



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

**Отчет №3 – 01/06-2022/13
Об оценке справедливой
стоимости
земельных участков,
расположенных по адресу:**

Тверская область, г/о
Удомельский,
д.Александрово.

**Дата оценки:
03 июня 2022 года
Дата составления отчета:
03 июня 2022 года**

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

Москва, 2022

Сопроводительное письмо

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

Уважаемый Андрей Александрович!

В соответствии с Дополнением №636 к Договору № 2013 от 20 декабря 2012 года, между ООО «Управляющая компания «Прага Капитал» «Д.У.» ЗПИФ рентный «Перспектива» под управлением ООО «УК «Прага Капитал»- заказчик и ЗАО ИКФ «КонС»-исполнитель, и указанием Банка России от 25 августа 2015 г. N 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов , в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев», мы произвели расчет справедливой стоимости права собственности на земельные участки, расположенные по адресу: Тверская область, г/о Удомельский, д.Александрово, которые являются отдельными активами (в соответствии с МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (ред. от 11.07.2016) (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н)) - далее по тексту объект оценки.

Согласно договору заключение предоставлено в форме Отчета.

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

Дата оценки: 03 июня 2022 года.

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

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

ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.

Оцениваемый объект (далее - «Объект оценки») и его состав:	1. Земельный участок общей площадью: 45 998 +/- 1877 кв.м., категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, для ведения сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер: 69:35:0000020:951 Адрес: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д.Александрово. Участок находится примерно в 1 400 м, по направлению на запад от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Тверская область, г/о Удомельский, д.Александрово. 2. Земельный участок общей площадью: 180 950 +/- 3722 кв.м., категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, для ведения сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер: 69:35:0000020:1466 Адрес: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д.Александрово. Участок находится примерно в 800 м, по направлению на запад от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Тверская область, г/о Удомельский, д.Александрово.
--	---

Цель и задачи оценки:	Определение справедливой стоимости права собственности на объект недвижимости в целях переоценки в Закрытом Паевом Фонде.
Вид стоимости:	Справедливая стоимость в соответствии с трактовкой МСФО(IFRS)-13 «Оценка справедливой стоимости» (ред. от 11.07.2016) (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н))
Оцениваемые права:	Общая долевая собственность: 1)69:35:0000020:951-69/173/2020-8 от 04.09.2020 года 2)69:35:0000020:1466-69/173/2020-8 от 04.09.2020 года На основании Выписок из единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 04 сентября 2020 года Правообладатель: владельцы закрытого паевого инвестиционного фонда рентного недвижимости «Перспектива» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прага Капитал», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
Ограничения и пределы применения полученной итоговой величины справедливой стоимости	Полученные в результате исследований Оценщика выводы о стоимости Объекта оценки могут использоваться только Заказчиком в соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки
Основание для проведения оценки	Дополнение №636 к Договору № 2013 от 20 декабря 2012 года
Дата проведения оценки (дата определения стоимости):	03 июня 2022 года
Дата составления отчета:	03 июня 2022 года
Результаты оценки полученные:	
Затратный подход:	Не применялся
Сравнительный подход:	8 990 000 рублей
Доходный подход:	Не применялся
Итоговая величина справедливой стоимости объекта оценки, без учета НДС, округленно:	8 990 000 рублей

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

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

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

Настоящая оценка была проведена сравнительным методом.

Заявление о соответствии

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

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

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

-наше вознаграждение ни в какой степени не связано с объявлением заранее 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 информации, представленной в данном отчете, мы пришли к заключению, что справедливая стоимость оцениваемого объекта недвижимости, земельных участков, составляет:

8 990 000 рублей

(Восемь миллионов девятьсот девяносто тысяч) рублей, без учета НДС¹

В том числе:

Кадастровый №	Ближайший н.п.	Площадь, кв.м.	Справедливая стоимость участка, округленно, руб.
69:35:0000020:951	Александрово	45 998 +/-1877	2 040 000
69:35:0000020:1466	Александрово	180 950 +/-3722	6 950 000
Итого			8 990 000

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

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



В.И. Светлаков

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

ОГЛАВЛЕНИЕ

1.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	6
1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	6
1.3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ.....	7
1.4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	9
1.5. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ДАННЫХ	11
1.6. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	11
1.7. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ	11
1.8. ОБЗОР ОБЩЕПРИНЯТЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	12
2. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА	12
2.1. ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА.....	12
2.2. ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	12
2.3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	19
3. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ.....	50
3.1. ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	50
3.2. ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ.....	50
4. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ	59
4.1. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ПО ЗАТРАТНОМУ ПОДХОДУ.....	59
4.2. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ПО ДОХОДНОМУ ПОДХОДУ.	60
4.3. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ПО СРАВНИТЕЛЬНОМУ ПОДХОДУ.	60
5. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ.....	73
6. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ.....	75
7.ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ	76

1.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

В соответствии с Дополнение №636 к Договору № 2013 от 20 декабря 2012 года между ООО «Управляющая компания «Прага Капитал» «Д.У.» ЗПИФ рентный «Перспектива» под управлением ООО «УК «Прага Капитал» и ЗАО ИКФ «КонС».

1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки	1. Земельный участок общей площадью: 45 998 +/- 1877 кв.м., категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, для ведения сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер: 69:35:0000020:951 Адрес: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д.Александрово. Участок находится примерно в 1 400 м, по направлению на запад от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Тверская область, г/о Удомельский, д.Александрово. 2. Земельный участок общей площадью: 180 950 +/- 3722 кв.м., категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, для ведения сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер: 69:35:0000020:1466 Адрес: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д.Александрово. Участок находится примерно в 800 м, по направлению на запад от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Тверская область, г/о Удомельский, д.Александрово.
Имущественные права на объект оценки	Общая долевая собственность: 1) 69:35:0000020:951-69/173/2020-8 от 04.09.2020 года 2) 69:35:0000020:1466-69/173/2020-8 от 04.09.2020 года На основании Выписок из единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 04 сентября 2020 года Правообладатель: владельцы закрытого паевого инвестиционного фонда рентного недвижимости «Перспектива» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прага Капитал», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой их частей объекта оценки	Общая долевая собственность: 1) 69:35:0000020:951-69/173/2020-8 от 04.09.2020 года 2) 69:35:0000020:1466-69/173/2020-8 от 04.09.2020 года На основании Выписок из единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 04 сентября 2020 года Существующие ограничения (обременения) права: Доверительное управление

	1)69:35:0000020:951-69/173/2020-9 от 04.09.2020 года 2)69:35:0000020:1466-69/173/2020-9 от 04.09.2020 года Лицо в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта ООО «УК «Прагма Капитал» Д.У. ЗПИФ рентным «Перспектива» ИНН: 7718581523
Цель оценки	Определение справедливой стоимости права собственности на объект недвижимости в целях переоценки в Закрытом Паевом Фонде.
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Результаты оценки будут использованы в целях переоценки в Закрытом Паевом Фонде.
Вид определяемой стоимости объекта оценки	Справедливая стоимость в соответствии с трактовкой МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (ред. от 11.07.2016) (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н)
Действительная дата оценки:	03 июня 2022 года
Дата составления отчета:	03 июня 2022 года
Статус настоящего документа:	Отчет об оценке
Форма отчета:	Письменная
Балансовая стоимость:	Данные о балансовой стоимости объекта Оценщику не представлены
Осмотр	27 марта 2022 года
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. Данная оценка производится с учетом следующего условия: Заказчиком планируется инвестирование средств на создание дачных поселков, на данных земельных участках. В приложение к отчету приложен проект освоения участков. На данных земельных участках все коммуникации проходят по границе. Осмотр произведен 27 марта 2022 года. С даты осмотра до даты оценки изменений не произошло.

1.3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Сведения о заказчике

Организационно-правовая форма: Общество с ограниченной ответственностью

Полное наименование:

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

Краткое наименование:

ООО «Прагма Капитал» «Д.У.» ЗПИФ рентный «Перспектива» под управлением ООО «УК «Прагма Капитал»

Юридический адрес:

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

Адрес местонахождения:

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

Почтовый адрес:

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

ОГРН: 1067746469658 от 07.04.2006 года.

ИНН: 7718581523

КПП: 693901001

Рублевый расчетный счет: 40701810593000028779 в Газпромбанк (Акционерное общество)

БИК: 044525823

к/с: 301018102000000000823

Сведения об оценщике

Специалисты, принимавшие участие в проведении оценки:

Таблица 1

Состав оценщиков Оценщики, выполнившие отчет, имеют образовательный уровень соответствующий Государственным требованиям к образованию оценщиков в РФ от 19 апреля 2000 г. № СМ-14/6174).	<u>Светлаков Василий Иванович</u> – стаж работы в области оценки с 1993 года; Трудовой договор с ЗАО ИКФ «КонС» от 29.05.2007 Местонахождение оценщика (фактический адрес оценочной компании) г.Москва, ул. Ярославская д.8 к.6, офис 326 Образование в области оценки: Диплом ПП №106148 Высшей Школы Приватизации и Предпринимательства от 30 ноября 2001 года, Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» №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	<u>Светлаков Василий Иванович</u> является членом «Ассоциация «Русское общество оценщиков» и включен в реестр оценщиков за регистрационным номером 000957. Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков №000389 от 22.07.2020. Регистрационный номер в реестре №000957 от 18.09.2007 г. «Ассоциация «Русское общество оценщиков» включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков 09 июля 2007 г. за № 0003.
Страхование профессиональной деятельности	Профессиональная деятельность Светлакова Василия Ивановича застрахована в ООО «Абсолют Страхование», страховой полис № 022-073-008087/22. 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 отдельно, а только в полном объеме;
- Отчет является конфиденциальным и составлен исключительно для целей указанных в Задании на Оценку. Он не должен использоваться, копироваться или предоставляться в иных целях, полностью или частично, без нашего предварительного письменного согласия, причём такое согласие будет дано после тщательного рассмотрения обстоятельств на момент рассмотрения;
- мы не проводили экспертизы правоустанавливающих документов на объект оценки и не несем ответственности за обстоятельства юридического характера, связанные с объектом оценки. Соответственно, мы не можем взять на себя никаких обязательств или ответственности в отношении любых убытков или ущерба, причиненных в результате любых дефектов таких документов, которые появились результатом их составления, подготовки, оформления или механизма введения их в действие;
- Отчет предназначен только для использования Заказчиком. Однако, могут существовать определенные ограниченные обстоятельства, в которых мы соглашаемся, чтобы третья сторона получила экземпляр нашего Отчета.
- В таковых обстоятельствах, мы дадим вышеуказанное согласие, только если:
- третья сторона соглашается освободить Оценщика от любой финансовой ответственности в связи с содержанием отчета, или Заказчик соглашается гарантировать нам возмещение убытков в связи с какими-либо претензиями третьей стороны (и мы убеждены, что Заказчик располагает достаточными ресурсами для обеспечения такой гарантии);

- третья сторона соглашается, что документы предоставляются только с информационными целями, и мы не отвечаем за те действия, которые будет проводить третья сторона после ознакомления с отчетом;
 - третья сторона соглашается соблюдать конфиденциальность в отношении всей переданной информации.
 - Органы управления и должностные лица Заказчика не могут без предварительного согласия с нашей стороны делать ссылки на письмо и Отчет или на их содержание, либо цитировать их в каких бы то ни было регистрационных документах. В случае предоставления настоящего письма и Отчета полностью либо частично для ознакомления третьим лицам всю полноту ответственности за сохранение условий конфиденциальности несет Заказчик;
 - при проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость объекта оценки;
 - все расчеты, заключения и выводы сделаны нами на основании достоверной информации из источников открытого доступа;
 - Заказчик заранее обязуется освободить Исполнителя от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к Исполнителю, вследствие легального использования результатов настоящего исследования;
 - заключение о стоимости, содержащиеся в отчете, относится к объекту оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости с какой-либо частью объекта является неправомерным, если таковое не оговорено в отчете;
 - Оценщики не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических, природных и иных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки;
 - мнение оценщиков относительно стоимости объекта действительно только на дату оценки. Исполнитель не принимает на себя никакой ответственности за изменение социальных, экономических, физических факторов и изменения местного или федерального законодательства, которые могут произойти после этой даты, повлиять на рыночные факторы, и, таким образом, повлиять на рыночную стоимость объекта;
 - результаты стоимости могут быть использованы в течение 6 месяцев от даты составления настоящего отчета;
 - события и обстоятельства, которые произойдут после даты нашего отчета, со временем приведут к тому, что отчет устареет, и, соответственно, мы не возьмём на себя ни обязанность соблюдать интересы, ни ответственность за решения и действия, которые основаны на таком устаревшем отчете. Кроме того, мы не несем ответственность за обновление этого отчета с учетом событий и обстоятельств, которые появятся после этой даты;
 - Округление справедливой стоимости до -4 знака до запятой.
 - Отчет ограничивается объёмами, обозначенными в Задании на оценку;
 - ни Оценщик, ни кто-либо из лиц, подписавших настоящее письмо и Отчет, ни другие лица, привлекавшиеся Оценщиком в процессе или в связи с подготовкой Отчета в качестве субподрядчиков, без их предварительного письменного согласия не могут привлекаться к даче свидетельских показаний и (или) к участию в судебных разбирательствах в связи с использованием Отчета, за исключением случаев, когда обязанность по даче свидетельских показаний и (или) участию в судебном процессе является обязательной в силу обстоятельств, прямо предусмотренных процессуальными нормами законодательства Российской Федерации.
 - Отчет содержит профессиональное мнение Исполнителя относительно стоимости.
- Данная оценка производится с учетом следующего условия:
Заказчиком планируется инвестирование средств на создание дачных поселков, на данных земельных участках. В приложение к отчету приложен проект освоения участков.
- На данных земельных участках все коммуникации проходят по границе.
 - Анализ рынка цен Тверской области произведен с помощью сайтов: циан, авито, домофонд, бигланд.

1.5. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ДАННЫХ

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

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

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

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

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

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

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

На оцениваемый объект представлены копии следующих документов:

1) Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 04 сентября 2020 года

2) Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 04 сентября 2020 года

3) Обращение в Администрацию Максатихинского района, Тверской области

1.7. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1.8. ОБЗОР ОБЩЕПРИНЯТЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

При определении рыночной стоимости имущества обычно используют три основных подхода:

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

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

2. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА

2.1. ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА

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

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

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

2.2. ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки расположен по адресу: Тверская область, г/о Удомельский, д.Александрово.

В таблице 2 дана информация по району расположения Объекта оценки.

Таблица 2

Показатель	Наличие и описание показателя
Расстояние от Москвы:	270 км
Инфраструктура:	средняя
Статус населенного пункта	деревня
Места отдыха:	Есть
Смог, грязь, шум – уровень:	В пределах нормы
Наличие промышленных производств:	В отдалении
Темпы развития района:	Стабильные
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Вид разрешенного использования	Для ведения сельскохозяйственного производства
Рельеф	Спокойный
Форма	Правильная
Коммуникации	Коммуникации по границе
Наличие улучшений	отсутствуют
Информация об износе Объекта	Не подвержен износу

оценки	
Информация об устареваниях Объекта оценки	Не подвержен устареванием
Другие факторы и характеристики , относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	Объект оценки считается свободным от каких-либо обременений или ограничений, если иное не указано в отчете;

Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Количественные и качественные характеристики объектов оценки записаны из правоустанавливающих документов.

В таблице 3 представлено описание Объекта оценки.

Таблица 3

№ п/п	Местоположение	Кадастровый номер	Общая площадь, кв.м	Правоустанавливающие документы
1	местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д.Александрово. Участок находится примерно в 1 400 м, по направлению на запад от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Тверская область, г/о Удомельский, д.Александрово.	69:35:0000020:951	45 998 +/- 1877	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 04 сентября 2020 года
2	местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д.Александрово. Участок находится примерно в 800 м, по направлению на запад от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Тверская область, г/о Удомельский, д.Александрово.	69:35:0000020:1466	180 950 +/- 3722	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 04 сентября 2020 года

Данные земельные участки входят в массив участков, которые предназначены для создания дачных поселков. Данный проект представлен в приложении №2 к данному отчету.

Концепцией проекта предусмотрено создание нескольких дачных поселков с участками под дома. Средняя площадь участка составит около 15 соток.

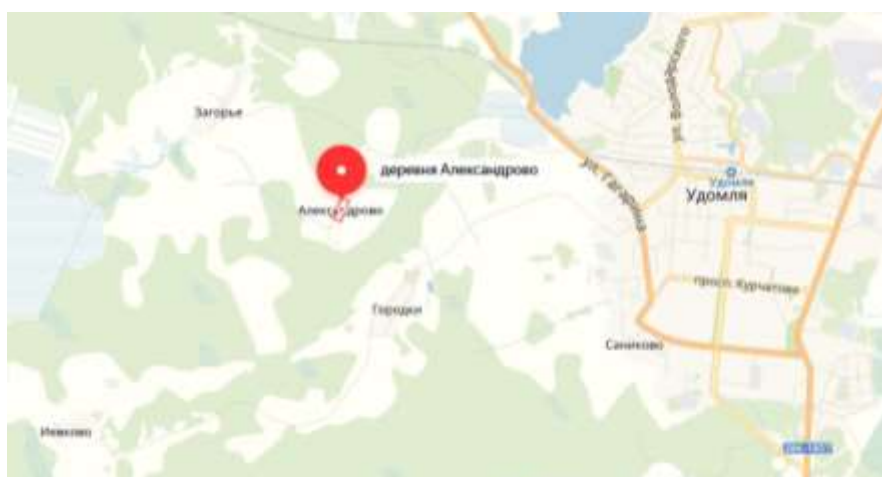
Для жизни в дачном поселке не нужно переводить участки в ИЖС. Их можно делать на участках ЛПХ (личное подсобное хозяйство)

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

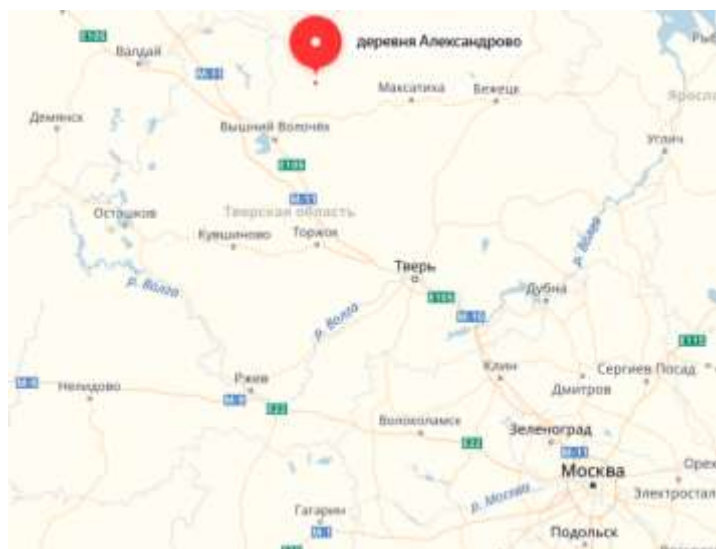
Оценивать данные земельные участки, как только земли участвующие в севообороте, которых много в Тверской области, оценщик считает нецелесообразным.

Количественные и качественные характеристики были записаны из правоустанавливающих документов.

Фотографии объекта оценки



Расположение объекта оценки на карте района



Расположение относительно г.Тверь и г. Москва.

Описание месторасположения объекта оценки

Удомельский район — район, существовавший в Тверской области России с 1929 до 2015 гг., а также соответствующий ему одноимённый муниципальный район, упразднённый 19 декабря 2015 года.

В рамках административно-территориального устройства области, на его территории образована административно-территориальная единица округ Удомля.

В рамках муниципального устройства, в границах упразднённого муниципального района 19 декабря 2015 года образовано новое муниципальное образование Удомельский городской округ.

Административный центр — город Удомля.

Удомельский район расположен в северной части Тверской области. Район находится на северо-восточных отрогах Валдайской возвышенности, называемых Лесной (или Удомельско-Лесной) грядой. По этим возвышенностям проходит водораздел между Балтийским и Каспийскими морями, между водосборными площадями р. Волги и Невы.

Район занимает площадь 2476,2 км². На севере район граничит с Новгородской областью, на западе — с Бологовским, на юге — с Вышневолоцким, на востоке — с Максатихинским, на северо-востоке — с Лесным районами Тверской области.

Основные реки — Мста и Съезжа.

Население [править] [править код]



С 2006 года в состав муниципального района входило 13 поселений, из них 1 городское и 12 сельских.

Законом Тверской области от 8 октября 2014 года № 75-ЗО[20], муниципальные образования Таракинское и Удомельское сельские поселения были преобразованы, путём их объединения, во вновь образованное муниципальное образование Удомельское сельское поселение.

Законом Тверской области от 7 декабря 2015 года № 117-ЗО[5], 18 декабря 2015 года все муниципальные образования Удомельского района были преобразованы в Удомельский городской округ.

С 2014 до 2015 гг. в муниципальном районе было 12 муниципальных образований, из них 1 городское и 11 сельских поселений:

№ *	Упразднённое муниципальное образование *	Административный центр *	Количество населённых пунктов *	Население, чел. *	Площадь, км² *
Городское поселение:					
1	город Удомля	город Удомля	1	28 864 ^[15]	11,32 ^[2]
Сельские поселения:					
2	Брусовское сельское поселение	посёлок Брусово	8	1008 ^[15]	50,94 ^[2]
3	Еремковское сельское поселение	село Еремково	22	710 ^[15]	113,05 ^[2]
4	Зареченское сельское поселение	деревня Попово	18	311 ^[15]	163,62 ^[2]
5	Копачёвское сельское поселение	деревня Копачёво	14	489 ^[15]	135,11 ^[2]
6	Котлованское сельское поселение	село Котлован	41	1150 ^[15]	29,33 ^[2]
7	Куровское сельское поселение	деревня Курово	15	264 ^[15]	140,40 ^[2]
8	Молдинское сельское поселение	село Молдино	20	848 ^[15]	126,03 ^[2]
9	Мстинское сельское поселение	посёлок Мста	33	912 ^[15]	12,36 ^[2]
10	Порожнинское сельское поселение	деревня Порожки	38	1112 ^[15]	197,32 ^[2]
11	Рядское сельское поселение	деревня Ряд	12	785 ^[15]	154,49 ^[2]
12	Удомельское сельское поселение	город Удомля	36	1558 ^[15]	188,69 ^[2]

В состав городского округа (до 19 декабря 2015 года — муниципального района и соответствующего района) входят 258 населённых пунктов:

Крупнейшее предприятие района — Калининская АЭС, расположенная на берегу озера Удомля недалеко от города Удомля.

Объём отгрузки промышленной продукции в 2007 году по Удомельскому району составил 14,1 млрд рублей, район занимает второе место в области после Твери по объёму отгрузки промышленной продукции, удельный вес в областном объёме продукции — 11,9 %.

Через район проходит однопутная железнодорожная линия «Бологое—Сонково».

На территории района расположены железнодорожные станции — Брусничное, Мста, Красная Будка, Дремуха, Гриблянка, Панышино, Удомля, Алфимово, Еремково, Брусово.

Удомельское сёльское посёлёние — упразднённое муниципальное образование в Удомельском районе Тверской области Российской Федерации.

Административный центр — город Удомля.

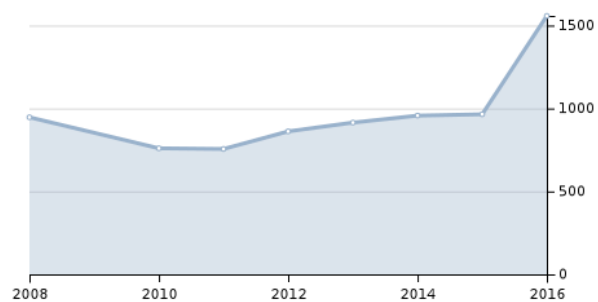
Нахождение: южная часть Удомельского района.

Граничит на севере — с Порожнинским СП, городом Удомля и Рядским СП, на востоке — с Еремковским СП и Молдинским СП, на юге — с Таракинским СП, на юго-западе — с Вышневолоцким районом, Дятловское СП, на северо-западе — с Копачёвским СП.

Образовано в 2005 году, включило в себя территорию Удомельского сельского округа.

Законом Тверской области от 7 декабря 2015 года № 117-ЗО[4], 18 декабря 2015 года все муниципальные образования Удомельского района — городское поселение — город Удомля, Брусовское, Еремковское, Зареченское, Копачёвское, Котлованское, Куровское, Молдинское, Мстинское, Порожнинское, Рядское и Удомельское сельские поселения — были преобразованы в Удомельский городской округ.

Численность населения						
2008	2010 ^[5]	2011 ^[6]	2012 ^[7]	2013 ^[8]	2014 ^[9]	2015 ^[10]
947	↘ 760	↘ 756	↗ 862	↗ 915	↗ 957	↗ 965
2016 ^[3]						
↗ 1558						



В состав сельского поселения входят 36 населённых пунктов [\[скрыть \]](#)

№	Населённый пункт	Тип населённого пункта	Население
1	Аграфенино	деревня	↘ 22 ^[5]
2	Александрово	деревня	↘ 7 ^[5]
3	Бочурино	деревня	↘ 30 ^[5]
4	Братаново	деревня	↘ 7 ^[5]
5	Бряково	деревня	↘ 16 ^[5]
6	Быково	деревня	↘ 6 ^[5]
7	Ватутино	деревня	↘ 21 ^[5]
8	Высходня	деревня	↘ 159 ^[5]
9	Галинено	деревня	↘ 11 ^[5]
10	Городки	деревня	↘ 14 ^[5]
11	Дерягино	деревня	↘ 171 ^[5]
12	Дубище	деревня	↘ 6 ^[5]
13	Дубники	деревня	↘ 1 ^[5]
14	Дягилево	деревня	↘ 18 ^[5]
15	Елманова-Горка	деревня	↘ 46 ^[5]
16	Загорье	деревня	↘ 35 ^[5]
17	Ивановское	деревня	↘ 189 ^[5]

18	Иевково	деревня	↗12 ^[5]
19	Колпинец	деревня	↘5 ^[5]
20	Лайково-Попово	деревня	↘218 ^[5]
21	Лайково-Храповицкое	деревня	↘13 ^[5]
22	Липка	деревня	↘12 ^[5]
23	Моржевец	деревня	↗9 ^[5]
24	Мотыли	деревня	↘1 ^[5]
25	Никулино	деревня	↘56 ^[5]
26	Ольховец	деревня	↘0 ^[5]
27	Остров	деревня	↔6 ^[5]
28	Пальцево	деревня	↘5 ^[5]
29	Перхово	деревня	↘11 ^[5]
30	Погорелец	деревня	↘1 ^[5]
31	Саниково	деревня	↘78 ^[5]
32	Сменово	деревня	↘36 ^[5]
33	Тараки	деревня	↗106 ^[5]
34	Удино	деревня	↘1 ^[5]
35	Хвалово	деревня	↗12 ^[5]
36	Ясная Поляна	деревня	↘8 ^[5]

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

Экономический обзор

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.	феврал ю 2022 г.		март 2021 г. в % к		I квартал 2021 г. в % к I кварталу 2020 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
Производство 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	3,0р.

	Февраль 2022 г.	В % к		Январь- февраль 2022 г. в % к январю- феврал ю 2021 г.	Справочно		
		феврал ю 2021 г.	январю 2022 г.		февраль 2021 г. в % к		январь- февраль 2021 г. в % к январю- феврал ю 2020 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

	Февраль 2022 г.	В % к		Январь- февраль 2022 г. в % к январю- феврал ю 2021 г.	Справочно		
		феврал ю 2021 г.	январю 2022 г.		февраль 2021 г. в % к		январь- февраль 2021 г. в % к январю- феврал ю 2020 г.
					феврал ю 2020 г.	январю 2021 г.	
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 кабинета, 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... Экономике должен спасти 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% недель ранее. В приведенном к годовым темпам (т.е. аннуализированном) выражении инфляция замедлилась до 2,8% с 6,4% недель 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% недель 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% недель 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% недель 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, %	а/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 (з/з)	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										
m/m	-	-	-	-	-	-	-	-	-0,8	-
r/r	-	-	-	-	-	-	-	-	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	

	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 производства ¹⁾	х	х	102,2	100,4	107,0
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⁾	х	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	х	40,9	х	2,6 р.
Реальные располагаемые денежные доходы населения ⁸⁾	х	х	х	101,5	96,6
Начисленная средняя заработная плата одного работника ⁶⁾					
номинальная, рублей	39249	39693	110,4	110,9	106,1
реальная	х	х	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: 1 Земельный участок, Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, для ведения сельскохозяйственного производства

Объект оценки расположен: Тверская область, г/о Удомельский, д.Александрово., коммуникации по границе. Инфраструктура района средне развита. На данный объект оценки подготовлен проект инвестирования для создания дачных поселков.

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

Учитывая, что Объект оценки расположен по адресу Тверская область, г/о Удомельский, д.Александрово. , далее проводится исследование рынка земельных участков в Тверской области в районе расположения объекта оценки, имеющих схожие характеристики с объектами оценки.

ОБЗОР РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ТВЕРСКОЙ ОБЛАСТИ

1 Земельный фонд Тверской области

В 2020 году площадь земель лесного фонда Тверской области увеличилась на 25,4 тыс. га

По данным Управления Росреестра по Тверской области на 1 января 2021 года площадь земель лесного фонда составляет 4863,1 тыс. га или 57,8 % от общей площади Тверской области (8420,1 тыс. га). Увеличение площади земель лесного фонда в 2020 году на 25,4 тыс. га произошло по двум причинам: вследствие перевода 6,6 тыс. га из категории земель сельскохозяйственного назначения, а также перевода 18,8 тыс. га из категории земель запаса в соответствии с распоряжениями Правительства Тверской области. Перевод земельных участков сельскохозяйственного назначения в земли лесного фонда направлен на выполнение задачи по развитию и декриминализации лесного комплекса, поставленной Президентом России Владимиром Путиным. В Тверской области работа по переводу заросших земель в лесной фонд, а также своевременной постановке этих участков на кадастровый учёт активизирована по поручению Губернатора Игоря Рудени. Руководитель Управления Росреестра по Тверской области Николай Фролов: «Решения о переводе земельных участков сельскохозяйственного назначения принимаются на заседаниях Межведомственной комиссии при Правительстве Тверской области по земельным отношениям. Как правило, участки, о которых идёт речь, покрыты лесом и непригодны для ведения сельскохозяйственного производства. Такая работа направлена на сохранение лесных угодий Верхневолжья, а также целевое использование ресурсов».

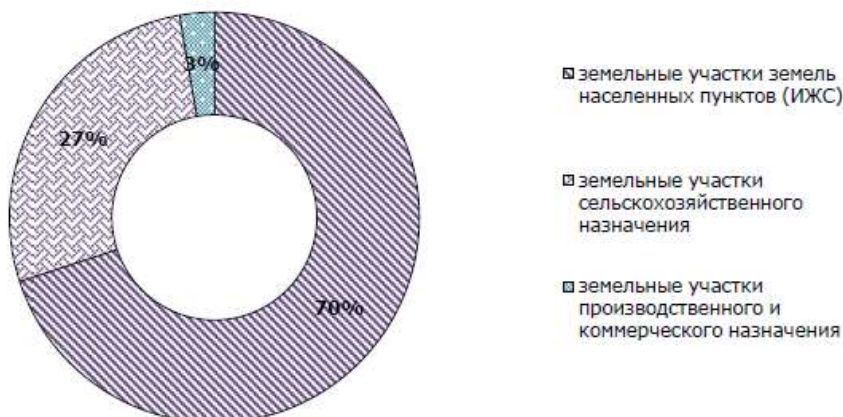


Сбор информации о состоянии и использовании земель ежегодно осуществляется Управлением Росреестра по Тверской области в рамках исполнения государственной функции по государственному мониторингу земель. Учёт наличия земельных ресурсов по категориям, видам угодий и формам собственности ведётся в соответствии с единой системой учёта, принятой в Российской Федерации. По состоянию на 1 января 2021 года в состав Тверской области входит 22 муниципальных образования (районы), 9 муниципальных округов, 11 городских округов (в т.ч. 2 закрытых административных территориальных образования), 191 муниципальное образование (30 городских и 161 сельское поселение), 9561 населённый пункт (23 города, 244 поселка, 9294 иных населённых пункта).

В структуре земельных ресурсов тверского региона, помимо земель лесного фонда, 31,2% (2627,7 тыс. га) территории занимают земли сельскохозяйственного назначения. На долю земель населённых пунктов (412,2 тыс. га) и земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, обороны и земель иного специального назначения (121,9 тыс. га) приходится 4,9% и 1,4% соответственно. Оставшиеся категории – это земли особо охраняемых территорий, земли запаса, водного фонда, которые занимают от 1% до 2% от общей площади.

Ознакомиться с докладом о состоянии и использовании земель в Тверской области в 2020 году можно в региональном блоке информации Управления на сайте Росреестра»

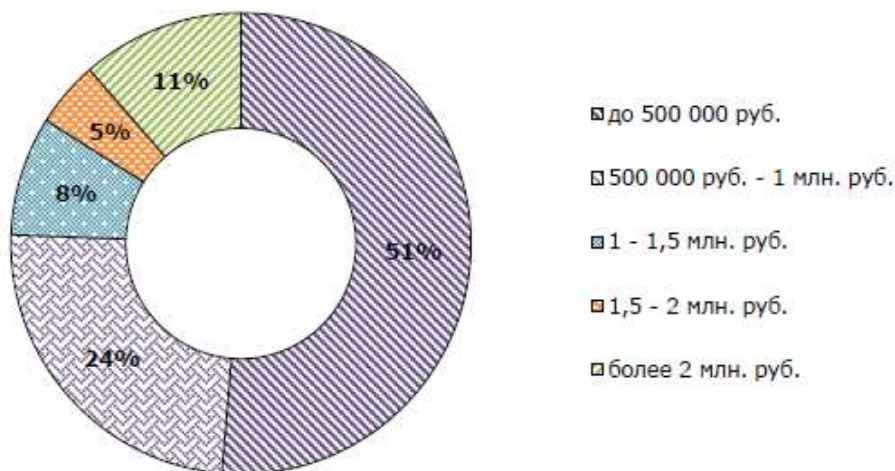
Интервал осуществляемого исследования принят равным месяцу. В данном случае исследуемый месяц – Сентябрь 2018 г. Общее количество предложений по продаже земельных участков в Тверской области составило 4 958 объектов из которых:



Источник информации: www.avito.ru;
анализ Оценщика

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

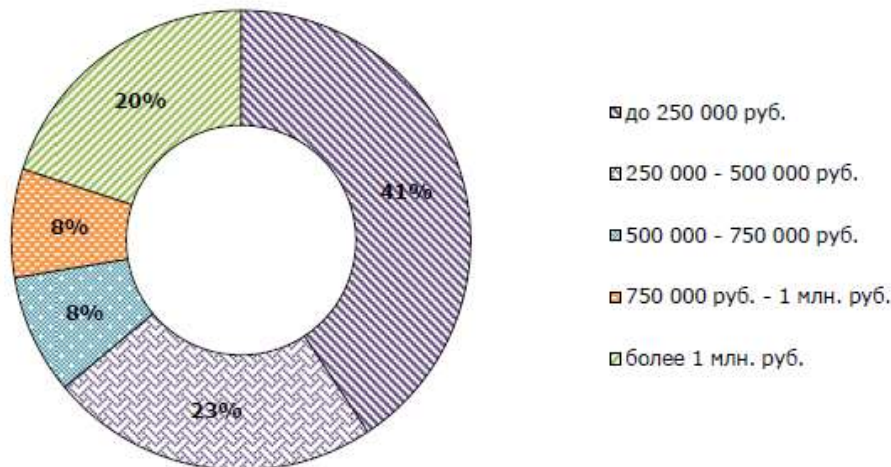
Анализ показывает, что в Тверской области больше всего представлено к продаже земельных участков под ИЖС (70%), в то время как наименьшее количество предложений приходится на земельные участки производственного и коммерческого назначения (3%). Структура предложений по продаже земельных участков по цене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



Источник информации: www.avito.ru;
анализ Оценщика

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

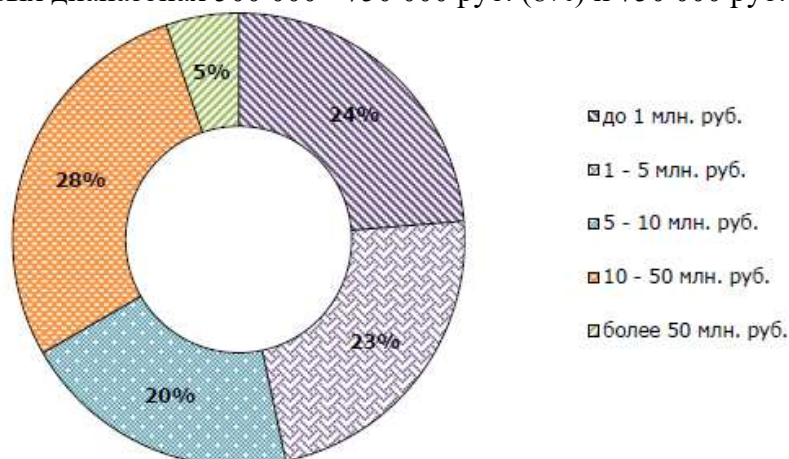
Из проанализированных данных видно, что наибольший объем предложения по продаже земельных участков земель населенных пунктов (ИЖС) в Тверской области приходится на объекты, предлагаемые в ценовом диапазоне до 500 000 руб. (51%), наименьший объем на объекты в ценовом диапазоне 1,5 - 2 млн. руб. (5%).



Источник информации: www.avito.ru;
анализ Оценщика

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

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



Источник информации: www.avito.ru;
анализ Оценщика

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

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

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

Источник информации: www.avito.ru;
анализ Оценщика

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

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

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

Распределение земельного фонда по категориям земель

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

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

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

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

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

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

Распределение земельного фонда по формам собственности

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

Распределение земель сельскохозяйственного назначения

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Структура предложений продажи на земельном рынке Тверской области по категориям земель

Таблица 4

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

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

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

Как видно из рисунка, более 50% всех выставленных на продажу участков с/н имеют стоимость до пяти тысяч рублей за одну сотку. Распределение участков внутри этого диапазона по ценовым интервалам в тысячу рублей, также показано на рисунке. Из него следует, что 16% предлагаемых к продаже участков имеют удельную стоимость в пределах

1 тыс. рублей и ещё 16% - от 1 тыс. до 2 тыс. руб. за одну сотку. При этом минимальная удельная стоимость, зафиксированная в наблюдениях, оказалась равной 200 руб./сотка. А более 70% участков, как показывает приведенное на рис. 1 распределение, имеют удельную стоимость до 10 тыс. руб./сотка. При этом обращает на себя внимание, что 1,2% выставленных на продажу участков, т.е. в абсолютных величинах 2 участка, имеют удельную цену даже более 70 тыс. руб./сотка (рис.1).

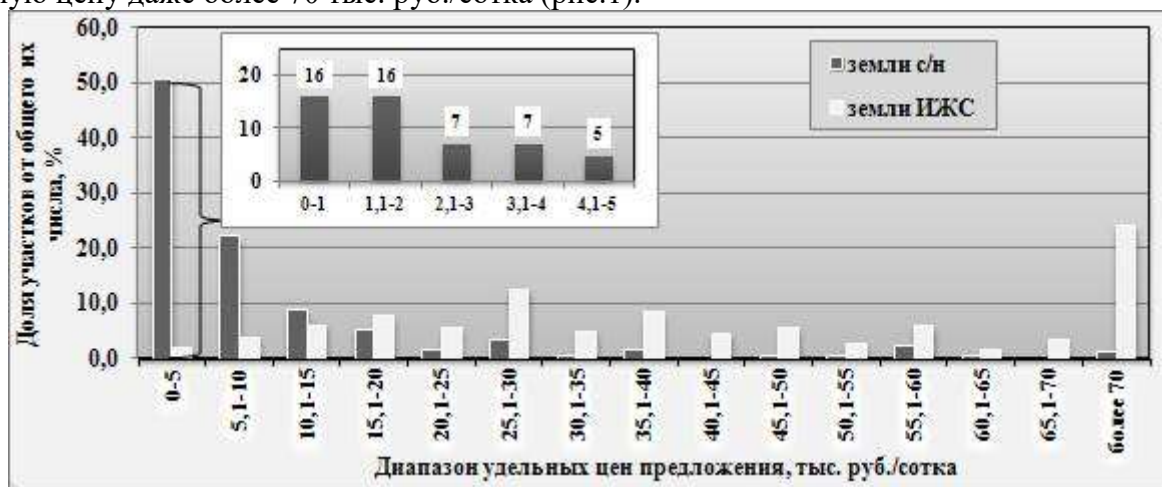


Рисунок 1. Распределение числа предложений на продажу земельных участков с/н и для ИЖС по ценовым интервалам удельной стоимости единицы площади (одной сотки)

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

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



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

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

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

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

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



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



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

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

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

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

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

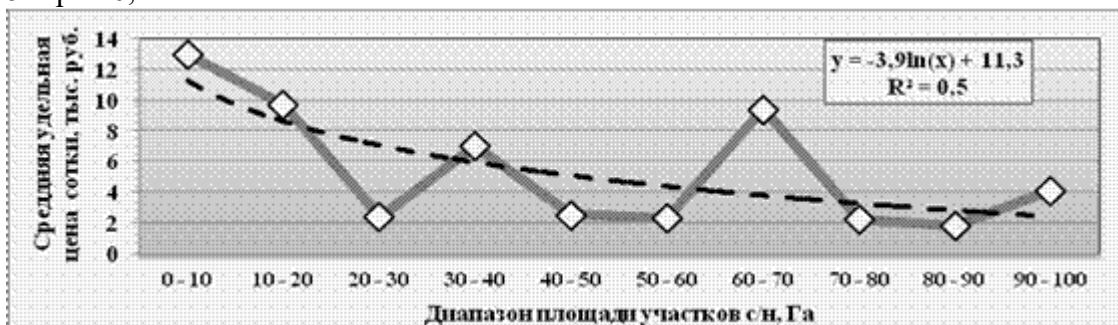


Рисунок 5. Зависимость удельной стоимости одной сотки земли сельхозназначения от площади предлагаемого к продаже участка

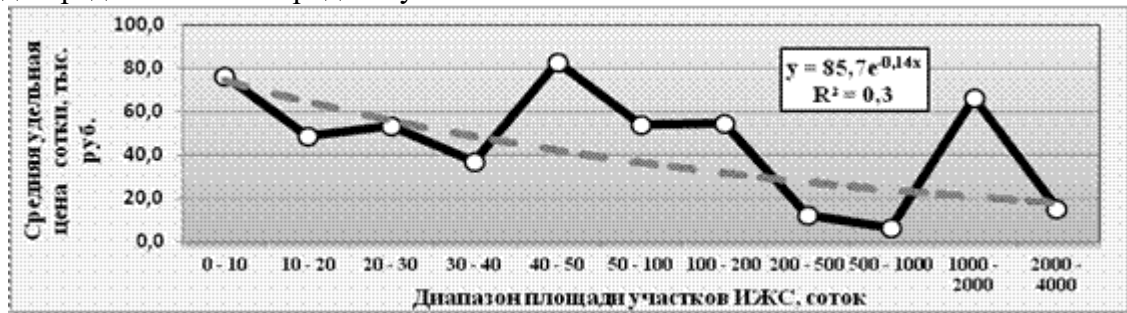


Рисунок 6. Зависимость удельной стоимости одной сотки земли для ИЖС от площади предлагаемого к продаже участка

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

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

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

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

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

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

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

Территориальные характеристики земельного рынка Тверской области

Таблица 5

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

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

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

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

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

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

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

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

Наименование	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
Площадь, сот	2 800	900	7700	2100	200
Цена предложения, рублей	2 000 000	3 000 000	850 000	1 950 000	2 000 000
Вид разрешенного использования	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения
Адрес:	Тверская область, Вышневолоцкий район, Удомля	Тверская область, Удомельский городской округ, деревня Ясная Поляна	Тверская область, Удомельский городской округ, село Молдино	Тверская область, Вышневолоцкий городской округ, деревня Желниха	Тверская область, Удомельский городской округ, деревня Гарусово,
Описание	Продам участок 50 км от города, максатинское направление д. Кузнецово. кадастровый номер 69:06:0000014:277. С одной стороны протекает река Волчина, вся береговая линия в собственности, а так же семь гектар леса, с другой асфальтированная дорога, что позволяет осуществлять подъезд круглый год. Очень красивое и живописное место, для организации искусственных прудов и строительства базы отдыха, вести сельское хозяйство, делать тепличное производство и многое другое.	Земельный участок относится к зоне СХ-2, (разрешено строительство жилищных и хозяйственных сооружений). Кадастровый номер 69:35:0000020:914 Участок 9 га, находится в д. Ясная Поляна, удобное расположение возле дороги (Вышний Волочек - Удомля), рядом коммуникации, через дорогу озеро Кубыча. Хорошее место для инвестиций. На участке растёт деловой лес от 400 м3. А также много леса дровяного (берёза, ольха, осина) возможно больше. Адекватный торг уместен	Срочно! Продаётся участок сельскохозяйственного назначения, разрешённое использование для ведения сельскохозяйственного производства. Все дополнительные вопросы по телефону .ЗВОНИТЕ. Договоримся.	Земля Сельхозназначения. 21 ГА . 300-500 метров от озера. Граничит с деревней Желниха. Желниха расположен по адресу: Россия, Тверская область, Вышневолоцкий городской округ, деревня Желниха Вы можете добраться сюда пешком, на общественном транспорте или машине, в том числе на такси. Участок расположен/граничит с водохранилищем. Землю можно при желании/возможности перевести в другое назначение.	Земельный участок № 69,35,0000012,1797, на берегу озера Удомля, площадью 2га, примыкает к деревне Гарусово Тверской области Удомельского городского округа. Земли природных территорий для разрешённого вида использования: отдыха и рекреации,рыбные и охотничьи хозяйства.Участок расположен между дорогой и берегом озера Удомля. Рядом главная бетонная дорога, в дерене Гарусово электро сети.Отлично подходит для строительства Рыболовно туристической базы отдыха или рыбоводного хозяйства. Озеро не замерзающее,вода зимой плюс 10-12 градусов. Отличная рыбалка круглый год. Возможна рассрочка,участие в совместном проекте,инвестиции,обмен на ликвидное имущество: недвижимость,авто.Любые варианты рассмотрим и обсудим на месте.
Источник	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-udomlya-134384612	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-udomlya-2962069311	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-udomlya-2942094637	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-vyshniy_volochek-4100922053	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-udomlya-1677220770
Цена за 1 сот. рублей	714	3 333	110	929	10 000
Цена за 1 кв. м. рублей	7,14	33,33	1,10	9,29	100

Наименование	Аналог № 6	Аналог № 7	Аналог № 8	Аналог № 9	Аналог № 10
Площадь, сот	1000	703	1500	440	3 640
Цена предложения, рублей	3 000 000	2 000 000	6 500 000	2 800 000	18 200 000
Вид разрешенного использования	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения
Адрес:	Вышневолоцкий район, деревня Табошево, Вышний Волочек, Тверская область	село Молдино, Удомля, Тверская область	Тверская область, Вышневолоцкий район, Красномайский, Тверская область	деревня Покровское, Удомельский район, Тверская область	Тверская область, Бологовский, г.Бологое, д.Апаничево
Описание	Земельные участки для продажи расположенные на берегу озера (сеть голубых озер) категории земель сельскохозяйственного назначения в собственности у физического лица: 1. Общая площадь 29331 кв.м. Кадастровый номер 69:06:0000012:410 Адрес ориентира: жилой дом примерно 100 м от ориентира по направлению на север: Тверская область, Вышневолоцкий район, Дятловское сельское поселение, д. Табошево, д.2 2. Общая площадь 9182 кв.м. Кадастровый номер 69:06:0000012:393 Адрес объекта: Тверская область, Вышневолоцкий район, Дятловское сельское поселение, д. Табошево, д.2. Ориентир жилой дом. Участок находится примерно в 330 м от ориентира по направлению на северо- запад. Каждый участок может продаваться отдельно из расчёта 200 000 руб. за 1 Га (10 000 кв.м.)	Земельный участок на берегу живописного озера, общая площадь 7.3 га под сельскохозяйственное производство в Тверской области, Удомельский район, между деревней Молдино и Леганок. Возможно изменение категории земельного участка под дачное строительство.	Продам 15 гектар земли примерно 29333 кв.м. со СВОИМ ЗАЛИВОМ, идеально подойдет для тур базы, рыболовной базы, все документы к продаже подготовлены, торга нет, я собственник. Тверская область, Вышневолоцкий район, до Вышнего Волочка - 16 км. Земля от деревни и до деревни, очень живописно!	Продается земельный участок в Тверской области, Удомельский район, деревня Покровское. Живописный участок с выходом к большой воде озера Молдино, береговая линия 27 км. Село Молдино в 7 км (население 800 человек), развитая инфраструктура - футбольное поле, детский сад, больница, аптеки, магазины, почтовое отделение и горнолыжная база "Соколиные Горы". В 4 км 2 туристические базы, в 4 км ж/д узел "Еремково" (Москва/ Санкт-Петербург). Участок состоит из двух участков площадью 3,2 и 1,2 га, между участками как бы затопленные 2,5 га, фактическая площадь 7 га.	Продажа земельного участка на первой линии Новорижского шоссе. 340 км от МКАД. Примыкает к д. Подберезье. Общая площадь - 8.5 Га. Электричество по границе. Прямое примыкание к шоссе.
Источник	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-vyshniy_volochek-138506575	https://www.invst.ru/prodaja/zemli_selkhoznazeniya/zemlya_selkhoznazeniya_u_ozera_moldi_nskoe_7_3_ga/	https://tver.cian.ru/sale/commercial/189908264/	https://www.invst.ru/prodaja/zemli_selkhoznazeniya/selskokhozyaystvennaya_zemlya_u_vody_v_pokrovs_kom_4_4_ga/	http://bigland.ru/catalog/lands/zemlya_selkhoznazeniya/apanichino_364/
Цена за 1 сот, рублей	3 000	2 740	4 333	6 364	5 000
Цена за 1 кв. м. рублей	30,00	27,40	43,33	63,64	50
Диапазон цен на земли сельскохозяйственного назначения в районе объекта оценки выявлен без учета торга, а так же с учетом развитой инфраструктуры в районе аналогов и он составляет: от 1,10 до 100 рублей за кв. м. в зависимости от возможного использования, общей площади транспортной доступности.					

Оценщиком производился сбор данных о землях сельскохозяйственного назначения, в районе расположения объекта оценки в течение 2019-2021 года.

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

С/Х назначения в продажу

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

Описание

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

Информация

Продам земельный участок площадью 200 соток, Тверская область, цена 1 100 000 руб.
Найти схожие объявления вы можете в разделе «Земельные участки» портала недвижимости Move.ru.

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

Расположение

Тверская область, Удомельский городской округ, деревня Старое Комарно

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

ЖК в Северном Бутово

ЖК «Гринадя» в Бутово

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

[ПОДРОБНЕЕ](#)

С/Х назначения в продажу

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

Описание

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

Информация

Продам земельный участок площадью 100 соток, Тверская область, цена 600 000 руб.
Найти схожие объявления вы можете в разделе «Земельные участки» портала недвижимости Move.ru.

Легендарный Дом Наркомфин

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

[НАРКОМФИН](#)

[>](#)

Анализ основных ценообразующих факторов.

Данные представлены согласно

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

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

Таблица соответствия классов земельных участков категориям и видам разрешенного использования

Таблица 5

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

44

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

45

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

Таблица 11

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

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

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

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

Таблица 2.

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

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

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

Таблица 41 (продолжение)

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

Таблица 45

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

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

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

Таблица 54

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

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

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

Таблица 59

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

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

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

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

Таблица 72

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

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

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

Выводы: Тенденции рынка земельных участков, начиная с 2016 года, остаются постоянными. Уровень средних цен сильно не изменился, что подтверждается выборкой представленных на продажу объектов 2021 года. Преимуществом на рынке обладают объекты, которые имеют инвестиционный потенциал по развитию для современного сельскохозяйственного назначения и использования для небольших сельскохозяйственных ферм, эко-туризма и личного использования.

Диапазон цен на земли сельскохозяйственного назначения в районе объекта оценки выявлен без учета торга, а так же с учетом развитой инфраструктуры в районе аналогов и он составляет: от 1,10 до 100 рублей за кв. м. в зависимости от возможного использования, общей площади транспортной доступности. Анализ поправочных коэффициентов в зависимости от факторов, влияющих на стоимость, показал, что их уровень остается постоянным.

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

3. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ

3.1. ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

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

- заключение Договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- оценщик изучает количественные и качественные характеристики объекта оценки, собирает информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки теми подходами и методами, которые на основании суждения оценщика должны быть применены при проведении оценки, в том числе:
 - а) информацию о политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки;
 - б) информацию о спросе и предложении на рынке, к которому относится объект оценки, включая информацию о факторах, влияющих на спрос и предложение, количественных и качественных характеристиках данных факторов;
 - в) информацию об объекте оценки, включая правоустанавливающие документы, сведения об обременениях, связанных с объектом оценки, информацию о физических свойствах объекта оценки, его технических и эксплуатационных характеристиках, износе и устареваниях, прошлых и ожидаемых доходах и затратах, данные бухгалтерского учета и отчетности, относящиеся к объекту оценки, а также иную информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки.
- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- составление отчета об оценке.

3.2. ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ

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

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

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

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

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

Метод сравнения продаж

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

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

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

местоположение и окружение;

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

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

транспортная доступность;

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

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

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

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

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

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

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

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

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

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

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

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

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

экспертным обоснованием корректировок цен аналогов.

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

Данный метод был использован при оценке объектов.

Метод выделения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

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

соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

расчет стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений оцениваемого земельного участка;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Метод распределения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

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

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

соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

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

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

Метод капитализации земельной ренты

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком;

определение величины соответствующего коэффициента капитализации земельной ренты;

расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

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

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

Основными способами определения коэффициента капитализации являются:

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

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

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

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

Метод остатка

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;
- расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;
- расчет чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения, за определенный период времени как произведения стоимости воспроизводства или замещения улучшений на соответствующий коэффициент капитализации доходов от улучшений;
- расчет величины земельной ренты как разности чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени и чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения за соответствующий период времени;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Метод допускает также следующую последовательность действий:

- расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;
- расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости путем капитализации чистого операционного дохода за определенный период времени;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости стоимости воспроизводства или замещения улучшений.

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

Действительный валовой доход равен разности потенциального валового дохода и потерь от 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

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

Наиболее эффективное использование – это разумный вариант использования земельного участка и существующих строений на нем, который является юридически

правомочным, физически возможным, финансово обеспеченным и максимально экономичным на дату оценки (т.е. дающим максимальную полезность от использования оцениваемого земельного участка).

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

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

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

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

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

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

-Дачных поселков, с домами располагающихся на 15 соток.

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

Экономически эффективно использовать земельные участки под застройку дачными поселками в соответствии с проектом.

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

Критерием наилучшего и наиболее эффективного использования является

максимальная стоимость земельного участка, рассчитанная по остаточному методу.

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

Таблица 7

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

Выводы:

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

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

АНАЛИЗ ДОСТАТОЧНОСТИ И ДОСТОВЕРНОСТИ

Затратный подход

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

Сравнительный подход

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

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

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

Доходный подход

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

4. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

Расчет справедливой стоимости

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.1. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ПО ЗАТРАТНОМУ ПОДХОДУ.

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

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

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

4.2. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ПО ДОХОДНОМУ ПОДХОДУ.

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

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

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

4.3. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ПО СРАВНИТЕЛЬНОМУ ПОДХОДУ.

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

При использовании сравнительного подхода Оценщиком были предприняты следующие шаги:

- сбор данных, изучение рынка недвижимости, отбор аналогов из числа сделок купли-продажи и предложений на продажу (публичных оферт);
- проверка информации по каждому отобранному аналогу о цене продажи и запрашиваемой цене, оплате сделки, физических характеристиках, и иных условиях сделки;
- анализ и сравнение каждого аналога с объектом оценки по времени продажи (выставлению оферты), местоположению, физическим характеристикам и условиям продажи;
- корректировка цен продаж или запрашиваемых цен по каждому аналогу в соответствии с имеющимися различиями между ним и объектом оценки;
- согласование скорректированных цен аналогов и вывод показателя стоимости объекта оценки.

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

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

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

Таким образом, Оценщиком в процессе расчётов были использованы данные, именуемые в ГК РФ как «оферта» и «публичная оферта» (Ст. 435 и 437). Следовательно, Оценщик гипотетически (с учетом соответствующих корректировок) предполагал, что лицо, «сделавшее предложение, считает себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение».

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

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

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

Расчет стоимости земельного участка.

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

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

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

Выбор единицы сравнения

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

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

ВЫБОР ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ

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

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

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

Описание объектов аналогов Таблица 8

Параметр	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Цена предложения, руб.	-	6 500 000	2 800 000	18 200 000
Площадь земельного участка, кв. м	От 45 998 до 180 950	150 000	44 000	364 000
Цена за единицу, руб./кв.м.	-	43,33	63,64	50
Дата предложения	-	июнь 2022 года	июнь 2022 года	июнь 2022 года
Местоположение	Тверская область, г/о Удомельский, д.Александрово.	Тверская область, Вышневолоцкий район, Старое Почвино деревня	деревня Покровское, Удомельский район, Тверская область	Тверская область, Бологовский, г.Бологое, д.Апаничево
Удаленность от Твери, км.	186	145	185	179
Вид права	собственность	собственность	собственность	собственность
Условия продажи		Договор к-п	Договор к-п	Договор к-п
категория	Сельскохозяйственного назначения для сельскохозяйственного производства	Сельскохозяйственного назначения для ведения сельскохозяйственного производства	Сельскохозяйственного назначения для ведения сельскохозяйственного производства	Сельскохозяйственного назначения для ведения сельскохозяйственного производства
рельеф	Ровный, с незначительными перепадами высот	Ровный, с незначительными перепадами высот	Ровный, с незначительными перепадами высот	Ровный, с незначительными перепадами высот
коммуникации	По границе с возможностью подключений	По границе с возможностью подключений	По границе с возможностью подключений	По границе с возможностью подключений
Наличие строений на участке	Участок свободен от строений	Участок свободен от строений	Участок свободен от строений	Участок свободен от строений
Источник информации		https://tver.cian.ru/sale/commercial/189908264/	https://www.invst.ru/prodaja/zemli_selkhoznaznacheniya/selskoxozyaystvennaya_zemlya_u_vody_v_pokrovskom_4_4_ga/	http://bigland.ru/katalog/lands/zemlya_selkhoznaznacheniya/apanichino_364/

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

Таблица 9

Элемент сравнения	Единица измер.	Объект оценки	Объекты сравнения		
			1	2	3
Цена предложения	руб.		6 500 000	2 800 000	18 200 000
Общая площадь, кв.м..	кв.м.	до 100 000	150 000	44 000	364 000
Источник информации			https://tver.cian.ru/sale/commercial/189908264/	https://www.invest.ru/prodaja/zemli_selkhoznaiznacheniya/selskokhozyaystvennaya_zemlya_u_vody_v_pokrovskom_4_4_ga/	http://bigland.ru/katalog/lands/zemlya_selkhoznaiznacheniya/apanichino_364/
Единица сравнения	кв.м.				
Цена предложения	руб		6 500 000	2 800 000	18 200 000
Цена за ед. площади	руб/ кв.м.		43,33	63,64	50
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.		43,33	63,64	50
Условия финансирования		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб/ кв.м.		43,33	63,64	50
Условия продажи			Торг	Торг	Торг
Корректировка	%		-24,1%	-24,1%	-24,1%
Скорректированная цена	руб/ кв.м.		32,89	48,30	37,95
Дата продажи (дата оценки)		июнь 2022 года	июнь 2022 года	июнь 2022 года	июнь 2022 года
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб/ кв.м.		32,89	48,30	37,95
Местоположение		Тверская область, г/о Удомельский, д.Александрово.	Тверская область, Вышневолоцкий район, Старое Почвино деревня	деревня Покровское, Удомельский район, Тверская область	Тверская область, Бологовский, г.Бологое, д.Апаничево
Местоположение		Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Удаленность от Твери, км.		186	145	185	179
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб/ кв.м.		32,89	48,30	37,95

Элемент сравнения	Единица измер.	Объект оценки	Объекты сравнения		
			1	2	3
Физические характеристики					
Общая площадь	кв.м.	до 100 000	150 000	44 000	364 000
Корректировка	%		+7%	0%	+21%
Скорректированная цена	руб/ кв.м.		35,19	48,30	45,92
Назначение		Сельскохозяйственного назначения для ведения сельскохозяйственного производства	Сельскохозяйственного назначения для ведения сельскохозяйственного производства	Сельскохозяйственного назначения для ведения сельскохозяйственного производства	Сельскохозяйственного назначения для ведения сельскохозяйственного производства
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб/ кв.м.		35,19	48,30	45,92
Инженерные коммуникации		по границе	по границе	по границе	по границе
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб/ кв.м.		35,19	48,30	45,92
Экономические характеристики					
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб/ кв.м.		35,19	48,30	45,92
Наличие строений на участке		Участок свободен от строений	Участок свободен от строений	Участок свободен от строений	Участок свободен от строений
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб/ кв.м.		35,19	48,30	45,92
Количество корректировок			2	1	2
1/ n			0,5	1	0,5
Сумма (1/ n)			2		
Весовые коэффициенты			0,25	0,5	0,25
Цена за ед. общей площади	руб/ кв.м.		44,43		

Обоснование вносимых корректировок

Корректировка на торг.

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

Корректировка на разницу между стоимостью предложения и ценой продажи была определена по данным «Справочника оценщика недвижимости-2020. Земельные участки часть II полная версия по состоянию на октябрь 2020г, под ред. Лейфер Л.А.,Приволжский центр финансового консалтинга и оценки,стр.239.

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

13.3. Значения скидок на торг на неактивном рынке

13.3.1. Коллективное мнение оценщиков

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

Таблица М7

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	19,9%	16,7%	23,1%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	17,2%	13,8%	20,7%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	24,1%	21,3%	27,0%
4.1. Земельные участки под МЖС	19,2%	15,2%	23,2%
4.2. Земельные участки под ИЖС	16,6%	13,0%	20,1%
5. Земельные участки под объекты рекреации	21,0%	19,0%	22,9%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	19,1%	16,1%	22,2%

Корректировка на уторгование для земель сельскохозяйственного назначения принята на уровне средней: -24,1%.

Общая площадь

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

Матрицы коэффициентов

Таблица 35

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

Объект оценки отличается от объектов аналогов.

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

Таблица 10

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

Местоположение

Корректировка на местоположение была определена по данным «Справочника оценщика недвижимости-2018. Земельные участки сельскохозяйственного назначения под ред. Лейфер Л.А., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, стр.104

Матрицы коэффициентов

Таблица 16

Земельные участки под пашню		Удаление аналога от облцентра, км			
		у границы	< 30	30-70	>70
Удаление объекта оценки от облцентра, км	у границы	1,00	1,19	1,37	1,61
	<30	0,84	1,00	1,15	1,35
	30-70	0,73	0,87	1,00	1,18
	>70	0,62	0,74	0,85	1,00

Таблица 11 Расчет корректировки на местоположение

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Адрес	Тверская обл., Удомельский район, с/п. Удомельское, д.Александрово	Тверская область, Вышневолоцкий район, Старое Почвино деревня	деревня Покровское, Удомельский район, Тверская область	Тверская область, Бологовский, г.Бологое, д.Апаничево
Удаленность от Твери, км. ²	186	145	185	179
Индекс города	1	1	1	1
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%

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

² <https://yandex.ru/maps>

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

Право собственности

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

Дата предложения (изменение цен предложения во времени)

Объекты-аналоги №1-3 предложены к продаже в июне 2022 года. Корректировка не требуется.

Наличие строений на участке

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

Веса аналогов

Расчет весов осуществляется следующим способом:

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

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

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

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

Расчет весов (B_i) проведен по формуле:

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

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

Таблица 12

Элемент сравнения	Единица измер.	Объект оценки	Объекты сравнения		
			1	2	3
Цена предложения	руб.		6 500 000	2 800 000	18 200 000
Общая площадь, кв.м..	кв.м.	от 100 000 до 300 000	150 000	44 000	364 000
Источник информации			https://tver.cian.ru/sale/commercial/189908264/	https://www.invst.ru/prodaja/ze mli_selkhozna znacheniya/selsk okhozyaystvennaya_zemlya_u_vody_v_pokrovskom_4_4_ga/	http://bigland.ru/katalog/land s/zemlya_selkhozna znacheniy a/apanichino_364/
Единица сравнения	кв.м.				
Цена предложения	руб		6 500 000	2 800 000	18 200 000
Цена за ед. площади	руб/ кв.м.		43,33	63,64	50
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.		43,33	63,64	50
Условия финансирования		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб/ кв.м.		43,33	63,64	50
Условия продажи			Торг	Торг	Торг
Корректировка	%		-24,1%	-24,1%	-24,1%
Скорректированная цена	руб/ кв.м.		32,89	48,30	37,95
Дата продажи (дата оценки)		июнь 2022 года	июнь 2022 года	июнь 2022 года	июнь 2022 года
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб/ кв.м.		32,89	48,30	37,95
Местоположение		Тверская область, г/о Удомельский, д.Александрово.	Тверская область, Вышневолоцкий район, Старое Почвино деревня	деревня Покровское, Удомельский район, Тверская область	Тверская область, Бологовский, г.Бологое, д.Апаничево
Местоположение		Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Удаленность от Твери, км.		186	145	185	179
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб/ кв.м.		32,89	48,30	37,95

Элемент сравнения	Единица измер.	Объект оценки	Объекты сравнения		
			1	2	3
Физические характеристики					
Общая площадь	кв.м.	от 100 000 до 300 000	150 000	44 000	364 000
Корректировка	%		0%	-7%	+13%
Скорректированная цена	руб/ кв.м.		32,89	44,92	42,88
Назначение		Сельскохозяйственного назначения Для ведения сельскохозяйственного производства	Сельскохозяйственного назначения для ведения сельскохозяйственного производства	Сельскохозяйственного назначения для ведения сельскохозяйственного производства	Сельскохозяйственного назначения для ведения сельскохозяйственного производства
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб/ кв.м.		32,89	44,92	42,88
Инженерные коммуникации		по границе	по границе	по границе	по границе
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб/ кв.м.		32,89	44,92	42,88
Экономические характеристики					
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб/ кв.м.		32,89	44,92	42,88
Наличие строений на участке		Участок свободен от строений	Участок свободен от строений	Участок свободен от строений	Участок свободен от строений
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб/ кв.м.		32,89	44,92	42,88
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.		38,40		

Обоснование вносимых корректировок

Корректировка на торг.

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

Корректировка на разницу между стоимостью предложения и ценой продажи была определена по данным «Справочника оценщика недвижимости-2020. Земельные участки часть II полная версия по состоянию на октябрь 2020г, под ред. Лейфер Л.А., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, стр.239.

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

13.3. Значения скидок на торг на неактивном рынке

13.3.1. Коллективное мнение оценщиков

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

Таблица 147

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	19,9%	16,7%	23,1%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	17,2%	13,8%	20,7%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	24,1%	21,3%	27,0%
4.1. Земельные участки под МЖС	19,2%	15,2%	23,2%
4.2. Земельные участки под ИЖС	16,6%	13,0%	20,1%
5. Земельные участки под объекты рекреации	21,0%	19,0%	22,9%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	19,1%	16,1%	22,2%

Корректировка на уторгование для земель сельскохозяйственного назначения принята на уровне средней: -24,1%.

Общая площадь

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

Матрицы коэффициентов

Таблица 35

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

Объект оценки отличается от объектов аналогов.

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

Таблица 13

Характеристика	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Общая площадь, кв. м.	от 100 000 до 300 000	150 000	44 000	364 000
Общая площадь, га	от 10 до 30	15	4,4	36,4
Коэффициент	1	1	0,93	1,13
Корректировка		0%	-7%	+13%

Местоположение

Корректировка на местоположение была определена по данным «Справочника оценщика недвижимости-2018. Земельные участки сельскохозяйственного назначения под ред. Лейфер Л.А., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, стр.104

Матрицы коэффициентов

Таблица 16

Земельные участки под пашню		Удаление аналога от облцентра, км			
		у границы	< 30	30-70	>70
Удаление объекта оценки от облцентра, км	у границы	1,00	1,19	1,37	1,61
	<30	0,84	1,00	1,15	1,35
	30-70	0,73	0,87	1,00	1,18
	>70	0,62	0,74	0,85	1,00

Таблица 14 Расчет корректировки на местоположение

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Адрес	Тверская обл., Удомельский район, с/п. Удомельское, д.Александрово	Тверская область, Вышневолоцкий район, Старое Почвино деревня	деревня Покровское, Удомельский район, Тверская область	Тверская область, Бологовский, г.Бологое, д.Апаничево
Удаленность от Твери, км. ³	186	145	185	179
Индекс города	1	1	1	1
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%

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

³ <https://yandex.ru/maps>

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

Право собственности

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

Дата предложения (изменение цен предложения во времени)

Объекты-аналоги №1-3 предложены к продаже в июне 2022 года. Корректировка не требуется

Наличие строений на участке

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

Веса аналогов

Расчет весов осуществляется следующим способом:

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

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

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

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

Расчет весов (B_i) проведен по формуле:

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

Полученные результаты справедливой стоимости

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

Итоговая справедливая стоимость объекта в целом, округленно составила: 8 990 000 рублей

В том числе:

Таблица 15

1	2	3	4	5=4*3	6=5 округленно
Кадастровый №	Ближайший н.п.	Площадь, кв.м.	Стоимость 1 кв.м., руб	Справедливая стоимость участка	Справедливая стоимость участка, округленно, руб.
69:35:0000020:951	Александрово	45 998	44,43	2 043 691,14	2 040 000
69:35:0000020:1466	Александрово	180 950	38,40	6 948 480,00	6 950 000
Итого				8 992 171,14	8 990 000

5. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

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

Таблица 16

Подходы:	Справедливая стоимость, руб.
Затратный подход	Не применялся
Сравнительный подход	8 990 000
Доходный подход	Не применялся

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

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

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

Таблица 17

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

Было принято допущение о равенстве вклада в процесс принятия решения всех вышеперечисленных факторов. При оценке каждого используемого подхода по анализируемым факторам был поставлен вопрос: насколько хорошо данный метод учитывает данный фактор при оценке конкретного объекта. Весовые параметры, характеризующие степень учета данного фактора при реализации, каждого из подходов, приведены в следующей Таблице 18:

Таблица 18

№ п/п	Наименование фактора	Вес фактора	Сравнит. подход	Доходный подход	Затратный подход
1	Учет влияния текущей рыночной	16,67%	100,00%	00,00%	00,00%

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

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

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

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

Справедливая стоимость определяется по следующей формуле:

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

Таким образом, справедливая стоимость Объекта оценки, составляет:

8 990 000 рублей

(Восемь миллионов девятьсот девяносто тысяч) рублей, без учета НДС⁵

В том числе:

Кадастровый №	Ближайший н.п.	Площадь, кв.м.	Справедливая стоимость участка, округленно, руб.
69:35:0000020:951	Александрово	45 998 +/-1877	2 040 000
69:35:0000020:1466	Александрово	180 950+/- 3722	6 950 000
Итого			8 990 000

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.

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

6. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

6.1 НОРМАТИВНЫЕ ДОКУМЕНТЫ

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

6.2 СПРАВОЧНАЯ ЛИТЕРАТУРА И ИНФОРМАЦИОННЫЕ ИСТОЧНИКИ

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

6.3 МЕТОДИЧЕСКАЯ ЛИТЕРАТУРА

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

7. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

✓ платёж за объект оценки выражен в денежной форме.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

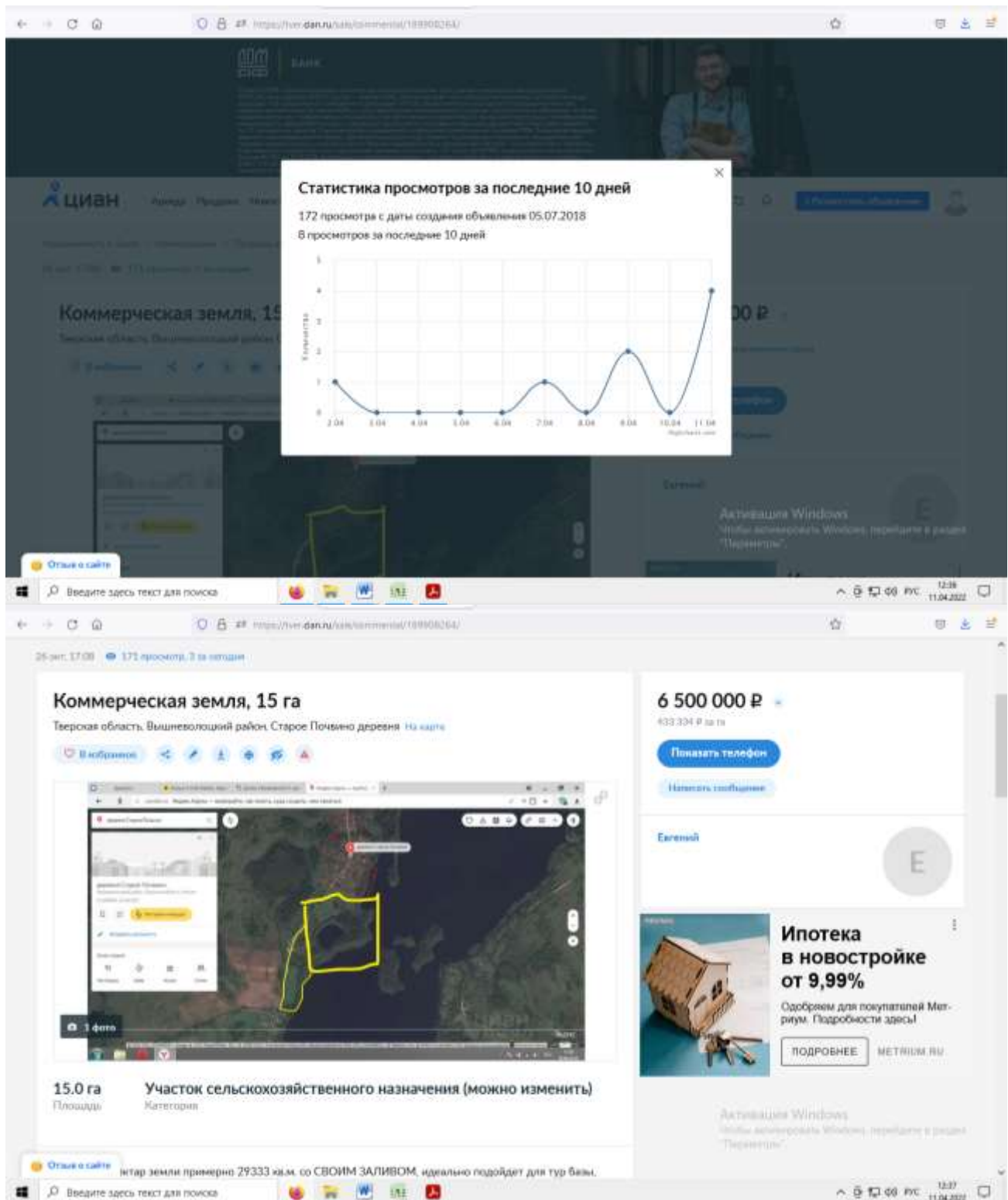
✓ в отчёте должна быть изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта оценки;

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

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

СКАНЫ СТРАНИЦ АНАЛОГОВ

Аналог 1



https://www.dafunibusiness.com/18990264/

15,0 га
Площадь

Участок сельскохозяйственного назначения (можно изменить)
Категория

Продан 15 гектар земли примерно 29333 км. со СВОИМ ЗАЛИВОМ, идеально подойдет для тур базы, рыболовной базы, все документы и продажа подготовлены, торга нет, в собственности. Тверская область, Вышневолоцкий район, до Вышнего Волочка - 16 км. Земля от деревни и до деревни, очень живописно! Вся земля вдоль реки

Остались вопросы по объявлению?
Позовите владельца объявления и уточните необходимую информацию.
[Позвонить](#)

Условия сделки

Цена	6 500 000 Р	Налог	УСН
Ставка	44 Р за м²	Тип сделки	Свободная продажа

[Уточнить условия](#)

[Открыть сайт](#) Сельскохозяйственное использование

6 500 000 Р
433 334 Р за га

[Показать телефон](#)
[Написать сообщение](#)

Евгений

Ипотека в новостройке от 9,99%
Одобрим для покупателей Метриум. Подробности здесь!
[ПОДРОБНЕЕ](#) [METRIUM.RU](#)

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

Аналог 2

www.investtrudstveniy-selkhoznaucheniyselskhozvestvennaya-seliya_u_vode_v_pokrovskom_4_4_ga/

Invest Недвижимость

2 800 000
6 364 Р/га за га
от 20011

Местонахождение:
деревня Покровское, Вышневолоцкий район,
Тверская область
Шоссе: Ленинградское шоссе (М10)
От МКАД: 200 км
Площадь: 4,4 га
Участок: 4,4 га
Цели использования: Земля под сельскохозяйственное

Участок

Площадь: 4,4 га	Вид права: Собственность	Вид разрешенного использования: Сельскохозяйственное
Характеристики: равнинный участок на юге	Категория земли: Земля сельскохозяйственного назначения	

Коммуникации
Электричество: По границе

Введите цифры с картинки:
0 8 6 7 2
[Отправить](#)

СХ ЗЕМЛЯ 5 ГА
Ярославское шоссе




СКАЧАТЬ ПРЕЗЕНТАЦИЮ

ВИД СДЕЛКИ: Продажа

ОБЛАСТЬ: Тверская область

РАЙОН: Бологовский

ШОССЕ: Ленинградское

НАСЕЛЕННЫЙ ПУНКТ: Алашино д.

ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ: 36,5500 га

36.5500 ГА
общая площадь

5 000 РУБ
цена за сотку

18 200 000 РУБ
цена за участок

найдено в сервисе

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





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

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

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 неоплаты Страхователем страховой премии (первого или очередного платежа страховой премии) в установленный Договором срок, указаны в разделе 7 Правил страхования. В том числе при неуплате Страхователем страховой премии (при единовременной оплате) или первого страхового взноса (при оплате в рассрочку) в указанные сроки, Страховщик имеет право: расторгнуть Договор (Полис) в одностороннем порядке или отказать в оплате суммы страхового возмещения по заявленному Страхователем убытку.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «21» апреля 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 (бездействиями) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик (Страхователь) на момент причинения ущерба. Случай признается страховым, если одновременно выполняются следующие условия: 1. действия (бездействия) оценщика, приведшие к нарушению оценщиком требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, были допущены им в течение срока действия Договора. Под действиями (бездействиями) оценщика, приведшим к нарушению оценщиком требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, понимаются непреднамеренные (неумышленные) ошибки, небрежности, упущения оценщика, приведшие к искажению результата оценки, неправильному выбору стандарта оценки, ошибкам при измерениях и расчетах, во время выполнения оценки объекта оценки, а также к неисполнению или ненадлежащему исполнению оценщиком обязательств по договору на проведение оценки, заключенному с ним; 2. требования Выгодоприобретателей о возмещении ущерба (имущественного вреда) предъявлены к Страхователю в течение срока действия Договора и в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации. Под требованиями о возмещении ущерба (имущественного вреда) Выгодоприобретателей понимаются письменные претензии и исковые требования о возмещении ущерба (имущественного вреда), предъявленные к Страхователю, подтвержденные доказательствами о факте, причинах и размере причиненного ущерба (имущественного вреда); 3. ущерб (имущественный вред) Выгодоприобретателя находится в прямой причинно-следственной связи с осуществлением оценщиком оценочной деятельности. Форма выплаты страхового возмещения указана в разделе 11 Правил страхования.

Страховщик:
ООО «Абсолют Страхование»
Представитель страховой компании
на основании Доверенности №82/22 от 27.01.2022г.

(Потапова Е.Ю.)
«11» марта 2022г.

Страхователь:
Светлаков Василий Иванович

(Светлаков В.И.)
«11» марта 2022г.



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

ПОЛИС № 022-073-007507/21

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 неоплаты Страхователем страховой премии (первого или очередного платежа страховой премии) в установленный Договором срок, указаны в разделе 7 Правил страхования. В том числе при неуплате Страхователем страховой премии (при единовременной оплате) или первого страхового взноса (при оплате в рассрочку) в указанные сроки, Страховщик имеет право: расторгнуть Договор (Полис) в одностороннем порядке или отказать в оплате суммы страхового возмещения по заявленному Страхователем убытку.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «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.)
«10» сентября 2021г.

(Милорадова Т.М.)

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

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

(подпись) (М.П.)
«10» сентября 2021г.

(Светлаков В.И.)



ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ ОЦЕНКИ

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тверской области
(исполнительное отделение органа регистрации права)

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
4 сентября 2020г.			
Кадастровый номер:	69:35:0000020:951		
Номер кадастрового квартала:	69:35:0000020		
Дата присвоения кадастрового номера:	02.04.2009		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Адрес (местоположение):	Местоположение установлено относительно относительно ориентира, расположенного на территории участка Ориентир д. Александрово, Участок находится примерно в 1400 м. по направлению на запад от ориентира. Подготовил адрес ориентира: Территория объекта, г/о Удомельский, д. Александрово.		
Площадь, м2:	45998 +/- 1877		
Кадастровая стоимость, руб:	143513,76		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения		
Вид разрешенного использования:	для сельскохозяйственного производства, для ведения сельскохозяйственного производства		
Статус земли об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "посульные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Подготовитель, подписи:	Закл. Антонина Викторовна (представитель правообладателя), Правообладатель: Выдатель инвестиционных прав закрытого паевого инвестиционного фонда реального "Перспектива" под управлением ООО "УК "Тригга Капитал", данные о которых устанавливаются на основании данных листовых счетов выданных инвестиционных паев в реестре выданных инвестиционных паев и счетов депо выданных инвестиционных паев, ИНН: 7718581523		

Подпись	Подпись
полное наименование юридического лица	инициалы, фамилия



Добудина С.К.

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

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист №1, Раздел 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
4 сентября 2020г.			
Кадastroвый номер: 69:35:0000020-951			

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда рентного "Перспектива" под управлением ООО "УК "Триумф Капитал"
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность, 69:35:0000020-951-69/173/2020-8 04.09.2020 17:57:01
4	Отпращивание прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:	Доверительное управление	
	дата государственной регистрации:	04.09.2020 17:57:01	
	номер государственной регистрации:	69:35:0000020-951-69/173/2020-9	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 04.09.2020 по 01.05.2027	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Триумф Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным «Перспектива», ИНН: 3445028704	
	основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным «Перспектива» по управлению Обществом с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Триумф Капитал» № 2539. Выдан 25.02.2013	
		Изменения и дополнения вносимые в правила доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда рентный "Перспектива" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Триумф Капитал", № 1, Выдан 14.06.2013	
		Изменения и дополнения вносимые в правила доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда рентный "Перспектива" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Триумф Капитал", № 2, Выдан 11.11.2013	
		Изменения и дополнения вносимые в правила доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда рентный "Перспектива" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Триумф Капитал", № 3, Выдан 15.06.2020	
		Изменения и дополнения вносимые в правила доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда рентный "Перспектива" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Триумф Капитал", № 4, Выдан 17.08.2020	

полное наименование документа: "Выписка"	подпись:	инициалы, фамилия:
		Лабурина С.В.



Лист 3

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист №2, Раздел 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
4 сентября 2020г.			
Кадастровый номер:		69:35:0000020:951	
5	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	

	
	
Подпись: М.П.	Подпись: Трифкина С.В.
Полное наименование организации-эксперт:	Полное наименование организации-эксперт:

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

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
наименование объекта недвижимости			
Лист №1 Рисунок 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
4 сентября 2020г.			
Кадастровый номер:		69:35:0000020:951	
План (чертеж, схема) земельного участка			

Масштаб 1:5000

Основное обозначение:

полное наименование должности: Инженер

подпись: М.И.

инициалы, фамилия: Лабунца С.К.

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тверской области
исполняет обязанности органа регистрации прав

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

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

Земельный участок				Лист 1 Лист 1	
вид объекта недвижимости					
Лист №1	Раздел 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4	
4 сентября 2020г.					
Кадастровый номер:	69:35:0000020:1466				
Номер кадастрового квартала:	69:35:0000020				
Дата присвоения кадастрового номера:	29.12.2011				
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют				
Адрес (местоположение):	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д. Александрово. Участок находится примерно в 800 м. по направлению на запад от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Тверская область, г/о Удомельский, д. Александрово. 180930 +/- 1722				
Площадь, м2:	564564				
Кадастровая стоимость, руб:	данные отсутствуют				
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	Земли сельскохозяйственного назначения				
Категория земель:	для сельскохозяйственного производства, для ведения сельскохозяйственного производства				
Виде разрешенного использования:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"				
Сведения о об объекте недвижимости:	данные отсутствуют				
Особые отметки:	Засл. Автономия Викторовна (представитель правообладателя), Привлечены: Владелец инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда реального "Перспектива" под управлением ООО "УК "Тригма Капитал" данные о которых устанавливаются на основании данных личных счетов владельца инвестиционных паев в реестрах владельцев инвестиционных паев и счетов для владельцев инвестиционных паев, ИНН: 7718581523				
Подписать выписку:					

Подпись		Подпись		Подпись	
полное наименование юридического лица (ИП)		инициалы, фамилия		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 Листов 2	Всего листов листа 2: 2	Всего листов: 3	Всего листов выписки: 4
4 сентября 2020:			
Календарный номер:		69:35:0000020:1466	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда реального "Перспектива" под управлением ООО "УК "Правда Капитал"
2	Вид, номер и дата государственной регистрации прав:	2.1	Общая долевая собственность 69:35:0000020:1466-69/173/2020-8 04.09.2020 16:25:40
3	Документы-основания	3.1	Договор купли-продажи недвижимого имущества, № 19-07-20-2, Выдан 06.08.2020
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Доверительное управление	
4.1	вид:	04.09.2020 16:25:40	
	дата государственной регистрации:	69:35:0000020:1466-69/173/2020-9	
	номер государственной регистрации:	Срок действия с 04.09.2020 по 01.05.2027	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	основание государственной регистрации:	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Правда Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом реального «Перспектива», ИНН: 7718581523, ОГРН: 1067746469658 по управлению Обществом с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Правда Капитал", № 2539, Выдан 25.02.2013 Изменения и дополнения вносимые в правила доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда реальный "Перспектива" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Правда Капитал", № 1, Выдан 14.06.2013 Изменения и дополнения вносимые в правила доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда реальный "Перспектива" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Правда Капитал", № 2, Выдан 11.11.2013 Изменения и дополнения вносимые в правила доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда реальный "Перспектива" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Правда Капитал", № 3, Выдан 15.06.2020 Изменения и дополнения вносимые в правила доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда реальный "Перспектива" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Правда Капитал", № 4, Выдан 17.08.2020	

Подпись	подпись	инициалы, фамилия
Подпись	М.П.	Давыдова С.В.
Подпись		

Лист 3

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист №2, Раздел 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
4 сентября 2020г:		69:35:0000020:1466	
Кадастровый номер:			
5	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, отягощения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	

Вернуть			
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия	
			

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

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
адрес объекта недвижимости			
Лист №1	Раздел 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3
4 сентября 2020г.		Всего листов выписки: 4	
Кадастровый номер:		69:35:0000020:1466	
План (чертеж, схема) земельного участка			

Масштаб 1:7000

Подпись: М.П.

Инициалы, фамилия: М.П.

Земельные участки под дачные поселки

Тверская область,
го Удомельский

Реестр участков

№	Кадастровый №	Адрес	Площадь, га
1	69:35:0000020:1459	Загорье	27,75
2	69:35:0000020:1461	Загорье	17,71
3	69:35:0000020:927	Александрово	26,39
4	69:35:0000020:1455	Иевково	3,35
5	69:35:0000020:1463	Иевково	14,5
6	69:35:0000020:1466	Александрово	18,1
7	69:35:0000020:951	Александрово	4,6
8	69:35:0000020:924	Загорье	7,009
9	69:35:0000020:933	Александрово	5,689
10	69:35:0000020:935	Александрово	14,3
11	69:35:0000020:941	Загорье	50,2
12	69:35:0000020:942	Загорье	53,79
13	69:35:0000020:949	Загорье	5,621
14	69:35:0000020:954	Иевково	1,603
15	69:35:0000020:957	Иевково	31,6
16	69:35:0000020:958	Иевково	12,1
ИТОГО			294,3

Расположение участков

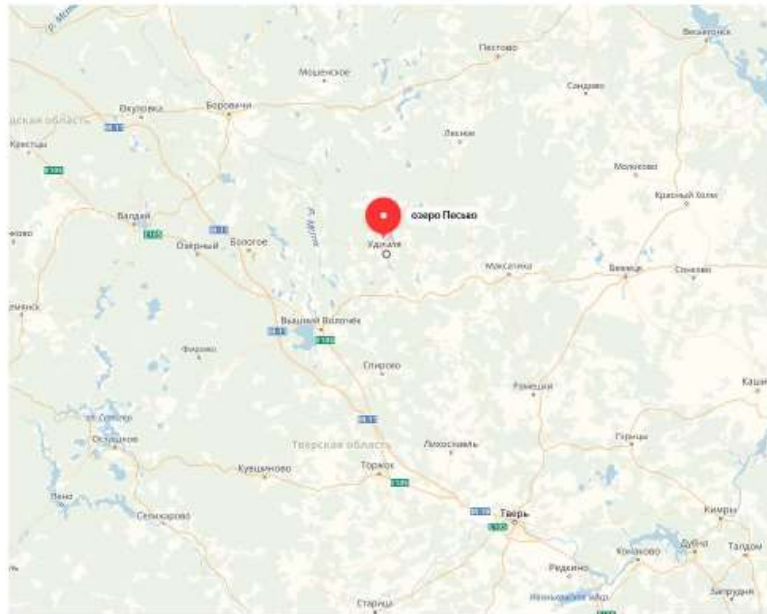


Схема расположения участков



Фотографии участков



Фотографии окружения



Вариант планировочной организации поселка



Вариант планировочной организации поселка



Основные показатели проекта застройки

Показатель	Значение
Площадь, га	294
Инфраструктура, %	25%
Инфраструктура, га	73,5
Участки под застройку, га	220,5
Средняя площадь участка, соток	15
Количество участков, шт.	1470

Основные финансовые показатели

Количество участков, шт.	1470
Средняя цена участка, руб.	1 000 000
Затрат на инфраструктуру, руб.	441 000 000
в т.ч. дороги	73 500 000
в т.ч. электроснабжение	110 250 000
в т.ч. газоснабжение	147 000 000
в т.ч. водоснабжение	66 150 000
в т.ч. административные и социальные объекты	44 100 000
Затраты на инфраструктуру на участок, руб.	300 000
Прибыль от 1 участка, руб.	700 000
Прибыль проекта (EBITDA), руб.	1 029 000 000

Руководителю Администрации
Максатихинского Района
Тверской области
Паскину К.Г.

Уважаемый Константин Геннадьевич!

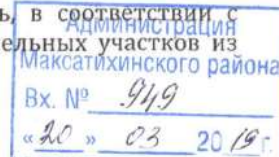
Довожу до Вашего сведения, что я являюсь собственником земельных участков сельскохозяйственного назначения, расположенных в Вашем районе. Все участки представляют собой три отдельных массива общей площадью 294,3 гектара, и включают следующие отдельные земельные участки:

№	Кадастровый №	Адрес	Площадь, га
1	69:35:0000020:1459	Загорье	27,75
2	69:35:0000020:1461	Загорье	17,71
3	69:35:0000020:927	Александрово	26,39
4	69:35:0000020:1455	Иевково	3,35
5	69:35:0000020:1463	Иевково	14,5
6	69:35:0000020:1466	Александрово	18,1
7	69:35:0000020:951	Александрово	4,6
8	69:35:0000020:924	Загорье	7,009
9	69:35:0000020:933	Александрово	5,689
10	69:35:0000020:935	Александрово	14,3
11	69:35:0000020:941	Загорье	50,2
12	69:35:0000020:942	Загорье	53,79
13	69:35:0000020:949	Загорье	5,621
14	69:35:0000020:954	Иевково	1,603
15	69:35:0000020:957	Иевково	31,6
16	69:35:0000020:958	Иевково	12,1
ИТОГО			294,3

На данной территории можно разместить около 1500 индивидуальных участков.

В течении восьми лет я планирую привлечь инвесторов, юридических и физических лиц для освоения указанных участков с целью создания на них Дачных поселков в соответствии с подготовленной концепцией развития этих земельных массивов. Реализация этого проекта позволит значительно улучшить инженерную и транспортную инфраструктуру территории. Кроме этого, по предварительным расчетам реализация этого проекта позволит повысить кадастровую стоимость более чем в восемь раз, за время выполнения проекта налоговые платежи составят около 10 млн. рублей в год. Прошу Вас, в обеспечение «Плана мероприятий по совершенствованию правового регулирования земельных отношений» № 2413-р от 08 ноября 2018 года, предусмотреть в проектах документов по проектированию и развитию территории размещения на этих землях Дачных поселков. Заявления по изменению разрешенного использования и категории земель, в соответствии с

Федеральным законом №172-ФЗ «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую»



одной категории в другую» от 21.12.2004, при необходимости будут представлены
мной после подготовки рабочего проекта «Базы отдыха».

С уважением



Тихонов Алексей Михайлович