



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

Отчет №3 – 01/04-2023/30
Об оценке справедливой
стоимости
земельных участков,
расположенных по адресу:

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

Дата оценки:
21 апреля 2023 года
Дата составления отчета:
21 апреля 2023 года

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

Исполнитель: ЗАО ИКФ «КонС»

Москва, 2023

Сопроводительное письмо

21 апреля 2023 г.
г. Москва,
г-ну Мамаеву А. А.

Уважаемый Андрей Александрович!

В соответствии с Дополнением №712 к Договору № 2013 от 20 декабря 2012 года, между ООО «Управляющая компания «Прага Капитал» «Д.У.» ЗПИФ рентный «Перспектива» под управлением ООО «УК «Прага Капитал»- заказчик и ЗАО ИКФ «КонС»-исполнитель, и указанием Банка России от 25 августа 2015 г. N 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов , в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев», мы произвели расчет справедливой стоимости права собственности на земельные участки, расположенные по адресу: Тверская обл., р-н Лесной , с/п. Медведковское, д.Мордасы, которые являются отдельными активами (в соответствии с МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (ред. от 11.07.2016) (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н)) - далее по тексту объект оценки.

Согласно договору заключение предоставлено в форме Отчета.

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

Дата оценки: 21 апреля 2023 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.

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

	направлению на запад от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Тверская область, р-н Лесной, с/п. Медведковское, д.Мордасы.
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 27.06.2016) (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н)), в предпосылке текущего использования
Оцениваемые права:	Общая долевая собственность: 1) 69:18:0000011:305-69/175/2020-8 от 14.09.2020 2) 69:18:0000011:306-69/175/2020-8 от 12.09.2020 3) 69:18:0000011:318-69/175/2020-8 от 12.09.2020 На основании Выписок из единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 12, 14 сентября 2020 года Правообладатель: владельцы закрытого паевого инвестиционного фонда рентного недвижимости «Перспектива» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прага Капитал», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
Ограничения и пределы применения полученной итоговой величины справедливой стоимости	Полученные в результате исследований Оценщика выводы о стоимости Объекта оценки могут использоваться только Заказчиком в соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки
Основание для проведения оценки	Дополнение №712 к Договору № 2013 от 20 декабря 2012 года
Порядковый номер отчета:	3 – 01/04-2023/30
Дата проведения оценки (дата определения стоимости):	21 апреля 2023 года
Дата составления отчета:	21 апреля 2023 года
Срок проведения оценки	15 рабочих дня после представления Заказчиком в полном объеме исходной информации.
Результаты оценки полученные:	
Затратный подход:	Не применялся
Сравнительный подход:	8 420 000 рублей
Доходный подход:	Не применялся
Итоговая величина справедливой стоимости объекта оценки, без учета	8 420 000 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;
- Оценка была проведена в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.; общими стандартами оценки (ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200); специальными стандартами оценки, определяющими дополнительные требования к порядку проведения оценки (ФСО №7, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611, Стандартами оценки Ассоциации «Русское общество оценщиков» (СПОД РОО 2022) , а также МЕЖДУНАРОДНЫМ СТАНДАРТОМ 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))
- 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:

8 420 000 рублей

(Восемь миллионов четыреста двадцать тысяч) рублей, без учета НДС¹

В том числе:

Кадастровый №	Ближайший н.п.	Площадь, кв.м.	Справедливая стоимость участка, округленно, руб.
69:18:0000011:305	Мордасы	95 000+/-2697	3 650 000
69:18:0000011:306	Мордасы	78 000+/-2444	3 000 000
69:18:0000011:318	Мордасы	45 998+/-1877	1 770 000
Итого			8 420 000

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. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	7
1.2. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	10
1.3. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ (В ТОМ ЧИСЛЕ СПЕЦИАЛЬНЫЕ) ..	11
1.4. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ	13
1.5. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ДАННЫХ	14
1.6. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	15
1.7. ВИД ОЦЕНИВАЕМОЙ СТОИМОСТИ,	15
1.8. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ , ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	15
2. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА	16
2.1. ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА	16
2.2. ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	16
2.3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	22
3. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ	57
3.1. ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	57
3.2. ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ	57
АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО	63
ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	63
АНАЛИЗ ДОСТАТОЧНОСТИ И ДОСТОВЕРНОСТИ	65
4. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ	66
4.1. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ПО ЗАТРАТНОМУ ПОДХОДУ	66
4.2. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ПО ДОХОДНОМУ ПОДХОДУ.	67
4.3. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ПО СРАВНИТЕЛЬНОМУ ПОДХОДУ.	67
5. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ	78
6. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ	80
7. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ	82

1.1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки (состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей):	1)Земельный участок общей площадью:95 000+/-2697 кв.м. , категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер: 69:18:0000011:305 Адрес: Тверская область, р-н Лесной , с/п. Медведковское, д.Мордасы. 2)Земельный участок общей площадью:78 000+/-2444 кв.м. , категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер: 69:18:0000011:306 Адрес: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д.Мордасы. Участок находится примерно в примыкает, по направлению на запад от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Тверская область, р-н Лесной , с/п. Медведковское, д.Мордасы. 3)Земельный участок общей площадью:45 998+/-1877 кв.м. , категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, для ведения сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер: 69:18:0000011:318 Адрес: установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д.Мордасы. Участок находится примерно в 33 м, по направлению на запад от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Тверская область, р-н Лесной , с/п. Медведковское, д.Мордасы.
Существующие имущественные права на объект оценки:	Общая долевая собственность: 1) 69:18:0000011:305-69/175/2020-8 от 14.09.2020 2) 69:18:0000011:306-69/175/2020-8 от 12.09.2020 3) 69:18:0000011:318-69/175/2020-8 от 12.09.2020 На основании Выписок из единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 12, 14 сентября 2020 года Правообладатель: владельцы закрытого паевого инвестиционного фонда рентного недвижимости «Перспектива» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав:	Общая долевая собственность: 1) 69:18:0000011:305-69/175/2020-8 от 14.09.2020 2) 69:18:0000011:306-69/175/2020-8 от 12.09.2020 3) 69:18:0000011:318-69/175/2020-8 от 12.09.2020 На основании Выписок из единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 12, 14 сентября 2020 года Существующие ограничения (обременения) права: Доверительное управление 1) 69:18:0000011:305-69/175/2020-9 от 14.09.2020 2) 69:18:0000011:306-69/175/2020-9 от 12.09.2020

	3) 69:18:0000011:318-69/175/2020-9 от 12.09.2020 Лицо в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта ООО «УК «Прагма Капитал» Д.У. ЗПИФ рентным «Перспектива» ИНН: 7718581523
Обладатель оцениваемых прав:	владелец закрытого паевого инвестиционного фонда рентного недвижимости «Перспектива» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
Цель оценки (необходимость проведения 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.
Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки):	Оценщику не известны
Соблюдение требований законодательства России:	Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
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 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») в предпосылке о текущем использовании
Балансовая стоимость	Сведения не предоставлены
Дата оценки (дата определения стоимости, дата проведения оценки)	21 апреля 2023 года
Дата проведения осмотра (особенности проведения осмотра) объекта оценки:	11 марта 2023 года
Период (срок) проведения работ по оценке:	15 рабочих дней после представления Заказчиком в полном объеме исходной информации.
Состав и объем документов и материалов, предоставленных заказчиком оценки: (Копии документов представлены в Приложении к Отчету).	1) Выписка из единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 14 сентября 2020 года 2) Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и

	зарегистрированных правах на объект недвижимости от 12 сентября 2020 года 3) Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 12 сентября 2020 года 4) Обращение в Администрацию Лесного района, Тверской области
Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых материалов и информации:	Заказчик оценки обязан предоставить в срок не более 10 (десяти) дней (если иное не предусмотрено договором на оценку) заверенные копии правоустанавливающих документов и документов, устанавливающих характеристики объекта оценки
Ограничения оценки, известные на момент составления задания на оценку:	правоустанавливающие документы на объект оценки являются достоверными; объект оценки считается свободным от каких-либо обременений или ограничений, если иное не указано в отчете; источники информации, использованные в отчете, являются достоверными; категория и функциональное назначение оцениваемого объекта в случае передачи прав другому юридическому лицу не изменяются. Заказчиком не был предоставлен доступ к осмотру объекта оценки. Все количественные характеристики были записаны на основании предоставленных документов, со слов заказчика и данных снимков публичной кадастровой карты.
Специальные допущения, иные существенные допущения, известные на момент составления задания на оценку:	Данная оценка производится с учетом следующего условия: Заказчиком планируется инвестирование средств на создание фермерского кластера по производству экопродуктов и организации «зелёного» сельского туризма, на данных земельных участках. В приложение к отчету приложен проект освоения участков. На данных земельных участках все коммуникации проходят по границе. Осмотр произведен 11 марта 2023 года. С даты осмотра до даты оценки изменений не произошло.
Необходимость привлечения внешних организаций и отраслевых экспертов:	Не привлекаются
Форма составления отчета об оценке:	Отчет об оценке составляется на бумажном носителе
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке:	Отчет полностью или частично, а также выдержки из отчета могут копироваться, распространяться и/или публиковаться без письменного согласия оценщика
Форма представления итоговой стоимости:	Итоговый результат оценки стоимости объекта оценки указывается в виде конкретной округленной величины/числа без приведения суждений и расчетов оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость
Иные специфические требования к отчету об оценке:	Не предусмотрены
Необходимость проведения	Не требуется

дополнительных исследований и определения иных расчетных величин:	
---	--

1.2. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Сведения о заказчике

Организационно-правовая форма: Общество с ограниченной ответственностью

Полное наименование:

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

Краткое наименование:

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

Юридический адрес:

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

Адрес местонахождения:

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

Почтовый адрес:

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

ОГРН: 1067746469658 от 07.04.2006 года.

ИНН: 7718581523

КПП: 693901001

Рублевый расчетный счет: 40701810593000028779 в Газпромбанк (Акционерное общество)

БИК: 044525823

к/с: 30101810200000000823

Сведения об оценщике

Специалисты, принимавшие участие в проведении оценки:

Таблица 1

Состав оценщиков Оценщики, выполнившие отчет, имеют образовательный уровень соответствующий Государственным требованиям к образованию оценщиков в РФ от 19 апреля 2000 г. № СМ-14/6174).	<u>Светлаков Василий Иванович</u> – стаж работы в области оценки с 1993 года; Трудовой договор с ЗАО ИКФ «КонС» от 29.05.2007 Местонахождение оценщика (фактический адрес оценочной компании) г.Москва, ул. Ярославская д.8 к.6, офис 326 Образование в области оценки: Диплом ПП №106148 Высшей Школы Приватизации и Предпринимательства от 30 ноября 2001 года, Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» №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. адрес РОО: 105066, Москва, 1-й Басманный переулок, д.2А, офис 5
Страхование профессиональной деятельности	Профессиональная деятельность Светлакова Василия Ивановича застрахована в ПАО СК «Росгосстрах», страховой полис № 3/2023/СП134/765. Срок действия договора страхования – с 21 апреля 2023 г. по 20 апреля 2024 г. Страховая сумма 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей.

Сведения о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор

ЗАО Информационная Консалтинговая Фирма «КонС»

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

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

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

ОГРН 5077746845688 21 октября 2007 года.

ИНН:7716578807

Тел.+7-916-679-48-68

Адрес электронной почты: 2901692@mail.ru

Гражданская ответственность ИСПОЛНИТЕЛЯ застрахована в ООО «Абсолют Страхование», страховой полис № 022-073-008791/22. Срок действия договора страхования – с 02 октября 2022 г. по 01 октября 2023 г. Страховая сумма 100 000 000 (Сто миллионов) рублей.

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

Настоящим ЗАО ИКФ «КонС» и оценщик подтверждают полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке.

Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.

Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.

Размер оплаты за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах с указанием их квалификации, опыта и степени их участия в проведении оценки объекта оценки

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

1.3. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ (В ТОМ ЧИСЛЕ СПЕЦИАЛЬНЫЕ)

○ 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 в результате 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.

- Отчет ограничивается объёмами, обозначенными в Задании на оценку;
- ни Оценщик, ни кто-либо из лиц, подписавших настоящее письмо и Отчет, ни другие лица, привлекавшиеся Оценщиком в процессе или в связи с подготовкой Отчета в качестве субподрядчиков, без их предварительного письменного согласия не могут привлекаться к даче свидетельских показаний и (или) к участию в судебных разбирательствах в связи с использованием Отчета, за исключением случаев, когда обязанность по даче свидетельских показаний и (или) участию в судебном процессе является обязательной в силу обстоятельств, прямо предусмотренных процессуальными нормами законодательства Российской Федерации.
- Отчет содержит профессиональное мнение Исполнителя относительно стоимости.

1.4. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ

Оценщик в практике своей деятельности руководствуется всем сводом нормативно-правовых актов Российской Федерации, часть которых непосредственно регулирует оценочную деятельность, а часть относится к косвенным документам, раскрывающим значение и роль оценщика в той или иной сфере.

К косвенным нормативно-правовым актам, несомненно, можно отнести множество законов, постановлений, подзаконных актов, ведомственных инструкций, правил и прочих документов, наиболее значимыми среди которых являются Гражданский Кодекс Российской Федерации, Земельный Кодекс РФ, Лесной Кодекс РФ, Налоговый Кодекс РФ.

Основой законодательства РФ в области оценочной деятельности, регулирующей институт оценки в России, являются следующие документы:

- Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.;
- Федеральный закон «О саморегулирующих организациях» № 315-ФЗ от 01.12.2007 г.;
- Общие стандарты оценки (федеральные стандарты оценки ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200);
- Специальные стандарты оценки, определяющие дополнительные требования к порядку проведения оценки, в том числе для отдельных видов объектов оценки (недвижимости, машин и оборудования, бизнеса, нематериальных активов и интеллектуальной собственности), в т.ч. Федеральный стандарт оценки (ФСО) № 7 «Оценка недвижимости», утвержденный приказом МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.; ФСО № 8 «Оценка бизнеса», утвержденный приказом МЭР РФ № 326 от 01.06.2015 г.; ФСО № 9 «Оценка для целей залога», утвержденный приказом МЭР РФ № 327 от 01.06.2015 г.; ; ФСО № 10 «Оценка стоимости машин и оборудования», утвержденный приказом МЭР РФ № 328 от 01.06.2015 г.; ФСО № 11 «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности», утвержденный приказом МЭР РФ № 385 от 22.06.2015 г.

До момента принятия специальных стандартов оценки, предусмотренных программой разработки федеральных стандартов оценки и внесения изменений в федеральные стандарты оценки, утвержденной приказом Минэкономразвития России от 30 декабря 2020 г. N 884, приоритет имеют нормы общих стандартов оценки ФСО I - ФСО VI.

Таблица Информация о стандартах, применяемых оценщиком в настоящем отчете

Краткое наименование стандарта	Полное наименование стандарта	Сведения о принятии стандарта
ФСО I	Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки» (ФСО I)	Приказ МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.
ФСО II	Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»	
ФСО III	Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО	

	III)»	
ФСО IV	Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»	
ФСО V	Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»	
ФСО VI	Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)»	
ФСО-7	Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости»	Приказ МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.

Оценка стоимости земельного участка осуществляется в соответствии с «Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков», разработанными и утвержденными распоряжением Минимущества России от 06.03.2002г. №568-р.

В соответствии со статьей 15 Федерального закона № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. оценщик обязан соблюдать при осуществлении оценочной деятельности федеральные стандарты оценки, а также стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является.

На заседании Методсовета РОО 18 ноября (Протокол № 6 от 18.11.2022 г.) были одобрены для включения в СПОД-2022 и направлены на утверждение в Совет РОО следующие документы:

СПОД РОО 01-03-2022 Типовые правила профессиональной этики оценщиков
 СПОД РОО 01-04-2022 Правила по применению квалификационных аттестатов членами РОО

СПОД РОО 03-01-2022 Методические рекомендации по применению метода экономического замещения активов

СПОД РОО 03-02-2022 Методические рекомендации по применению премий и скидок за наличие или отсутствие элементов контроля при оценке пакетов акций и долей участия в уставных капиталах компаний

СПОД РОО 03-04-2022 Методические рекомендации по оценке стоимости услуг (работ) по устранению повреждений объектов жилой недвижимости

СПОД РОО 03-09-2022 Методические рекомендации по определению рыночной арендной платы (стоимости права пользования / владения и пользования) за объекты недвижимости

СПОД РОО 03-10-2022 Методические рекомендации по отражению при оценке недвижимости значений площади жилых помещений, полученных согласно разным принципам расчета

СПОД РОО 03-15-2022 Методические рекомендации по определению стоимости объектов незавершенного строительства

С полным текстом Стандартов и правил оценочной деятельности РОО можно ознакомиться на официальном сайте РОО: www.sroroo.ru.

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

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

1.5. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ДАННЫХ

Проведение анализа и расчетов, прежде всего, основывалось на информации об объекте оценки, полученной от Заказчика и в ходе независимых исследований, проведенных Оценщиком. Предполагается, что информация, представленная Заказчиком или сторонними специалистами, является надежной и достоверной. Недостаток информации восполнялся

сведениями из других источников, имеющейся базы данных Оценщика и собственным опытом Оценщика.

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

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

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

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

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

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

На оцениваемый объект представлены копии следующих документов:

- 1) Выписка из единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 14 сентября 2020 года
- 2) Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 12 сентября 2020 года
- 3) Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 12 сентября 2020 года
- 4) Обращение в Администрацию Лесного района, Тверской области

1.7. ВИД ОЦЕНИВАЕМОЙ 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 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»)

Согласно положениям ФСО-I, ФСО-II, ФСО-III в процессе оценки необходимо соблюдать требования законодательства Российской Федерации в области оценочной деятельности. Трактовка основных терминов и процессов оценки, трактуемых ФСО и используемых в оценочной деятельности представлена в пункте 7 данного отчета используемые основные термины и понятия

1.8. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ , ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

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

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

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

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

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

2. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА

2.1. ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА

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

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

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

2.2. ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

В таблице 2 дана информация по району расположения Объекта оценки.

Таблица 2

Показатель	Наличие и описание показателя
Расстояние от Москвы:	286км
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 сельскохозяйственного производства, Для ведения сельскохозяйственного производства
Рельеф	Спокойный
Форма	Правильная
Коммуникации	Коммуникации по границе
Наличие улучшений	отсутствуют
Информация об износе Объекта оценки	Не подвержен износу
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

№	Местоположение	Кадастровый номер	Общая	Правоустанавливающи
---	----------------	-------------------	-------	---------------------

п/п			площадь, кв.м	е документы
1	Тверская область, р-н Лесной , с/п. Медведковское, д.Мордасы	69:18:0000011:305	95 000+/- 2697	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 14 сентября 2020 года
2	местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д.Мордасы. Участок находится примерно в примыкает, по направлению на запад от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Тверская область, р-н Лесной , с/п. Медведковское, д.Мордасы	69:18:0000011:306	78 000+/- 2444	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 12 сентября 2020 года
3	установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д.Мордасы. Участок находится примерно в 33 м, по направлению на запад от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Тверская область, р-н Лесной , с/п. Медведковское, д.Мордасы	69:18:0000011:318	45 998+/- 1877	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 12 сентября 2020 года

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

Цели проекта Экопарк «Победа»

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

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

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

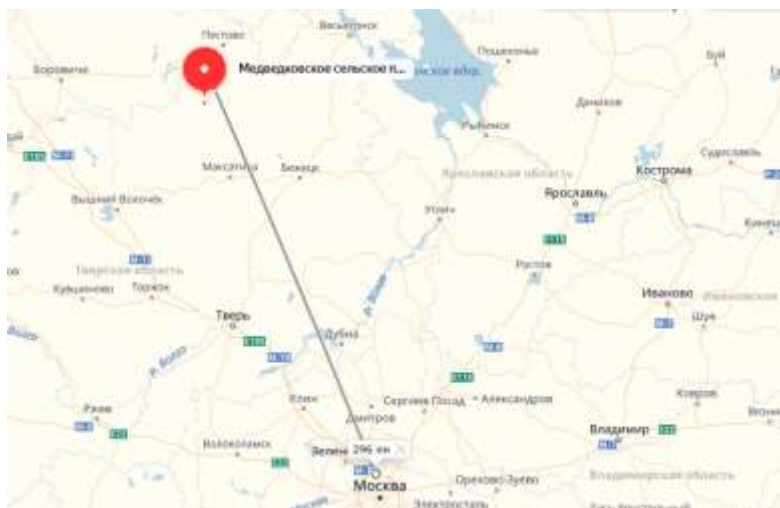
•Управление созданием, развитием и функционированием Экопарка;

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

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

Фотографии объекта оценки





Расположение относительно г.Тверь и г. Москва.

Описание месторасположения объекта оценки

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

Административный центр — село Лесное.

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

С 2006 года в состав района входят 4 сельских поселения:

Бохтовское сельское поселение

Лесное сельское поселение

Медведковское сельское поселение

Сорогожское сельское поселение

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

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

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

Колхоз «Победа» — самое крупное хозяйство района, центральная усадьба с.Лесное. На протяжении многих лет ведет рентабельное производство и постоянно его

наращивает. Общая земельная площадь — 9861 га, в том числе сельскохозяйственных угодий — 4851 га в совместной собственности. Специализация хозяйства молочно-мясное. Ежегодно производится 2200 тонн молока и 200 тонн мяса. Колхоз не имеет задолженности в бюджеты и внебюджетные фонды.

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

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

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

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

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

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

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

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

Общая площадь: 571 км²

Нахождение: юго-восточная часть Лесного района.

Граничит:

на севере — с Бохтовским СП

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

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

на западе — с Сорогожским СП и Лесным СП

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

На 01.01.2010 — 840 человек

На территории поселения находятся следующие

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

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

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

Экономический обзор

Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость

О ТЕКУЩЕЙ СИТУАЦИИ в российской экономике Февраль – март 2023 года

1. В феврале 2023 г. **снижение ВВП замедлилось** в годовом выражении до **-3,1% г/г** после **-3,2% г/г** в январе (**-4,2% г/г** в декабре 2022 г.). По оценке Минэкономразвития России, в феврале ВВП с исключением сезонного фактора сохранился на уровне января.

Поддержку экономике продолжает оказывать рост объёмов работ в **строительстве**. Кроме того, положительный вклад вносит рост **промышленного производства и грузооборота транспорта** (за исключением трубопроводного).

2. **Рост промышленного производства** в феврале с устранением сезонного фактора сохранился на уровне января и составил **+0,2% м/м SA**. При этом в годовом выражении падение замедлилось до **-1,7% г/г** после **-2,4% г/г** в январе.

2.1. **Обрабатывающие производства** в феврале показали рост на **+0,2% м/м SA** к предыдущему месяцу (**+0,8% м/м SA** в январе). В годовом выражении падение замедлилось до **-1,2% г/г** после **-2,3% г/г** месяцем ранее.

Положительные годовые темпы четвёртый месяц подряд сохраняются в **пищевой промышленности** (**+2,9% г/г** после **+3,9% г/г** в январе, **+1,1% г/г** в декабре и **+0,9% г/г** в ноябре), где основную поддержку выпуску оказывает производство **пищевых продуктов** (**+4,2% г/г** после **+4,4% г/г** месяцем ранее). Сдерживающий фактор в отрасли – снижение выпуска табачных изделий (**-9,2% г/г** после **-16,6% г/г**).

Рост **металлургического комплекса** составил **+10,3% г/г** после падения на **-2,0% г/г** в январе, в т.ч. благодаря росту спроса со стороны строительного комплекса.

Машиностроительный комплекс сохранил темпы на уровне прошлого месяца: **-2,6% г/г** (**-0,7 м/м SA**) – однако этому предшествовало кардинальное улучшение динамики в январе **-2,6% г/г** после **-15,4% г/г** в декабре 2022 г. (**+8,1 м/м SA**). Положительный вклад внесли производство **компьютерного и электронного оборудования** (**+19,3% г/г** после **+5,5% г/г** в январе) и **производство прочих транспортных средств** (**+10,3% г/г** после **+27,4% г/г** месяцем ранее).

Экспортно ориентированные отрасли пока сохраняют отставание от прошлого года. **Производство кокса и нефтепродуктов** в феврале в годовом выражении **-1,1% г/г** после нулевой динамики января, в **химическом комплексе** **-8,1% г/г** после **-4,6% г/г** в январе.

2.2. **В добывающей промышленности** в феврале с учётом фактора сезонности наблюдался рост **+0,4 м/м SA** к предыдущему месяцу. При этом в годовом выражении показатели сохранились практически на уровне января текущего года (**-3,2% г/г** после **-3,1% г/г**). Улучшение годовой динамики наблюдалось в **добыче нефти и природного газа** (**-1,8% г/г** после **-3,2% г/г**).

3. **Объём работ в строительстве** в феврале 2023 г. продолжил ускоряться: **+11,9% г/г** после **+9,9% г/г** в январе, даже не смотря на высокую базу прошлого года. В помесечном выражении в феврале ускорение – объём строительных работ вырос на **+1,9% м/м SA** после роста на **+0,3% м/м SA** в январе.

4. В **сельском хозяйстве** в феврале 2023 г. объёмы выпуска превышают уровень прошлого года на **+2,6% г/г** (**+2,7% г/г** в январе).

По предварительным данным Росстата, в животноводстве производство **мяса** в феврале выросло на **+1,6% г/г** (в январе – на **+5,3% г/г**), **молока** – на **+3,3% г/г** (в январе – на **+4,2% г/г**), **яиц** – на **+4,6% г/г** (в январе – на **+4,0%**).

5. **Грузооборота транспорта** (с исключением трубопроводного) вырос на **+5,3% г/г** после **+2,2% г/г** в январе, прежде всего, за счёт роста грузооборота железнодорожного транспорта до **+5,6% г/г** (**+1,7% г/г** в январе).

6. **Оборот розничной торговли** в феврале в годовом выражении составил **-7,8% г/г** после **-6,6% г/г** месяцем ранее на фоне **ажитажного спроса** в феврале 2022 г.

Объём **платных услуг населению** вырос в годовом выражении на **+3,9% г/г** после +2,9% г/г в январе. **Оборот общественного питания** в феврале также продемонстрировал рост на **+8,6% г/г** после +13,0% г/г месяцем ранее.

Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению был на **-4,4% г/г** ниже уровня прошлого года после -3,6% г/г в январе.

7. В феврале 2023 г. **инфляция** составила **11,0% г/г** (в январе 11,8%). По состоянию на 27 марта 2023 г. инфляция в годовом выражении **замедлилась до 4,3% г/г**. Резкое снижение годовых темпов роста цен связано с повышенной инфляцией в марте 2022 г. (7,6% м/м).

Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности по продукции, поставляемой на внутренний рынок, в феврале снизился на **-3,9% г/г** после снижения на -2,7% г/г в январе.

В целом по **промышленности** в феврале 2023 г. цены снизились на **-7,5%** (в январе снижение на -4,6% г/г).

8. Ситуация **на рынке труда** остаётся благоприятной. Уровень **безработицы** в феврале снизился и достиг нового исторического минимума – **3,5%** от рабочей силы (3,6% в январе 2023 г.).

В январе 2023 г. (по последним оперативным данным) **в номинальном выражении** заработная плата выросла на **+12,4% г/г**, **в реальном выражении** – рост на **+0,6% г/г** (+0,6% г/г в декабре 2022 г.).

ТАБЛИЦА 1. ПОКАЗАТЕЛИ ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ

в % к соотв. периоду предыдущего года	январь-фев.23	фев.23	январь.23	2022	IVкв.22	дек.22	ноя.22	окт.22	IIIкв.22	IIкв.22	Iкв.22	2021
Экономическая активность												
ВВП	-3,2	-3,1	-3,2	-2,1	-4,0	-4,2 ¹	-3,8 ¹	-4,0 ¹	-3,0	-3,7	3,8	6,6
Сельское хозяйство	2,7	2,6	2,7	10,2	9,4	6,1	8,2	10,9	12,7	8,4	5,4	-8,4
Строительство	10,9	11,9	9,9	5,2	6,9	6,9	5,1	8,7	5,2	3,6	3,9	7,0
Розничная торговля	-7,2	-7,8	-6,6	-6,7	-9,5	-10,5	-7,9	-10,0	-9,4	-9,8	3,5	7,8
Оптовая торговля	-13,4	-14,6	-12,2	-14,5	-19,0	-16,8	-18,7	-22,0	-22,4	-15,2	3,3	5,9
Платные услуги населению	3,4	3,9	2,9	3,8	2,4	2,5	2,6	1,7	1,6	0,2	7,9	17,2
Общественное питание	10,8	8,6	13,0	4,7	10,1	7,4	15,2	8,3	2,7	-2,1	7,7	26,7
Грузооборот транспорта	-1,3	-0,4	-2,1	-2,6	-5,6	-4,5	-5,6	-6,7	-5,4	-3,0	4,2	5,6
Инвестиции в основной капитал	-	-	-	4,6	3,3	-	-	-	2,3	3,3	13,8	8,6
Промышленное производство	-2,0	-1,7	-2,4	-0,6	-3,0	-4,3	-1,8	-2,6	-1,2	-2,6	5,1	6,3
Добыча полезных ископаемых	-3,1	-3,2	-3,1	0,6	-2,5	-2,6	-2,3	-2,6	0,1	-1,1	7,4	4,2
Обрабатывающие производства	-1,7	-1,2	-2,3	-1,3	-3,4	-5,7	-1,6	-2,4	-1,8	-3,9	4,9	7,4
Инфляция												
Индекс потребительских цен	11,4	11,0 / 4,3 ²	11,8	11,9	12,2	11,9	12,0	12,6	14,4	16,9	11,5	8,4
Индекс цен производителей	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Промышленность	-6,1	-7,5	-4,6	11,4	-1,5	-3,3	-1,9	0,5	4,6	20,4	24,6	24,5
Добыча полезных ископаемых	-20,7	-26,3	-18,7	14,7	-11,5	-15,3	-12,3	-6,5	1,1	32,6	44,4	46,2
Обрабатывающие производства	-3,3	-3,9	-2,7	11,3	0,7	-0,9	0,6	2,5	5,6	19,0	22,0	21,8
Рынок труда и доходы населения												
Реальная заработная плата	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	0,6	-1,0	0,5	0,6	0,3	0,4	-1,9	-5,4	3,1	4,5
Номинальная заработная плата	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	12,4	12,6	12,7	12,6	12,3	13,1	12,2	10,6	15,0	11,5
Реальные денежные доходы	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	-	-1,4	0,4	-	-	-	-2,5	-2,2	-1,6	3,8
Реальные располагаемые денежные доходы	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	-	-1,0	0,9	-	-	-	-3,1	-0,6	-1,6	3,2
Численность населения												
Численность рабочей силы	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,9	0,8	1,0	-0,6	-0,7	-1,1	-0,4	-0,7	-0,6	-0,5	-0,4	0,6
млн чел.	75,5	75,4	75,6	74,9	75,0	74,9	75,1	75,0	75,1	74,9	74,7	75,3
млн чел. (SA)	76,0	75,9	76,1	-	74,6	74,5	74,7	74,7	74,8	75,1	75,2	-
Численность занятых	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,7	1,5	1,9	0,4	-0,2	-0,5	0,2	-0,2	0,0	0,6	1,0	1,6
млн чел.	72,8	72,8	72,9	72,0	72,2	72,1	72,4	72,1	72,2	71,9	71,5	71,7
млн чел. (SA)	73,4	73,3	73,4	-	71,8	71,7	71,9	71,9	71,9	72,0	72,1	-
Численность безработных	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в % к соотв. периоду предыдущего года	-15,7	-14,2	-17,1	-10,7	-13,5	-13,8	-15,1	-11,5	-14,1	-20,2	-25,1	-16,0
млн чел.	2,7	2,6	2,7	3,0	2,8	2,8	2,7	2,9	2,9	3,0	3,1	3,6
млн чел. (SA)	2,6	2,6	2,7	-	2,8	2,7	2,7	2,9	2,9	3,0	3,1	-
Уровень занятости	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	60,9	60,9	61,0	-	59,3	59,2	59,3	59,3	59,3	59,5	59,5	-
Уровень безработицы	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в % к рабочей силе	3,6	3,5	3,6	3,9	3,7	3,7	3,7	3,9	3,8	4,0	4,2	4,8
SA	3,5	3,5	3,5	-	3,7	3,7	3,7	3,8	3,9	4,0	4,1	-

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

¹ Оценка Минэкономразвития России (уточнение квартальных данных по ВВП будет осуществлено Росстатом в апреле)

² На 27 марта 2023 года

ТАБЛИЦА 2. ПОКАЗАТЕЛИ ПРОМЫШЛЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА, В % К АПП

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.– фев.23	фев.23	январ.23	2022	IVкв22	дек.22	ноя.22	окт.22	IIIкв22	IIкв22	Iкв22	2021
Промышленное производство	-2,8	-1,7	-2,4	-6,6	-3,0	-4,3	-1,8	-2,6	-1,2	-2,6	5,1	6,3
Добыча полезных ископаемых	-3,1	-3,2	-3,1	0,8	-2,5	-2,6	-2,3	-2,6	0,1	-1,1	7,4	4,2
добыча угля	-4,1	-4,7	-3,5	-0,8	0,9	5,8	-0,8	-2,3	-2,4	-2,7	1,0	8,0
добыча сырой нефти и природного газа	-2,6	-1,8	-3,2	0,7	-2,5	-2,1	-2,1	-3,4	0,0	-2,0	7,5	2,6
добыча металлических руд	-3,8	-4,6	-3,1	-4,5	-7,3	-8,6	-8,5	-6,8	-7,4	-3,3	0,8	1,2
добыча прочих полезных ископаемых	-4,6	-20,6	14,2	5,6	5,6	11,2	-4,3	9,6	4,5	9,1	3,0	15,2
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	-6,7	-8,8	-8,5	5,6	-3,1	-8,7	-0,5	2,0	5,9	6,1	17,1	9,0
Обрабатывающие производства	-1,7	-1,2	-2,3	-1,3	-3,4	-5,7	-1,6	-2,4	-1,8	-3,9	4,9	7,4
пищевая промышленность в т.ч.	3,4	2,9	3,9	0,5	0,6	1,1	0,9	-0,1	-1,2	-0,9	4,0	4,6
пищевые продукты	4,3	4,2	4,4	0,4	0,6	0,5	1,1	0,1	-1,5	-0,6	3,5	4,2
напитки	2,8	-1,4	7,1	3,1	-0,9	-1,8	-1,0	0,0	2,1	3,2	9,7	7,6
табачные изделия	-12,4	-9,2	-16,6	-7,1	6,6	24,2	3,7	-4,9	-6,6	-22,7	-4,8	2,3
текстильная промышленность в т.ч.	0,0	-1,2	1,3	-2,0	1,0	-0,5	1,4	2,3	-2,2	-6,1	-0,4	11,8
текстильные изделия	-6,3	-4,0	-8,8	-8,3	-9,3	-14,1	-8,4	-7,2	-10,7	-8,5	-4,5	15,1
одежда	1,7	-1,6	5,5	2,1	10,5	10,4	8,8	12,2	4,0	-5,8	-0,1	7,4
кожа и изделия из нее	7,1	5,5	9,1	-1,7	-5,9	-5,5	-4,6	-7,6	-3,5	-2,0	6,4	16,7
деревообрабатывающий комплекс в т.ч.	-12,1	-11,5	-12,7	-3,7	-9,4	-12,2	-8,5	-7,1	-6,9	-3,5	6,3	10,5
обработка древесины и производство изделий из нее	-19,8	-17,7	-22,1	-12,5	-20,3	-19,1	-21,6	-20,1	-20,0	-10,8	2,6	11,9
бумага и бумажные изделия	-9,1	-8,8	-9,4	0,0	-3,7	-9,1	-0,5	-1,4	0,9	-3,2	6,7	10,2
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	-1,4	-3,8	1,4	7,8	1,2	-4,1	0,0	8,8	2,3	15,1	15,1	7,7
производство кокса и нефтепродуктов	-0,5	-1,1	0,0	-0,4	0,1	1,1	-0,9	0,1	0,8	-5,4	3,0	3,6
Химический комплекс	-6,5	-8,1	-4,6	-1,5	-7,2	-8,9	-6,1	-5,9	-1,7	-1,5	6,1	8,7
в т.ч.												
химические вещества и химические продукты	-5,8	-6,6	-5,0	-3,8	-5,9	-5,4	-5,6	-6,6	-4,6	-6,7	2,0	7,1
лекарственные средства и медицинские материалы	-15,1	-22,0	-8,2	8,6	-19,2	-30,7	-14,6	-7,9	14,7	26,0	24,0	14,3
резиновые и пластмассовые изделия	-2,2	-2,6	-1,7	-0,8	-2,5	-4,6	-1,0	-1,8	-3,5	-3,6	7,4	10,5

в % к соотв. периоду предыдущего года	январ.23	фев.23	март.23	2022	IVкв22	дек.22	ноя.22	окт.22	IIIкв22	IIкв22	Iкв22	2021
Производство прочих неметаллической минеральной продукции	-7,6	-6,3	-0,0	-0,2	-8,0	-10,3	-8,6	-6,7	-2,0	1,8	11,0	9,3
Металлургический комплекс	3,7	10,3	-2,0	1,1	-6,2	-2,0	2,4	-0,6	3,4	-3,9	6,0	4,1
в т.ч.												
металлургия	-1,3	1,1	-3,8	-0,8	-2,5	-3,0	-2,1	-2,9	-0,5	-3,1	3,2	1,7
заводские металлургические изделия	19,3	38,8	3,6	7,0	8,8	1,1	16,2	5,1	15,3	-6,5	14,7	11,6
Машиностроительный комплекс	-2,8	-2,6	-2,6	-8,6	-11,6	-15,4	-7,4	-7,3	-12,4	-10,3	2,8	11,8
в т.ч.												
компьютеры, электроника, оптика	12,6	19,3	5,5	1,7	-2,4	-8,2	-9,0	16,1	-0,3	5,1	9,2	9,9
электрооборудование	0,1	-0,5	0,7	-3,7	-2,0	-5,8	1,1	0,2	-5,1	-7,7	-0,2	7,7
машины и оборудование, не вкл. в другие группы	-17,1	-13,0	-22,0	1,9	-5,2	-3,9	-5,3	-7,0	-4,2	3,1	18,7	17,1
автомобильные, мотоциклы и полуприцепы	-51,9	-49,8	-54,6	-44,7	-48,5	-47,4	-52,6	-45,3	-51,4	-62,9	-14,3	14,6
прочие транспортные средства и оборудование	17,7	10,3	27,4	-4,2	-5,5	-12,9	13,6	-8,1	-7,6	-1,9	0,1	10,5
Прочие производства	-4,1	-4,3	-3,7	-4,2	-5,1	-8,0	-0,8	-4,1	-8,5	-3,3	2,4	4,3
в т.ч.												
мебель	-2,3	-4,6	0,5	-2,6	0,2	3,8	0,8	-4,5	-9,1	-8,2	7,0	17,7
прочие заводские изделия	-10,3	-14,3	-5,6	-2,5	-5,4	-6,2	-3,5	-6,4	-8,0	-3,5	8,9	6,8
ремонт и монтаж машин и оборудования	-3,5	-2,7	-4,3	-4,8	-6,2	-10,9	-0,7	-3,6	-9,8	-2,2	0,4	1,0
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	1,6	2,7	0,7	0,1	-0,2	0,0	1,5	-2,4	-0,2	2,0	-0,8	7,1
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	-8,5	-9,4	-7,5	-6,1	-8,9	-8,2	-10,7	-8,0	-10,1	-8,9	5,6	12,6

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

ТАБЛИЦА 3. ПОКАЗАТЕЛИ КРЕДИТНОЙ АКТИВНОСТИ И ФИНАНСОВЫХ РЫНКОВ

	фев.23	январ.23	2022	IVкв22	дек.22	ноя.22	окт.22	IIIкв22	IIкв22	Iкв22	2021
Цена на нефть «Юралс» (средняя за период, долл. США за баррель)	49,3	49,0	77,5	63,2	50,2	66,7	71,9	76,2	80,6	80,5	69,1
Курс доллара (к среднему за период)	73,0	69,2	67,5	62,3	65,3	60,9	60,9	59,4	66,0	64,7	73,6
Ключевая ставка (на конец периода)	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	9,5	20,0	8,50
Процентные ставки (в % годовых)											
По рублевым кредитам нефинансовым организациям (свыше 1 года)		8,2	10,1	8,8	8,8	8,8	9,1	9,0	11,5	11,2	7,8
По рублевым жилищным кредитам		7,9	7,1	7,1	6,7	7,1	7,4	6,7	6,7	8,0	7,5
По рублевым депозитам физлиц (свыше 1 года)		7,1	7,9	7,3	7,3	7,3	7,3	7,1	8,7	8,5	5,3
Кредитование экономики (в % ГП с исключением валютной переоценки)											
Кредит экономике	13,6	14,2	13,5	13,5	14,2	13,4	12,8	11,5	12,0	17,2	12,9
Кредиты организации	16,6	17,1	13,1	15,7	16,9	15,4	14,7	11,9	10,5	14,3	9,6
Жилищные кредиты		16,9	20,3	17,4	17,6	18,1	16,5	17,0	20,8	27,1	25,7
Потребительские кредиты		2,3	8,6	2,9	2,5	2,7	3,4	5,1	9,3	16,4	14,5
Выдачи жилищных рублевых кредитов (в % ГП)		-13,9	-15,5	-2,2	8,7	-7,6	-10,6	-2,3	-63,7	13,6	28,1

О ТЕКУЩЕЙ ЦЕНОВОЙ СИТУАЦИИ

На неделе с 21 по 27 марта 2023 г. рост цен замедлился до 0,05%. В годовом выражении темпы роста цен продолжили снижаться – до 4,30% г/г.

Основной вклад в замедление инфляции внесло снижение цен в секторе услуг¹ (-0,06%) за счет удешевления авиабилетов на внутренние рейсы.

В непродовольственном сегменте рост цен замедлился до 0,01% на фоне возобновления снижения цен на электро- и бытовые приборы, а также ускорения удешевления строительных материалов.

На продовольственные товары цены выросли на 0,14% на фоне возобновления удорожания плодоовощной продукции. На остальные продовольственные товары сохранился умеренный рост цен.

Потребительская инфляция с 21 по 27 марта

1. За неделю с 21 по 27 марта инфляция составила 0,05%. В годовом выражении темпы роста цен снизились до 4,30% г/г.

2. В сегменте продовольственных товаров рост цен ускорился (0,14% после 0,03% недель ранее) за счет возобновления удорожания плодоовощной продукции (0,98% после снижения на -0,44% недель ранее).

На продовольственные товары за исключением овощей и фруктов сохранился умеренный рост цен (0,06%). Продолжили дешеветь макаронные и крупяные изделия, возобновилось снижение цен на молоко и молочную продукцию, замедлился рост цен на яйца. На хлеб и хлебобулочные изделия рост цен сохранился примерно на уровне предыдущей недели. Вместе с тем возобновился рост цен на мясопродукты, продолжили расти цены на масложировую продукцию и сахар.

3. В сегменте непродовольственных товаров на отчетной неделе цены практически не изменились (0,01% после роста цен на 0,09% на предыдущей неделе). Возобновилось снижение цен на электро- и бытовые приборы (-0,55% после роста на 0,42% недель ранее), моющие и чистящие средства, ускорилось снижение цен на строительные материалы, замедлился рост цен на одежду, белье и обувь. На легковые автомобили околонулевой рост цен (0,02% после отсутствия роста цен недель ранее).

4. В сегменте регулируемых, туристических и бытовых услуг на отчетной неделе цены снизились на -0,06% (рост на 0,35% недель ранее) за счет дефляции в сфере туристических услуг (-1,08% после роста на 2,96%) из-за удешевления авиабилетов на внутренние рейсы. На бытовые услуги темпы роста цен практически сохранились на уровне предыдущей недели (0,15% после 0,14% недель ранее). Ускорение роста цен на мойку автомобилей было практически нивелировано замедлением роста цен на парикмахерские услуги и ремонт телевизоров.

Мировые рынки

5. На неделе с 21 по 27 марта на мировых рынках продовольствия цены выросли на 1,4% (-1,7% недель ранее). В годовом выражении в марте цены снизились в среднем на -16,5% г/г.

На отчетной неделе подорожали пшеница во Франции (5,5%), белый сахар (2,3%), сахар-сырец (0,6%), говядина (1,9%) и свинина (2,0%) после сокращения цен на прошлой неделе. Продолжили расти котировки на пшеницу (2,2%) и кукурузу (2,9%) в Чикаго. Снизились цены соевого масла (-3,0%). Продолжили снижение котировки на соевые бобы (-1,7%) и пальмовое масло (-0,5%).

6. На мировом рынке удобрений цены сократились на -1,0% (-1,1% на предыдущей неделе) за счет снижения цен азотных удобрений (-2,0%). Котировки на смешанные удобрения стабилизировались. В годовом выражении в марте цены снизились на -52,9% г/г.

7. На мировом рынке черных металлов стоимость сократилась на -0,5% (-2,1% недель ранее). Вторую неделю подряд уменьшались цены на железную руду (-2,0%). Лом черных металлов подорожал (0,6%) после снижения на прошлой неделе. Цены на металлический прокат и арматуру стабилизировались.

В годовом выражении в марте черные металлы подешевели на -7,6% г/г. На рынке цветных металлов цены выросли на 4,2% (-2,0% на предыдущей неделе) за счет удорожания алюминия (4,3%), меди (2,4%) и никеля (5,9%) после сокращения на прошлой неделе. В годовом выражении в марте котировки цветных металлов сократились в среднем на -6,7% г/г.

О ПОТРЕБИТЕЛЬСКОЙ ИНФЛЯЦИИ С 21 ПО 27 МАРТА (РОССТАТ)

	2023 год на 27 мар						2022 год мар
	г/г	с начала месяца	21 - 27 мар	14 - 20 мар	на 27 марта (с нач. года)	февраль (м/м)	март (м/м)
Индекс потребительских цен	4,30	0,17	0,05	0,10	1,47	0,46	7,61
Продовольственные товары	3,31	0,01	0,14	0,03	2,13	0,79	6,73
- без плодоовощной продукции	5,17	0,14	0,06	0,07	0,17	-0,03	5,59
- плодоовощная продукция	-9,20	-1,44	0,98	-0,44	17,11	6,69	14,22
Непродовольственные товары	1,50	0,14	0,01	0,09	0,27	-0,08	11,25
- без бензина	1,71	0,15	0,00	0,10	0,31	-0,08	12,83
- бензин автомобильный	-0,01	0,05	0,04	0,01	-0,02	-0,07	-0,15
Услуги	-	0,61	-0,06	0,35	2,13	-	-
Основные социально значимые продовольственные товары							
Мясо и птица							
Говядина	7,11	0,28	0,19	-0,10	0,81	0,33	7,01
Свинина	-4,09	0,12	0,10	0,37	-0,76	-0,98	4,48
Баранина	7,33	-0,08	0,04	0,30	0,52	0,14	2,65
Куры	-7,03	-1,78	-0,44	-0,55	-3,74	-1,42	3,46
Хлеб и хлебобулочные изделия, крупы, мука							
Рис	8,70	0,52	0,41	0,01	-1,49	-0,66	12,94
Пшено	-4,57	0,72	0,06	0,22	-1,18	-0,82	7,23
Хлеб	6,37	0,03	0,03	0,01	0,19	0,14	4,28
Мука	-1,63	1,40	0,02	0,32	-0,82	-2,19	7,98
Крупа гречневая	-26,28	-2,64	-1,13	-0,56	-10,34	-3,50	10,18
Прочие продовольственные товары							
Яйца	-2,03	3,45	0,79	0,82	5,69	2,56	4,90
Сахар	-21,60	1,33	0,44	0,26	-0,49	-0,26	44,04
Рыба	7,86	1,10	0,24	0,22	2,00	0,40	3,40
Чай	8,26	0,81	0,24	0,01	-0,54	-1,01	11,24
Вермишель	2,21	0,23	0,20	0,17	-1,17	-1,02	7,25
Соль	8,89	-0,28	0,17	-0,33	-0,56	-0,48	14,19
Масло сливочное	5,08	0,09	0,09	0,02	0,05	-0,32	5,19
Масло подсолнечное	-1,90	0,07	0,04	-0,04	-0,92	-0,64	7,23
Молоко	6,04	-0,04	-0,12	0,09	-0,04	0,15	4,52
Детское питание							
Смеси сухие молочные	11,45	1,59	0,49	0,14	2,56	0,10	6,62
Консервы овощные	8,97	0,17	0,25	0,38	1,02	0,28	7,92
Консервы мясные	11,18	0,32	-0,13	0,22	2,05	1,74	5,19
Консервы фруктово-ягодные	8,06	-0,44	-0,41	0,08	0,37	0,01	6,80
Плодоовощная продукция							
Огурцы	12,81	-24,14	2,35	-6,10	9,08	7,08	-17,43
Томаты	1,17	17,18	1,38	3,11	65,03	15,17	27,42
Морковь	-27,59	1,01	0,68	0,20	25,53	6,82	29,48
Яблоки	-5,56	1,26	0,51	-0,16	8,16	2,04	14,17
Лук	25,15	3,78	0,20	0,57	75,12	34,24	50,08
Капуста	-71,47	-2,10	-0,29	-0,51	4,70	-0,50	39,84
Картофель	-35,94	-3,68	-0,75	-0,28	6,87	4,38	12,44
Отдельные непродовольственные товары							
Бензин	-0,01	0,05	0,04	0,01	-0,02	-0,07	-0,15
Автомобиль иностранный	7,15	-0,10	0,03	-0,02	-0,35	-0,08	29,24
Автомобиль отечественный	4,54	0,66	0,00	0,02	0,53	0,02	25,50
Медикаменты	2,16	0,31	-0,03	-0,03	1,41	0,24	10,31
Строительные материалы	-7,40	-0,83	-0,24	-0,06	-1,58	-0,43	9,95
Отдельные услуги							
Бытовые	-	0,49	0,15	0,14	1,66	0,49	3,23
Регулируемые	11,67	0,09	0,00	0,01	2,12	0,21	0,12
Туристические	12,73	3,89	-1,08	2,96	2,37	2,90	2,75

О МИРОВЫХ ЦЕНАХ С 21 ПО 27 МАРТА

2023 г.										22/21
	с начала марта	27.03.2023	21.03.2023	21 - 27 мар	14-20 мар	март (с нач. года)	март (г/г)	март (м/м)	февраль (м/м)	
Продовольствие										
Пшеница (Чикаго 1 мес фьючерс), долл./т	-1,1	256	251	2,2	2,1	-11,9	-38,6	-8,7	1,2	28,7
Пшеница (Франция 1 мес фьючерс), долл./т	-0,7	288	273	5,5	-4,3	-13,0	-32,1	-8,7	-1,5	26,3
Кукуруза (Чикаго 1 мес фьючерс), долл./т	3,0	255	248	2,9	0,9	-4,5	-15,3	-5,7	0,0	19,3
Белый сахар (Межконтинентальная биржа фьючерс), долл./т	7,3	604	590	2,3	-0,1	8,9	9,9	4,1	2,9	14,7
Сахар-сырец (Межконтинентальная биржа фьючерс), долл./т	-5,2	461	459	0,6	-1,0	4,4	9,0	-2,6	7,4	5,5
Соевые бобы (Чикаго 1 мес фьючерс), долл./т	-2,5	530	539	-1,7	-0,9	-5,4	-11,4	-2,6	1,0	10,6
Соевое масло (Чикаго 1 мес фьючерс), долл./т	-8,7	1203	1240	-3,0	3,9	-14,9	-24,4	-5,9	-2,5	20,9
Канадский рапс (Межконтинентальная биржа фьючерс), долл./т	-11,2	551	532	3,7	-5,1	-13,0	-35,4	-7,2	-0,7	6,5
Пальмовое масло (Роттердам CIF Малайзия/Индонезия), долл./т	5,8	1005	1010	-0,5	-4,3	-2,4	-45,0	2,3	-2,8	10,7
Говядина (Чикаго 1 мес фьючерс), долл./т	1,3	4241	4162	1,9	-0,9	4,7	22,0	1,6	2,9	14,0
Свинина (Чикаго 1 мес фьючерс), долл./т	-7,7	1733	1699	2,0	-8,9	-10,4	-20,1	1,8	1,9	6,7
Индекс продовольственных цен ФАО										
м/м	-	-	-	-	-	-	-	-	-0,6	-
г/г	-	-	-	-	-	-	-	-	-8,1	14,3
Удобрения										
Смешанные удобрения (диаммонийфосфат), Чикаго фьючерс, долл./т	-0,5	535	535	0,0	-1,4	-13,7	-43,0	-5,7	-7,9	25,7
Азотные удобрения (мочевина), Чикаго фьючерс, долл./т	-2,6	314	321	-2,0	-0,8	-34,3	-62,9	-4,8	-17,9	27,0
Черные и цветные металлы										
Железная руда (фьючерс Далянь), долл./т	-1,6	126	129	-2,0	-3,1	1,5	9,3	1,6	8,4	-21,4
Лом черных металлов (фьючерс LME), долл./т	5,5	455	452	0,6	-1,0	17,6	-15,4	3,5	6,7	-3,9
Арматура (фьючерс LME), долл./т	2,2	723	725	-0,3	-2,5	8,7	-4,7	2,7	2,8	7,0
Прокат (фьючерс Китай LME), долл./т	1,8	651	652	-0,2	-1,8	13,9	-19,7	3,6	7,9	-17,8
Алюминий (фьючерс LME), долл./т	-0,4	2364	2267	4,3	-3,3	-0,6	-23,9	-3,0	3,7	9,5
Медь (фьючерс LME), долл./т	0,0	8964	8758	2,4	-1,5	7,1	-9,7	-0,9	7,4	-5,1
Никель (фьючерс LME), долл./т	-3,8	23843	22514	5,9	-1,1	-20,7	13,4	-5,9	-2,5	41,8

Тенденции и перспективы на рынке недвижимости

Сегодняшний рынок недвижимости в значительной степени зависит от результатов экономики, итогов СВО и укрепления позиций России в мире.

За период январь – декабрь 2022 года отмечен рост цен недвижимости:

- новых квартир в среднем по РФ на 7,5%,
- квартир вторичного рынка – на 3,6%,
- индивидуальных домов – на 5,6%,
- земельных участков для жилищного строительства – на 5,3%.

По данным Росреестра, за январь-декабрь 2022 года заключено 703,4 тыс. договоров участия в долевом строительстве, что на 22% меньше, чем за тот же период 2021 года.

Снижение ВВП, ухудшение финансовых показателей и снижение доходов бизнеса привело к снижению доходов населения. Отставание темпов строительства от темпов ввода в

эксплуатацию недостроенного ранее жилья по причине значительного роста цен стройматериалов, роста номинальных зарплат и, как следствие, себестоимости СМР, привело к росту цен недвижимости, к спаду производства стройматериалов и металлов, грузоперевозок и многих других смежных со строительством отраслей (производство и предоставление строительных машин и механизмов, производство мебели, сантехники и электрооборудования, логистика, кредитование, реклама, риелторский бизнес). Разрыв связей с поставщиками импортных материалов и изделий, которые ранее активно использовались в строительстве жилья бизнес- и премиум-класса, обусловило рост цен элитного жилья. Все эти обстоятельства в 2021-2022 г. привели к дисбалансу на рынке, росту цен, снижению спроса и количества сделок на рынке.

Период январь-март 2023 года характеризуется коррекцией и постепенной стабилизацией спроса и предложения. Снижение цен в целом прекратилось. Льготные ипотечные программы для отдельных категорий граждан частично поддерживают рынок. Возможно, драйвером сохранения строительного сектора и смежных

отраслей могут стать долгосрочные программы комплексного регионального развития территорий, начиная со строительства новой инженерной инфраструктуры, а также восстановление объектов на вновь принятых территориях ЛНР, ДНР, Запорожской и Херсонской областей. В любом случае, государство стремится поддерживать строительную отрасль и стабильность на рынке недвижимости. Также способствует стабилизации рынка сезонная активизация спроса населения и строительного бизнеса.

Рынок вторичного жилья в части спроса и ценообразования ориентируется на рынок новостроек и также стабилизируется.

Рынок коммерческой недвижимости достаточно стабилен, но низкоактивен по причине общего снижения экономической активности предпринимательства в условиях ухудшения финансовых и общеэкономических показателей на фоне структурных изменений в экономике.

В дальнейшем цены продажи и аренды будут балансировать: с одной стороны, в соответствии с ростом себестоимости строительства (обусловленным инфляционным ростом и коррекцией объемов СМР) и ростом затрат на содержание объектов (которые, предположительно, будут расти в пределах инфляции в связи с обесцениванием денег на фоне структурных экономических изменений), с другой стороны, вероятный в таком случае рост цен и ставок аренды будет ограничен пониженным спросом на дорогостоящие товары (объекты недвижимости) на фоне низких доходов населения и бизнеса, а также на фоне низкой потребительской и деловой уверенности.

Выводы

1. Ресурсные возможности страны (кадровые, научные, энергетические, сырьевые) и крепкое государство, обеспечивающее национальную безопасность и внутреннюю стабильность, развитие территорий и инфраструктуры, а также лучшее экономическое положение России по сравнению с другими странами в условиях кризиса долларовой системы, при условии активного участия государства, дают все возможности быстро восстановить финансовую стабильность и отраслевую сбалансированность экономики. Сокращение импортозависимости и большая автономизация российской экономики в условиях истощения мировых природных ресурсов, а также высокая емкость рынков, позволяют выгодно для интересов страны рационализировать отраслевую структуру, обеспечить стабильность и активность на всех рынках (включая рынок недвижимости) и стабильность роста доходов населения и бизнеса.

2. Большая территория страны и полная обеспеченность энергией и всеми необходимыми минералами дают несравнимую с другими странами возможность развития промышленности стройматериалов, строительства жилья, складов, объектов торговли и сферы услуг, производственных цехов, коммунальных и других вспомогательных зданий, инженерной инфраструктуры и транспортных коммуникаций.

По мере развития рынка недвижимости и строительных технологий предъявляются повышенные требования к качеству строительства и функциональным и эксплуатационным свойствам зданий. Коррекция цен способствует здоровой конкуренции на рынке, повышению качества работ и степени готовности объектов, сдаваемых в эксплуатацию.

Активное участие государства в формировании сбалансированной отраслевой структуры экономики, менее зависимой от внешних рисков, позволит перейти к стабильному росту доходов, к восстановлению деловой активности, восстановлению спроса на новые и реконструированные объекты недвижимости. Востребованными будут качественные комфортабельные квартиры и индивидуальные жилые дома, обеспеченные развитой инфраструктурой, с возможностью онлайн-работы и полноценного отдыха, уличных прогулок и занятий спортом.

3. Ситуация с быстрым распространением пандемии и закрытием границ стран в 2020 году показала большие перспективы развития внутреннего туризма, индустрии краткосрочного отдыха выходного дня, водного отдыха и спорта, что влечёт развитие и строительство качественной отечественной рекреационной инфраструктуры (гостиницы, дома отдыха и санатории, пляжи и аттракционы, внутренние дороги, придорожный и прибрежный сервис, рекреационное благоустройство и инфраструктура населенных пунктов).

4. Рынок недвижимости достаточно сбалансирован, но даже при ухудшении макроэкономических показателей, в условиях инфляции не следует ожидать ощутимого снижения цен на объекты и ставок аренды. Скорее, часть продавцов снимут с продажи свои объекты и дождутся новой активизации рынка, чем поспешат расстаться со своим весомым активом.

5. На протяжении последних тридцати лет инвестиции в недвижимость были и остаются одним из самых выгодных вариантов накопления средств, превышая темпы роста цены золота за этот же период почти вдвое. Следовательно, в условиях структурного экономического кризиса и высокой инфляции приобретение качественной и перспективной недвижимости является хорошим средством сохранения и накопления средств. Это: комфортабельные квартиры («первичка» и качественная «вторичка»), капитальные индивидуальные дома в городе и пригороде со всей инфраструктурой, перспективная коммерческая недвижимость (торговые помещения в узловых городских зонах, склады с развитой инфраструктурой, энергетически обеспеченные цеха и комплексы, объекты рекреационного назначения, туристического сервиса и бизнеса развлечений), а также перспективные земельные участки под строительство вышеуказанных объектов.

Источники:

1. Социально-экономическое положение России
2. <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-01-2023.pdf>,
3. <https://cbr.ru/key-indicators/>, http://www.cbr.ru/statistics/macro_itm/svs/,
4. https://minfin.gov.ru/ru/performance/public_debt/external/structure/?id_38=69444-gosudarstvennyi_vneshnii_dolg_rossiiskoi_federatsii_2011-2022_gg.
5. <https://rosreestr.gov.ru/open-service/statistika-i-analitika/statisticheskaya-otchetnost/>,

Анализ подготовлен специалистами СтатРиелт и основан на последних официальных данных

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 Твερской области

ОСНОВНЫЕ ЭКОНОМИЧЕСКИЕ И СОЦИАЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ

СВОДНЫЕ ИТОГИ

млн рублей

	Абсолютные данные		В % к соответствующему периоду предыдущего года		Справочно: январь-февраль
	февраль 2023	январь-февраль 2023	февраль 2023	январь-февраль 2023	2022 в % к январю-февралю 2021
Индекс промышленного производства ¹⁾	х	х	104,7	102,6	98,0
Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство»	2337,5	3761,6	133,4	130,4	53,7
Ввод в действие жилых домов, тыс. кв. м ²⁾	61,8	130,7	72,3	83,3	104,1
Объем услуг в области транспортировки и хранения ³⁾	3316,9	6497,9	117,2	112,7	119,3
Объем услуг в области информации и связи ³⁾	1329,2	2574,4	94,0	100,1	116,3
Оборот розничной торговли	23889	48220	96,4	93,5	103,9
Оборот общественного питания	1072,6	2157,9	105,2	102,2	111,9
Объем платных услуг населению	6647	13190	101,6	100,5	104,1
Индекс потребительских цен, %	100,4 ⁴⁾	х	101,3 ⁵⁾	111,3	102,6 ⁵⁾
Среднесписочная численность работающих по крупным, средним и малым предприятиям, тыс. человек ⁶⁾	346,6	х	97,5	х	99,2
Численность официально зарегистрированных безработных, тыс. человек ⁷⁾	3,3	х	94,4	х	32,7
Реальные располагаемые денежные доходы населения ⁸⁾	х	х	х	98,5	101,6
Начисленная средняя заработная плата одного работника ⁶⁾					
номинальная, рублей	46276	х	115,2	х	111,1
реальная	х	х	103,1	х	101,2

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) Февраль к декабрю предыдущего года.

6) Предварительные данные за январь 2023г.; в % к январю 2022г. январь 2022г. в % к январю 2021г.

7) На конец периода.

8) Предварительные данные за 2022г. в % к 2021г.; 2021г. в % к 2020г.

Источник: <https://tverstat.gks.ru/folder/24544?print=1>

Анализ внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки

К внешним факторам, влияющим на стоимость объекта оценки относятся:

- Экономические;
- Социальные;
- Политические.

Экономические факторы:

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

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

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

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

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

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

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

Социальные факторы:

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

Политические факторы:

1. Состояние законодательства в области оценки, собственности, налогообложения и т.д.;

2. Политико-правовая ситуация в стране.

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

Рынок недвижимости, его структура и объекты

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

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

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

земельные участки;

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

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

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

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

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

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

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

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

промышленная недвижимость:

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

Сегментирование земельного рынка

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

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

Правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий. В соответствии с законодательством возможен перевод земельного участка из одной категории в другую. Целевым назначением и разрешенным использованием образуемых земельных участков признаются целевое назначение и разрешенное использование земельных участков, из которых при разделе, объединении, перераспределении или выделе образуются земельные участки. Земельные участки могут быть выведены из оборота либо ограничены в обороте. Земельные участки, отнесенные к землям, изъятым из оборота, не могут предоставляться в частную собственность, а также быть объектами сделок, предусмотренных гражданским законодательством. Земельные участки, отнесенные к землям, ограниченным в обороте, не предоставляются в частную собственность, за исключением случаев, установленных федеральными законами. Каждый земельный участок, сведения о котором внесены в государственный кадастр недвижимости, имеет не повторяющийся во времени и на территории Российской Федерации государственный учетный номер (кадастровый номер).

Кадастровые номера присваиваются объектам недвижимости органом кадастрового учета.

Все земельные участки, независимо от форм собственности, подлежат государственному кадастровому учету.

1 марта 2008 года вступил в силу Федеральный закон «О государственном кадастре недвижимости», в соответствии с которым создается единый систематизированный свод сведений о недвижимом имуществе.

Объектами государственного кадастрового учета являются земельные участки, здания, сооружения, помещения, объекты незавершенного строительства.

Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

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

Объектом оценки является: 1 Земельный участок, Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Для сельскохозяйственного производства, Для ведения сельскохозяйственного производства.

Объект оценки расположен: Тверская область., р-н Лесной , с/п. Медведковское, д.Мордасы, коммуникации по границе. Инфраструктура района средне развита. На данный

объект оценки подготовлен проект инвестирования для создания фермерского кластера по производству экопродуктов и организации «зелёного» сельского туризма.

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

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

ОБЗОР РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ТВЕРСКОЙ ОБЛАСТИ

• 1. Земельный фонд Тверской области

Общая площадь территории области в административных границах составляет 8 420,1 тыс. га.

По состоянию на 01.01.2022 земли сельскохозяйственного назначения в структуре земельного фонда составляют 2 615,1 тыс. га или 31% от общей площади земель области. По сравнению с прошлым годом площадь земель сельскохозяйственного назначения уменьшились на 12,6 тыс. га.

Площадь земель населенных пунктов составляет 412,8 тыс. га или 4,9% от общей площади области, из них площадь городских населенных пунктов – 90,5 тыс. га (1,1%), сельских населенных пунктов – 322,3 тыс. га (3,8%). В 2021 году площадь земель населенных пунктов увеличилась на 0,6 тыс. га.

Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения увеличились на 0,3 тыс. га (переведены из категории земель сельскохозяйственного назначения) и составляют 122,2 тыс. га или 1,5% от общей площади области.

Площадь земель особо охраняемых территорий и объектов увеличилась на 0,1 тыс. га и составляет 81,7 тыс. га или 1% от общей территории области. При этом, 79,5 тыс. га земель в составе данной категории занято землями особо охраняемых природных территорий. Земли рекреационного назначения занимают 2,0 тыс. га, историко-культурного назначения – 0,1 тыс. га.

В 2021 году площадь земель лесного фонда увеличилась на 24,0 тыс. га и составляет 4 887,1 тыс. га или 58,0% от общей площади области.

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

Земли запаса составляют 126,6 тыс. га или 1,5% от общей площади области.

В таблице ниже представлено распределение земельного фонда Тверской области по категориям земель и угодьям на основании "Регионального доклада о состоянии и использовании земель в Тверской области за 2021 год", подготовленного Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тверской области^[1].

Таблица 1. Земельный фонд области по категориям и угодьям на 01.01.2022, тыс. га

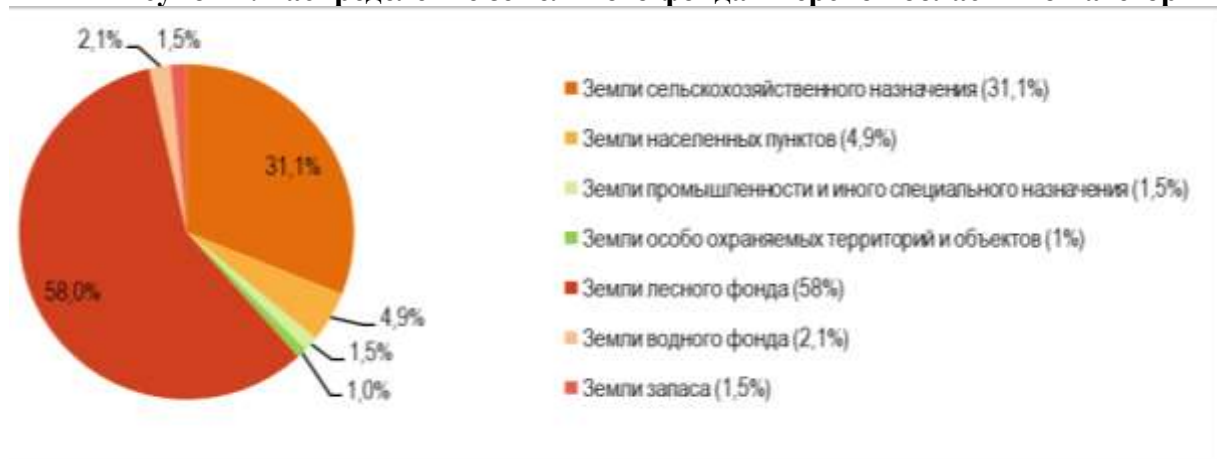
№ п/п	Категория земель	Общая площадь	Сельскохозяйственные угодья		Лесные земли	Лесные насаждения, не входящие в лесной фонд	Другие угодья	
			Всего	Из них пашня			Всего	Из них под водой и болотам и
1	Земли сельскохозяйственного	2 615,1	2 100,7	1 393,2	46,8	193,5	274,1	190,3

	назначения, в том числе:							
1.1	фонд перераспределения земель	319,2	180,9	104,9	16,1	53,9	68,3	47,1
2	Земли населенных пунктов	412,8	263,0	89,6	24,3	14,8	110,7	9,3
3	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, обороны и иного назначения	122,2	8,3	3,3	42,0	4,6	67,3	15,3
4	Земли особо охраняемых территорий и объектов	81,7	2,5	0,6	58,1	0,6	20,5	17,2
5	Земли лесного фонда	4 887,1	14,3	3,9	4 526,5	4,7	341,6	278,3
6	Земли водного фонда	174,6	1,2	-	0,2	2,2	171,0	170,7
7	Земли запаса	126,6	27,7	13,2	46,9	9,8	42,2	32,2
	Итого	8 420,1	2 417,7	1 503,8	4 744,8	230,2	1 027,4	713,3

Источник: Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр) (<https://rosreestr.gov.ru/>)

На рисунке ниже представлена структура распределения земельного фонда Тверской области по категориям земель.

Рисунок 1. Распределение земельного фонда Тверской области по категориям



Источник: Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр) (<https://rosreestr.gov.ru/>), анализ АФК-Аудит

Основная доля земельного фонда Тверской области приходится на земли лесного фонда и земли сельскохозяйственного назначения, на долю которых приходятся 58,0% и 31,1% от общей площади территории области соответственно. Наименьшая доля земельного фонда Тверской области приходится на земли промышленности и иного специального назначения и земли запаса, на долю которых приходятся по 1,5% от общей площади территории области, а также земли особо охраняемых территорий и объектов, на долю которых приходится 1% от общей площади территории области.

Земли населенных пунктов составляют 4,9% от общей площади территории области. Земельные участки в населенных пунктах могут использоваться гражданами и юридическими лицами в соответствии с видами разрешенного использования, предусмотренными градостроительными регламентами.

В таблице ниже представлено распределение земель населенных пунктов по их функциональному использованию.

Таблица 2. Распределение земель населенных пунктов по их функциональному использованию, в тыс. га

Виды использования земель	Общая площадь земель населенных пунктов	Площадь земель городских населенных пунктов	Площадь земель сельских населенных пунктов
Земли жилой застройки	35,3	15,5	19,8
Земли общественно-деловой застройки	13,3	4,1	9,2
Земли промышленности	11,0	8,8	2,2
Земли общего пользования	34,9	12,4	22,5
Земли транспорта	5,9	3,7	2,2
Земли сельскохозяйственного использования	146,5	12,5	134,0
Земли занятые особо охраняемыми территориями и объектами	5,8	4,7	1,1
Земли лесничеств и лесопарков	6,0	5,1	0,9
Земли под водными объектами	4,7	3,7	1,0
Земли под военными и иными режимными объектами	4,3	4,3	-
Земли под объектами иного специального назначения	0,6	0,2	0,4
Земли, не вовлеченные в градостроительную или иную деятельность	144,5	15,5	129,0
Итого земель в границах населенных пунктов	412,8	90,5	322,3

Источник: Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр) (<https://rosreestr.gov.ru/>)

Выводы:

- Общая площадь территории области в административных границах составляет 8 420,1 тыс. га.
- По состоянию на 01.01.2022 площадь земель населенных пунктов составляет 412,8 тыс. га или 4,9% от общей площади области, из них площадь городских населенных пунктов – 90,5 тыс. га (1,1%), сельских населенных пунктов – 322,3 тыс. га (3,8%). В 2021 году площадь земель населенных пунктов увеличилась на 0,6 тыс. га.

Источник: <https://afk.rukon.ru/>

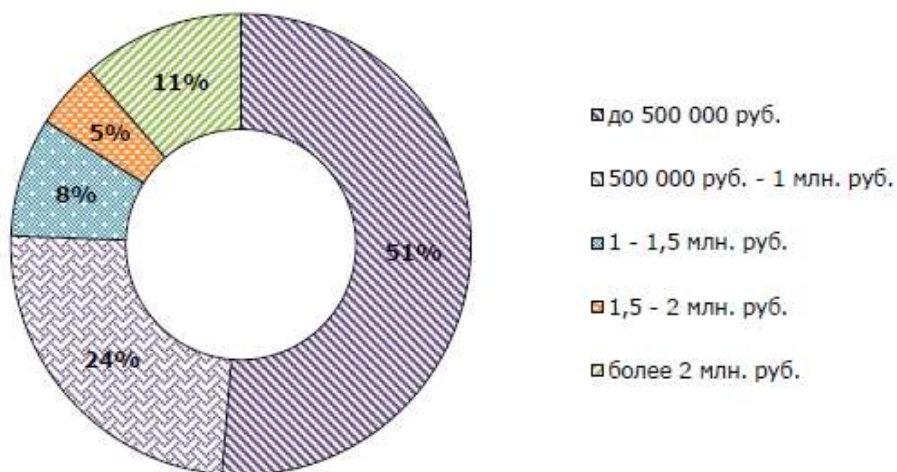
Интервал осуществляемого исследования принят равным месяцу. В данном случае исследуемый месяц – Сентябрь 2018 г. Общее количество предложений по продаже земельных участков в Тверской области составило 4 958 объектов из которых:



Источник информации: www.avito.ru;
анализ Оценщика

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

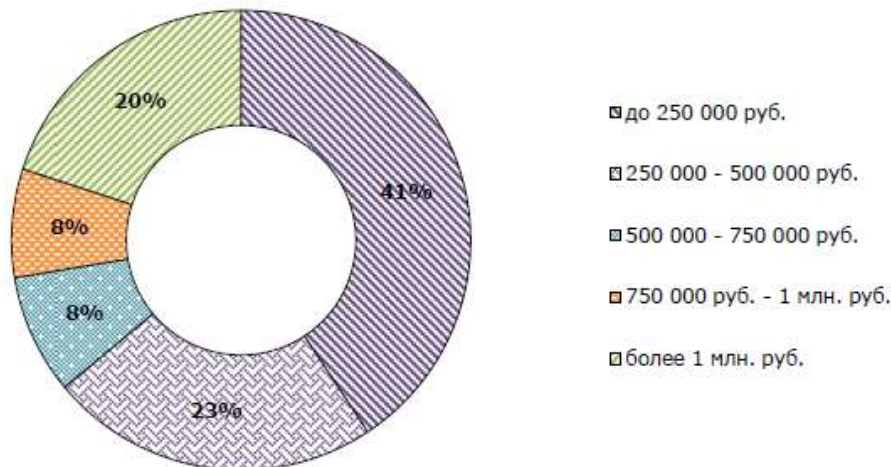
Анализ показывает, что в Тверской области больше всего представлено к продаже земельных участков под ИЖС (70%), в то время как наименьшее количество предложений приходится на земельные участки производственного и коммерческого назначения (3%). Структура предложений по продаже земельных участков по цене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

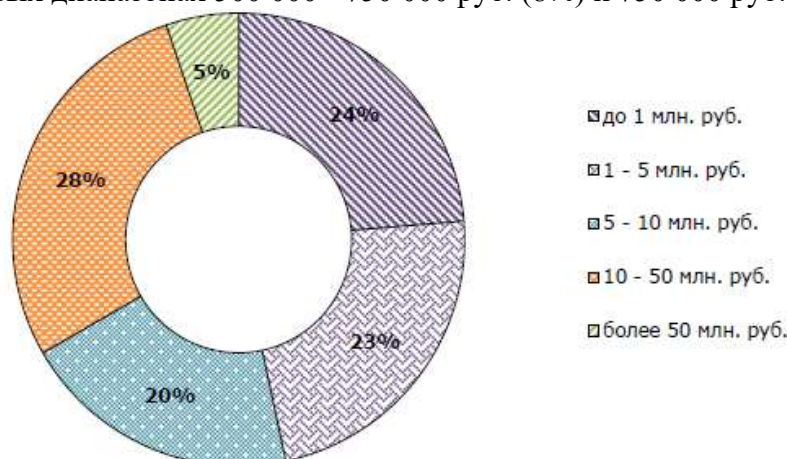
Из проанализированных данных видно, что наибольший объем предложения по продаже земельных участков земель населенных пунктов (ИЖС) в Тверской области приходится на объекты, предлагаемые в ценовом диапазоне до 500 000 руб. (51%), наименьший объем на объекты в ценовом диапазоне 1,5 - 2 млн. руб. (5%).



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).

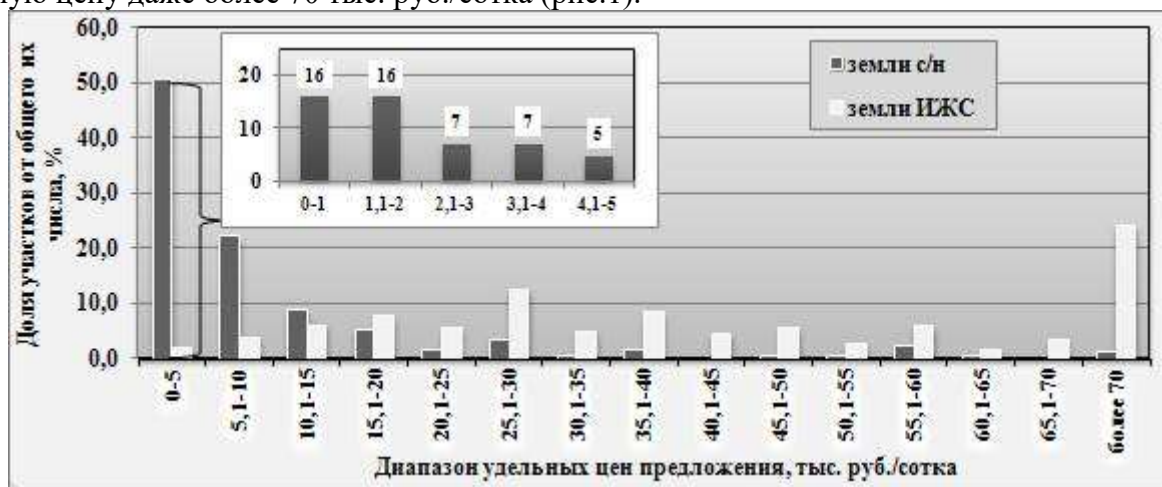


Рисунок 1. Распределение числа предложений на продажу земельных участков с/н и для ИЖС по ценовым интервалам удельной стоимости единицы площади (одной сотки)

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.

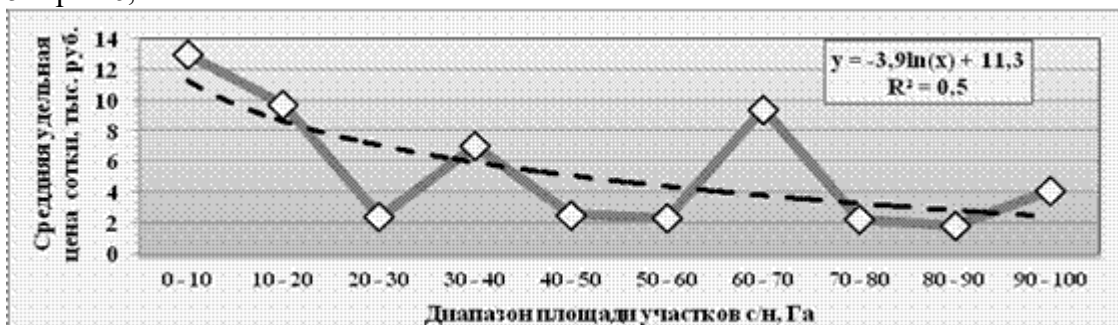


Рисунок 5. Зависимость удельной стоимости одной сотки земли сельхозназначения от площади предлагаемого к продаже участка

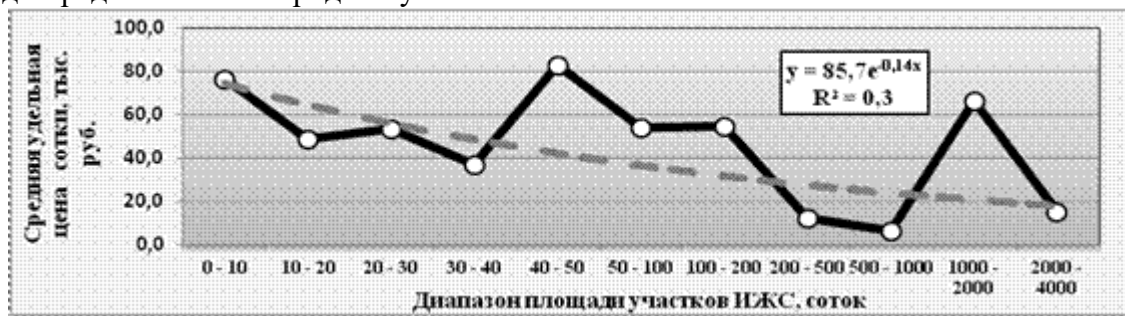


Рисунок 6. Зависимость удельной стоимости одной сотки земли для ИЖС от площади предлагаемого к продаже участка

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/х	5	38	12	20	17	14	6	3	4	7	44
Средняя удельная цена, тыс. руб./сотка											
Земель ИЖС	49,5	78,7	42,3	76,3	77,8	81,8	23,7	93,4	81,0	25,5	34,3
Земель с/х	4,9	17,0	3,1	5,3	12,0	22,1	6,0	12,8	2,6	4,4	6,5

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

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

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

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

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

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

Анализ фактических данных о ценах сделок и предложений с объектами недвижимости аналогичными объекту оценки.

Предложения по продаже земельных участков Таблица 6

Наименование	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
Площадь, сот	2 605	672	1 270	2100	101,4
Цена предложения, рублей	2 000 000	7 000 000	499 999	1 850 000	560 000
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, Вышневолоцкий район, деревня Дивинец	Тверская область, Удомельский городской округ, Полукарпово деревня	Тверская область, Вышневолоцкий городской округ, деревня Желниха	Тверская область, Вышневолоцкий городской округ, деревня Шунков
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.	Участок, расположенный вдоль озера, которое зарыблено (лещ, щука, окунь и др.) и охраняется. Продается вместе с озером. Асфальтированный подъезд до деревни. Торг уместен. Возможен обмен.	Для ведения сельхоз производства, перевод под дачное строительство возможен, вопрос желания и времени. До озера 150 - 300 м (озеро Молдино- 27 км береговая линия, глубина- 18 м) Электричество по границе участка. Собственник, межевание выполнено, документы к сделке готовы	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.	Шикарный участок с лесом 109х91м. Надо брать - пока не вырубili. Красивое место и в личное использование и в инвестиции. Своя усадьба или Глэмпинг отель или разделили по 10 сот и продали или лосиная ферма и т.д. Есть возможность перевода в снт/днп. 69:06:0000022:2467
Источник	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-udomlya-134384612	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-bologoe-262138766	https://tver.cian.ru/sale/suburban/274768449/	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-vyshniy_volochek-4100922053	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-vyshniy_volochek-6251620690
Цена за 1 сот. рублей	768	10 409	394	881	5 522,68
Цена за 1 кв. м. рублей	7,68	104,09	3,94	8,81	55,23

Наименование	Аналог № 6	Аналог № 7	Аналог № 8	Аналог № 9	Аналог № 10
Площадь, сот	103,2	703	103	360	3 640
Цена предложения, рублей	459 000	2 000 000	360 500	2 700 000	18 200 000
Вид разрешенного использования	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения
Адрес:	Тверская область, Бологое, Бологое, Тверская область	село Молдино, Удомля, Тверская область	Тверская область, Вышневолоцкий городской округ, деревня Нива 1-я	Тверская область, Вышневолоцкий городской округ, Академическая Дача поселок	Тверская область, Бологовский, д.Апаничево
Описание	Продаётся земельный участок, можно использовать в разных назначениях, как построить дом, так и заняться фермерством, так же под все ваши запросы. В этом году будет проведено электричество к участку. Рядом расположена речка, так же отличное место для отдыха.	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.	Продаю земельный участок сельскохозяйственного назначения, площадью 10315 кв.м. в деревне Нива первая. На земельном участке можно построить свой загородный дом (усадьбу), а также можно организовать свой бизнес (глэмпинг, животноводческую ферму, выращивание иван-чая, фруктовый сад и многое другое). Деревня Нива первая расположена в экологически чистом районе Тверской области среди множества водных объектов. Рядом расположено Вышневолоцкое водохранилище, озеро Шитово, река Рвянка. Деревня Нива первая находится в Вышневолоцком районе Тверской области и относится к Зеленогорскому сельскому поселению. Деревня расположена в 1 км от деревни Прямик. На автомобиле от деревни Нива первая до центра города Вышний Волочек - 19 км, до поселка Зеленогорского - 8 км. Рядом с деревней Нива первая проходит автодорога "Вышний Волочек - Есеновичи - Кувшиново" (Ржевский тракт). Деревня находится на расстоянии 300 км от МКАД по Ленинградскому	Уникальное предложение! 3,6 гектара на самом БЕРЕГУ Мстинского водохранилища. До самого участка идёт новая АСФАЛЬТИРОВАННАЯ дорога. От ж/д станции Леонтьево ходит автобус. ЭКО-ТУРИЗМ, ПОСЕЛЕНИЕ, ФЕРМЕРСТВО - лучше и доступнее места не найти. На территории растут молодые берёзки. Холмистая местность создаёт неповторимый облик этих мест. Лёгкий смешанный лес на нашей стороне, сосновый лес на спуске к воде с противоположного берега способствуют отличной экологии. ТИШИНА, ЧИСТЫЙ ВОЗДУХ, ЕДИНЕНИЕ С ПРИРОДОЙ гарантированы. ВДАЛИ от производств, трасс, городского шума и суеты. Уже РАЗРЕКЛАМИРОВАННОЕ, популярное туристическое направление. Рядом дом отдыха "Академическая дача И.Е.Репина". Старейшая творческая база Союза художников России. Легендарные места вдохновения русских художников уже более 130 лет! Здесь на фоне живописного ландшафта сохранили оригинальные богатые русские дома с резными наличниками, в лучших традициях деревянного зодчества нашего региона. Это открытая территория, где все могут гулять приезжать на пикник и наслаждаться видами. В 10 минутах езды старинный город Вышний Волочёк. Тут можно прогуляться по длинной	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.

Наименование	Аналог № 6	Аналог № 7	Аналог № 8	Аналог № 9	Аналог № 10
			шоссе. На земельном участке есть и лес, и открытое пространство. Электричество проходит по границе участка. Я - собственник, не посредник и не агентство. Документы полностью готовы к сделке купли-продажи. Возможна продажа в рассрочку, условия рассрочки обсудим индивидуально.	отреставрированной набережной вдоль реки Цна, посидеть в современных кофейнях и ресторанах. Есть самый крупный в Тверской области фаст-фуд "Чикен-хаус", пиццерия "Додо- пицца"... Пункты Ozon, Wildberries..	
Источник	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-bologoe-5836617086	https://www.invst.ru/prodaja/zemli_selkhoznaznacheniya/zemlya_selkhoznaznacheniya_u_ozera_moldinskoe_7_3_ga/	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-vyshniy_volochek-2972731552	https://tver.cian.ru/sale/suburban/273443748/	http://bigland.ru/katalog/lands/zemlya_selkhoznaznacheniya/apanichino_364/
Цена за 1 сот, рублей	5 000	2 740	3 500	7 500	5 000
Цена за 1 кв. м. рублей	50	27,40	35	75	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 3,94 до 104,09 рублей за кв. м. в зависимости от возможного использования, общей площади транспортной доступности.					

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:

49

Анализ основных ценообразующих факторов.

Данные представлены согласно

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

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

Таблица соответствия классов земельных участков категориям и видам разрешенного использования

Таблица 5

№	Классы земельных участков	Принадлежность к категориям в соответствии с Земельным кодексом РФ [10]	Основные виды разрешенного использования (ВРИ) (в соответствии с типовым перечнем)	Номер ВРИ
1	Земельные участки под индустриальную застройку	Земли населенных пунктов Земли промышленности	Земельные участки для размещения гаражей и автостоянок	ВРИ 3,9,10,11,13
			Земельные участки для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, быта и заготовок	
2	Земельные участки под офисно-торговую застройку	Земли населенных пунктов Земли промышленности	Земельные участки для размещения электростанций, обслуживающих их сооружений и объектов	ВРИ 5,6,7,17
			Земельные участки для размещения портов, водных, железнодорожных вокзалов, аэропортов, аэродромов, 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 среднетажных 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	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра		0,81	0,79	0,82	0,82
Райцентры с развитой промышленностью		0,73	0,71	0,75	0,75
Райцентры сельскохозяйственных районов		0,57	0,54	0,59	0,59
Прочие населенные пункты		0,49	0,46	0,51	0,51
Под офисно-торговую застройку					
Областной центр		1,00	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра		0,76	0,74	0,77	0,77
Райцентры с развитой промышленностью		0,71	0,76	0,79	0,79
Райцентры сельскохозяйственных районов		0,56	0,69	0,73	0,73
Прочие населенные пункты		0,47	0,57	0,62	0,62
Под жилую застройку					
Областной центр		1,00	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра		0,78	0,76	0,79	0,79
Райцентры с развитой промышленностью		0,70	0,68	0,71	0,71
Райцентры сельскохозяйственных районов		0,56	0,54	0,58	0,58
Прочие населенные пункты		0,44	0,42	0,46	0,46

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

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

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

Таблица 2.

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

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

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

Таблица 41 (продолжение)

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

Таблица 45

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

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

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

Таблица 54

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

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

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

Таблица 59

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

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

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

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

Таблица 72

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

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

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

Выводы: Тенденции рынка земельных участков, начиная с 2016 года, остаются постоянными. Уровень средних цен сильно не изменился, что подтверждается выборкой представленных на продажу объектов в 2022 году. 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 3,94 до 104,09 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 III "Процесс оценки», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200 проведение оценки объекта включает в себя следующие этапы:

1) согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки (далее - договор на оценку) или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку, предусмотренных Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, N 31, ст.3813; 2021, N 27, ст.5179) (далее - Федеральный закон);

2) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;

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

4) согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки;

5) составление отчета об оценке объекта оценки (далее - отчет 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 земельного рента, метод остатка, метод предполагаемого использования.

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

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

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

Метод сравнения продаж

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

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

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

местоположение и окружение;

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

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

транспортная доступность;

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

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

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

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

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

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

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

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

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

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

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

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

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

экспертным обоснованием корректировок цен аналогов.

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

Данный метод был использован при оценке объектов.

Метод выделения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

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

соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

расчет стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений оцениваемого земельного участка;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Физический и функциональный износ могут быть устранимыми и неустраиваемыми. Экономический износ, как правило, является неустраиваемым. 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:

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

Экономическая целесообразность: рассмотрение того, какой физически возможный и законодательно допустимый вариант использования будет давать приемлемый доход владельцу объекта, равный или больший по сравнению с суммой операционных расходов, финансовых обязательств и капитальных затрат. Экономически эффективно использовать земельные участки под застройку фермерского кластера по производству экопродуктов и организации «зелёного» сельского туризма в соответствии с проектом.

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

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

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

Таблица 7

Параметр	Земли населенных пунктов (для	Земли промышленного	Земли сельскохозяйственного
----------	--------------------------------	---------------------	-----------------------------

	жилищного строительства)	назначения	назначения
Законодательная допустимость	-	-	+
Физическая возможность	+	-	+
Экономическая целесообразность	+	-	+
Максимальная эффективность	-	-	+
Итого	2	0	4

Выводы:

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

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

АНАЛИЗ ДОСТАТОЧНОСТИ И ДОСТОВЕРНОСТИ

Затратный подход

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

Сравнительный подход

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

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

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

Доходный подход

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

4. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ

СТОИМОСТИ

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 метода расчета сравнительным подходом

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

Основная формула метода:

$$C = \frac{\sum (A_i \times K_{ij} + K'_{ij}) \times V_j}{\sum V_j} \times S,$$

где:

C – рыночная стоимость объекта оценки, руб.;

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

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

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

i – номер элемента сравнения;

j – номер объекта-аналога;

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

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

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

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

Выбор единицы сравнения

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

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

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

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

Выбор элементов сравнения

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

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

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

Выбор и описание объектов-аналогов

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

Согласно п.5 ФСО V «Рассматривая возможность и целесообразность применения сравнительного подхода, оценщику необходимо учитывать объем и качество информации о сделках с объектами, аналогичными объекту оценки, в частности:

- 1) активность рынка (значимость сравнительного подхода тем выше, чем больше сделок с аналогами осуществляется на рынке);
- 2) доступность информации о сделках (значимость сравнительного подхода тем выше, чем надежнее информация о сделках с аналогами);
- 3) актуальность рыночной ценовой информации (значимость сравнительного подхода тем выше, чем меньше удалены во времени сделки с аналогами от даты оценки и чем стабильнее рыночные условия были в этом интервале времени);
- 4) степень сопоставимости аналогов с объектом оценки (значимость сравнительного подхода тем выше, чем ближе аналоги по своим существенным характеристикам к объекту оценки и чем меньше корректировок требуется вносить в цены аналогов).».

Согласно п. 10 ФСО V «В рамках сравнительного подхода при выборе аналогов следует:

- 1) учитывать достаточность и достоверность информации по каждому аналогу;
- 2) использовать при проведении анализа наиболее сопоставимые аналоги для того, чтобы вносить меньше корректировок;
- 3) учитывать, что сделки, совершенные ближе к дате оценки, более репрезентативны, чем сделки, совершенные в более ранний срок, особенно на нестабильных рынках;
- 4) рассматривать сделки, совершенные между независимыми сторонами;
- 5) учитывать, что ценовая информация по фактическим сделкам является лучшим основанием для определения стоимости, чем предложения к совершению сделки, если условия сделки соответствуют предпосылкам рыночной стоимости.».

Согласно п. 22 ФСО №7:

а) в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая

оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным;

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

Обоснование отбора объектов-аналогов:

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

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

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

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

Параметрическое сходство устанавливается исходя из основных показателей.

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

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.	-	360 500	560 000	18 200 000
Площадь земельного участка, кв. м	От 45 998 до 95 000	10 300	10 140	364 000
Цена за единицу, руб./кв.м.	-	35	55,23	50
Дата предложения	-	апрель 2023 года	апрель 2023 года	апрель 2023 года
Местоположение	Тверская обл., р-н Лесной , с/п. Медведковское, д.Мордасы	Тверская область, Вышневолоцкий городской округ, деревня Нива 1-я	Тверская область, Вышневолоцкий городской округ, деревня Шунково	Тверская область, Бологовский, г.Бологое, д.Апаничево
Удаленность от Твери, км. ²	222	147	121	179
Вид права	собственность	собственность	собственность	собственность
Условия продажи		Договор к-п	Договор к-п	Договор к-п
категория	Сельскохозяйственного назначения Для сельскохозяйственного производства, Для ведения сельскохозяйственного производства	Сельскохозяйственного назначения для ведения сельскохозяйственного производства	Сельскохозяйственного назначения для ведения сельскохозяйственного производства	Сельскохозяйственного назначения для ведения сельскохозяйственного производства
рельеф	Ровный, с незначительными перепадами высот	Ровный, с незначительными перепадами высот	Ровный, с незначительными перепадами высот	Ровный, с незначительными перепадами высот
коммуникации	По границе с возможностью подключений	По границе с возможностью подключений	По границе с возможностью подключений	По границе с возможностью подключений
Наличие строений на участке	Участок свободен от строений	Участок свободен от строений	Участок свободен от строений	Участок свободен от строений
Источник информации		https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-vyshniy_volochek-2972731552	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-vyshniy_volochek-6251620690	http://bigland.ru/katalog/lands/zemlya_selhoznaznacheniya/apanichino_364/

² <https://yandex.ru/maps>

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.		360 500	560 000	18 200 000
Общая площадь, кв.м..	кв.м.	до 100 000	10 300	10 140	364 000
Источник информации			https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-vyshniy_volochek-2972731552	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-vyshniy_volochek-6251620690	http://bigland.ru/katalog/lands/zemlya_selhoznaznacheniya/apanichino_364/
Единица сравнения	кв.м.				
Цена предложения	руб		360 500	560 000	18 200 000
Цена за ед. площади	руб/ кв.м.		35	55,23	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.		35	55,23	50
Условия финансирования		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб/ кв.м.		35	55,23	50
Условия продажи			Торг	Торг	Торг
Корректировка	%		-20,3%	-20,3%	-20,3%
Скорректированная цена	руб/ кв.м.		27,90	44,02	39,85
Дата продажи (дата оценки)		апрель 2023 года	апрель 2023 года	апрель 2023 года	апрель 2023 года
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб/ кв.м.		27,90	44,02	39,85
Местоположение		Тверская обл., р-н Лесной , с/п. Медведковское, д.Мордасы	Тверская область, Вышневолоцкий городской округ, деревня Нива 1-я	Тверская область, Вышневолоцкий городской округ, деревня Шунково	Тверская область, Бологовский, г.Бологое, д.Апаничево
Местоположение		Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Удаленность от Твери,		222	147	121	179

Элемент сравнения	Единица измер.	Объект оценки	Объекты сравнения		
			1	2	3
км.					
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб/ кв.м.		27,90	44,02	39,85
Физические характеристики					
Общая площадь	кв.м.	до 100 000	10 300	10 140	364 000
Корректировка	%		0%	0%	+21%
Скорректированная цена	руб/ кв.м.		27,90	44,02	48,22
Назначение		Для сельскохозяйственного производства, Для ведения сельскохозяйственного производства	Сельскохозяйственного назначения для ведения сельскохозяйственного производства	Сельскохозяйственного назначения для ведения сельскохозяйственного производства	Сельскохозяйственного назначения для ведения сельскохозяйственного производства
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб/ кв.м.		27,90	44,02	48,22
Инженерные коммуникации		по границе	по границе	по границе	по границе
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб/ кв.м.		27,90	44,02	48,22
Экономические характеристики					
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб/ кв.м.		27,90	44,02	48,22
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.		27,90	44,02	48,22
Количество корректировок			1	1	2
1/ п			1	1	0,5
Сумма (1/ п)			2,5		
Весовые коэффициенты			0,4	0,4	0,2
Цена за ед. общей площади	руб/ кв.м.		38,41		

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 Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки часть 2. под ред.Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2022 год. Полная версия. Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, стр.294,

Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть II. Полная версия (по состоянию на 2021 г.)

13.2. Значения скидок на торг на неактивном рынке

13.2.1. Коллективное мнение оценщиков

Значения скидки на торг, усредненные по городам России

Таблица 123. Значения скидки на торг на неактивном рынке. Значения коэффициентов, усредненные по городам России. Коллективное мнение оценщиков, Доверительный интервал

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
Земельные участки под индустриальную застройку	17,9%	16,4%	19,3%
Земельные участки под коммерческую застройку (офисно-торговую)	15,7%	14,3%	17,0%
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	20,3%	18,4%	22,3%

Корректировка на уторгование для земель сельскохозяйственного назначения принята на уровне средней: -20,3%.

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(Ca/Co-1)*100%

Таблица 10

Характеристика	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Общая площадь, кв. м.	до 100 000	10 300	10 140	364 000
Общая площадь, га	до 10	1,03	1,01	36,4
Коэффициент	1	1	1	1,21
Корректировка		0%	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			
Удаление объекта оценки от облцентра, км	у границы	у границы	< 30	30-70	>70
	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., р-н Лесной, с/п. Медведковское, д.Мордасы	Тверская область, Вышневолоцкий городской округ, деревня Нива 1-я	Тверская область, Вышневолоцкий городской округ, деревня Шунково	Тверская область, Бологовский, г.Бологое, д.Апаничево
Удаленность от Твери, км. ³	222	147	121	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

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)

³ <https://yandex.ru/maps>

Объекты-аналоги №1-3 предложены к продаже в апреле 2023года. 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: 8 420 000 рублей

В том числе:

Таблица 12

1	2	3	4	5=4*3	6=5 округленно
Кадастровый №	Ближайший н.п.	Площадь, кв.м.	Стоимост ь 1 кв.м., рубли	Справедливая стоимость участка, руб.	Справедлива я стоимость участка, округленно, руб.
69:18:0000011:305	Мордасы	95 000	38,41	3 648 950,00	3 650 000
69:18:0000011:306	Мордасы	78 000	38,41	2 995 980,00	3 000 000
69:18:0000011:318	Мордасы	45 998	38,41	1 766 783,18	1 770 000
Итого				8 411 713,18	8 420 000

5. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

Результаты расчетов справедливой стоимости Объекта оценки по трем подходам указаны в Таблице 13.

Таблица 13

Подходы:	Справедливая стоимость, руб.
Затратный подход	Не применялся
Сравнительный подход	8 420 000
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 14

	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 15:

Таблица 15

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

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

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

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

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

Справедливая стоимость определяется по следующей формуле:

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

Таким образом, справедливая стоимость Объекта оценки, составляет:

8 420 000 рублей

(Восемь миллионов четыреста двадцать тысяч) рублей, без учета НДС⁵

В том числе:

Кадастровый №	Ближайший н.п.	Площадь, кв.м.	Справедливая стоимость участка, округленно, руб.
69:18:0000011:305	Мордасы	95 000+/-2697	3 650 000
69:18:0000011:306	Мордасы	78 000+/-2444	3 000 000
69:18:0000011:318	Мордасы	45 998+/-1877	1 770 000
Итого			8 420 000

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 Российской Федерации;
2. Федеральный Закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г.;
3. Распоряжение Минимущества Российской Федерации №578-р от 06.03.2002г. «Об утверждении методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков»;
4. Общие стандарты оценки (федеральные стандарты оценки ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200);
5. Специальные стандарты оценки, определяющие дополнительные требования к порядку проведения оценки, в том числе для отдельных видов объектов оценки (недвижимости, машин и оборудования, бизнеса, нематериальных активов и интеллектуальной собственности), в т.ч. Федеральный стандарт оценки (ФСО) № 7 «Оценка недвижимости», утвержденный приказом МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.; ФСО № 8 «Оценка бизнеса», утвержденный приказом МЭР РФ № 326 от 01.06.2015 г.; ФСО № 9 «Оценка для целей залога», утвержденный приказом МЭР РФ № 327 от 01.06.2015 г.; ; ФСО № 10 «Оценка стоимости машин и оборудования», утвержденный приказом МЭР РФ № 328 от 01.06.2015 г.; ФСО № 11 «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности», утвержденный приказом МЭР РФ № 385 от 22.06.2015 г.
6. «Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков», разработанными и утвержденными распоряжением Минимущества России от 06.03.2002г. №568-р.
На заседании Методсовета РОО 18 ноября (Протокол № 6 от 18.11.2022 г.) были одобрены для включения в СПОД-2022 и направлены на утверждение в Совет РОО следующие документы:
7. СПОД РОО 01-03-2022 Типовые правила профессиональной этики оценщиков
8. СПОД РОО 01-04-2022 Правила по применению квалификационных аттестатов членами РОО
9. СПОД РОО 03-01-2022 Методические рекомендации по применению метода экономического замещения активов
10. СПОД РОО 03-02-2022 Методические рекомендации по применению премий и скидок за наличие или отсутствие элементов контроля при оценке пакетов акций и долей участия в уставных капиталах компаний
11. СПОД РОО 03-04-2022 Методические рекомендации по оценке стоимости услуг (работ) по устранению повреждений объектов жилой недвижимости
12. СПОД РОО 03-09-2022 Методические рекомендации по определению рыночной арендной платы (стоимости права пользования / владения и пользования) за объекты недвижимости
13. СПОД РОО 03-10-2022 Методические рекомендации по отражению при оценке недвижимости значений площади жилых помещений, полученных согласно разным принципам расчета
14. СПОД РОО 03-15-2022 Методические рекомендации по определению стоимости объектов незавершенного строительства
15. С полным текстом Стандартов и правил оценочной деятельности РОО можно ознакомиться на официальном сайте РОО: www.srogo.ru.. С полным текстом Стандартов и правил оценочной деятельности РОО можно ознакомиться на официальном сайте РОО: www.srogo.ru.
16. МЕЖДУНАРОДНЫЙ СТАНДАРТ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ (IFRS) 13 "ОЦЕНКА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ (ред. от 11.07.2016) (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н))
17. "Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 16 "Аренда" (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 11.06.2016

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.);
3. Данные публичной кадастровой карты: <http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline>;
4. Данные по социально-экономическому развитию РФ и регионов, полученные согласно официальным источникам (<http://economy.gov.ru>; <http://www.strategia.tomsk.ru>; <http://www.gosman.ru>);
5. Данные сайта Центральный банк РФ <http://www.cbr.ru>;

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., Ордусей Н Анализ и оценка приносящей доход недвижимости: Пер. с англ. – М.: Дело Лтд, 1995. – 461 с.
7. Харисон Генри С. Оценка недвижимости: Пер. с англ. – М.: РИО Мособлупрполиграфиздата, 1994. – 231 с.
8. Данные сборников УПВС и Ко-Инвест;
9. «Справочник оценщика недвижимости» Приволжского центра финансового консалтинга и оценки, Лейфер Л.А., Шегурова Д.А;
10. Методическим рекомендациям «Оценка имущественных активов для целей залога», разработанным Ассоциацией Российских Банков, от 25.11.2011 г.

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.

Общие термины и определения

Оценка стоимости представляет собой определение стоимости объекта оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки.

Стоимость представляет собой меру ценности объекта для участников рынка или конкретных лиц, выраженную в виде денежной суммы, определенную на конкретную дату в соответствии с конкретным видом стоимости, установленным федеральными стандартами оценки.

Цена представляет собой денежную сумму, запрашиваемую, предлагаемую или уплачиваемую участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

Цель оценки представляет собой предполагаемое использование результата оценки, отражающее случаи обязательной оценки, установленные законодательством Российской Федерации, и (или) иные причины, в связи с которыми возникла необходимость определения стоимости объекта оценки.

Допущение представляет собой предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки, целью оценки, ограничениями оценки, используемой информацией или подходами (методами) к оценке.

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, основанных на общей методологии.

Метод оценки представляет собой последовательность процедур, позволяющую на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки.

Методические рекомендации по оценке представляют собой методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России.

Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки) представляет собой стоимость объекта, определенную на основе профессионального суждения оценщика для конкретной цели оценки с учетом допущений и ограничений оценки. Результат оценки выражается в рублях или иной валюте в соответствии с заданием на оценку с указанием эквивалента в рублях. Результат оценки может быть представлен в виде числа и (или) интервала значений, являться результатом математического округления.

Оценщики – специалисты, имеющие квалификационный аттестат по одному или нескольким направлениям оценочной деятельности, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями законодательства об оценочной деятельности.

Существенность представляет собой степень влияния информации, допущений, ограничений оценки и проведенных расчетов на результат оценки. Существенность может не иметь количественного измерения. Для определения уровня существенности требуется профессиональное суждение в области оценочной деятельности. В процессе оценки уровень существенности может быть определен в том числе для информации, включая исходные данные (характеристики объекта оценки и его аналогов, рыночные показатели);

проведенных расчетов, в частности, в случаях расхождений результатов оценки, полученных в рамках применения различных подходов и методов оценки; допущений и ограничений оценки. Существенность зависит в том числе от цели оценки.

Отчет об оценке объекта оценки - документ, содержащий профессиональное суждение оценщика относительно итоговой стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации, проведенного анализа и расчетов в соответствии с заданием на оценку. Отчет об оценке может состоять из нескольких частей, в одной или в разной форме - как на бумажном носителе, так и в форме электронного документа.

Пользователями результата оценки, отчета об оценке могут являться заказчик оценки и иные лица в соответствии с целью оценки.

К **объектам оценки** относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) – это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки.

При осуществлении оценочной деятельности в соответствии с федеральными стандартами оценки определяются **следующие виды стоимости**:

- 1) рыночная стоимость;
- 2) равновесная стоимость;
- 3) инвестиционная стоимость;
- 4) иные виды стоимости, предусмотренные ФЗ от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

Рыночная стоимость объекта оценки (далее - рыночная стоимость) - наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден 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:

- 1) одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- 2) стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- 3) объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- 4) цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- 5) платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Рыночная стоимость основана на предположениях о сделке, совершаемой с объектом на рынке между гипотетическими участниками без влияния факторов вынужденной продажи после выставления объекта в течение рыночного срока экспозиции типичными для подобных объектов способами. Рыночная стоимость отражает потенциал наиболее эффективного использования объекта для участников рынка. При определении рыночной стоимости не учитываются условия, специфические для конкретных сторон сделки, если они не доступны другим участникам рынка.

Равновесная стоимость представляет собой денежную сумму, за которую предположительно состоялся бы обмен объекта между конкретными, хорошо осведомленными и готовыми к сделке сторонами на дату оценки, отражающая интересы этих сторон. Равновесная стоимость, в отличие от рыночной, отражает условия совершения сделки для каждой из сторон, включая преимущества и недостатки, которые каждая из сторон получит в результате сделки. Поэтому при определении равновесной стоимости необходимо учитывать предполагаемое сторонами сделки использование объекта и иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретных сторон сделки.

Инвестиционная стоимость - стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки. Инвестиционная стоимость не предполагает совершения сделки с объектом оценки и отражает выгоды от владения объектом. При определении инвестиционной стоимости необходимо учитывать предполагаемое текущим или потенциальным владельцем использование объекта, синергии и предполагаемый полезный эффект от использования объекта оценки, ожидаемую доходность, иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретного владельца.

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

При проведении оценки используются **сравнительный, доходный и затратный подходы**. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки. Оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки.

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения. Методы сравнительного подхода основаны на использовании ценовой информации об аналогах (цены сделок и цены предложений). При этом оценщик может использовать ценовую информацию об объекте оценки (цены сделок, цена обязывающего предложения, не допускающего отказа от сделки).

Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов).

Затратный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения. Затраты замещения (стоимость замещения) представляют собой текущие затраты на создание или приобретение объекта эквивалентной полезности без учета его точных физических свойств. Обычно затраты замещения относятся к современному аналогичному объекту, обеспечивающему равноценную полезность, имеющему современный дизайн и произведенному с использованием современных экономически эффективных материалов и технологий. Затраты воспроизводства (стоимость воспроизводства) представляют собой текущие затраты на воссоздание или приобретение точной копии объекта.

При применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты. Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки.

Основная терминология, используемая в затратном подходе

Специализированная недвижимость - недвижимость, которая в силу своего специального характера редко, если вообще когда-либо, продаётся на открытом рынке для продолжения ее существующего использования одним владельцем, кроме случаев, когда она реализуется как часть использующего ее бизнеса. Специальный характер недвижимости может быть обусловлен ее конструктивными особенностями, специализацией, размером или местоположением или сочетанием этих факторов.

Физический износ - уменьшение стоимости воспроизводства или замещения, связанное с утратой элементами объекта оценки эксплуатационных характеристик в результате естественного старения, неправильной эксплуатации, воздействия.

К **функциональному износу** относят потерю стоимости в результате несоответствия проекта, материалов, строительных стандартов, качества дизайна современным требованиям к этим позициям.

Внешний (экономический) износ - уменьшение стоимости объекта в результате негативного воздействия внешних по отношению к нему факторов (рыночных, финансовых, законодательных, физических и других).

Накопленный износ – совокупное уменьшение стоимости воспроизводства или стоимости замещения объекта оценки, которое может иметь место в результате его физического, функционального и внешнего (экономического) износа.

Основная терминология, используемая в доходном подходе

Денежный поток – движение денежных средств, возникающее в результате использования имущества.

Риск – обстоятельства, уменьшающие вероятность получения определенных доходов в будущем и снижающие их стоимость на дату проведения оценки.

Операционные расходы – периодические затраты для обеспечения нормального функционирования объекта оценки и воспроизводства им действительного валового дохода.

Капитализация дохода – преобразование будущих периодических и равных (стабильно изменяющихся) по величине доходов, ожидаемых от объекта оценки, в его стоимость на дату оценки, путем деления величины периодических доходов на соответствующую ставку (коэффициент) капитализации.

Ставка (коэффициент) капитализации — это ставка, которая, будучи отнесенной к текущим чистым доходам, приносимым объектом, дает его оценочную стоимость. Общая ставка капитализации учитывает как доход на инвестиции, так и компенсацию изменения стоимости имущества за рассматриваемый период. Общая ставка капитализации определяется на основе фактических данных о соотношении чистой прибыли от имущества и его цены или способом кумулятивного построения.

Метод дисконтирования денежных потоков – оценка имущества при произвольно изменяющихся и неравномерно поступающих денежных потоках в зависимости от степени риска, связанного с использованием имущества, в течение прогнозного периода времени.

Дисконтирование денежного потока – математическое преобразование будущих денежных потоков (доходов), ожидаемых от объекта оценки, в его настоящую (текущую) стоимость на дату оценки с использованием соответствующей ставки дисконтирования.

Ставка дисконтирования – процентная ставка отдачи (доходности), используемая при дисконтировании с учетом рисков, с которыми связано получение денежных потоков (доходов).

Реверсия - возврат капитала в конце прогнозного периода. Определяется как цена продажи в конце прогнозируемого периода владения или рыночная стоимость на момент окончания периода прогнозирования.

Основная терминология, используемая в сравнительном подходе

Элементами сравнения (ценообразующими факторами) - называют такие характеристики объектов и сделок, которые вызывают изменения цен.

Срок экспозиции объектов оценки рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объектов оценки до даты совершения сделки с ним.

Единица сравнения - общий для всех объектов удельный или абсолютный показатель цены объекта, физическая или экономическая единица измерения стоимости или арендной ставки, сопоставляемая и подвергаемая корректировке.

Корректировка – представляет собой операцию, учитывающую разницу в стоимости между оцениваемым и сравнимым объектами, вызванную влиянием конкретного элемента сравнения. Все корректировки выполняются по принципу «от объекта сравнения к объекту оценки».

Аналог объекта оценки – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Скорректированная цена имущества – цена продажи объекта сравнения после ее корректировки на различия с объектом оценки.

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.

Источник нижеприведённых определений: Ведомственные строительные нормы «Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения» (ВСН 58-88(р)).

Ремонт здания – комплекс строительных работ и организационно-технических мероприятий по устранению физического и морального износа, не связанных с изменением основных технико-экономических показателей здания.

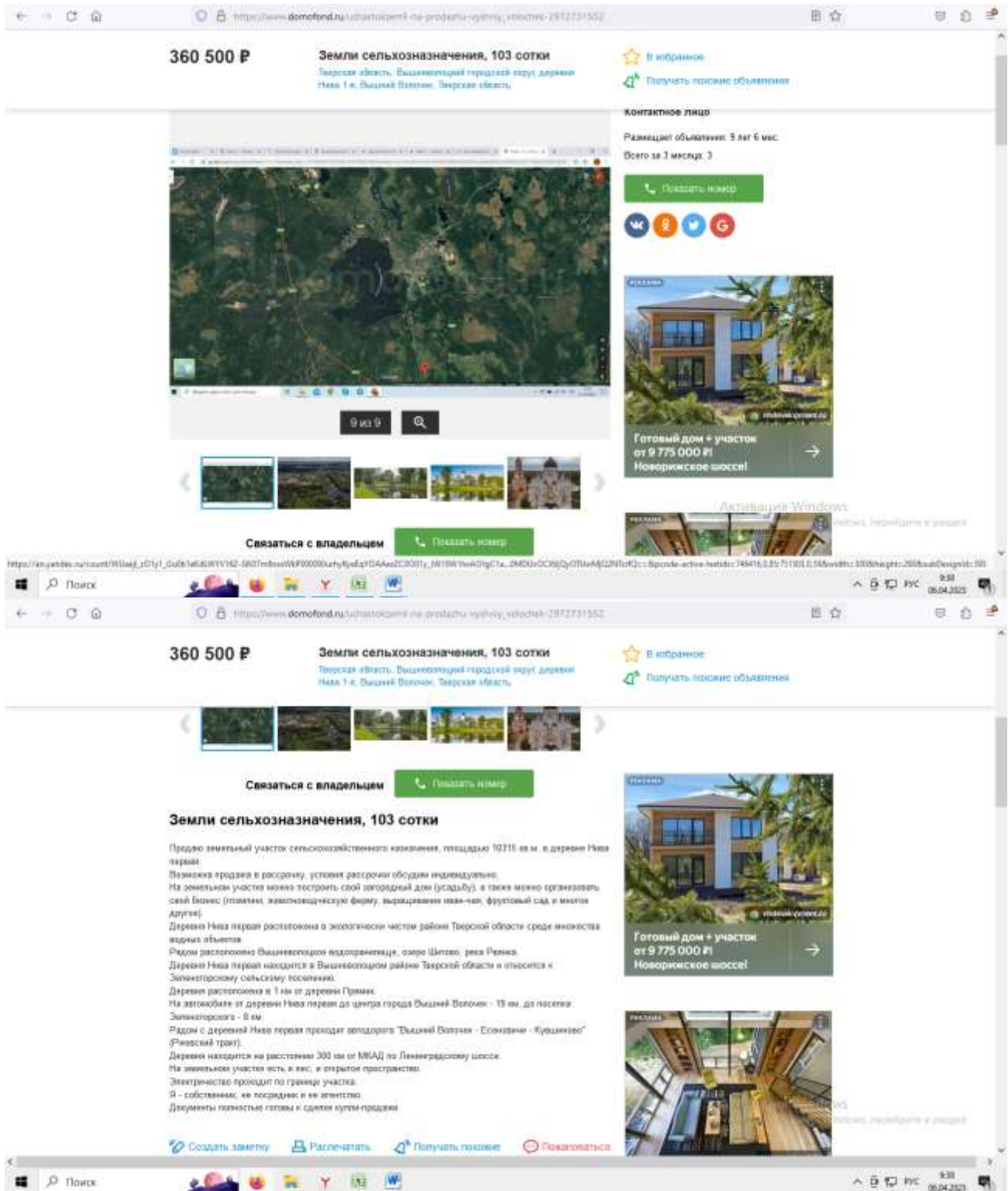
Текущий ремонт здания – ремонт здания с целью восстановления исправности (работоспособности) его конструкций и систем инженерного оборудования, а также поддержания эксплуатационных показателей.

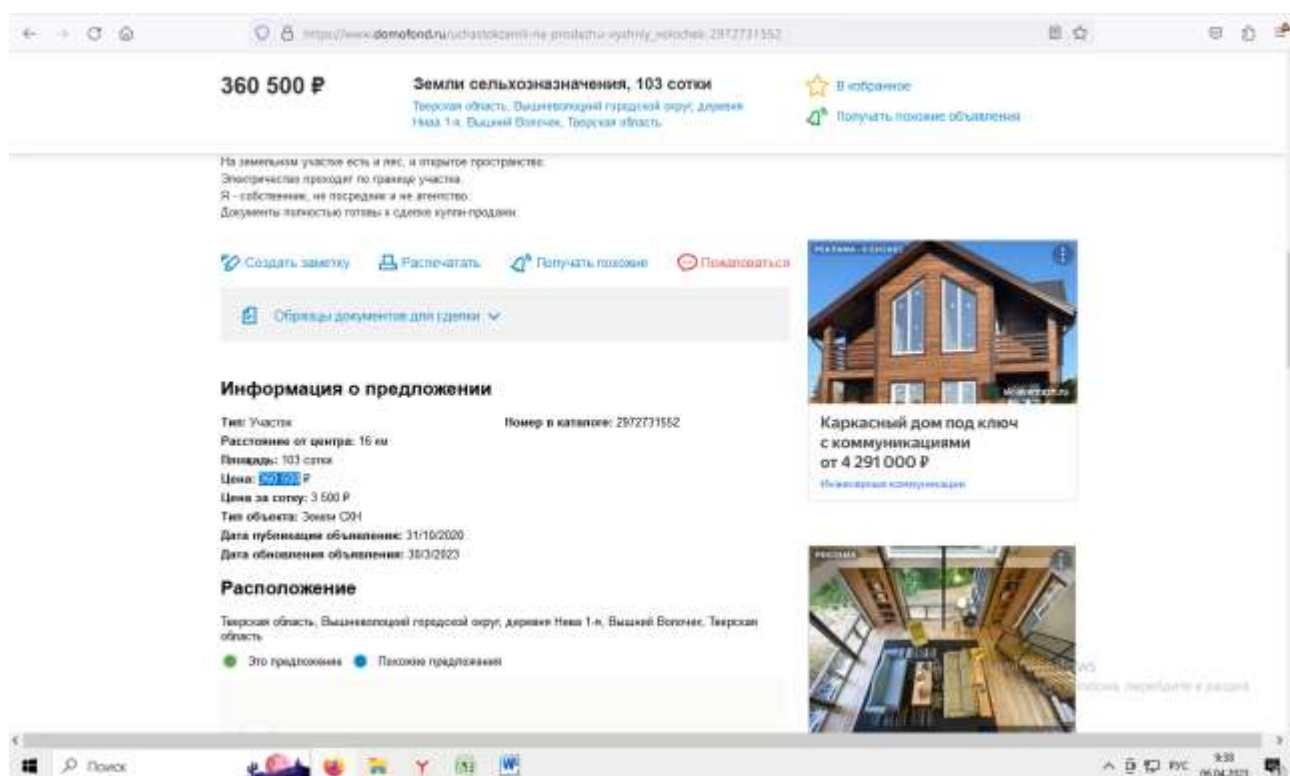
Капитальный ремонт здания – ремонт здания с целью восстановления его ресурса с заменой при необходимости конструктивных элементов и систем инженерного оборудования, а также улучшения эксплуатационных показателей.

- ✓ **Реконструкция здания** – комплекс строительных работ и организационно-технических мероприятий, связанных с изменением основных технико-экономических показателей (количества и площади квартир, строительного объёма и общей площади здания, вместимости или пропускной способности или его назначения) в целях улучшения условий проживания, качества обслуживания, увеличения объёма услуг..

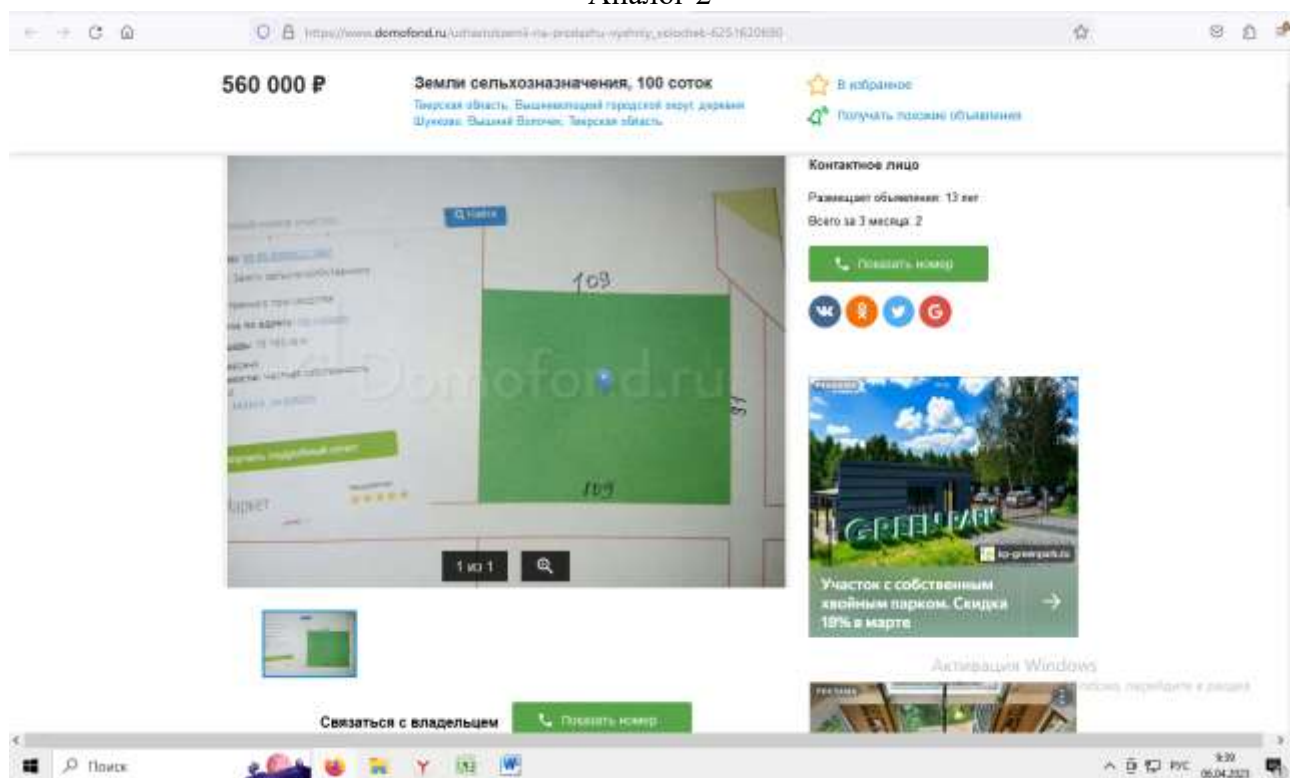
СКАНЫ СТРАНИЦ АНАЛОГОВ

Аналог 1





Аналог 2



560 000 Р **Земли сельскохозяйственного назначения, 100 соток**
Тверская область, Вышневолоцкий городской округ, деревня Шуньково, Вышний Волочек, Тверская область.

В избранное
Получить похожие объявления

Связаться с владельцем Показать номер

Земли сельскохозяйственного назначения, 100 соток

Школьный участок с лесом 105х50м. Нада брать - пока не вырубили. Красивое место и в тепле использование и в инвестицию. Свое усадьба или Гостевой дом, или разделение на 10 сот и продажа или лотковая форма и т.д. Есть возможность перевода в садовую. 69-06-0000022-2467

Создать заметку Распечатать Получить похожие Пожаловаться

Образцы документов для сделки

Информация о предложении

Тип: Участок
Расстояние от центра: 15 км
Площадь: 100 соток
Цена: 560 000 Р
Цена за сотку: 5 600 Р
Тип объекта: Земля СНТ
Дата публикации объявления: 17/1/2023
Дата обновления объявления: 18/3/2023

Номер в каталоге: 6251620690

Расположение

Участок с собственным живописным парком. Скидка 18% в марте

Публичная кадастровая карта

Участки 69-06-0000022-2467

Земельный участок 69-06-0000022-2467
Для сельскохозяйственного производства
План 3У План ЮИ

Информация	Участок
Тип	Объект недвижимости
Фид	Земельный участок
Кадастровый номер	69-06-0000022-2467
Кадастровый квартал	69-06-0000022
Адрес	-
Площадь земельного участка	10 143 кв. м
Статус	Участок
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Назначение использования	Для сельскохозяйственного производства
Форма собственности	Частная собственность
Кадастровая стоимость	17 445,96 руб.
Дата определения	01.01.2022
Дата утверждения	-
Дата внесения сведений	13.01.2023
Дата прекращения	01.01.2023

Активация Windows
Получите новую тему оформления Windows, значки рабочего стола и панель задач.
Пакет © Россия 2019-2021 | ЕРМ © Россия 2019-2022

Аналог 3

3D ТУР И ФОТО



СКАЧАТЬ ПРЕЗЕНТАЦИЮ

ВИД СДЕЛКИ: Продажа

ОБЛАСТЬ: Тверская область

РАЙОН: Бологовский

ШОССЕ: Ленинградское

НАСЕЛЕННЫЙ ПУНКТ: Алачино д.

ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ: 36.5500 га

36.5500 ГА
общая площадь

5 000 РУБ
цена за сотку

18 200 000 РУБ
цена за участок

ОПИСАНИЕ

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

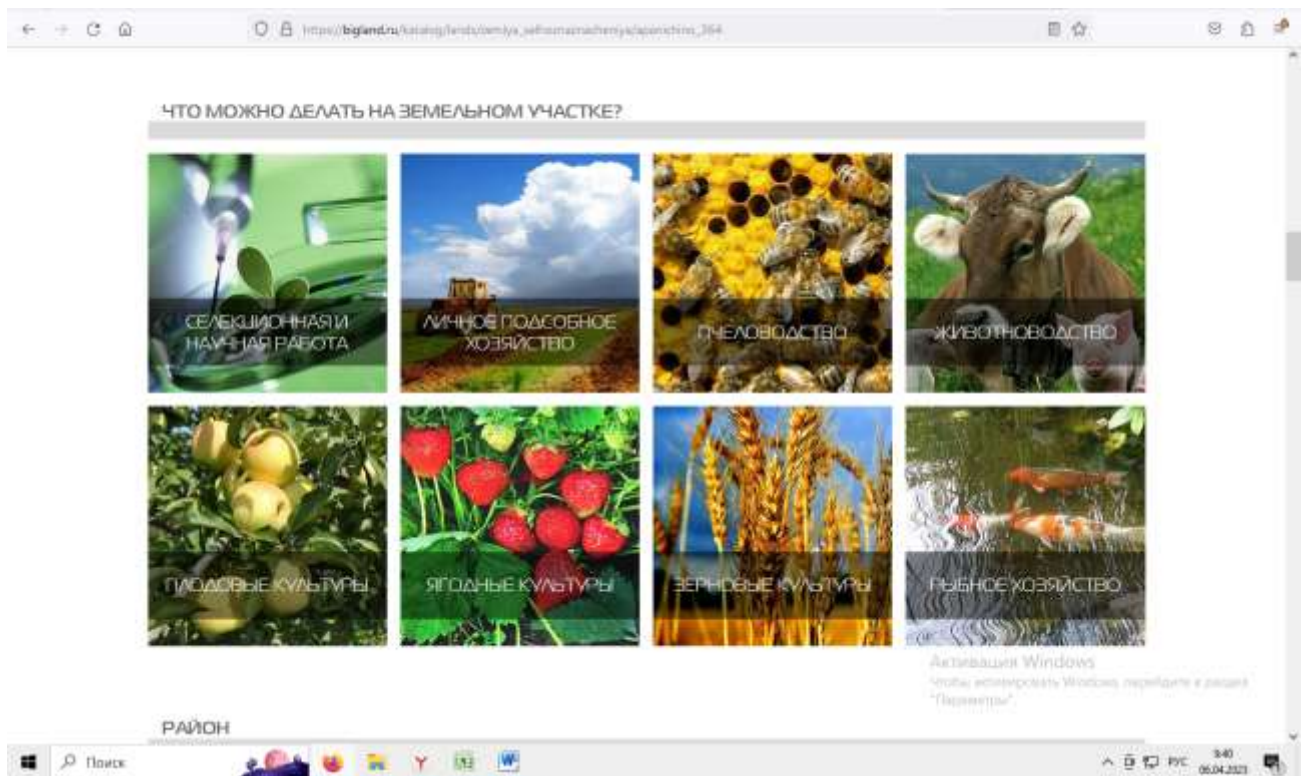
ИНФРАСТРУКТУРА

Электричество

Подъезд: Грunt

Удаленность от населенного пункта: Прямая





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



РОСГОССТРАХ



ПОЛИС № 3/2023/СП134/765

страхования ответственности оценщика

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования ответственности оценщика № 3/2023/СП134/765 от 24.03.2023г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков и юридических лиц, заключающих договоры на проведение оценки (типовых (единых)) №134 ПАО СК «Росгосстрах» в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Светлаков Василий Иванович (ИНН 771605751953) Адрес регистрации: 129128, г. Москва, проезд Кадомцева, д. 15, кв. 23
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА ПО ДОГОВОРУ, РУБ.:	30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ, РУБ.:	30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей
ФРАНШИЗА, РУБ.:	Не установлена
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Единовременно, безналичным платежом
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «21» апреля 2023 г. по «20» апреля 2024 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате осуществления Страхователем оценочной деятельности. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда) или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба. Возмещение ущерба, причиненного в течение срока действия Договора страхования, производится в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации на дату заключения Договора страхования, но не более трех лет. Достоверность величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, установленной в отчете об оценке, устанавливается вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда). Под фактом причинения ущерба (вреда) понимается наступление событий при условии, что:
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	1. Действие (бездействие), приведшее к причинению ущерба, было допущено в пределах срока действия договора страхования и в пределах территории страхования. Территорией страхования считается территория Российской Федерации. 2. Датой действия (бездействия), приведшего к причинению ущерба, считается дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) - дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки; 3. Ущерб Выгодоприобретателям в результате осуществления оценочной деятельности был причинен в пределах территории страхования, а также в пределах срока действия договора страхования. 4. Выгодоприобретателями предъявлено обоснованное требование о возмещении ущерба в соответствии с законодательством РФ; 5. На момент совершения действия (бездействия), приведшего к причинению ущерба, оценщик удовлетворял требованиям законодательства Российской Федерации, предъявляемым к оценщикам.
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	Страховая премия уплачивается в соответствии с условиями Договора. Настоящим подтверждаем, что страховая премия оплачена, Договор страхования вступил в действие.

Страховщик:
ПАО СК «Росгосстрах»
Директор по ключевым проектам развития
корпоративных продаж ЦКИП ДБМР

(Комарницкая М.И.)
м.п.
«24» марта 2023г.

Страхователь:
Светлаков Василий Иванович

(Светлаков В.И.)
м.п.
«24» марта 2023г.



Общество с ограниченной ответственностью
«Абсолют Страхование» (ООО «Абсолют Страхование»)
115280, г. Москва, ул. Ленинская +7 (495) 025-77-77 ИНН 7728178835
Спбодда, д.26, стр.4 info@absolutins.ru ОГРН 772501001
www.absolutins.ru

ПОЛИС № 022-073-008791/22

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 № 022-073-008791/22 от 09.09.2022 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 2022 г. по «01» октября 2023 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования по Договору являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки и (или) за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Страхователем требований Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. Договор считается заключенным в пользу лиц, которым может быть причинен вред (Выгодоприобретатели), даже если Договор заключен в пользу Страхователя или иного лица, ответственных за причинение вреда, либо в Договоре не сказано, в чью пользу он заключен.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Страховым случаем по Договору является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт: - нарушения договора на проведение оценки действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба; - причинения вреда имуществу третьих лиц действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба. Случай признается страховым в соответствии с п.3.2. Договора. Форма выплаты страхового возмещения указана в разделе 11 Правил страхования.
ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ:	Все неоговоренные настоящим Полисом условия регулируются Договором.

Страховщик:
ООО «Абсолют Страхование»

Руководитель Дирекции комплексного страхования на основании Доверенности №417/20 от 29.05.2020г.

(подпись) М.П. (Милорадова Т.М.)

«09» сентября 2022г.

Представитель Страховщика Потапова Е.Ю.
Тел. 8 (495) 025-77-77, доб.2407

Страхователь:

ЗАО Информационная консалтинговая фирма

«КонС»

Генеральный директор на основании Устава

(подпись) М.П. (Светлаков В.И.)

«09» сентября 2022г.



ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ ОЦЕНКИ

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

отдел государственной службы регистрации недвижимости

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

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

полное наименование организации	подпись	инициалы, фамилия
Выдающий	М.П.	Лаврушина С.В.



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

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист №1 Решен 2	Всего листов решен 2	Всего решено 3	Всего листов выписки 4
14 сентября 2020г.			
Кадастровый номер: 69:18:0000011:305			

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

Вариант	полное наименование документа	подпись	инициалы, фамилия



Ябугина Е.В.



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



полное наименование объекта		подпись		инициалы, фамилия	
специнформационный					

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

Лист 3 Лист 4

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист №1 Раздел 3

Всего листов раздела 3: 1

Всего разделов: 3

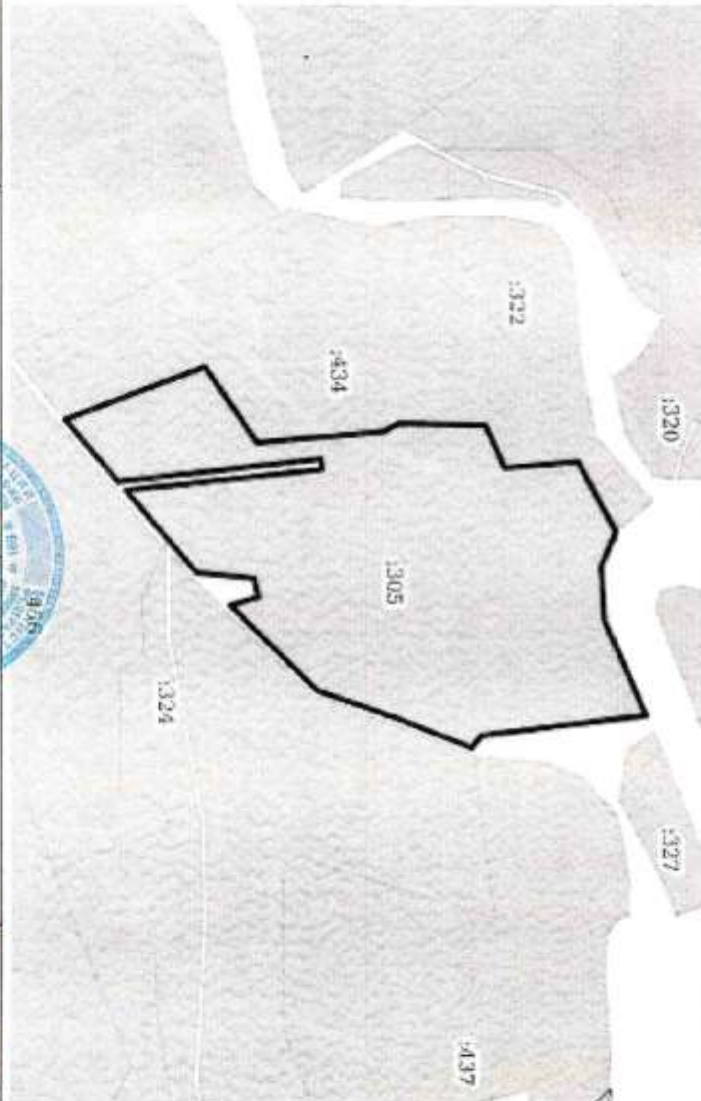
Всего листов выписки: 4

14 сентября 2020г.

Кадастровый номер:

69-18/008/011-305

План (чертеж, схема) земельного участка



Масштаб 1:5000

Подпись

Основание обозначения:

полное наименование объекта недвижимости

подпись

инициалы, фамилия



Итого стр.

Копия выписки
[Signature]
[Official Stamp]

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

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист №1	Раздел 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3
		Всего листов выписки: 4	
12 сентября 2020г.			
Кадастровый номер:		69:18:0000011:306	
Номер кадастрового квартала:		69:18:0000011	
Дата присвоения кадастрового номера:		29.12.2008	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		данные отсутствуют	
Адрес (местоположение):		Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир и Мордасы. Участок находится примерно в пятистах метрах по направлению на запад от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Тверская область, р-н Лесной, с/п. Медведковское, д. Мордасы.	
Площадь, м²:		78000 +/- 2444	
Кадастровая стоимость, руб:		1700040	
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:		данные отсутствуют	
Категория земель:		Земли сельскохозяйственного назначения	
Вид разрешенного использования:		для сельскохозяйственного производства	
Статус земли об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:		данные отсутствуют	
Получатель выписки:		Зач. Автонова Виктория (представитель правообладателя), Правообладатель: Владелец инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда реального "Перспектива" под управлением ООО "УК "Триумф Капитал" данные о которых устанавливаются на основании данных линейных счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев. ИНН: 7718561523	

Подпись			
полное наименование должности		полное	
		инициалы, фамилия	



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

Лист 2 Лист 2

Земельный участок			
Лист №1 Листов 2		Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3
Лист №1 Листов 2		Всего листов раздела 3: 3	Всего листов выписки: 4
12 сентября 2020:			
Кадастровый номер:		69:18:00000011:306	

1	Прямой собственник (правообладатель):	1.1	Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда реального сектора экономики "Перспектива" под управлением ООО "УК" "Практика Капитал"
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 69:18:00000011:306-69/175/2020-8 12.09.2020 14:21:56
3	Документы-основания	3.1	Договор купли-продажи недвижимого имущества №19-07-20-7, №19-07-20-7, Выдан 06.08.2020
4	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	Доверительное управление	
4.1	Вид:	12.09.2020 14:21:56	
	дата государственной регистрации:	69:18:00000011:306-69/175/2020-9	
	номер государственной регистрации:	Срок действия с 05.02.2013 по 01.05.2027	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Практика Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом реального сектора экономики "Перспектива", ИНН: 3445028704	
	завло, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Правление доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом реального сектора экономики "Перспектива" по управлению Обществом с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Практика Капитал", № 2539, Выдан 05.02.2013	
	основание государственной регистрации:	Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда реального сектора экономики "Перспектива" под управлением ООО "УК" "Практика Капитал", № 1, Выдан 14.06.2013	
		Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда реального сектора экономики "Перспектива" под управлением ООО "УК" "Практика Капитал", № 2, Выдан 13.11.2013	
		Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда реального сектора экономики "Перспектива" под управлением ООО "УК" "Практика Капитал", № 3, Выдан 15.06.2020	
		Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда реального сектора экономики "Перспектива" под управлением ООО "УК" "Практика Капитал", № 4, Выдан 17.08.2020	

полное наименование документа	подпись	инициала, фамилия
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости		Добулина 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
12 сентября 2020г.			
Кадастровый номер:		69:18-0000001:306	
5	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	



Подпись интерпретации эксперта	подпись	инициалы, фамилия
полное наименование должности интерпретации эксперта		Якунина С.Е.

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

Лист 3 Лист 4

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист №1 Раздел 3

Всего листов раздела 3: 1

Всего разделов: 3

Всего листов выписки: 4

12 сентября 2020г.

Кадастровый номер:

69:18:0000011:306

План (чертеж, схема) земельного участка



Масштаб 1:4000

Основание обозначения:

Налоговая

полное наименование должности

подпись

инициалы, фамилия



Исходная С.В.



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

Раздел 1 Лист 1			
Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
12 сентября 2020г.			
Кадастровый номер:			
69:18-0000011:318			
Номер кадастрового квартала:			
69:18-0000011			
Дата присвоения кадастрового номера:			
29.12.2008			
Ранее присвоенный государственный учетный номер:			
данные отсутствуют			
Адрес (местоположение):			
Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д. Мордасы. Участок находится примерно в 3,3 м. по направлению на запад от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Тверская область, р.н. Лесной, с/п. Медведовское, д. Мордасы.			
Площадь, м²:			
45998 +/- 1877			
Кадастровая стоимость, руб:			
100275.64			
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:			
данные отсутствуют			
Категория земель:			
Земли сельскохозяйственного назначения			
Виды разрешенного использования:			
для сельскохозяйственного производства, для ведения сельскохозяйственного производства			
Степень застройки об объекте недвижимости:			
Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"			
Обоиме отметки:			
данные отсутствуют			
Получатель выписки:			
Заявитель: Автонова (представитель правообладателя), Правообладатель: Владелец инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда публично-правового управления ООО "УК "Триумф Капитал", данные о которых указываются на основании данных лицевых счетов владельца инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов лето владельцев инвестиционных паев, ИНН: 7718581523			

Выдана		Подпись		Инициалы, фамилия	
полное наименование должности		подпись		Автонова Е.К.	



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

Сведения о зарегистрированных правах

Лист 2 Лист 2

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

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Выданы инвестиционные права закрытого паевого инвестиционного фонда реального "Перспектива" под управлением ООО "УК "Права Капитал"
2	Вид, номер и дата государственной регистрации прав:	2.1	Общая долевая собственность 69:18-0000011-318-69/175/2020-8 12.09.2020 14:27:42
3	Документы-основания	3.1	Договор купли-продажи недвижимого имущества № 19-07-20-7, № 19-07-20-7, Выдан 06.08.2020
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Доверительное управление	
4.1	вид:	12.09.2020 14:27:42	
	дата государственной регистрации:	69:18-0000011-318-69/175/2020-9	
	номер государственной регистрации:	Срок действия с 05.02.2013 по 01.05.2027	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	основание государственной регистрации:	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Права Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом реальный «Перспектива», ИНН: 3445028704	
		Правом доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом реальный «Перспектива» по управлению Обществом с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Права Капитал»», № 2539, Выдан 05.02.2013	
		Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда реальный «Перспектива» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Права Капитал»», № 1, Выдан 14.06.2013	
		Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда реальный «Перспектива» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Права Капитал»», № 2, Выдан 13.11.2013	
		Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда реальный «Перспектива» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Права Капитал»», № 3, Выдан 15.06.2020	
		Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда реальный «Перспектива» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Права Капитал»», № 4, Выдан 17.08.2020	

полное наименование недвижимости	Подпись	инициалы	инициалы, фамилия
подпись		М.П.	Давыдова С.В.

Копия выписки



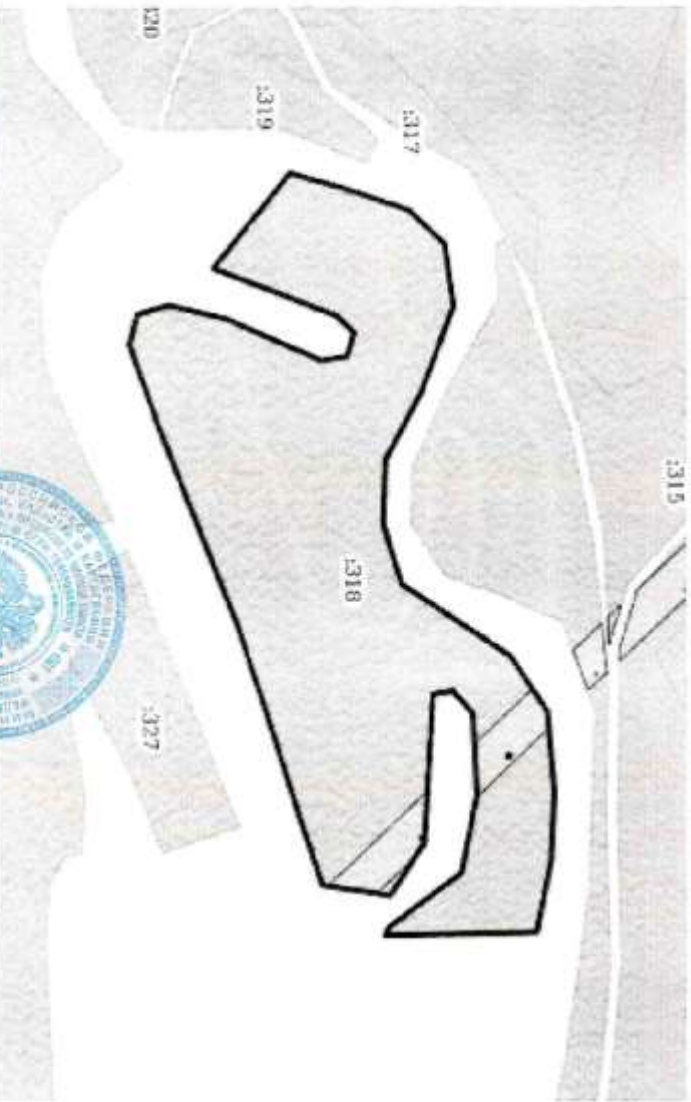
Ветеринар-эксперт			
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия	
		Жолдышев С.Т.	

Рисунок 3 Лист 4

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

Описание местоположения земельного участка

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



Масштаб 1:3000	Подпись	Кодовые обозначения	Подпись	Инициалы, фамилия
Подпись				
полное наименование должности				

М.П.  **Якушина С.В.**



ЭКОПАРК «ПОБЕДА»



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

Тверская область – 2018

Жить в гармонии с природой



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

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

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

Конкурс «Зеленая Россия»

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



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

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

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

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

Цели проекта Экопарк «Победа»

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



Экопарк «Победа» это:

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



Колесников

Фермерские поселения в Экопарке «Победа»



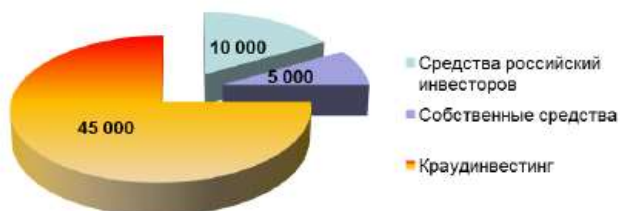
Фермерское поселение – территория, объединяющая от 500 до 300 семейных экоферм, позволяющих выращивать биопродукты на био-вегетариях на основании выдаваемых квот и осуществлять приём туристов. Для организации семейной экофермы выделяются земельные участки 1,5 – 2 га

Перечень участков в составе эко-парка «Победа»

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

Копия документа
[Подпись и печать]

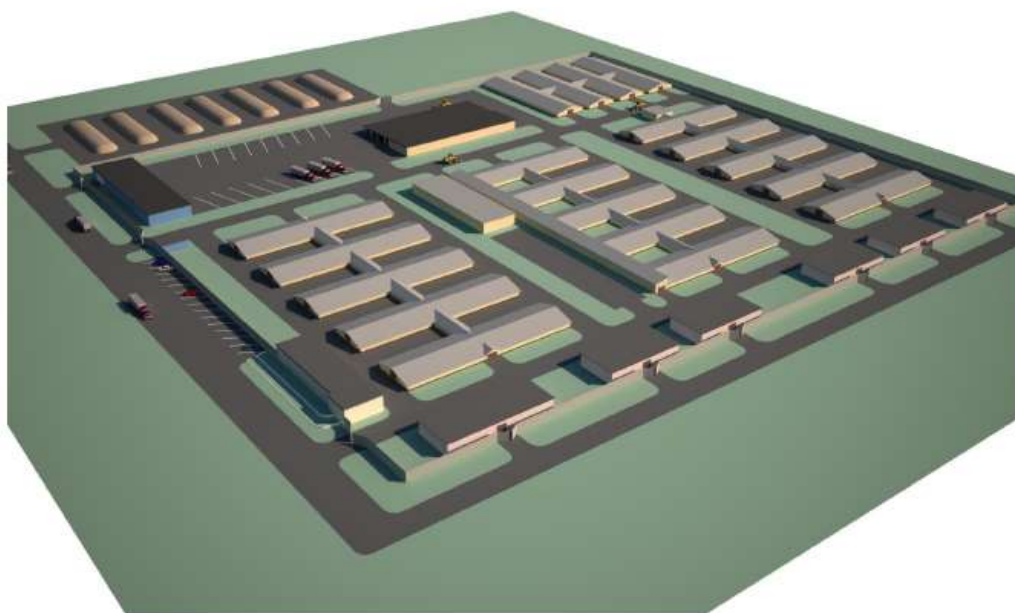
Предполагаемые источники и объемы финансирования инвестиционного проекта Экопарк «Победа»



млн. руб.

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

Агро – хаб в Экопарке «Победа»

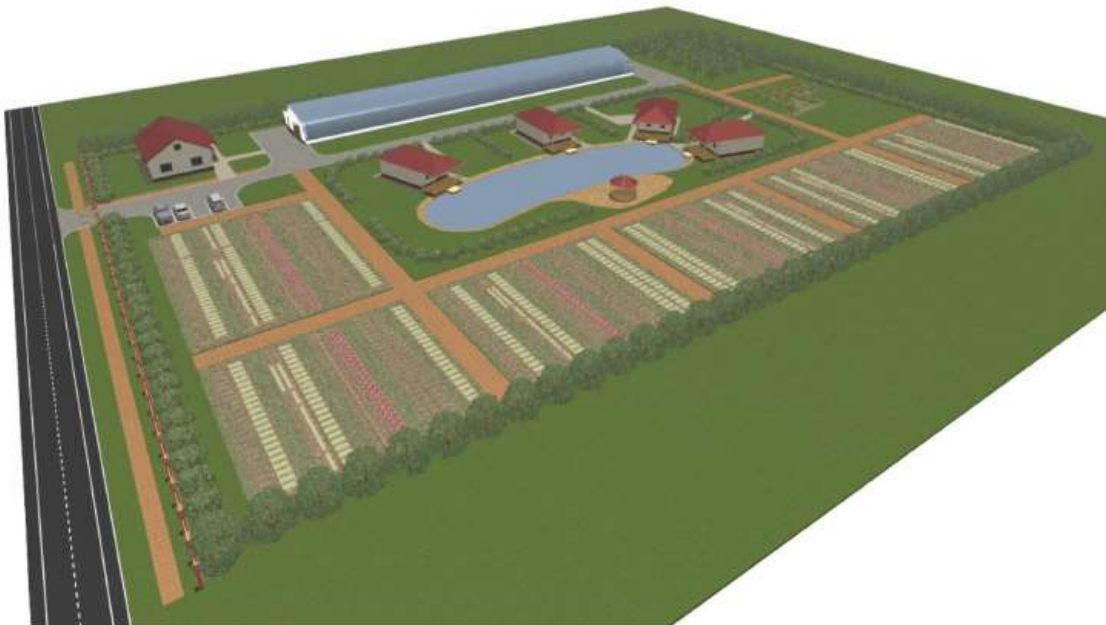


Предоставление услуг по хранению, переработке и сбыту сельскохозяйственной продукции

Экопарк «Победа» Управляющая компания

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

Семейная экоферма в Экопарке «Победа»



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




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

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

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

Гостевой экодомик для максимального комфорта в общении с природой



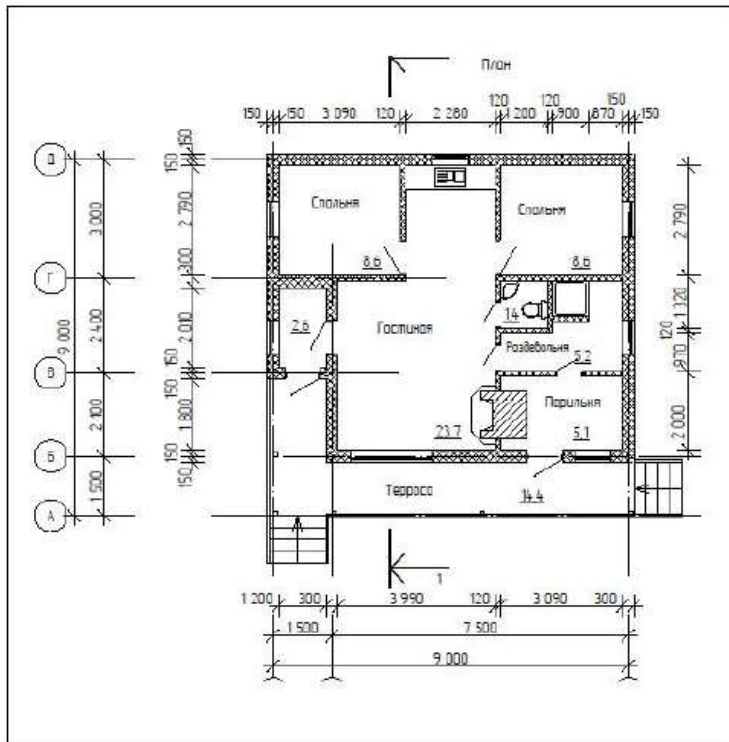
Важнейшим показателем для определения ресурсов туристской инфраструктуры экопарка является количество гостевых экодомиков.

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

Потенциал экотуризма в России – не менее одного миллиона экодомиков.

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

Планировка гостевого экоддомика для максимального комфорта в общении с природой



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

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

Автокемпинг в Экопарке «Победа»



Приём и размещение автотуристов, услуги по обслуживанию кемперов.

Дендрапарк в Экопарке «Победа»

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

В дендрапарке имеется:

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



Экопарк «Победа»

- фермерский кластер производства биопродуктов на основе экологического земледелия

Показатели производства био-продуктов в год:

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



Кочетков Сергей

Дождевые черви

– основное сельскохозяйственное животное Экопарк «Победа»

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

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



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

Достигаемые цели:

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

Количественные показатели результатов в сфере туризма

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

Колесников

Количественные показатели результатов в сфере производства биопродуктов

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

Расчётные количественные показатели результатов по налогам и сборам

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



Руководителю Администрации
Лесного Района
Тверской области
Кудрявцевой Т.Н.



Уважаемая Татьяна Николаевна

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

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

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

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

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

Создание в Тверской области крупнейшего Агро-хаба по экопродуктам.

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

С уважением



Тихонов Алексей Михайлович

