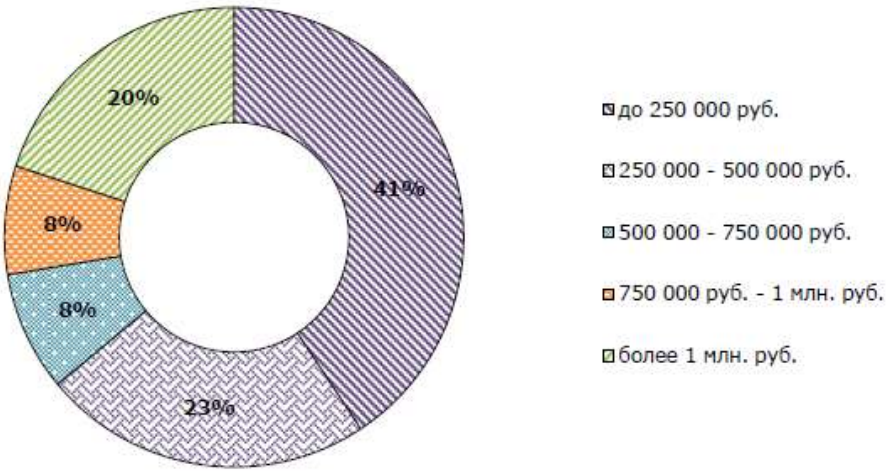
Анализ показывает, что в Тверской области больше всего представлено к продаже земельных участков под ИЖС (70%), в то время как наименьшее количество предложений приходится на земельные участки производственного и коммерческого назначения (3%). Структура предложений по продаже земельных участков по цене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



Источник информации: www.avito.ru; анализ Оценщика

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

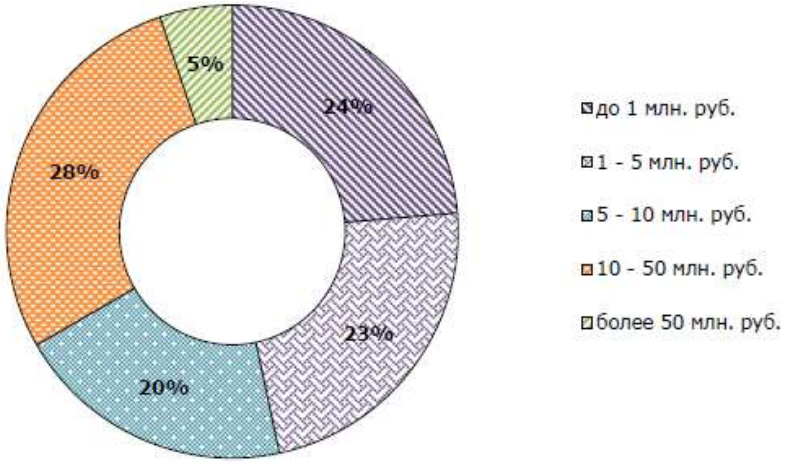
Из проанализированных данных видно, что наибольший объем предложения по продаже земельных участков земель населенных пунктов (ИЖС) в Тверской области приходится на объекты, предлагаемые в ценовом диапазоне до 500 000 руб. (51%), наименьший объем на объекты в ценовом диапазоне 1,5 - 2 млн. руб. (5%).



Источник информации: www.avito.ru; анализ Оценщика

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

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



Источник информации: www.avito.ru; анализ Оценщика

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

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

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

Источник информации: www.avito.ru; анализ Оценщика

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

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

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

Распределение земельного фонда по категориям земель

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

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

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

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

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

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

Распределение земельного фонда по формам собственности

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

Распределение земель сельскохозяйственного назначения

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

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

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

Площадь земель у собственников земельных участков по сравнению с прошлым годом уменьшилась на 2,2 тыс. га. В свою очередь, на 13,4 тыс. га увеличилась площадь земельных

участков, находящихся в собственности сельскохозяйственных предприятий. Такое увеличение площади произошло за счёт выкупа земельных участков у граждан, выделивших земельные участки в счёт земельных долей, а также земельных участков из государственной и муниципальной собственности, находящихся на праве постоянного (бессрочного) пользования у хозяйств.

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

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

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

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

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

Структура предложений продажи на земельном рынке Тверской области по категориям земель

Таблица 3

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

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

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

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

т.е. в абсолютных величинах 2 участка, имеют удельную цену даже более 70 тыс. руб./сотка (рис.1).

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

Распределение числа предложений на продажу участков для ИЖС по ценовым диапазонам (рис.1) существенно отличается от представленного распределения для участков с/н. Удельные стоимости участков для ИЖС находятся в более широком диапазоне ценовых интервалов. Конечно, имеются и достаточно дешёвые предложения, но их сравнительно мало. Доля участков, имеющих удельную стоимость в диапазоне до 5,0 тысяч рублей за сотку составляет 2,1%. В то же время, согласно рис. 1, свыше 24% предлагаемых к продаже участков для ИЖС имеют удельную стоимость больше 70 тыс. руб./сотка.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

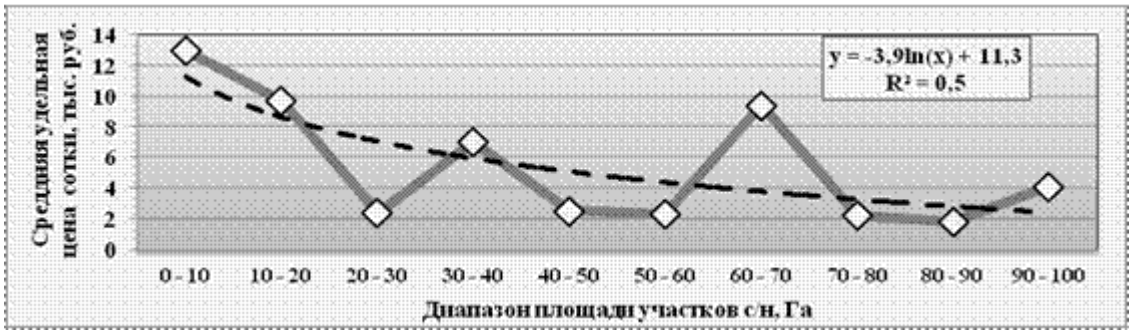


Рисунок 5. Зависимость удельной стоимости одной сотки земли сельхозназначения от площади предлагаемого к продаже участка

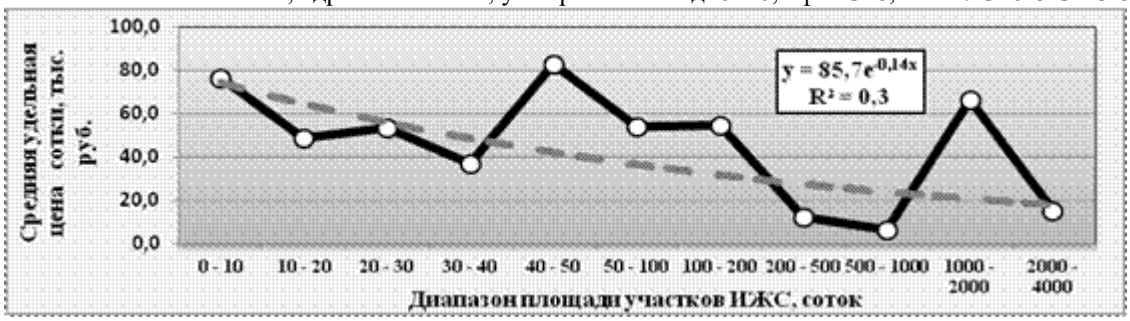


Рисунок 6. Зависимость удельной стоимости одной сотки земли для ИЖС от площади предлагаемого к продаже участка

На рисунках 5 и 6 приведены графики средней удельной цены одной сотки земли участков, имеющих площадь, относящуюся к заданному диапазону её значений. Аппроксимация указанных графиков параметрическими функциями и уравнения найденных трендов также показаны на рисунках.

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

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

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

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

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

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

Территориальные характеристики земельного рынка Тверской области

Таблица 4

Категории земель	Районы Тверской области										
	Калининский	Осташковский	Старицкий	Зубцовский	Кимрскийй	Конаковскийй	Торжокский	Кашинский	Калязинский	Вышневолоцкий	Остальные
Кол-во предложений земельных участков, шт.											
Всего ИЖС Земель с/н	222 202 5	50 10 38	37 25 12	35 15 20	35 17 17	33 19 14	19 13 6	17 14 3	16 12 4	15 8 7	82 35 44
Средняя удельная цена, тыс. руб./сотка											
Земель ИЖС Земель с/н	49,5 4,9	78,7 17,0	42,3 3,1	76,3 5,3	77,8 12,0	81,8 22,1	23,7 6,0	93,4 12,8	81,0 2,6	25,5 4,4	34,3 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 Конаковскй 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 Кс/н = 0,90, а в сегменте земель для ИЖС – этот коэффициент равен 0,92.

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

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

Таблица 5 Анализ фактических цен в районе расположения объекта оценки

№	Населенный пункт	Площадь участка, сот.	Цена участка, руб.	Цена 1 сот.участка, руб.	Источник информации
1	Тверская область, Селижаровский муниципальный округ, деревня Будаево	15	600 000	40 000	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-selizharovo-3581410465
2	Тверская область, Селижаровский муниципальный округ, деревня Колобово	15	250 000	16 667	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-selizharovo-3210988171
3	Тверская область, Селижаровский муниципальный округ, деревня Бор Волго	50	1 050 000	21 000	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-selizharovo-2798204648
4	д. Казаково,	20	300 000	15 000	https://www.domofond.r

	улНовосельская, Селижарово, Тверская область				u/uchastokzemli-na-prodazhu-selizharovo-183221713
5	Тверская область, Селижаровский муниципальный округ, деревня Казаково	8	750 000	93 750	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-selizharovo-4296432805
6	Тверская область, Селижаровский муниципальный округ, деревня Хотошино	80	1 500 000	18 750	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-selizharovo-2664898307
7	Тверская область, 28Н-1484, Селижарово	50	500 000	10 000	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-selizharovo-2460032541
8	Тверская область, Селижаровский район, посёлок городского типа Селижарово, улица Быковского, 28	20	600 000	30 000	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-selizharovo-264881301
9	Тверская область, Селижаровский муниципальный округ, деревня Колобово	20	350 000	17 500	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-selizharovo-4235011593
10	Тверская область, Селижаровский район, дер. Скакулино	14	100 000	7 143	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-selizharovo-195136153
11	Тверская область, Селижаровский район, деревня Хотошино	20	355 000	17 750	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-selizharovo-2486551332
12	тверская обл. селижаровский район. д.Повадино	20	199 999	10 000	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-selizharovo-143658801
13	Тверская область, Селижаровский муниципальный округ, деревня Кузнятино	100	199 000	1 990	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-selizharovo-2389806803
14	Тверская область, посёлок городского типа Селижарово, Весенняя улица	15	35 000	2 333	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-selizharovo-3696090014

Выводы: диапазон цен на земли для жилищного строительства в Тверской области составляет: от 1 990 руб./сот до 93 750 руб./сот. в зависимости от расположения участков, наличия коммуникаций, подъездных путей, развития окружения.

Анализ основных ценообразующих факторов

В ходе анализа рынка, нормативно-методической базы оценки, в том числе ФСО № 7, а так же согласно данным исследований, проведенным Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки (Справочник оценщика недвижимости – 2020, том.1,2.Земельные участки, под ред.Лейфера Л.А, выявлены следующие ценообразующие факторы (элементы сравнения): 1. Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав 2. Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки 3. Условия продажи 4. Условия рынка (изменение цен за период между датами сделки и оценки) 5. Условия рынка (скидки к ценам предложений) 6. Вид использования и (или) зонирование 7. Местоположение 8. Физические характеристики объекта (площадь) 9. Физические характеристики объекта (рельеф) 10. Экономические характеристики 11. Наличие движимого имущества 12. Другие характеристики (элементы) влияющие на стоимость (обеспеченность инженерными коммуникациями)

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

При этом возможны варианты:

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

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

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

В большей степени на стоимость земельного участка оказывает влияние такого фактора как месторасположение. Влияние данного фактора в зависимости от категории земли и ее назначения, учитывает: месторасположение относительно областного центра,райцентров, внутри города, относительно автомагистралей, красной линии наличие свободного подъезда и пр. Для земель Московской области основной фактор влияния на стоимость имеет такой показатель как удаленность от МКАД. Согласно исследованиям, проведенным НЦПО5 , наиболее влияние удаленность от МКАД влияет на стоимость земли под индустриальную (производственно-складскую) застройку и на стоимость земли коммерческого назначения.

Таблица 3. Таблица корректировочных коэффициентов для ЗУ офисно-административного назначения по офертам

Расстояние, км.		Аналоги, расстояние, км.																							
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24
Объекты оценки, км.	1	1,00	2,07	3,17	4,29	5,42	6,56	7,72	8,88	10,05	11,22	12,40	13,59	14,78	15,97	17,17	18,38	19,59	20,80	22,01	23,23	24,45	25,68	26,90	28,13
	2	0,48	1,00	1,53	2,07	2,62	3,17	3,73	4,29	4,85	5,42	5,99	6,56	7,14	7,72	8,29	8,88	9,46	10,05	10,63	11,22	11,81	12,40	12,99	13,59
	3	0,32	0,65	1,00	1,35	1,71	2,07	2,43	2,80	3,17	3,54	3,91	4,29	4,66	5,04	5,42	5,80	6,18	6,56	6,95	7,33	7,72	8,10	8,49	8,88
	4	0,23	0,48	0,74	1,00	1,26	1,53	1,80	2,07	2,34	2,62	2,89	3,17	3,45	3,73	4,01	4,29	4,57	4,85	5,13	5,42	5,70	5,99	6,28	6,56
	5	0,18	0,38	0,58	0,79	1,00	1,21	1,42	1,64	1,85	2,07	2,29	2,51	2,73	2,95	3,17	3,39	3,61	3,84	4,06	4,29	4,51	4,74	4,96	5,19
	6	0,15	0,32	0,48	0,65	0,83	1,00	1,18	1,35	1,53	1,71	1,89	2,07	2,25	2,43	2,62	2,80	2,98	3,17	3,35	3,54	3,73	3,91	4,10	4,29
	7	0,13	0,27	0,41	0,56	0,70	0,85	1,00	1,15	1,30	1,45	1,61	1,76	1,92	2,07	2,23	2,38	2,54	2,70	2,85	3,01	3,17	3,33	3,49	3,65
	8	0,11	0,23	0,36	0,48	0,61	0,74	0,87	1,00	1,13	1,26	1,40	1,53	1,66	1,80	1,93	2,07	2,21	2,34	2,48	2,62	2,75	2,89	3,03	3,17
	9	0,10	0,21	0,32	0,43	0,54	0,65	0,77	0,88	1,00	1,12	1,23	1,35	1,47	1,59	1,71	1,83	1,95	2,07	2,19	2,31	2,43	2,56	2,68	2,80
	10	0,09	0,18	0,28	0,38	0,48	0,58	0,69	0,79	0,90	1,00	1,11	1,21	1,32	1,42	1,53	1,64	1,75	1,85	1,96	2,07	2,18	2,29	2,40	2,51
	11	0,08	0,17	0,26	0,35	0,44	0,53	0,62	0,72	0,81	0,90	1,00	1,10	1,19	1,29	1,38	1,48	1,58	1,68	1,78	1,87	1,97	2,07	2,17	2,27
	12	0,07	0,15	0,23	0,32	0,40	0,48	0,57	0,65	0,74	0,83	0,91	1,00	1,09	1,18	1,26	1,35	1,44	1,53	1,62	1,71	1,80	1,89	1,98	2,07
	13	0,07	0,14	0,21	0,29	0,37	0,44	0,52	0,60	0,68	0,76	0,84	0,92	1,00	1,08	1,16	1,24	1,33	1,41	1,49	1,57	1,65	1,74	1,82	1,90
	14	0,06	0,13	0,20	0,27	0,34	0,41	0,48	0,56	0,63	0,70	0,78	0,85	0,93	1,00	1,08	1,15	1,23	1,30	1,38	1,45	1,53	1,61	1,68	1,76
	15	0,06	0,12	0,18	0,25	0,32	0,38	0,45	0,52	0,58	0,65	0,72	0,79	0,86	0,93	1,00	1,07	1,14	1,21	1,28	1,35	1,42	1,50	1,57	1,64
	16	0,05	0,11	0,17	0,23	0,29	0,36	0,42	0,48	0,55	0,61	0,67	0,74	0,80	0,87	0,93	1,00	1,07	1,13	1,20	1,26	1,33	1,40	1,46	1,53
	17	0,05	0,11	0,16	0,22	0,28	0,34	0,39	0,45	0,51	0,57	0,63	0,69	0,75	0,82	0,88	0,94	1,00	1,06	1,12	1,19	1,25	1,31	1,37	1,44
	18	0,05	0,10	0,15	0,21	0,26	0,32	0,37	0,43	0,48	0,54	0,60	0,65	0,71	0,77	0,83	0,88	0,94	1,00	1,06	1,12	1,18	1,23	1,29	1,35
	19	0,05	0,09	0,14	0,19	0,25	0,30	0,35	0,40	0,46	0,51	0,56	0,62	0,67	0,73	0,78	0,83	0,89	0,94	1,00	1,06	1,11	1,17	1,22	1,28
	20	0,04	0,09	0,14	0,18	0,23	0,28	0,33	0,38	0,43	0,48	0,53	0,58	0,64	0,69	0,74	0,79	0,84	0,90	0,95	1,00	1,05	1,11	1,16	1,21
	21	0,04	0,08	0,13	0,18	0,22	0,27	0,32	0,36	0,41	0,46	0,51	0,56	0,60	0,65	0,70	0,75	0,80	0,85	0,90	0,95	1,00	1,05	1,10	1,15
	22	0,04	0,08	0,12	0,17	0,21	0,26	0,30	0,35	0,39	0,44	0,48	0,53	0,58	0,62	0,67	0,72	0,76	0,81	0,86	0,90	0,95	1,00	1,05	1,10
	23	0,04	0,08	0,12	0,16	0,20	0,24	0,29	0,33	0,37	0,42	0,46	0,51	0,55	0,59	0,64	0,68	0,73	0,77	0,82	0,86	0,91	0,95	1,00	1,05
	24	0,04	0,07	0,11	0,15	0,19	0,23	0,27	0,32	0,36	0,40	0,44	0,48	0,53	0,57	0,61	0,65	0,70	0,74	0,78	0,83	0,87	0,91	0,96	1,00

Таблица 4. Таблица корректировочных коэффициентов для ЗУ торгового назначения по офертам

Расстояние, км.		Аналоги, расстояние, км.																							
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24
Объекты оценки, км.	1	1,00	2,05	3,11	4,19	5,27	6,37	7,46	8,57	9,68	10,79	11,91	13,03	14,15	15,27	16,40	17,53	18,67	19,80	20,94	22,08	23,22	24,36	25,51	26,65
	2	0,49	1,00	1,52	2,05	2,58	3,11	3,65	4,19	4,73	5,27	5,82	6,37	6,91	7,46	8,02	8,57	9,12	9,68	10,23	10,79	11,35	11,91	12,47	13,03
	3	0,32	0,66	1,00	1,35	1,70	2,05	2,40	2,75	3,11	3,47	3,83	4,19	4,55	4,91	5,27	5,64	6,00	6,37	6,73	7,10	7,46	7,83	8,20	8,57
	4	0,24	0,49	0,74	1,00	1,26	1,52	1,78	2,05	2,31	2,58	2,84	3,11	3,38	3,65	3,92	4,19	4,46	4,73	5,00	5,27	5,55	5,82	6,09	6,37
	5	0,19	0,39	0,59	0,79	1,00	1,21	1,42	1,63	1,84	2,05	2,26	2,47	2,68	2,90	3,11	3,33	3,54	3,76	3,97	4,19	4,40	4,62	4,84	5,06
	6	0,16	0,32	0,49	0,66	0,83	1,00	1,17	1,35	1,52	1,70	1,87	2,05	2,22	2,40	2,58	2,75	2,93	3,11	3,29	3,47	3,65	3,83	4,01	4,19
	7	0,13	0,27	0,42	0,56	0,71	0,85	1,00	1,15	1,30	1,45	1,60	1,75	1,90	2,05	2,20	2,35	2,50	2,65	2,81	2,96	3,11	3,26	3,42	3,57
	8	0,12	0,24	0,36	0,49	0,62	0,74	0,87	1,00	1,13	1,26	1,39	1,52	1,65	1,78	1,91	2,05	2,18	2,31	2,44	2,58	2,71	2,84	2,98	3,11
	9	0,10	0,21	0,32	0,43	0,54	0,66	0,77	0,89	1,00	1,11	1,23	1,35	1,46	1,58	1,70	1,81	1,93	2,05	2,16	2,28	2,40	2,52	2,64	2,75
	10	0,09	0,19	0,29	0,39	0,49	0,59	0,69	0,79	0,90	1,00	1,10	1,21	1,31	1,42	1,52	1,63	1,73	1,84	1,94	2,05	2,15	2,26	2,36	2,47
	11	0,08	0,17	0,26	0,35	0,44	0,53	0,63	0,72	0,81	0,91	1,00	1,09	1,19	1,28	1,38	1,47	1,57	1,66	1,76	1,85	1,95	2,05	2,14	2,24
	12	0,08	0,16	0,24	0,32	0,40	0,49	0,57	0,66	0,74	0,83	0,91	1,00	1,09	1,17	1,26	1,35	1,43	1,52	1,61	1,70	1,78	1,87	1,96	2,05
	13	0,07	0,14	0,22	0,30	0,37	0,45	0,53	0,61	0,68	0,76	0,84	0,92	1,00	1,08	1,16	1,24	1,32	1,40	1,48	1,56	1,64	1,72	1,80	1,88
	14	0,07	0,13	0,20	0,27	0,35	0,42	0,49	0,56	0,63	0,71	0,78	0,85	0,93	1,00	1,07	1,15	1,22	1,30	1,37	1,45	1,52	1,60	1,67	1,75
	15	0,06	0,12	0,19	0,26	0,32	0,39	0,46	0,52	0,59	0,66	0,73	0,79	0,86	0,93	1,00	1,07	1,14	1,21	1,28	1,35	1,42	1,49	1,56	1,63
	16	0,06	0,12	0,18	0,24	0,30	0,36	0,43	0,49	0,55	0,62	0,68	0,74	0,81	0,87	0,94	1,00	1,06	1,13	1,19	1,26	1,32	1,39	1,45	1,52
	17	0,05	0,11	0,17	0,22	0,28	0,34	0,40	0,46	0,52	0,58	0,64	0,70	0,76	0,82	0,88	0,94	1,00	1,06	1,12	1,18	1,24	1,31	1,37	1,43
	18	0,05	0,10	0,16	0,21	0,27	0,32	0,38	0,43	0,49	0,54	0,60	0,66	0,71	0,77	0,83	0,89	0,94	1,00	1,06	1,11	1,17	1,23	1,29	1,35
	19	0,05	0,10	0,15	0,20	0,25	0,30	0,36	0,41	0,46	0,52	0,57	0,62	0,68	0,73	0,78	0,84	0,89	0,95	1,00	1,05	1,11	1,16	1,22	1,27
	20	0,05	0,09	0,14	0,19	0,24	0,29	0,34	0,39	0,44	0,49	0,54	0,59	0,64	0,69	0,74	0,79	0,85	0,90	0,95	1,00	1,05	1,10	1,16	1,21
	21	0,04	0,09	0,13	0,18	0,23	0,27	0,32	0,37	0,42	0,46	0,51	0,56	0,61	0,66	0,71	0,76	0,80	0,85	0,90	0,95	1,00	1,05	1,10	1,15
	22	0,04	0,08	0,13	0,17	0,22	0,26	0,31	0,35	0,40	0,44	0,49	0,53	0,58	0,63	0,67	0,72	0,77	0,81	0,86	0,91	0,95	1,00	1,05	1,09
	23	0,04	0,08	0,12	0,16	0,21	0,25	0,29	0,34	0,38	0,42	0,47	0,51	0,55	0,60	0,64	0,69	0,73	0,78	0,82	0,87	0,91	0,96	1,00	1,04
	24	0,04	0,08	0,12	0,16	0,20	0,24	0,28	0,32	0,36	0,40	0,45	0,49	0,53	0,57	0,62	0,66	0,70	0,74	0,79	0,83	0,87	0,91	0,96	1,00

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

Расстояние, км.		Аналоги, расстояние, км.																						
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24
Объекты оценки, км.	1	1,00	1,64	2,20	2,71	3,18	3,62	4,04	4,45	4,84	5,22	5,59	5,95	6,31	6,65	6,99	7,32	7,65	7,97	8,28	8,59	8,90	9,20	9,50	9,79
	2	0,61	1,00	1,34	1,64	1,93	2,20	2,46	2,71	2,94	3,18	3,40	3,62	3,83	4,04	4,25	4,45	4,65	4,84	5,04	5,22	5,41	5,59	5,78	5,95
	3	0,45	0,75	1,00	1,23	1,44	1,64	1,84	2,02	2,20	2,37	2,54	2,71	2,87	3,02	3,18	3,33	3,47	3,62	3,76	3,90	4,04	4,18	4,32	4,45
	4	0,37	0,61	0,81	1,00	1,17	1,34	1,49	1,64	1,79	1,93	2,07	2,20	2,33	2,46	2,58	2,71	2,83	2,94	3,06	3,18	3,29	3,40	3,51	3,62
	5	0,31	0,52	0,69	0,85	1,00	1,14	1,27	1,40	1,53	1,64	1,76	1,87	1,99	2,09	2,20	2,31	2,41	2,51	2,61	2,71	2,80	2,90	2,99	3,08
	6	0,28	0,45	0,61	0,75	0,88	1,00	1,12	1,23	1,34	1,44	1,55	1,64	1,74	1,84	1,93	2,02	2,11	2,20	2,29	2,37	2,46	2,54	2,62	2,71
	7	0,25	0,41	0,54	0,67	0,79	0,90	1,00	1,10	1,20	1,29	1,38	1,47	1,56	1,64	1,73	1,81	1,89	1,97	2,05	2,13	2,20	2,28	2,35	2,42
	8	0,22	0,37	0,49	0,61	0,71	0,81	0,91	1,00	1,09	1,17	1,26	1,34	1,42	1,49	1,57	1,64	1,72	1,79	1,86	1,93	2,00	2,07	2,13	2,20
	9	0,21	0,34	0,45	0,56	0,66	0,75	0,83	0,92	1,00	1,08	1,15	1,23	1,30	1,37	1,44	1,51	1,58	1,64	1,71	1,77	1,84	1,90	1,96	2,02
	10	0,19	0,31	0,42	0,52	0,61	0,69	0,77	0,85	0,93	1,00	1,07	1,14	1,21	1,27	1,34	1,40	1,46	1,53	1,59	1,64	1,70	1,76	1,82	1,87
	11	0,18	0,29	0,39	0,48	0,57	0,65	0,72	0,80	0,87	0,93	1,00	1,06	1,13	1,19	1,25	1,31	1,37	1,42	1,48	1,54	1,59	1,64	1,70	1,75
	12	0,17	0,28	0,37	0,45	0,53	0,61	0,68	0,75	0,81	0,88	0,94	1,00	1,06	1,12	1,17	1,23	1,28	1,34	1,39	1,44	1,49	1,55	1,60	1,64
	13	0,16	0,26	0,35	0,43	0,50	0,57	0,64	0,71	0,77	0,83	0,89	0,94	1,00	1,05	1,11	1,16	1,21	1,26	1,31	1,36	1,41	1,46	1,51	1,55
	14	0,15	0,25	0,33	0,41	0,48	0,54	0,61	0,67	0,73	0,79	0,84	0,90	0,95	1,00	1,05	1,10	1,15	1,20	1,25	1,29	1,34	1,38	1,43	1,47
	15	0,14	0,24	0,31	0,39	0,45	0,52	0,58	0,64	0,69	0,75	0,80	0,85	0,90	0,95	1,00	1,05	1,09	1,14	1,18	1,23	1,27	1,32	1,36	1,40
	16	0,14	0,22	0,30	0,37	0,43	0,49	0,55	0,61	0,66	0,71	0,76	0,81	0,86	0,91	0,95	1,00	1,04	1,09	1,13	1,17	1,22	1,26	1,30	1,34
	17	0,13	0,22	0,29	0,35	0,42	0,47	0,53	0,58	0,63	0,68	0,73	0,78	0,82	0,87	0,91	0,96	1,00	1,04	1,08	1,12	1,16	1,20	1,24	1,28
	18	0,13	0,21	0,28	0,34	0,40	0,45	0,51	0,56	0,61	0,66	0,70	0,75	0,79	0,83	0,88	0,92	0,96	1,00	1,04	1,08	1,12	1,15	1,19	1,23
	19	0,12	0,20	0,27	0,33	0,38	0,44	0,49	0,54	0,58	0,63	0,68	0,72	0,76	0,80	0,84	0,88	0,92	0,96	1,00	1,04	1,07	1,11	1,15	1,18
	20	0,12	0,19	0,26	0,31	0,37	0,42	0,47	0,52	0,56	0,61	0,65	0,69	0,73	0,77	0,81	0,85	0,89	0,93	0,96	1,00	1,04	1,07	1,11	1,14
	21	0,11	0,18	0,25	0,30	0,36	0,41	0,45	0,50	0,54	0,59	0,63	0,67	0,71	0,75	0,79	0,82	0,86	0,90	0,93	0,97	1,00	1,03	1,07	1,10
	22	0,11	0,18	0,24	0,29	0,35	0,39	0,44	0,48	0,53	0,57	0,61	0,65	0,69	0,72	0,76	0,80	0,83	0,87	0,90	0,93	0,97	1,00	1,03	1,06
	23	0,11	0,17	0,23	0,28	0,33	0,38	0,43	0,47	0,51	0,55	0,59	0,63	0,66	0,70	0,74	0,77	0,80	0,84	0,87	0,90	0,94	0,97	1,00	1,03
	24	0,10	0,17	0,22	0,28	0,32	0,37	0,41	0,45	0,49	0,53	0,57	0,61	0,64	0,68	0,71	0,75	0,78	0,81	0,85	0,88	0,91	0,94	0,97	1,00

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

№ п/п	Наименование	Права	Торговое и сервисное	Гостиницы	Офисно-админ.	Жилые дома	Произв.-складск.	Отдых (рекреац.)	Охранные зоны***
1.	Владивосток	Собств.	1	0,894	0,934	0,959	0,234	-	0,055
2.	Волгоград	Собств.	1	0,905	0,834	0,703	0,254	0,168	0,061
3.	Екатеринбург	Собств.	1	-	0,844	0,822	0,306	0,225	0,061
4.	Краснодар	Собств.	1	0,887	0,834	0,655	0,396	0,242	0,059
5.	Красноярск	Собств.	1	-*	0,876	0,734	0,324	0,188	0,066
6.	Москва	Собств.	1	0,921**	0,844	0,608	0,234	0,168	0,062
7.	Московская область	Собств.	1	0,809	0,699	0,657	0,288	0,242	0,070
8.	Новосибирск	Собств.	1	0,905	0,776	0,902	0,276	0,232	0,070
9.	Ростов нл Дону	Собств.	1	0,886	0,858	0,709	0,201	0,176	0,052
10.	Санкт-Петербург	Собств.	1	0,889	0,832	0,612	0,232	0,154	0,052
11.	Саратов	Собств.	1	-	0,810	0,632	0,342	0,221	0,072
12.	Тюмень	Собств.	1	-	0,892	0,796	0,342	0,276	-
13.	Ярославль	Собств.	1	-	0,898	0,656	0,325	0,172	0,049
	Среднее по 2021 г.	**Собств.**	**1**	**0,884**	**0,841**	**0,727**	**0,289**	**0,205**	**0,061**
	Среднее по 2020 г.	**Собств.**	**1**	**0,858**	**0,828**	**0,709**	**0,318**	**0,217**	**0,066**
	Среднее по 2019 г.	**Собств.**	**1**	**0,857**	**0,847**	**0,696**	**0,331**	**0,221**	**0,070**
	Среднее по 2018 г.	**Собств.**	**1**	**0,876**	**0,851**	**0,672**	**0,295**	**0,191**	**0,070**
	Среднее по 2017 г.	**Собств.**	**1**	**0,874**	**0,843**	**0,642**	**0,296**	**0,214**	**0,078**
	Среднее по 2016 г.	**Собств.**	**1**	**0,919**	**0,843**	**0,674**	**0,285**	**0,209**	**0,076**
	Среднее по 2015 г.	**Собств.**	**1**	**0,981**	**0,853**	**0,599**	**0,311**	**0,235**	-
	Среднее по 2014 г.	**Собств.**	**1**	**0,994**	**0,84**	**0,594**	**0,293**	**0,289**	-

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

№ п/п	Наименование, назначение	Регрессионное уравнение	R^2	R	РС, ППА, РЦ, ед.изм.	Расстояние, ед.изм.	Значимость связи по Чеддоку*
1	**г. Москва**						
	Оферты						
1.1.	Офисно-административные	**РС = 395 693*(Расстояние от центра)$^{-1,05}$**	0,885	0,941	руб./кв. м	км.	Очень высокая
1.2.	Офисно-административные	**ППА = 230 071*(Расстояние от центра)$^{-1,035}$**	0,832	0,912	руб./кв. м	км.	Очень высокая
1.3.	Торговое	**РС = 448 860*(Расстояние от центра)$^{-1,033}$**	0,824	0,907	руб./кв. м	км.	Очень высокая
1.4.	Торговое	**ППА = 179 122*(Расстояние от центра)$^{-0,946}$**	0,776	0,880	руб./кв. м	км.	Очень высокая
1.5.	Производственно-складское	**РС = 48 183*(Расстояние от центра)$^{-0,718}$**	0,905	0,952	руб./кв. м	км.	Очень высокая
1.6.	Производственно-складское	**ППА = 33 642*(Расстояние от центра)$^{-0,638}$**	0,621	0,788	руб./кв. м	км.	Высокая
	Сделки	**РЦ = 284 104*(Расстояние от центра)$^{-1,181}$**	0,815	0,903	руб./кв.м	км	Очень высокая
2	**Московская область**						
	Оферты						
2.1.	Торговое	**РС = 57 373*(Расстояние от МКАД)$^{-0,619}$**	0,770	0,877	руб./кв. м	км.	Высокая
2.2.	Производственно-складские	**РС = 16 613*(Расстояние от МКАД)$^{-0,665}$**	0,845	0,919	руб./кв. м	км.	Очень высокая
3	**Ленинградская область**						
	Оферты						
3.1.	Производственно-складское	**РС = 8 224,9*(Расстояние от КАД)$^{-0,669}$**	0,882	0,939	руб./кв. м	км.	Очень высокая
4	**Ярославль**						
	Оферты						
4.1.	Производственно-складское	**РС = 11 477*(Расстояние от центра)$^{-1,052}$**	0,867	0,931	руб./кв. м	км.	Очень высокая

Шкала Чеддока (оценка тесноты корреляционной связи):

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

Источник:СРК-2021 под редакцией к.т.н. Е.Е. Яскевича

Влияние на стоимость земли под жилую застройку, дачное строительство оказывает экономико-географическое, социальное положение самого населенного пункта, в котором

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

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

недвижимости осуществляются с разницей от цен изначального предложения, так как первоначальная стоимость всегда завышена, и это завышение рассчитано на «торг». Согласно источника: Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки часть 2. под ред.Лейфера Л.А., Нижний Новгород октябрь, 2020 год. Полная версия. Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки.

Таблица 6. Ценообразующие факторы. Земельные участки под индустриальную застройку

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

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

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

Таблица 8. Ценообразующие факторы. Земельные участки под МЖС

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

Таблица 9. Ценообразующие факторы. Земельные участки под ИЖС

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

Таблица 10. Ценообразующие факторы. Земельные участки под объекты рекреации

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

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

№	Наименование фактора	Значимость фактора
1	Местоположение земельного участка	0,29
2	Интенсивность транспортного потока	0,21
3	Передаваемые имущественные права	0,12
4	Общая площадь (фактор масштаба)	0,14
5	Наличие электроснабжения на участке	0,11
6	Наличие водоснабжения и канализации на участке	0,08
7	Наличие газоснабжения на участке	0,08

Таблица 3. Ценообразующие факторы. Земельные участки под пашни

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

Таблица 4. Ценообразующие факторы. Земельные участки под кормовые угодья

№	Наименование фактора	Значимость фактора
1	Местоположение земельного участка относительно хозяйственных центров (животноводческих комплексов, молочных ферм)	0,28
2	Почвенные и агроклиматические условия	0,18
3	Общая площадь (фактор масштаба)	0,17
4	Передаваемые имущественные права	0,16
5	Наличие орошения	0,12
6	Наличие подъездных путей с твердым покрытием	0,11

В случае, если согласно Правилам землепользования и застройки, объекты расположенные в зонах, которые подразумевают возможное возведение различных схожих объектов недвижимости (Ж4, СД, ОД) и что позволяет при необходимости беспрепятственно изменить

назначение земельного участка: «Любой вид разрешенного использования из предусмотренных зонированием территорий видов выбирается самостоятельно, без дополнительных разрешений и процедур согласования.."(Статья 7.ЗК РФ), влияние данного фактора незначительно. В теории земельные участки меньшей площади имеют более высокую удельную стоимость 1 кв. м., т.к. в них закладываются затраты на размежевание и переоформление. Влияние фактора масштаба так же описано в Справочнике оценщика недвижимости -2020 и для земельных участков различной категории и площади выведены соответствующие коэффициенты, которые составляют от 0,8 до 1,38.

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

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

Таблица 32

Земельные участки. Данные, усредненные по России[5]							
Площадь, кв.м		аналог					
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	10000-25000	>25000
объект оценки	<1500	**1,00**	1,21	1,37	1,52	1,75	1,87
	1500-3000	0,83	**1,00**	1,13	1,26	1,45	1,54
	3000-6000	0,73	0,88	**1,00**	1,11	1,28	1,36
	6000-10000	0,66	0,79	0,90	**1,00**	1,15	1,23
	10000-25000	0,57	0,69	0,78	0,87	**1,00**	1,07
	>25000	0,53	0,65	0,74	0,84	0,93	**1,00**

Таблица 33

Земельные участки под офисно-торговую застройку и объекты рекреации (коммерческого назначения). Данные, усредненные по России							
Площадь, кв.м		аналог					
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	10000-25000	>25000
объект оценки	<1500	**1,00**	1,15	1,27	1,37	1,52	1,59
	1500-3000	0,87	**1,00**	1,10	1,19	1,32	1,38
	3000-6000	0,79	0,91	**1,00**	1,08	1,20	1,26
	6000-10000	0,73	0,84	0,93	**1,00**	1,11	1,16
	10000-25000	0,66	0,76	0,83	0,90	**1,00**	1,05
	>25000	0,63	0,72	0,79	0,86	0,95	**1,00**

Таблица 34

Земельные участки под индустриальную застройку (промышленного назначения). Данные, усредненные по России						
Площадь, кв.м		аналог				
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	>10000
объект оценки	<1500	**1,00**	1,24	1,42	1,59	1,66
	1500-3000	0,81	**1,00**	1,15	1,29	1,35
	3000-6000	0,70	0,87	**1,00**	1,12	1,17
	6000-10000	0,63	0,78	0,89	**1,00**	1,05
	>10000	0,60	0,74	0,85	0,95	**1,00**

Таблица 35

Земельные участки под ИЖС. Данные, усредненные по России						
Площадь, кв.м		аналог				
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	>10000
объект оценки	<1500	**1,00**	1,17	1,30	1,42	1,47
	1500-3000	0,85	**1,00**	1,11	1,21	1,25
	3000-6000	0,77	0,90	**1,00**	1,09	1,13
	6000-10000	0,70	0,83	0,92	**1,00**	1,03
	>10000	0,68	0,80	0,88	0,97	**1,00**

Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для земельных участков, расположенных в городах с различной численностью[6]

Таблица 36

Земельные участки г. Москва						
Площадь, кв.м		аналог				
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	>10000
объект оценки	<1500	**1,00**	1,17	1,29	1,40	1,45
	1500-3000	0,86	**1,00**	1,11	1,20	1,24
	3000-6000	0,77	0,90	**1,00**	1,09	1,12
	6000-10000	0,71	0,83	0,92	**1,00**	1,03
	>10000	0,69	0,81	0,89	0,97	**1,00**

Таблица 37

Земельные участки Московская область						
Площадь, кв.м		аналог				
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	>10000
объект оценки	<1500	**1,00**	1,21	1,37	1,52	1,74
	1500-3000	0,83	**1,00**	1,13	1,25	1,44
	3000-6000	0,73	0,88	**1,00**	1,11	1,27
	6000-10000	0,66	0,80	0,90	**1,00**	1,15
	>10000	0,57	0,69	0,79	0,87	**1,00**

Источник Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки часть 2. под ред.Лейфера Л.А., Нижний Новгород октябрь, 2020 год. Полная версия. Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки

Таблица 54

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

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

Существенным для экономики и ценности объекта являются возможности экономии ресурсов. От отношения полезной площади к общей площади помещений зависит характеристика доходности объекта: чем больше это отношение, тем больше отношение дохода к затратам на эксплуатацию объекта и тем меньше доля суммы, подлежащей резервированию на воспроизводство объекта (возврата капитал) в чистом доходе от сдачи объекта в аренду. Экономические характеристики в большей степени влияют на стоимость объектов капитального строительства коммерческого назначения и в меньшей степени на стоимость земельных участков, поскольку для незастроенных земельных участков основное влияние имеет фактические и физические параметры и местоположение. В подавляющем большинстве предложения о продаже земельных участков не содержат условий по передаче какого-либо дополнительного движимого имущества. Наличие движимого имущества влияет на стоимость сделки земельного участка в размере стоимости этого имущества.

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

№ п/п	Наименование ЗУ	Условия		Диапазоны корректировок	Местоположение земельных участков
Городские земельные участки					
1	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Близость ж/д вокзала	Удаление на 0,3-0,8 км.	0…14%	Города РФ
2	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Близость к метро	Удаление на 0,3-0,4 км.	0…12%	Москва, С-П,
3	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Близость к остановке транспорта	Удаление на 0,3-0,5 км.	0…7%	Города РФ
4	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Близость к остановке транспорта	Удаление на 0,1-0,2 км.	различия не выявлены	Москва, С-П.
5	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Наличие рядом церкви	Удаление на 0,3-0,5 км.	различия не выявлены	Москва, С-П.
6	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Наличие инженерных сетей на участке	Отсутствие инженерных сетей	различия не выявлены	Москва, С-П,
7	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Наличие ИРД	Без ИРД	10…19%	Москва, С-П., М.О.
8	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Наличие культурно-исторического ансамбля	Удаленность от ансамбля до 0,5 км.	0…9%	Москва, С-П,
9	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Наличие источника экологической опасности (химзавод, выбросы)	Отсутствие источников экологической опасности в зоне до 3 км.	0…-24%	Москва, С-П.
Земли мелких населенных пунктов					
1	Под и.ж.с.	Наличие газа на участке	Отсутствие газа и возможности подключения	10…19%	М.О.
2	Под и.ж.с.	Наличие газа рядом с участком	Отсутствие газа и возможности подключения	11…16%	М.О.
3	Под и.ж.с.	Наличие леса или водоема рядом	Отсутствие леса, водоема	4…10%	М.О.
5	Под и.ж.с.	Наличие культурно-исторического ансамбля	Удаленность от ансамбля до 1,5 км.	0…16%	М.О.
6	Под и.ж.с.	Наличие рядом церкви	Удаление на 0,3-0,5 км.	0…13%	М.О.
7	Под и.ж.с.	Наличие школы	Отсутствие школы	0…9%	М.О.
8	Под и.ж.с.	Наличие рядом	Отсутствие	5…16%	М.О.

№ п/п	Наименование ЗУ	Условия		Диапазоны корректировок	Местоположение земельных участков
		федеральной трассы	федеральной трассы		
9	Под и.ж.с.	Наличие дороги с твердым покрытием	Дорога грунтовая, гравийная	0…9%	М.О.
10	Под и.ж.с.	Наличие магазинов	Отсутствие магазинов	0…18%	М.О.
Земли загородных владений до 30 км. от городов					
1	Под коттеджную застройку	Наличие общей канализации	Отсутствие общей канализации	8…17%	М.О.
2	Под коттеджную застройку	Наличие рядом выезда на федеральную или муниципальную трассу	Выезд свыше 2 км.	0…12%	М.О.
3	Под коттеджную застройку	Наличие дороги с твердым покрытием	Дорога грунтовая, гравийная	0…13%	М.О.
4	Под коттеджную застройку	Наличие леса и водоема	Отсутствие леса, водоема	4…16%	М.О.
5	Под коттеджную застройку	Централизованная охрана участков	Без охраны	6…9%	М.О.

Источник: СРК-2021 под редакцией к.т.н. Е.Е. Яскевича

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%

Границы расширенного интервала значений скидки на торг

Таблица 100

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	12,0%	6,7%	17,3%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	10,1%	5,5%	14,8%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	16,4%	9,5%	23,4%
4.1. Земельные участки под МЖС	11,1%	6,1%	16,1%
4.2. Земельные участки под ИЖС	9,7%	4,4%	15,0%
5. Земельные участки под объекты рекреации	14,1%	8,8%	19,5%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	11,3%	6,2%	16,4%

Источник Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки часть 2. под ред.Лейфера Л.А., Нижний Новгород октябрь, 2020 год. Полная версия. Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки

Таблица 1.3.2

Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Крупные города									
Воронеж	2-4 (3)	5-7 (6)	3-5 (4)	6-8 (7)	4-5 (4,5)	6-10 (8)	4-6 (5)	8-10 (9)	8-10 (9)
Екатеринбург	4-6 (5)	6-10 (8)	3-5 (4)	6-8 (7)	4-5 (4,5)	6-8 (7)	4-6 (5)	9-11 (10)	9-12 (10,5)
Краснодар	3-5 (4)	5-7 (6)	4-5 (4,5)	6-8 (7)	3-5 (4)	7-9 (8)	5-7 (6)	8-10 (9)	10-12 (11)
Москва	3-5 (4)	5-7 (6)	4-5 (4,5)	7-9 (8)	5-6 (5,5)	8-9 (8,5)	3-6 (4,5)	8-10 (9)	8-10 (9)
Новосибирск	3-5 (4)	6-8 (7)	4-6 (5)	7-10 (8,5)	4-6 (5)	8-10 (9)	4-7 (5,5)	9-12 (10,5)	8-11 (9,5)
Ростов-на-Дону	4-5 (4,5)	5-7 (6)	4-7 (5,5)	8-10 (9)	4-6 (5)	7-10 (8,5)	5-6 (5,5)	9-12 (10,5)	10-12 (11)
С.-Петербург	3-4 (3,5)	5-6 (5,5)	5-7 (6)	6-10 (8)	3-5 (4)	8-10 (9)	5-7 (6)	8-11 (9,5)	8-12 (10)
Среднее по крупным городам в ноябре 2020 г.	**4,0**	**6,4**	**4,1**	**7,3**	**4,6**	**8,3**	**5,4**	**9,6**	**9,3**
Средние города									
Владивосток	3-5 (4)	6-8 (7)	3-7 (5)	6-10 (8)	4-6 (5)	7-10 (8,5)	5-7 (6)	10-12 (11)	8-12 (10)
Омск	3-6 (4,5)	5-7 (6)	4-6 (5)	8-10 (9)	4-6 (5)	8-12 (10)	5-8 (6,5)	9-12 (10,5)	10-12 (11)
Севастополь	5-7 (6)	8-10 (9)	-	6-8 (7)	-	6-10 (8)	-	10-12 (11)	11-12 (11)
Ставрополь	3-5 (4)	6-8 (7)	4-6 (5)	6-8 (7)	5-7 (6)	7-10 (8,5)	4-8 (6)	10-12 (11)	9-12 (10,5)
Тамбов	4-7 (5,5)	7-9 (8)	4-6 (5)	8-10 (9)	5-7 (6)	9-11 (10)	6-8 (7)	8-11 (9,5)	10-13 (11,5)
Тверь	3-5 (4)	6-8 (7)	4-6 (5)	8-11 (9,5)	4-6 (5)	8-10 (9)	5-8 (6,5)	10-12 (11)	10-11 (10,5)
Среднее по средним городам в ноябре 2020 г.	**4,7**	**7,3**	**5,0**	**8,2**	**5,4**	**9,0**	**6,4**	**10,7**	**10,8**
Небольшие города и населенные пункты									
Московская область в ноябре 2020 г.	4-6 (5)	8-10 (9)	4-8 (6)	10-12 (11)	6-8 (7)	9-12 (10,5)	6-8 (7)	10-14 (12)	10-12 (11)

Примечание. В скобках указано среднее значение.
По данным исследований рынка жилья РФ минимальные скидки при продаже прав собственности имеются в марте и в мае, а максимальные – в июле и декабре.

Источник: СРД 27-2020 под редакцией к.т.н. Е.Е. Яскевича

Выводы: диапазон цен на земли для жилищного строительства в Тверской области составляет: от 1 990 руб./сот до 93 750 руб./сот. в зависимости от расположения участков, наличия коммуникаций, подъездных путей, развития окружения.

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:

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

b) 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;

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

- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- составление отчета об оценке.

3.2. ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ

Затратный метод

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

Сравнительный подход

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

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

Доходный подход

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

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

определенный период в будущем и вероятной цены продажи Объекта оценки в конце этого периода, а затем рассчитываются и суммируются текущие стоимости всех будущих доходов, с использованием специального коэффициента, отражающего риск, который сопровождает капиталовложения в данный Объект оценки.

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

Метод сравнения продаж

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

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

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

местоположение и окружение;

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

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

транспортная доступность;

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

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

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

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

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

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

Характер и степень отличий аналога от оцениваемого земельного участка устанавливаются в разрезе элементов сравнения путем прямого сопоставления каждого аналога с объектом оценки. При этом предполагается, что сделка с объектом оценки будет совершена исходя из сложившихся на рынке характеристик сделок с земельными участками.

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

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

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

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

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

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

экспертным обоснованием корректировок цен аналогов.

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

Данный метод был использован при оценке объектов.

Метод выделения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

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

соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

расчет стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений оцениваемого земельного участка;

расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений земельного участка.

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

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

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

Укрупненные и элементные стоимостные показатели, рассчитанные в зафиксированном на конкретную дату уровне цен (базисном уровне цен), могут быть пересчитаны в уровень цен на

дату оценки с использованием системы текущих и прогнозных индексов изменения стоимости строительства.

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

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

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

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

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

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

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

Физический и функциональный износ могут быть устранимыми и 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 простоя помещений и потерь от неплатежей за аренду.

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

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

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

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

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

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

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

Метод предполагаемого использования

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Анализ наиболее эффективного использования земельных участков

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

Таблица 6

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

Выводы:

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

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 не достаточной и не достоверной, для определения справедливой стоимости объекта оценки

Доходный подход

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

4. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

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

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

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

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

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

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

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

4.2. Определение справедливой стоимости объекта оценки сравнительным подходом

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

При использовании сравнительного подхода Оценщиком были предприняты следующие шаги:

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

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

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

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

Согласование скорректированных цен аналогов и вывод показателя стоимости Объекта оценки.

При сравнительном анализе стоимости Объекта оценки с ценами аналогов Оценщик использовал данные по ценам предложений (публичных оферт) аналогичных объектов, взятых из открытых источников (печатных изданий, официальных Интернет сайтов и т.п.). Такой подход,

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

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

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

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

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

Расчет стоимости земельного участка.

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

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

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

Выбор единицы сравнения

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

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

Рисунок 1 Расположение объекта оценки и объектов аналогов

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

Таблица 7

Элемент сравнения	Единица измер.	Объект оценки	Объекты сравнения		
			1	2	3
Цена предложения	руб.		1 000 000	1 500 000	390 000
Общая площадь, сот.	кв.м.	**от 3 000 до 6 000**	5 000	8 000	1 600
Источник информации			https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-selizharovo-2798204648	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-selizharovo-2664898307	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-selizharovo-3426898547
Единица сравнения	кв.м.				
Цена предложения	руб		350 000	1 000 000	390 000
Цена за ед. площади	руб/ кв.м.		200	187,50	243,75
Корректировки	(Все корректировки производятся от сопоставимого объекта к оцениваемому)				
Право собственности		полное	полное	полное	полное
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб/ кв.м.		200	187,50	243,75
Условия финансирования		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб/ кв.м.		200	187,50	243,75
Условия продажи			Торг	Торг	Торг
Корректировка	%		-10,5%	-10,5%	-10,5%
Скорректированная цена	руб/ кв.м.		179,00	167,81	218,16
Дата продажи (дата оценки)		июнь 2022	июнь 2022	июнь 2022	июнь 2022
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб/ кв.м.		179,00	167,81	218,16
Местоположение		Тверская область, Селижаровский район, Селищенское сельское поселение, н.п. Турбаза «Чайка»	Тверская область, Селижаровский район, Бор Волго деревня	Тверская область, Селижаровский муниципальный округ, деревня Хотошино	Тверская область, Селижаровский муниципальный округ, населённый пункт Турбаза Чайка

Элемент сравнения	Единица измер.	Объект оценки	Объекты сравнения		
			1	2	3
Местоположение		Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб/ кв.м.		179,00	167,81	218,16
Физические характеристики					
Общая площадь	кв.м.	**от 3 000 до 6 000**	5 000	8 000	1 600
Корректировка	%		0%	+9%	-10%
Скорректированная цена	руб/ кв.м.		179,00	182,91	196,34
Назначение		жилищное строительство	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб/ кв.м.		179,00	182,91	196,34
Инженерные коммуникации		по границе	по границе	по границе	по границе
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб/ кв.м.		179,00	182,91	196,34
Экономические характеристики					
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб/ кв.м.		179,00	182,91	196,34
Количество корректировок			1	2	2
1/ n			1	0,5	0,5
Сумма (1/ n)			2		
Весовые коэффициенты			0,5	0,25	0,25
Цена за ед. общей площади	руб/ кв.м.		184,31		

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 Корректировка на разницу между стоимостью предложения и ценой продажи была определена по данным «Справочника рыночных корректировок» (СРК-2021 г.) ООО «НЦПО» под редакцией к.т.н. Е.Е. Яскевича.

Значение скидки на торг по городам

1.11. СКИДКИ НА УТОРГОВАНИЕ ДЛЯ НЕДВИЖИМОСТИ ПО ГОРОДАМ РФ

Таблица 70. Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ на март 2021 г., %

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Крупные города									
Воронеж	2-3 (2,5)	3-5 (4)	3-6 (4,5)	6-8 (7)	4-5 (4,5)	5-9 (7)	4-7 (5,5)	7-10 (8,5)	8-9 (8,5)
Екатеринбург	2-4 (3)	4-6 (5)	3-6 (4,5)	5-8 (6,5)	3-5 (4)	6-9 (7,5)	4-6 (5)	8-11 (10,5)	8-12 (10)
Краснодар	2-4 (3)	4-6 (5)	3-4 (3,5)	6-9 (7,5)	3-5 (4)	6-9 (7,5)	5-6 (5,5)	8-10 (9)	9-11 (10)
Москва	2-3 (2,5)	4-6 (5)	4-5 (4,5)	8-9 (8,5)	5-6 (5,5)	8-10 (9)	4-6 (5)	8-11 (9,5)	8-10 (9)
Новосибирск	1-3 (1,5)	4-6 (5)	4-5 (4,5)	6-9 (7,5)	4-6 (5)	8-11 (9,5)	4-6 (5)	8-12 (10)	7-10 (8,5)
Ростов-на-Дону	1-3 (2)	5-7 (6)	4-6 (5)	8-10 (9)	4-6 (5)	7-10 (8,5)	5-7 (6)	9-10 (9,5)	10-12 (11)
С.-Петербург	1-4 (2,5)	3-6 (4,5)	4-7 (5,5)	6-9 (7,5)	3-5 (4)	8-10 (9)	6-8 (7)	8-12 (10)	8-12 (10)
Среднее по крупным городам в марте 2021 г.	**2,4**	**4,9**	**4,6**	**7,6**	**4,6**	**8,3**	**5,6**	**9,6**	**9,6**
Средние города									
Владивосток	2-4 (3)	5-7 (6)	3-6 (4,5)	6-8 (7)	4-6 (5)	6-10 (8)	4-6 (5)	8-10 (10)	8-12 (10)
Омск	3-4 (3,5)	4-6 (5)	4-6 (5)	8-10 (9)	4-6 (5)	8-10 (9)	5-7 (6)	8-12 (10)	9-11 (10)
Севастополь	4-5 (4,5)	6-10 (8)	-	6-8 (7)	-	6-10 (8)	-	9-12 (10,5)	10-12 (11)
Ставрополь	2-3 (2,5)	4-8 (6)	4-5 (4,5)	6-8 (7)	4-6 (5)	7-10 (8,5)	4-8 (6)	9-11 (10)	8-10 (9)
Тамбов	3-6 (4,5)	5-7 (7)	4-6 (5)	8-10 (9)	4-6 (5)	8-10 (9)	6-8 (7)	8-10 (9)	10-12 (11)
Тверь	2-4 (3)	4-7 (5,5)	4-6 (5)	8-10 (9)	4-6 (5)	8-10 (9)	6-8 (7)	10-12 (11)	10-11 (10,5)
Среднее по средним городам в марте 2021 г.	**3,5**	**6,2**	**4,8**	**8,0**	**5,0**	**8,6**	**6,2**	**10,1**	**10,2**
Небольшие города и населенные пункты									
Московская область в марте 2021 г.	2-4 (3)	5-7 (6)	4-8 (6)	9-11 (10)	6-8 (7)	9-11 (10)	6-8 (7)	10-12 (11)	9-12 (10,5)

Примечание. В скобках указано среднее значение.
По данным исследований рынка жилья РФ минимальные скидки при продаже прав собственности имеются в марте и в мае, а максимальные – в июле и декабре.

Корректировка на уторгование для Тверской области (Твери) принята на уровне средней: -10,5%.

ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ

Объект оценки отличается от объектов- аналогов.

Следует ввести корректировку на основании *Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки часть 2. под ред.Лейфера Л.А., Нижний Новгород октябрь, 2020 год. Полная версия. Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, стр.97*

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

Таблица 35

Земельные участки под ИЖС. Данные, усредненные по России						
Площадь, кв.м		аналог				
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	>10000
объект оценки	<1500	**1,00**	1,17	1,30	1,42	1,47
	1500-3000	0,85	**1,00**	1,11	1,21	1,25
	3000-6000	0,77	0,90	**1,00**	1,09	1,13
	6000-10000	0,70	0,83	0,92	**1,00**	1,03
	>10000	0,68	0,80	0,88	0,97	**1,00**

Корректировка равняется(Са/Со-1)*100%

Таблица 8

Характеристика	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Общая площадь, кв. м.	**от 3 000-6 000**	5 000	8 000	1 600
Коэффициент	1	1	1,09	0,90
Корректировка		0%	+9%	-10%

Местоположение

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

Категория земель, разрешенное использование

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

Инженерные коммуникации

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

Право собственности

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

Дата предложения (изменение цен предложения во времени)

Все объекты-аналоги предложены к продаже в июне 2022 года. Корректировка не требуется.

Веса аналогов

Расчет весов осуществляется следующим способом:

1. рассчитывается величина обратная отношению абсолютных величин корректировок по i-ому аналогу к первоначальной цене продажи i-ого аналога, $^{1}/_{BKi}$ где: ВКi – общая валовая коррекция i-ого аналога;

2. находится сумма значений, определяемых в 1 пункте по всем аналогам ; $^{1}/_{\sum_{1}^{i} BKi}$

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

$$Bi = \frac{1/BKi}{1/\sum_{i=1}^{4} BKi}$$

Расчет весов (Bi) проведен по формуле:

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

Итоговая справедливая стоимость объекта оценки
Результат расчета справедливой стоимости каждого земельного участка представлен в таблице:

Таблица 9

№ п/п	Местоположение	Категория земельного участка	Кадастровый номер	Общая площадь, кв.м.	Стоимость за 1 кв.м, руб.	Справедливая стоимость, руб.	Справедливая стоимость, руб., округленно
1	Тверская область, Селижаровский район, Селищенское с/п, н.п. Турбаза «Чайка», ул. Родникова, уч.5	Земли населенных пунктов/ Для жилищного строительства	69:29:0132 003:91	3100	184,31	571 361,00	570 000
2	Тверская область, Селижаровский район, Селищенское с/п, н.п. Турбаза «Чайка», ул. Родникова, уч.5	Земли населенных пунктов/Для жилищного строительства	69:29:0132 003:93	3100	184,31	571 361,00	570 000
3	Тверская область, Селижаровский район, Селищенское с/п, н.п. Турбаза «Чайка», ул. Боровая, уч.8	Земли населенных пунктов/Для жилищного строительства	69:29:0132 003:86	5000	184,31	921 550,00	920 000
4	Тверская область, Селижаровский район, Селищенское с/п, н.п. Турбаза «Чайка», ул. Боровая, уч.8	Земли населенных пунктов/Для жилищного строительства	69:29:0132 003:88	3000	184,31	552 930,00	550 000
5	обл. Тверская, р-н Селижаровский, с/п Селищенское, н.п. "Турбаза "Чайка", ул. Родниковая	Земли населенных пунктов/Для жилищного строительства	69:29:0132 003:106	3 500+/- 21	184,31	645 085,00	650 000
6	обл. Тверская, р-н Селижаровский, с/п Селищенское, н.п. "Турбаза "Чайка", ул. Родниковая	Земли населенных пунктов/Для жилищного строительства	69:29:0132 003:107	3 000+/- 19	184,31	552 930,00	550 000
ИТОГО						3 815 217,00	3 810 000

5. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

Результаты расчетов справедливой стоимости Объекта оценки по трем подходам указаны в Таблице 10

Таблица 10

Подходы:	Справедливая стоимость, руб.
Затратный подход	Не применялся
Сравнительный подход	3 810 000
Доходный подход	Не применялся

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

учет влияния текущей рыночной ситуации на дату оценки;

наличие необходимой информации для реализации метода;

достоверность имеющейся информации;

учет специфических особенностей объекта оценки;

учет влияния возможных рисков при определении стоимости;

отражение тенденции развития рыночной ситуации.

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

Таблица 11

	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 12:

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

Таблица 12

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

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

Таблица 13

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

Таким образом, справедливая стоимость Объекта оценки, составляет округленно:

3 810 000

(Три миллиона восемьсот десять тысяч рублей) , *без учета НДС*[5]

В том числе:

№ п/п	Местоположение	Категория земельного участка	Кадастровый номер	Общая площадь, кв.м.	Справедливая стоимость, руб., округленно
1	Тверская область, Селижаровский район, Селищенское с/п, н.п. Турбаза «Чайка», ул. Родникова, уч.5	Земли населенных пунктов/ Для жилищного строительства	69:29:0132 003:91	3100	570 000
2	Тверская область, Селижаровский район, Селищенское с/п, н.п. Турбаза «Чайка», ул. Родникова, уч.5	Земли населенных пунктов/Для жилищного строительства	69:29:0132 003:93	3100	570 000
3	Тверская область, Селижаровский район, Селищенское с/п, н.п.	Земли населенных пунктов/Для жилищного	69:29:0132 003:86	5000	920 000

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

№ п/п	Местоположение	Категория земельного участка	Кадастровый номер	Общая площадь, кв.м.	Справедливая стоимость, руб., округленно
	Турбаза «Чайка», ул. Боровая, уч.8	строительства			
4	Тверская область, Селижаровский район, Селищенское с/п, н.п. Турбаза «Чайка», ул. Боровая, уч.8	Земли населенных пунктов/Для жилищного строительства	69:29:0132003:88	3000	550 000
5	обл. Тверская, р-н Селижаровский, с/п Селищенское, н.п. "Турбаза "Чайка", ул. Родниковая	Земли населенных пунктов/Для жилищного строительства	69:29:0132003:106	3 500+/-21	650 000
6	обл. Тверская, р-н Селижаровский, с/п Селищенское, н.п. "Турбаза "Чайка", ул. Родниковая	Земли населенных пунктов/Для жилищного строительства	69:29:0132003:107	3 000+/-19	550 000
ИТОГО					3 810 000

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)», определение границ интервала не требуется.

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 объекта оценки;

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

✓ платёж за объект оценки выражен в денежной форме.

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

✓ инвестиционная стоимость;

✓ ликвидационная стоимость;

✓ кадастровая стоимость.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Согласно ст. 130 Гражданского Кодекса к недвижимому имуществу относится - *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:

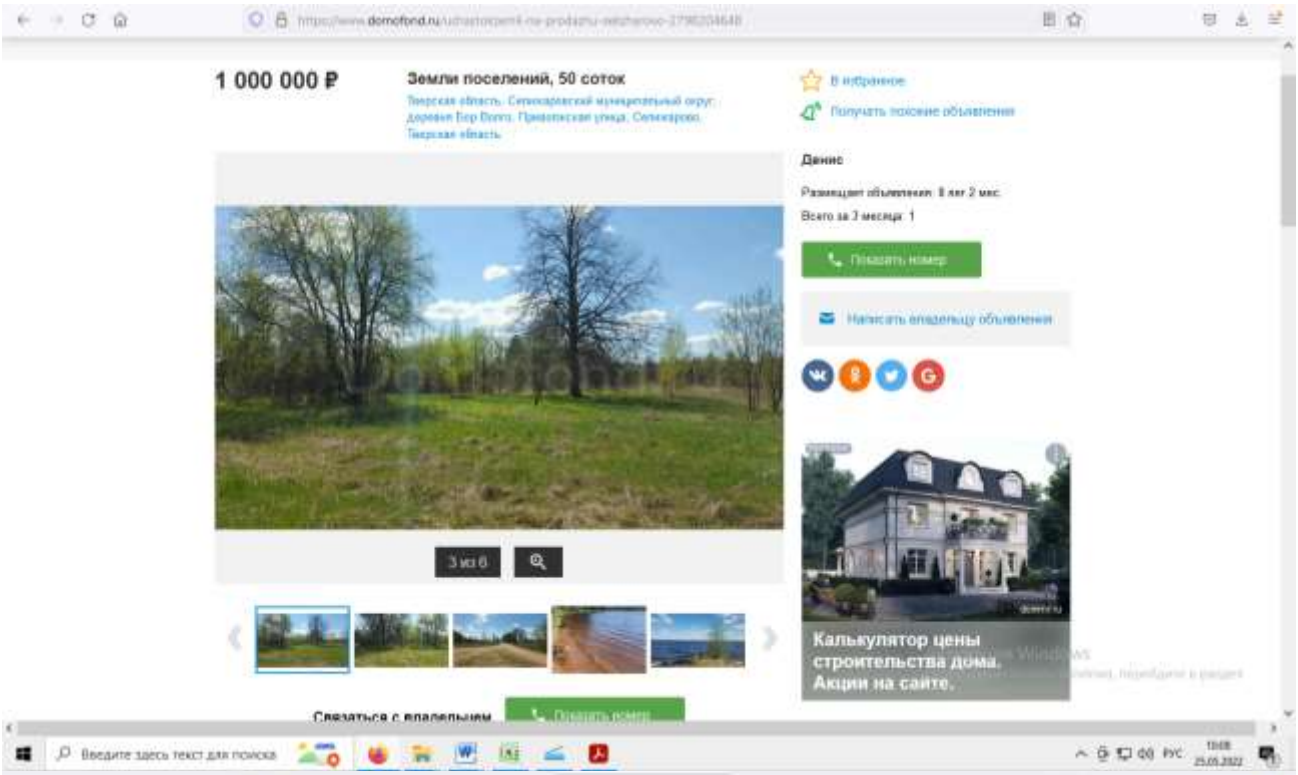
✓ в отчёте должна быть изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта оценки;

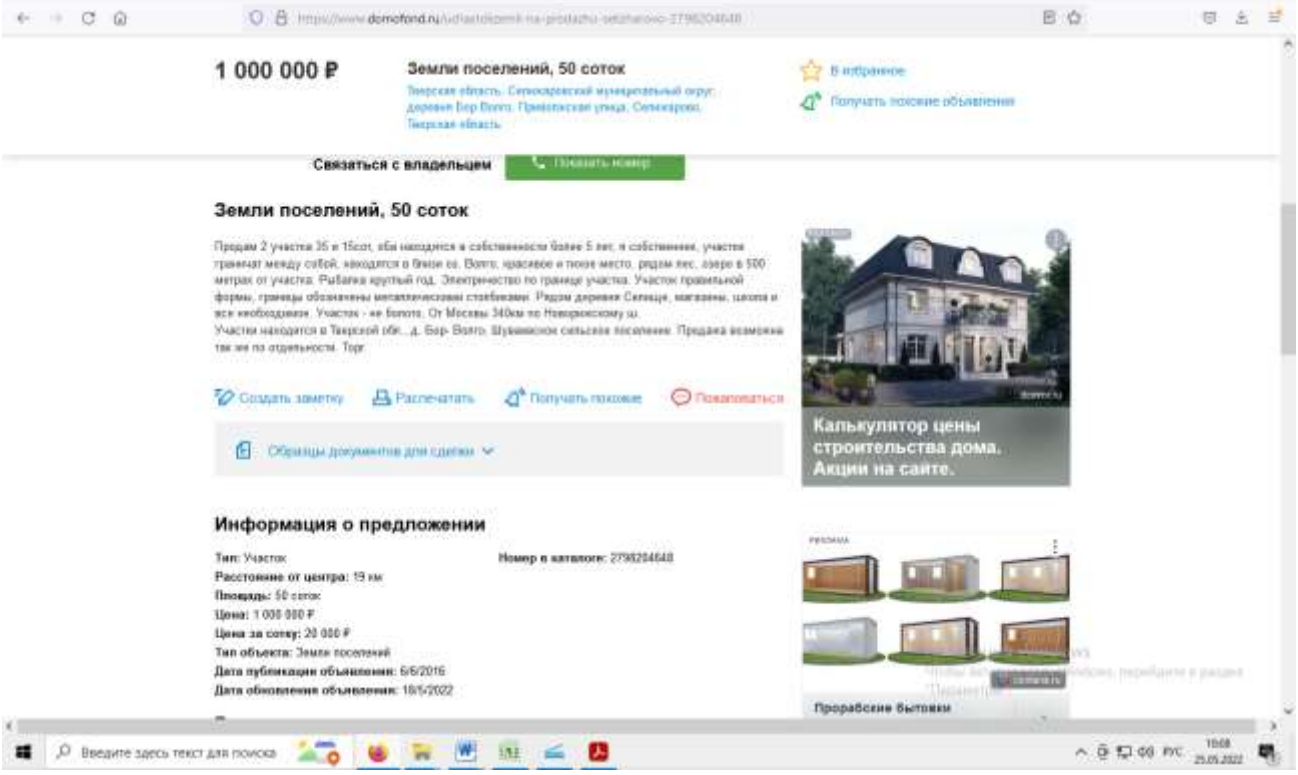
✓ информация, приведённая в отчёте об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена;

✓ 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.

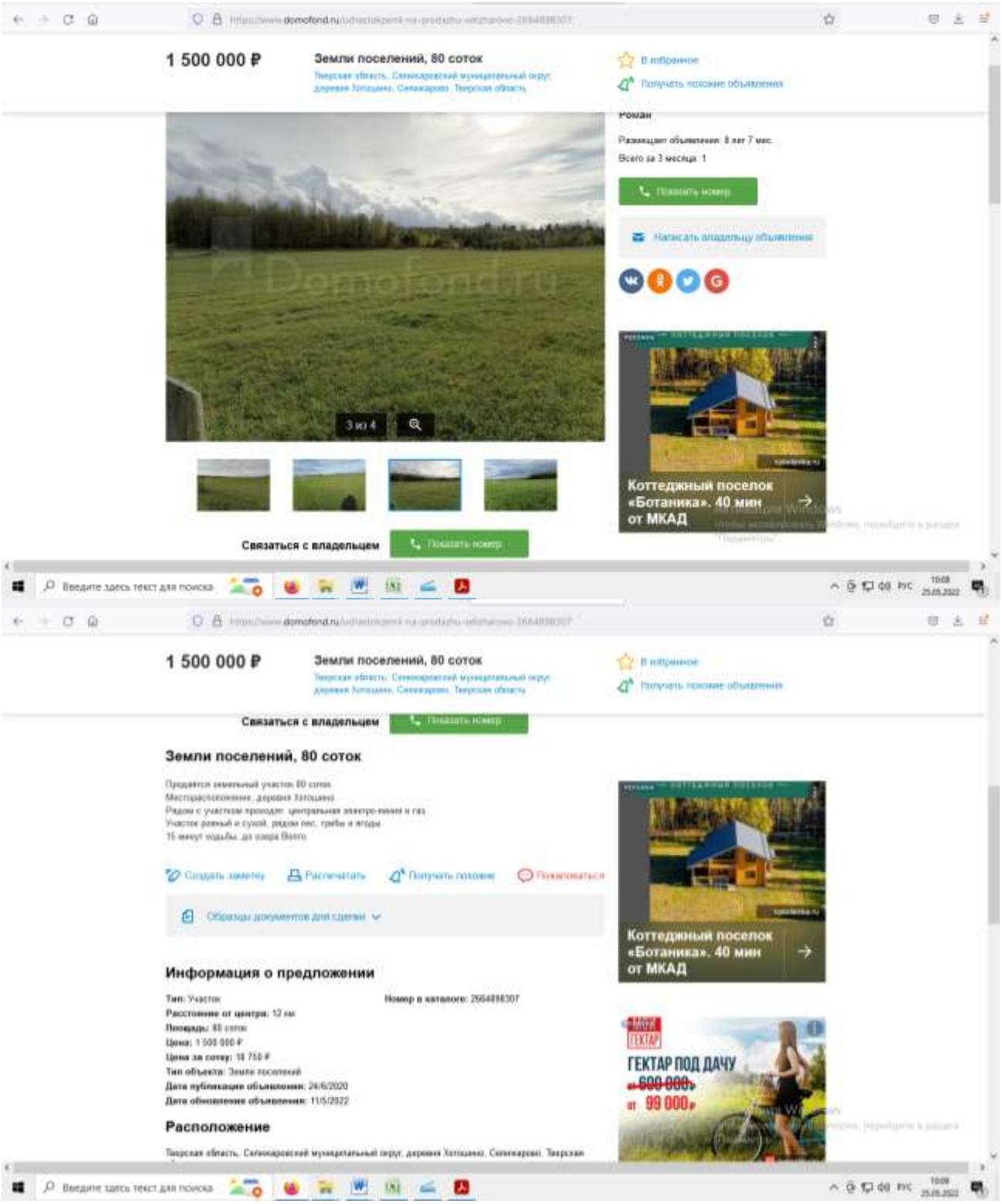
СКАНЫ СТРАНИЦ АНАЛОГОВ

Аналог №1

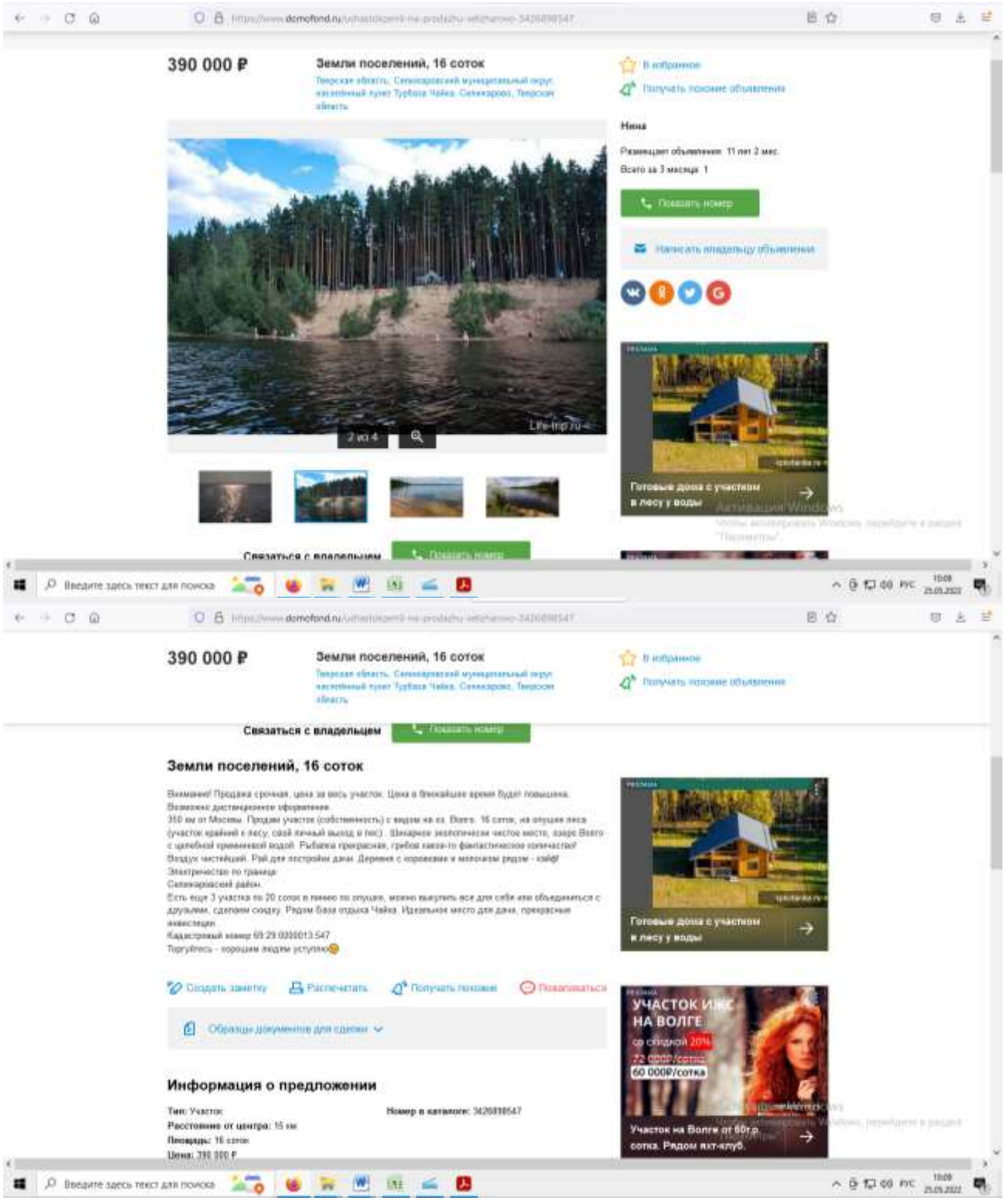


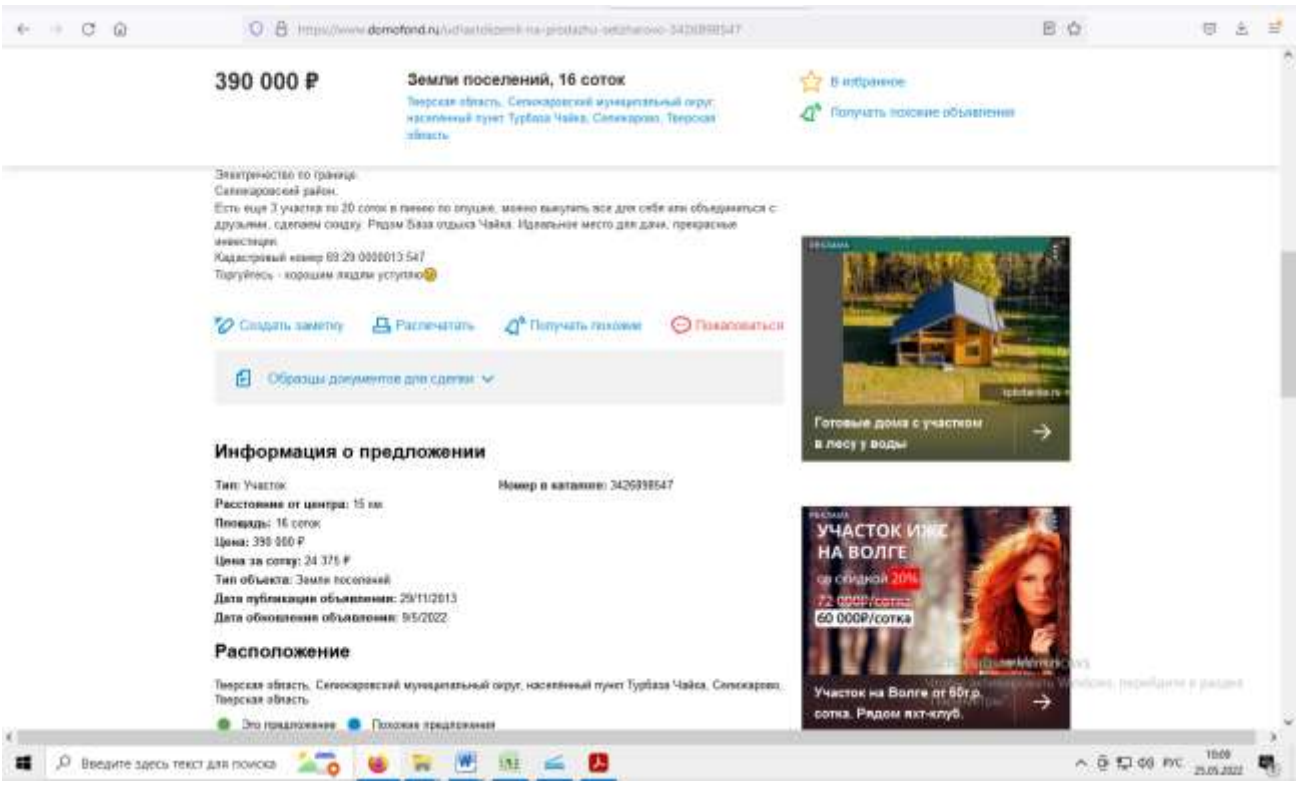


Аналог №2


1 500 000 ₽
Земли поселений, 80 соток
Связаться с владельцем
Показать номер
Коттеджный поселок «Ботаника». 40 мин от МКАД
1 500 000 ₽
Земли поселений, 80 соток
Связаться с владельцем
Показать номер
Земли поселений, 80 соток
Информация о предложении
Расположение
Коттеджный поселок «Ботаника». 40 мин от МКАД
ГЕКТАР ПОД ДАЧУ
от 99 000₽

Аналог 3


390 000 ₽
Земли поселений, 16 соток
Показать номер
Связаться с владельцем
Земли поселений, 16 соток
Информация о предложении


390 000 ₽
Земли поселений, 16 соток
В избранное
Получать похожие объявления
Создать заметку
Распечатать
Получать похожие
Пожаловаться
Информация о предложении
Тип: Участок
Номер в каталоге: 3426898547
Расстояние от центра: 15 км
Площадь: 16 соток
Цена: 390 000 ₽
Цена за сотку: 24 375 ₽
Тип объекта: Земли поселений
Дата публикации объявления: 29/11/2013
Дата обновления объявления: 9/5/2022
Расположение
Это предложение
Похожие предложения
Готовые дома с участком в лесу у воды
УЧАСТОК ИЖС НА ВОЛГЕ
60 000₽/сотка
Участок на Волге от 60т.р. сотка. Рядом яхт-клуб.

ПРИЛОЖЕНИЕ 1.

КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧИЕ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

АССОЦИАЦИЯ
«РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Оценщик:

Светлаков Василий Иванович

(фамилия, имя и отчество)

ИНН 771605751953

(инн)

включен в реестр членов РОО:

18 сентября 2007 года, регистрационный № 000957

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

Выдано 22 июля 2020 года.

Президент Ю.В. Козырь

0000389 *

Абсолют Страхование

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

115280, г. Москва, ул. Ленинская Слобода, д.26, стр.4 | +7 (495) 025-77-77 | info@absolutins.ru | www.absolutins.ru | ИНН 7728178835 | КПП 772501001

ПОЛИС № 022-073-008087/22
страхования ответственности оценщика

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования ответственности оценщика № 022-073-008087/22 от 11.03.2022г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ООО "Абсолют Страхование" в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование.
Правила страхования также размещены на сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: https://www.absolutins.ru/klientam/strahovye-pravila-i-tarify/.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	***Светлаков Василий Иванович***
АДРЕС РЕГИСТРАЦИИ:	***г. Москва, проезд Кадомцева, д.15, кв.23***
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	***30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей***
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	***30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей***
ФРАНШИЗА:	*Не установлена*
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	*Единовременно, безналичным платежом.* *Последствия неуплаты 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 2022 г. по «20» апреля 2023 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 (бездействие) 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 находятся 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 №82/22 от 27.01.2022г.

_____ *(Потапова Е.Ю.)*

м.п.
«11» марта 2022г.

Страхователь:
Светлаков Василий Иванович

_____ *(Светлаков В.И.)*

«11» марта 2022г.

Абсолют Страхование

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

ПОЛИС № 022-073-007507/21

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 № 022-073-007507/21 от 10.09.2021 г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ООО "Абсолют Страхование" в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование.
Правила страхования также размещены на сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: https://www.absolutins.ru/klientam/strahovye-pravila-i-tarify/.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	*ЗАО Информационная консалтинговая фирма «КонС»*
ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС:	*129128, г. Москва, пр-д Кадомцева, д.15, кв.23*
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	*100 000 000 (Сто миллионов) рублей*
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	*100 000 000 (Сто миллионов) рублей*
ФРАНШИЗА:	*Не установлена*
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	*Единовременно, безналичным платежом.* *Последствия неуплаты 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 «02» октября 2021 г. по «01» октября 2022 г.***
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	*Объектом страхования по Договору 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.* *Договор считается заключенным в пользу лиц, которым может быть причинен вред (Выгодоприобретатели), даже если Договор заключен в пользу Страхователя или иного лица, ответственных за причинение вреда, либо в Договоре не сказано, в чью пользу он заключен.*
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	*Страховым случаем по Договору 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 Страхователь 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 Страхователь на момент причинения ущерба.* *Случай признается страховым в соответствии с п.3.2. Договора.* *Форма выплаты страхового возмещения указана в разделе 11 Правил страхования.*
ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ:	*Все неоговоренные настоящим Полисом условия регулируются Договором.*

Страховщик:
ООО «Абсолют Страхование»
Руководитель Дирекции комплексного страхования на основании Доверенности №417/20 от 29.05.2020г.

(подпись) /М.П./ *(Милорадова Т.М.)*
«10» сентября 2021г.

Страхователь:
ЗАО Информационная консалтинговая фирма «КонС»
Генеральный директор на основании Устава

(подпись) М.П. *(Светлаков В.И.)*
«10» сентября 2021г.

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

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 022817-1 «25» июня 2021 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Светлакову Василию Ивановичу

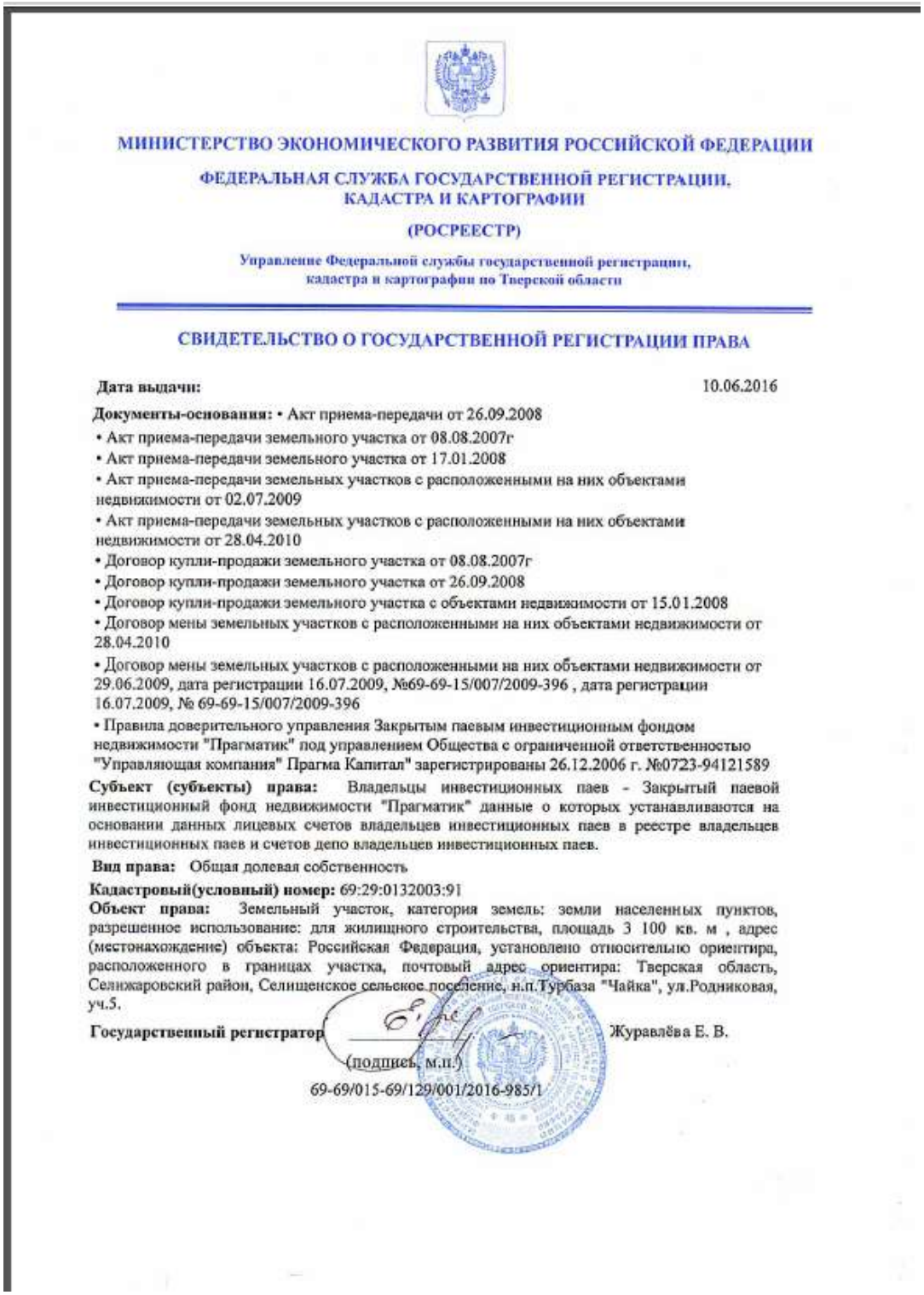
на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр»

от «25» июня 2021 г. № 205

Директор А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до «25» июня 2024 г.

ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ ОЦЕНКИ



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

(РОСРЕЕСТР)

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи: 10.06.2016

Документы-основания: • Акт приема-передачи от 26.09.2008
• Акт приема-передачи земельного участка от 08.08.2007г
• Акт приема-передачи земельного участка от 17.01.2008
• Акт приема-передачи земельных участков с расположенными на них объектами недвижимости от 02.07.2009
• Акт приема-передачи земельных участков с расположенными на них объектами недвижимости от 28.04.2010
• Договор купли-продажи земельного участка от 08.08.2007г
• Договор купли-продажи земельного участка от 26.09.2008
• Договор купли-продажи земельного участка с объектами недвижимости от 15.01.2008
• Договор мены земельных участков с расположенными на них объектами недвижимости от 28.04.2010
• Договор мены земельных участков с расположенными на них объектами недвижимости от 29.06.2009, дата регистрации 16.07.2009, №69-69-15/007/2009-396 , дата регистрации 16.07.2009, № 69-69-15/007/2009-396
• Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Прагматик" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания" Прагма Капитал" зарегистрированы 26.12.2006 г. №0723-94121589

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

Вид права: Общая долевая собственность

Кадастровый(условный) номер: 69:29:0132003:91

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, площадь 3 100 кв. м , адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка, почтовый адрес ориентира: Тверская область, Селижаровский район, Селищенское сельское поселение, н.п.Турбаза "Чайка", ул.Родниковая, уч.5.

Государственный регистратор Журавлёва Е. В.

(подпись, м.п.)

69-69/015-69/129/001/2016-985/1

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "10" июня 2016 года сделана запись регистрации № 69-69/015-69/129/001/2016-985/1

Иные участники общей собственности согласно записям Единого государственного реестра прав по состоянию на 10.06.2016 :

не зарегистрировано

Государственный регистратор _____ Журавлёва Е. В.
(подпись, м.п.)

216615

МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

(РОСРЕЕСТР)

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи: 10.06.2016

Документы-основания: • Акт приема-передачи от 26.09.2008

• Акт приема-передачи земельного участка от 08.08.2007г

• Акт приема-передачи земельного участка от 17.01.2008

• Акт приема-передачи земельных участков с расположенными на них объектами недвижимости от 02.07.2009

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

• Договор купли-продажи земельного участка от 08.08.2007г

• Договор купли-продажи земельного участка от 26.09.2008

• Договор купли-продажи земельного участка с объектами недвижимости от 15.01.2008

• Договор мены земельных участков с расположенными на них объектами недвижимости от 28.04.2010

• Договор мены земельных участков с расположенными на них объектами недвижимости от 29.06.2009, дата регистрации 16.07.2009, №69-69-15/007/2009-396 , дата регистрации 16.07.2009, № 69-69-15/007/2009-396

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

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

Вид права: Общая долевая собственность

Кадастровый(условный) номер: 69:29:0132003:93

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, площадь 3 100 кв. м , адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка, почтовый адрес ориентира: Тверская область, Селижаровский район, Селищенское сельское поселение, п.п.Турбаза "Чайка", ул.Родниковая, уч.5.

Государственный регистратор _____ Журавлёва Е. В.

(подпись, м.п.)

69-69/015-69/129/001/2016-987/1

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "10" июня 2016 года сделана запись регистрации № 69-69/015-69/129/001/2016-987/1

Иные участники общей собственности согласно записям Единого государственного реестра прав по состоянию на 10.06.2016 :

не зарегистрировано

Государственный регистратор (подпись, м.п.) Журавлёва Е. В.

216614

МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

(РОСРЕЕСТР)

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи: 14.06.2016

Документы-основания: • Акт приема-передачи от 26.09.2008

• Акт приема-передачи земельного участка от 08.08.2007г

• Акт приема-передачи земельного участка от 17.01.2008

• Акт приема-передачи земельных участков с расположенными на них объектами недвижимости от 02.07.2009

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

• Договор купли-продажи земельного участка от 08.08.2007г

• Договор купли-продажи земельного участка от 26.09.2008

• Договор купли-продажи земельного участка с объектами недвижимости от 15.01.2008

• Договор мены земельных участков с расположенными на них объектами недвижимости от 28.04.2010

• Договор мены земельных участков с расположенными на них объектами недвижимости от 29.06.2009, дата регистрации 16.07.2009, №69-69-15/007/2009-396 , дата регистрации 16.07.2009, № 69-69-15/007/2009-396

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

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

Вид права: Общая долевая собственность

Кадастровый(условный) номер: 69:29:0132003:86

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, площадь 5 000 кв. м , адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка, почтовый адрес ориентира: Тверская область,

Государственный регистратор Журавлёва Е. В.

(подпись, м.п.)

69-69/015-69/129/001/2016-989/1

Селижаровский район, Селищенское сельское поселение, н.п.Турбаза "Чайка", ул.Боровая, уч.8.

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "14" июня 2016 года сделана запись регистрации № 69-69/015-69/129/001/2016-989/1

Иные участники общей собственности согласно записям Единого государственного реестра прав по состоянию на 14.06.2016 :

не зарегистрировано

Государственный регистратор (подпись, м.п.) Журавлёва Е. В.

216616

МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

(РОСРЕЕСТР)

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи: 14.06.2016

Документы-основания: • Акт приема-передачи от 26.09.2008
• Акт приема-передачи земельного участка от 08.08.2007г
• Акт приема-передачи земельного участка от 17.01.2008
• Акт приема-передачи земельных участков с расположенными на них объектами недвижимости от 02.07.2009
• Акт приема-передачи земельных участков с расположенными на них объектами недвижимости от 28.04.2010
• Договор купли-продажи земельного участка от 08.08.2007г
• Договор купли-продажи земельного участка от 26.09.2008
• Договор купли-продажи земельного участка с объектами недвижимости от 15.01.2008
• Договор мены земельных участков с расположенными на них объектами недвижимости от 28.04.2010
• Договор мены земельных участков с расположенными на них объектами недвижимости от 29.06.2009, дата регистрации 16.07.2009, №69-69-15/007/2009-396 , дата регистрации 16.07.2009, № 69-69-15/007/2009-396
• Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Прагматик" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания" Прагма Капитал" зарегистрированы 26.12.2006 г. №0723-94121589

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

Вид права: Общая долевая собственность
Кадастровый(условный) номер: 69:29:0132003:88
Объект права: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, площадь 3 000 кв. м , адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка, почтовый адрес ориентира: Тверская область,

Государственный регистратор _____ Журавлёва Е. В.
(подпись, м.п.)
69-69/015-69/129/001/2016-991/1

Селижаровский район, Селищенское сельское поселение, н.п.Турбаза "Чайка", ул.Боровая, уч.8.

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "14" июня 2016 года сделана запись регистрации № 69-69/015-69/129/001/2016-991/1

Иные участники общей собственности согласно записям Единого государственного реестра прав по состоянию на 14.06.2016 :

не зарегистрировано

Государственный регистратор (подпись, м.п.) Журавлёва Е. В.

216618

ЗАО ИКФ «КонС»; адрес: г. Москва, ул. Ярославская д. 8 к.6, офис 326; тел:+7-916-679-48-68

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

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

10.12.2021г:	
Кадастровый номер:	69:29:0132003:106

Номер кадастрового квартала:	69:29:0132003
Дата присвоения кадастрового номера:	05.07.2013
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Местоположение:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Тверская, р-н Селижаровский, с/п Селищенское, н.п. "Турбаза "Чайка", ул. Родниковая.
Площадь, м2:	3500 +/- 21
Кадастровая стоимость, руб:	155540
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	для жилищного строительства
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Заец Антонина Викторовна (представитель правообладателя), Правообладатель: от имени заявителя Владельцы инвестиционных паев -Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Прагматик" под управлением ООО "УК"Прагма Капитал", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев, 7718581523

Заместитель начальника отдела		Журавлёва Е.В.
полное наименование должности	подпись М.П.	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 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

10.12.2021г.	
Кадастровый номер:	69:29:0132003:106

1	Правообладатель (правообладатели):		1.1	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Прагматик" под управлением ООО "Управляющая компания "Прагма Капитал"
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:		2.1	Общая долевая собственность 69:29:0132003:106-69/071/2021-1 09.12.2021 15:23:52
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не зарегистрировано	
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
	5.1	вид:	Доверительное управление	
		дата государственной регистрации:	09.12.2021 15:23:52	
		номер государственной регистрации:	69:29:0132003:106-69/071/2021-2	
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 26.10.2017 по 01.05.2027	
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прагма Капитал", ИНН: 7718581523, ОГРН: 1067746469658	
		основание государственной регистрации:	Решение о разделе земельного участка, № 16-11-21-1, выдан 17.11.2021 Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Прагматик" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания" Прагма Капитал", № 0723-94121589, выдан 26.12.2006	
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	

Заместитель начальника отдела		Журавлёва Е.В.
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

ЗАО ИКФ «КонС»; адрес: г. Москва, ул. Ярославская д. 8 к.6, офис 326; тел:+7-916-679-48-68

Лист 3

Земельный участок

вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
10.12.2021г.			
Кадастровый номер:	69-29-0132003:106		

6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют

Заместитель начальника отдела — подпись — Журавлёва Е.В. — инициалы, фамилия

М.П.

полное наименование должности

ЗАО ИКФ «КонС»; адрес: г. Москва, ул. Ярославская д. 8 к.6, офис 326; тел:+7-916-679-48-68

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

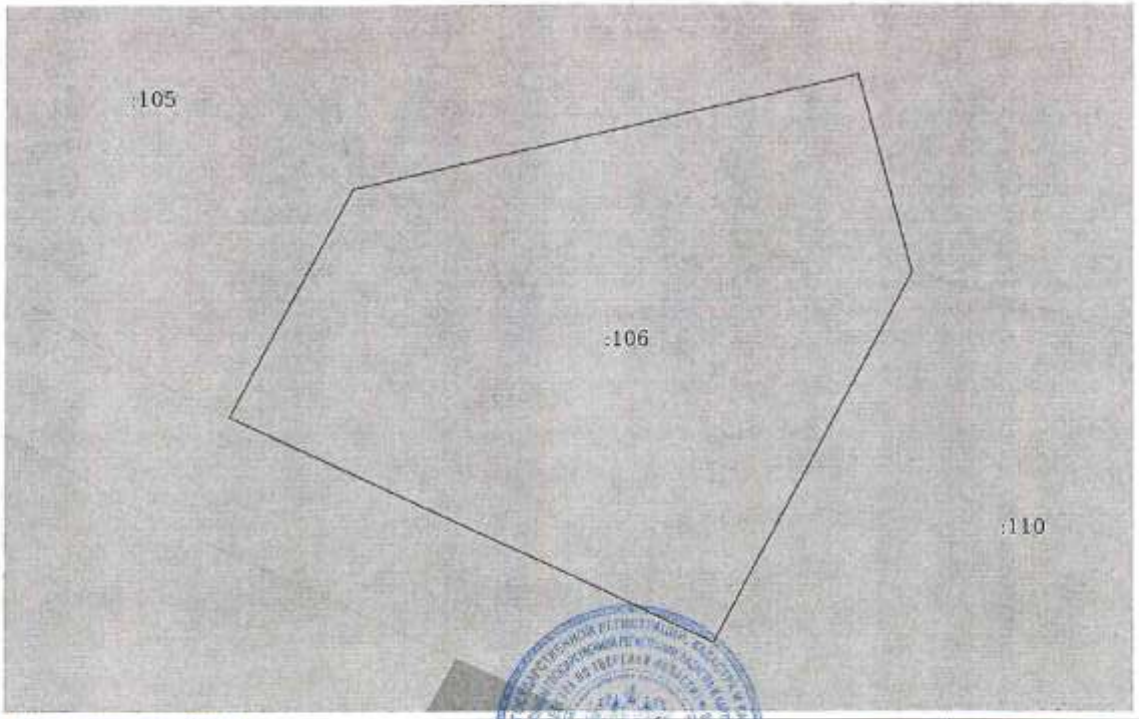
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

10.12.2021г.	
Кадастровый номер:	69:29:0132003:106

План (чертеж, схема) земельного участка



Масштаб 1:700 Условные обозначения:

Заместитель начальника отдела		Журавлёва Е.В.
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

полное 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:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
10.12.2021г.			
Кадастровый номер:	69:29:0132003:107		
Номер кадастрового квартала:	69:29:0132003		
Дата присвоения кадастрового номера:	05.07.2013		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Местоположение:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Тверская, р-н Селижаровский, с/п Селищенское, п.п. "Турбаза "Чайка", ул. Родниковая.		
Площадь, м2:	3000 +/- 19		
Кадастровая стоимость, руб:	133320		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Виды разрешенного использования:	для жилищного строительства		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Заец Антонина Викторовна (представитель правообладателя), Правообладатель: от имени заявителя Владельцы инвестиционных паев -Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Прагматик" под управлением ООО "УК"Прагма Капитал", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев, 7718581523		

Заместитель начальника отдела — Журавлёва Е.В.

подпись — инициалы, фамилия

полное наименование должности

М.П.

ЗАО ИКФ «КонС»; адрес: г. Москва, ул. Ярославская д. 8 к.6, офис 326; тел:+7-916-679-48-68

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 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

10.12.2021г.	
Кадастровый номер:	69:29:0132003:107

1	Правообладатель (правообладатели):		1.1	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Прагматик" под управлением ООО "Управляющая компания "Прагма Капитал"
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:		2.1	Общая долевая собственность 69:29:0132003:107-69/071/2021-1 09.12.2021 15:27:03
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			не зарегистрировано
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
	5.1	вид:		Доверительное управление
		дата государственной регистрации:		09.12.2021 15:27:03
		номер государственной регистрации:		69:29:0132003:107-69/071/2021-2
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 26.10.2017 по 01.05.2027
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прагма Капитал", ИНН: 7718581523, ОГРН: 1067746469658
		основание государственной регистрации:		Решение о разделе земельного участка, № 16-11-21-1, выдан 17.11.2021 Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Прагматик" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания" Прагма Капитал", № 0723-94121589, выдан 26.12.2006
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют

Заместитель начальника отдела		Журавлёва Е.В.
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Лист 3

Земельный участок

вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
10.12.2021г.			
Кадастровый номер:	69:29:0132003:107		

6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют

Заместитель начальника отдела

подпись

М.П.

Журавлёва Е.В.

полное наименование должности

инициалы, фамилия

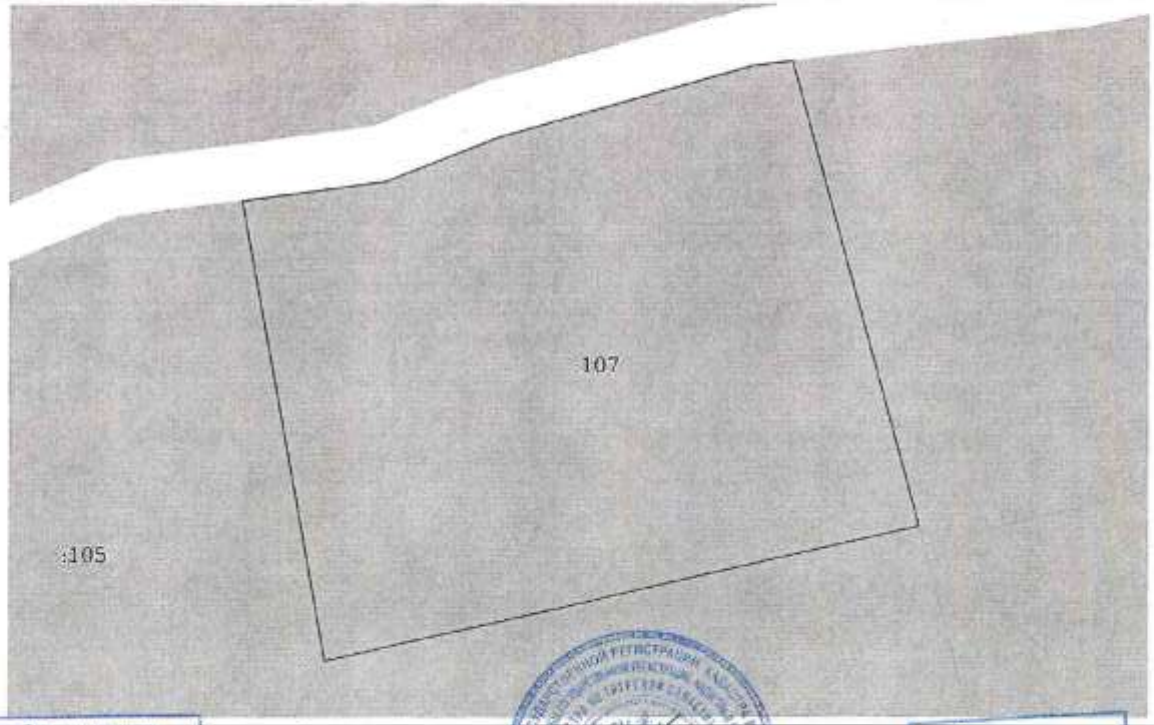
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

10.12.2021г.	
Кадастровый номер:	69:29:0132003:107

План (чертеж, схема) земельного участка



Масштаб 1:600 Условные обозначения:

Заместитель начальника отдела		Журавлёва Е.В.
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

ЗАО ИКФ «КонС»; адрес: г. Москва, ул. Ярославская д. 8 к.6, офис 326; тел:+7-916-679-48-68

Прагма Капитал

Инвестиционные фонды недвижимости

Тел./факс: +7 (495) 902-63-71
info@pragmacapital.ru, www. pragmacapital.ru
172200, Тверская область, Селижаровский район,
пгт. Селижарово, ул. Ленина, д.3а

«4» ноября 2021 года

Решение № 16-11-21-1
о разделе земельного участка

Обществом с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал», действующим в качестве доверительного управляющего Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Прагматик» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал» «4» ноября 2021 года принято Решение:

1. О разделе Земельного участка с кадастровым номером 69:29:0132003:49, категория земель: земли населенных пунктов, разрешённое использование: для жилищного строительства, общей площадью 9 500 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка, почтовый адрес ориентира: Тверская область, Селижаровский район, Селищенское сельское поселение, н.п. Турбаза «Чайка», ул. Родниковая, уч.8, входящего в состав активов ЗПИФ недвижимости «Прагматик» под управлением ООО «УК «Прагма Капитал», в соответствии со схемой раздела земельного участка, приведенной в качестве приложения к настоящему Решению для последующей продажи отдельных земельных участков.

В результате раздела вышеуказанного земельного участка образовались следующие земельные участки:

- земельный участок с кадастровым номером 69:29:0132003:105, площадью 3 000 кв.м, местоположение: Тверская область, Селижаровский район, Селищенское сельское поселение, н.п. Турбаза «Чайка», ул. Родниковая, категория земель - земли населенных пунктов, разрешенное использование - для жилищного строительства;
- земельный участок с кадастровым номером 69:29:0132003:106, площадью 3 500 кв.м, местоположение: Тверская область, Селижаровский район, Селищенское сельское поселение, н.п. Турбаза «Чайка», ул. Родниковая, категория земель - земли населенных пунктов, разрешенное использование - для жилищного строительства;
- земельный участок с кадастровым номером 69:29:0132003:107, площадью 3 000 кв.м, местоположение: Тверская область, Селижаровский район, Селищенское сельское поселение, н.п. Турбаза «Чайка», ул. Родниковая, категория земель - земли населенных пунктов, разрешенное использование - для жилищного строительства.

2. В связи с разделом земельного участка с кадастровым номером 69:29:0132003:49 обратиться в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тверской области с заявлением о регистрации права собственности на три образованных земельных участка одновременно с подачей заявления о прекращении права собственности на земельный участок с кадастровым номером 69:29:0132003:49.

Приложение: Схема раздела земельного участка – на 1 листе.

Генеральный директор О.Г. Ковалев

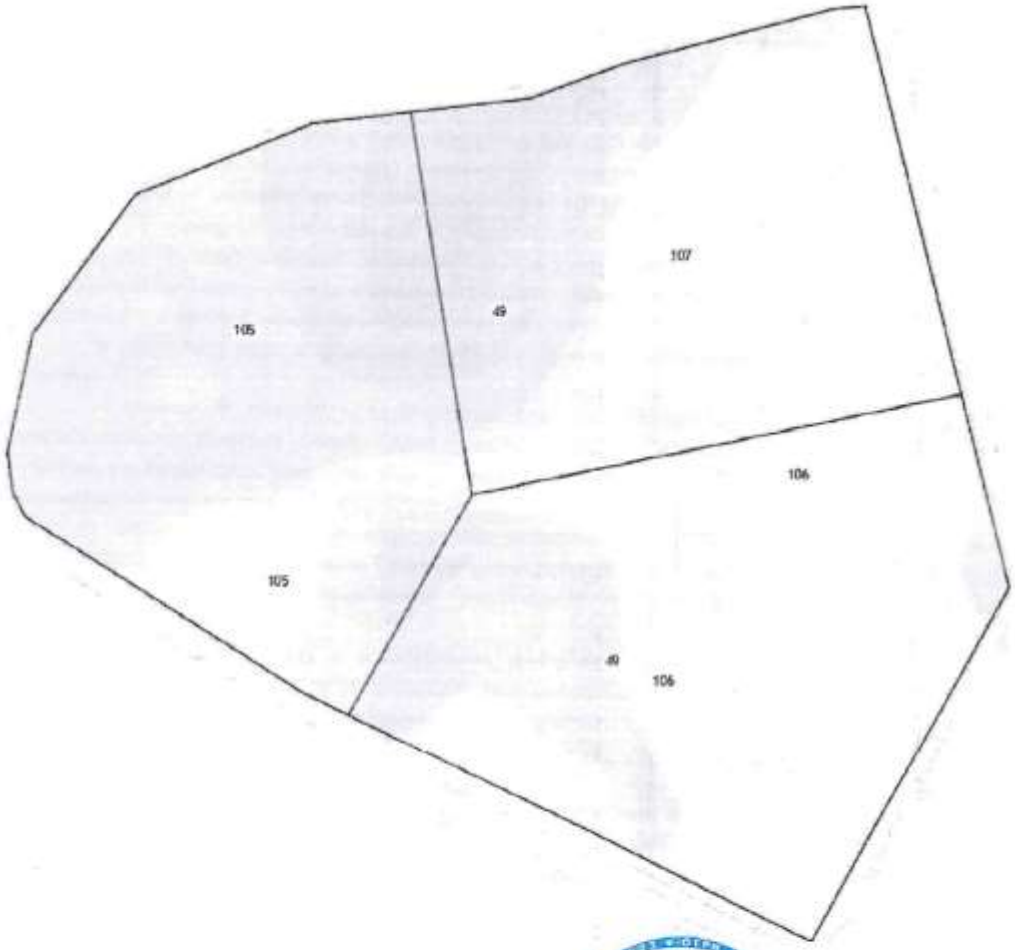
Прагма Капитал

Инвестиционные фонды недвижимости

Тел./факс: +7 (495) 902-63-71
info@pragmacapital.ru, www. pragmacapital.ru
172200, Тверская область, Селижаровский район,
пгт. Селижарово, ул. Ленина, д.3а

Приложение
к Решению о разделе земельного участка
№ 16-11-21-1 от « 4 » ноября 2021 г.

Схема раздела земельного участка



Генеральный директор О.Г. Ковалев

Генеральный директор
ООО «УК «Прайма Капитал»
Ковалев Эдуард Геннадьевич