



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

Отчет №3 – 01/05-2025/19
Об оценке справедливой
стоимости
земельных участков,
расположенных по адресу:

Тверская область, р-н
Сонковский, с/п.
Пищалкинское, д.Маланьино

Дата оценки:
29 мая 2025 года
Дата составления отчета:
29 мая 2025 года

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

Исполнитель: ЗАО ИКФ «КонС»

Москва, 2025

Сопроводительное письмо

29 мая 2025 г.
г. Москва,
г-ну Мамаеву А. А.

Уважаемый Андрей Александрович!

В соответствии с Дополнением №936 к Договору № 2013 от 20 декабря 2012 года, между ООО «Управляющая компания «Прагма Капитал» «Д.У.» ЗПИФ рентный «Перспектива» под управлением ООО «УК «Прагма Капитал»- заказчик и ЗАО ИКФ «КонС»-исполнитель, и указанием Банка России от 25 августа 2015 г. N 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов , в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев», мы произвели расчет справедливой стоимости права собственности на земельные участки, расположенные по адресу: Тверская область, р-н Сонковский , с/п. Пищалкинское, д.Маланьино, 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: 29 мая 2025 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: 20 000+/-1237 кв.м. , категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельского хозяйства, для ведения сельскохозяйственного производства . Кадастровый номер:69:30:0000017:422 Адрес: Тверская область, р-н Сонковский , с/п. Пищалкинское, д.Маланьино 2)Земельный участок общей площадью: 173 000+/-3639 кв.м. , категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельского хозяйства, для ведения сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер:69:30:0000017:416 Адрес: Тверская область, р-н Сонковский , с/п. Пищалкинское, д.Маланьино 3)Земельный участок общей площадью: 474 000+/-6024 кв.м. , категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельского хозяйства, для ведения сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер:69:30:0000017:418 Адрес: Тверская область, р-н Сонковский , с/п. Пищалкинское, д.Маланьино
Цель и задачи оценки:	Определение справедливой стоимости права собственности на объект недвижимости в целях переоценки в Закрытом

	Паевом Фонде.
Вид стоимости:	Справедливая стоимость в соответствии с трактовкой МСФО(IFRS)-13 «Оценка справедливой стоимости» (ред. от 11.07.2016) (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н))
Оцениваемые права:	Общая долевая собственность: 1)69:30:0000017:422-69/071/2020-8 от 10.09.2020 года 2)69:30:0000017:416-69/071/2020-8 от 16.09.2020 года 3)69:30:0000017:418-69/071/2020-8 от 10.09.2020 года На основании Выписок из единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 10, 11,25 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..
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 №936 к Договору № 2013 от 20 декабря 2012 года
Порядковый номер отчета:	3 – 01/05-2025/19
Дата проведения оценки (дата определения стоимости):	29 мая 2025 года
Дата составления отчета:	29 мая 2025 года
Срок проведения оценки	15 рабочих дней после представления Заказчиком в полном объеме исходной информации.
Результаты оценки полученные:	
Затратный подход:	Не применялся
Сравнительный подход:	14 020 000 рублей
Доходный подход:	Не применялся
Итоговая величина справедливой стоимости объекта оценки, без учета НДС, округленно:	14 020 000 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:

14 020 000 рублей

(Четырнадцать миллионов двадцать тысяч) рублей, без учета НДС¹

В том числе:

Кадастровый №	Ближайший н.п.	Площадь, кв.м.	Справедливая стоимость участка, округленно, руб.
69:30:0000017:422	Маланьино	20 000+/-1237	500 000
69:30:0000017:416	Маланьино	173 000+/-3639	3 910 000
69:30:0000017:418	Маланьино	474 000+/-6024	9 610 000
Итого			14 020 000

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.....	9
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	15
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	21
3. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ.....	58
3.1. ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	58
3.2. ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ.....	58
АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО	64
ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	64
АНАЛИЗ ДОСТАТОЧНОСТИ И ДОСТОВЕРНОСТИ.....	66
4. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ.....	68
4.1. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ПО ЗАТРАТНОМУ ПОДХОДУ.....	68
4.2. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ПО ДОХОДНОМУ ПОДХОДУ.	69
4.3. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ПО СРАВНИТЕЛЬНОМУ ПОДХОДУ.	69
5. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ.....	90
6. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ.....	92

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: 20 000+/-1237 кв.м. , категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельского хозяйства, для ведения сельскохозяйственного производства . Кадастровый номер:69:30:0000017:422 Адрес: Тверская область, р-н Сонковский , с/п. Пицалкинское, д.Маланьино 2)Земельный участок общей площадью: 173 000+/-3639 кв.м. , категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельского хозяйства, для ведения сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер:69:30:0000017:416 Адрес: Тверская область, р-н Сонковский , с/п. Пицалкинское, д.Маланьино 3)Земельный участок общей площадью: 474 000+/-6024 кв.м. , категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельского хозяйства, для ведения сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер:69:30:0000017:418 Адрес: Тверская область, р-н Сонковский , с/п. Пицалкинское, д.Маланьино
Существующие имущественные права на объект оценки:	Общая долевая собственность: 1)69:30:0000017:422-69/071/2020-8 от 10.09.2020 года 2)69:30:0000017:416-69/071/2020-8 от 16.09.2020 года 3)69:30:0000017:418-69/071/2020-8 от 10.09.2020 года На основании Выписка из единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 10, 11,25 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)69:30:0000017:422-69/071/2020-8 от 10.09.2020 года 2)69:30:0000017:416-69/071/2020-8 от 16.09.2020 года 3)69:30:0000017:418-69/071/2020-8 от 10.09.2020 года На основании Выписка из единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 10, 11,25 сентября 2020 года Существующие ограничения (обременения) права: Доверительное управление 1))69:30:0000017:422-69/071/2020-9 от 10.09.2020 года 2)69:30:0000017:416-69/071/2020-9 от 16.09.2020 года 3)69:30:0000017:418-69/071/2020-9 от 10.09.2020 года Лицо в пользу которого установлено ограничение прав и

	обременение объекта ООО «УК «Прагма Капитал» Д.У. ЗПИФ рентным «Перспектива» ИНН: 7718581523
Обладатель оцениваемых прав:	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
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 текущего использования
Дата оценки (дата определения стоимости, дата проведения оценки)	29 мая 2025 года
Период (срок) проведения работ по оценке:	15 рабочих дней после представления Заказчиком в полном объеме исходной информации.
Дата проведения осмотра (особенности проведения осмотра) объекта оценки:	25 марта 2025 года
Состав и объем документов 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 11 сентября 2020 года 2)Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 25 сентября 2020 года

	3)Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 10 сентября 2020 года 4) Обращение в Администрацию Сонковского 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.
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 дачных поселков без подряда на данных участках. В приложение к отчету приложен проект освоения участков. На данных земельных участках все коммуникации проходят по границе. Осмотр произведен 25 марта 2025 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 дополнительных исследований и определения иных расчетных величин:	Не требуется

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

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» №041549-1 от 15 июля 2024 года. Срок действия аттестата заканчивается 15.07.2027 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 № 684/2025/СП134/765. Срок действия договора страхования – с 21 апреля 2025 г. по 20 апреля 2026 г. Страховая сумма 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей

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

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

Сокращенное наименование: ЗАО ИКФ «КонС»

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

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

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

ОГРН 5077746845688 29 мая 2007 года.

ИНН: 7716578807

Тел.+7-916-679-48-68

Адрес электронной почты: 2901692@mail.ru

Гражданская ответственность ИСПОЛНИТЕЛЯ застрахована ПАО СК «Росгосстрах», страховой полис № 326/2024/СП134/765. Срок действия договора страхования – с 02 октября 2024 г. по 01 октября 2025 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 раздельно, а только в полном объеме;

○ Отчет является конфиденциальным и составлен исключительно для целей указанных в Задании на Оценку. Он не должен использоваться, копироваться или предоставляться в иных целях, полностью или частично, без нашего предварительного

письменного согласия, причём такое согласие будет дано после тщательного рассмотрения обстоятельств на момент рассмотрения;

- мы не проводили экспертизы правоустанавливающих документов на объект оценки и не несем ответственности за обстоятельства юридического характера, связанные с объектом оценки. Соответственно, мы не можем взять на себя никаких обязательств или ответственности в отношении любых убытков или ущерба, причиненных в результате любых дефектов таких документов, которые появились результатом их составления, подготовки, оформления или механизма введения их в действие;

- Отчет предназначен только для использования Заказчиком. Однако, могут существовать определенные ограниченные обстоятельства, в которых мы соглашаемся, чтобы третья сторона получила экземпляр нашего Отчета.

- В таковых обстоятельствах, мы дадим вышеуказанное согласие, только если:

- третья сторона соглашается освободить Оценщика от любой финансовой ответственности в связи с содержанием отчета, или Заказчик соглашается гарантировать нам возмещение убытков в связи с какими-либо претензиями третьей стороны (и мы убеждены, что Заказчик располагает достаточными ресурсами для обеспечения такой гарантии);

- третья сторона соглашается, что документы предоставляются только с информационными целями, и мы не отвечаем за те действия, которые будет проводить третья сторона после ознакомления с отчетом;

- третья сторона соглашается соблюдать конфиденциальность в отношении всей переданной информации.

- Органы управления и должностные лица Заказчика не могут без предварительного согласия с нашей стороны делать ссылки на письмо и Отчет или на их содержание, либо цитировать их в каких бы то ни было регистрационных документах. В случае предоставления настоящего письма и Отчета полностью либо частично для ознакомления третьим лицам всю полноту ответственности за сохранение условий конфиденциальности несет Заказчик;

- при проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость объекта оценки;

- все расчеты, заключения и выводы сделаны нами на основании достоверной информации из источников открытого доступа;

- Заказчик заранее обязуется освободить Исполнителя от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к Исполнителю, вследствие легального использования результатов настоящего исследования;

- заключение о стоимости, содержащиеся в отчете, относится к объекту оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости с какой-либо частью объекта является неправомерным, если таковое не оговорено в отчете;

- Оценщики не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических, природных и иных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки;

- мнение оценщиков относительно стоимости объекта действительно только на дату оценки. Исполнитель не принимает на себя никакой ответственности за изменение социальных, экономических, физических факторов и изменения местного или федерального законодательства, которые могут произойти после этой даты, повлиять на рыночные факторы, и, таким образом, повлиять на рыночную стоимость объекта;

- результаты стоимости могут быть использованы в течение 6 месяцев от даты составления настоящего отчета;

- события и обстоятельства, которые произойдут после даты нашего отчета, со временем приведут к тому, что отчет устареет, и, соответственно, мы не возьмём на себя ни обязанность соблюдать интересы, ни ответственность за решения и действия, которые основаны на таком устаревшем отчете. Кроме того, мы не несем ответственность за обновление этого отчета с учетом событий и обстоятельств, которые появятся после этой даты;

- Округление справедливой стоимости до -4 знака.

- Отчет ограничивается объемами, 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 XI «Оценка интеллектуальной собственности и нематериальных активов (ФСО XI)», утвержденный приказом МЭР РФ № № 659 от 30.11.2022 года.

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.srooo.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 11 сентября 2020 года

2)Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 25 сентября 2020 года

3)Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 10 сентября 2020 года

4) Обращение в Администрацию Сонковского 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 Сонковский , с/п. Пищалькинское, д.Маланьино.

В таблице 2 дана информация по району расположения Объекта оценки.

Таблица 2

Показатель	Наличие и описание показателя
Расстояние от Твери:	178 км
Инфраструктура:	средняя
Статус населенного пункта	деревня
Места отдыха:	Есть
Смог, грязь, шум – уровень:	В пределах нормы
Наличие промышленных производств:	В отдалении
Темпы развития района:	Стабильные
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Вид разрешенного использования	Для ведения сельского хозяйства, 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 были записаны на основании правоустанавливающих документов.

В таблице 3 представлено описание Объекта оценки.

Таблица 3

№ п/п	Местоположение	Кадастровый номер	Общая площадь, кв.м	Правоустанавливающие документы
1	Тверская область, р-н Сонковский , с/п. Пищалкинское, д.Маланьино	69:30:0000017:422	20 000+/- 1237	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 11 сентября 2020 года
2	Тверская область, р-н Сонковский , с/п. Пищалкинское, д.Маланьино	69:30:0000017:416	173 000+/- 3639	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 11 сентября 2020 года
3	Тверская область, р-н Сонковский , с/п. Пищалкинское, д.Маланьино	69:30:0000017:418	474 000+/- 6024	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 11 сентября 2020 года

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

Имеющийся земельный массив имеет крайне протяженную границу, которая обходит массу естественных препятствий (в основном лесные массивы). Эта особенность рассматриваемой территории позволяет разместить относительно компактные районы, разделенные на индивидуальные участки. Каждый такой район будет окружен или соседствовать с лесом, озером или другим благоприятным природным объектом.

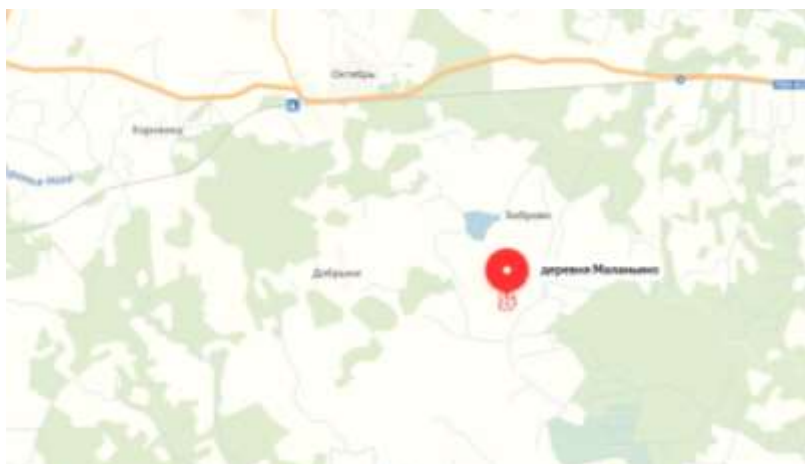
•Большая территория и наличие на ней инженерной и транспортной инфраструктуры позволяет сделать предложение участков доступным буквально для всех слоев населения. Менее чем в 4 км от массива расположены сразу две ж/д станции –пл. Пищалкиной пл. Пуршево. По территории проходят сети электро-и газоснабжения.

• На данной территории можно разместить более 4 000 индивидуальных участков, объединенных более чем в 40 районов. Близость к Москве делает проект привлекательным. Ввиду выше перечисленного данный объект оценки привлекателен для покупателей.

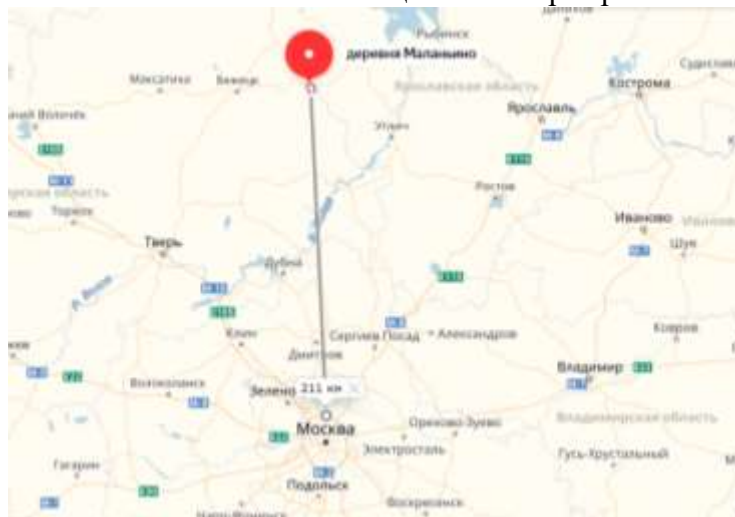
Оценивать данные земельные участки, как только земли участвующие в севообороте, которых много в Тверской области, оценщик считает нецелесообразным.

Количественные и качественные характеристики были записаны на основании правоустанавливающих документов.

Фотография объекта оценки



Расположение объекта оценки на карте района



Расположение относительно г. Тверь и г. Москва.

Описание месторасположения объекта оценки

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

Административный центр — посёлок Сонково.

Площадь 970 км². Район расположен в восточной части области и граничит:

на севере — с Краснохолмским районом

на востоке — с Ярославской областью, Некоузский район

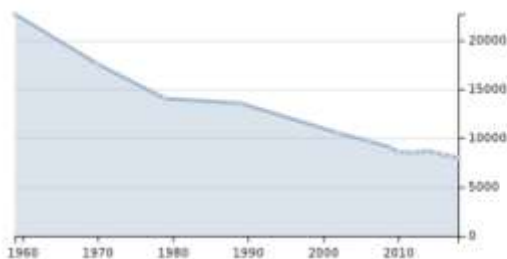
на юге — с Кесовогорским районом

на западе — с Бежецким районом.

Основные реки — Корёжечна, Сить.

Население [править | править код]

Численность населения						
1969 ^[1]	1970 ^[4]	1979 ^[5]	1989 ^[6]	2002 ^[7]	2006	2009 ^[8]
22 678	↘17 578	↘14 031	↘13 570	↘10 523	↘9 700	↘9 039
2010 ^[9]	2011 ^[10]	2012 ^[11]	2013 ^[12]	2014 ^[13]	2015 ^[14]	2016 ^[15]
↘8 553	↗8 570	↘8 467	↗8 608	↗8 652	↘8 518	↘8 307
2017 ^[16]	2018 ^[1]					
↘8 151	↘7 935					



В городских условиях (пгт Сонково) проживают 47.1 % населения района.

В Сонковском районе 182 населённых пункта в составе одного городского и семи сельских поселений

№	Городское и сельское поселение	Административный центр	Количество населённых пунктов	Население	Площадь, км ²
1	Городское поселение посёлок Сонково	пгт Сонково	1	↘3 737 ^[1]	
2	Беленицкое сельское поселение	село Беленицы	24	↘991 ^[1]	
3	Гладушевское сельское поселение	деревня Гладушево	17	↘475 ^[1]	
4	Горское сельское поселение	деревня Горка	26	↘493 ^[1]	
5	Григорьевское сельское поселение	деревня Григорьево	33	↘762 ^[1]	
6	Койское сельское поселение	село Кой	22	↘428 ^[1]	
7	Петровское сельское поселение	село Петровское	37	↘553 ^[1]	
8	Пищалькинское сельское поселение	посёлок Пищалькино	22	↘476 ^[1]	

Сонково — крупный транспортный узел. Через район проходят железнодорожные пути Москва — Сонково — Санкт-Петербург и Бологое — Сонково — Рыбинск.

Пищалькинское сельское поселение — муниципальное образование в составе Сонковского района Тверской области.

Центр поселения — посёлок Пищалькино.

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

Общая площадь: 107,2 км²

Нахождение: восточная часть Сонковского района

Граничит:

на северо-западе — с Петровским СП

на востоке — с Ярославской областью, Некоузский район

на юге — с Койским СП

на юго-западе — с Григорьевским СП

По территории поселения проходит железнодорожная линия Бологое — Сонково — Рыбинск; на его территории (между пос. Пищалкино и пос. Октябрь) находится станция Пищалкино.

Основные сельхозпредприятия — колхозы «Память Дзержинского», «Свобода» и «Ясная Поляна».

В составе Пищалкинского сельского поселения

№ *	Тип нп *	Название *	Население (2008 год) *
1	дер.	Боброво	29
2	дер.	Бородино	0
3	дер.	Горка	22
4	дер.	Дуброво	9
5	дер.	Добрыни	100
6	дер.	Задорье	53
7	дер.	Залрудье	12
8	дер.	Корнеха	92
9	дер.	Лапино	3
10	дер.	Маланчино	20
11	дер.	Новоселье	38
12	дер.	Нестерово	7
13	дер.	Парфеново	15
14	дер.	Печенье	3
15	дер.	Полуево	15
16	дер.	Пищалкино	32
17	пос.	Пищалкино	121
18	дер.	Роголиха	10
19	дер.	Трояки	9
20	дер.	Федосеиха	16
21	дер.	Хвостино	64
22	дер.	Щепни	13

Бывшие населенные пункты

- Костенево
- Мочалиха
- Новинка
- Софьино
- село Раменье

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 Март 2025 года

1. По оценке Минэкономразвития России, в марте 2025 года **рост ВВП** составил **+1,4%** г/г после **+0,7%** г/г в феврале¹. По итогам 1 квартала 2025 года ВВП вырос на **+1,7%** г/г.

2. **Индекс промышленного производства** в марте вырос на **+0,8%** г/г после **+0,2%** г/г в феврале. Рост промышленного производства за 1 квартал 2025 года в целом составил **+1,1%** г/г.

3. Темпы прироста выпуска **обрабатывающей промышленности** в марте увеличились до **+4,0%** г/г после **+3,2%** г/г в феврале. В целом рост обрабатывающего сектора в 1 квартале 2025 года составил **+4,7%** г/г.

Подробная информация по отдельным отраслям промышленности представлена в экономическом обзоре «О динамике промышленного производства. Март 2025 года».

4. **Объём строительных работ** в марте вырос на **+2,6%** г/г после **+11,9%** г/г в феврале. По итогам 1 квартала 2025 года рост в целом составил **+6,9%** г/г.

5. Выпуск продукции **сельского хозяйства** в марте увеличился на **+1,6%** г/г после роста на **+1,4%** г/г в феврале. По предварительным данным Росстата, в марте увеличилось производство **мяса** на **+1,2%** г/г, **молока** – на **+0,9%** г/г и **яиц** – на **+3,9%** г/г. В целом за 1 квартал 2025 года выпуск продукции сельского хозяйства вырос на **+1,7%** г/г.

6. Динамика **грузооборота транспорта** (без трубопроводного) в марте составила **-1,1%** г/г, как и месяцем ранее². При этом увеличились темпы роста в автомобильном транспорте (**+9,6%** г/г после **+8,6%** г/г). За 1 квартал 2025 года грузооборот без трубопроводного транспорта увеличился на **+0,7%** г/г на фоне роста железнодорожного транспорта (**+0,9%** г/г) и автомобильных перевозок (**+7,8%** г/г).

7. **Суммарный оборот** розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению в марте увеличился на **+2,4%** г/г, как и месяцем ранее. В целом рост потребительской активности в 1 квартале 2025 года составил **+3,2%** г/г.

Оборот розничной торговли в марте вырос на **+2,2%** г/г в реальном выражении после аналогичного роста в феврале. По итогам 1 квартала 2025 года оборот увеличился на **+3,2%** г/г.

Платные услуги населению¹ в марте выросли на **+2,1%** г/г после **+2,2%** г/г месяцем ранее. За 1 квартал 2025 года прирост составил **+2,4%** г/г.

Высоким остаётся рост **оборота общественного питания**², который в марте составил **+8,0%** г/г после **+6,9%** г/г в феврале. По итогам 1 квартала 2025 года в целом прирост составил **+7,1%** г/г.

8. **Инфляция** в марте составила **10,34%** г/г после **10,06%** г/г в феврале. По состоянию на 28 апреля 2025 года инфляция год к году **10,34%** г/г (**10,35%** г/г на 21 апреля).

Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности по продукции, поставляемой на внутренний рынок, в марте замедлился до **+7,4%** г/г после **+9,2%** г/г в феврале. В целом по **промышленности** в марте рост цен также замедлился и составил **+5,9%** г/г после роста на **+9,8%** г/г в феврале.

9. **Курс рубля** продолжает укрепляться: в среднем за апрель **83,3 рублей за \$**, что на **3,1%** крепче марта (**86,1 руб.**, в феврале **92,82 руб.**).

10. На **рынке труда** в марте **безработица** снизилась до **2,3%** рабочей силы, вернувшись к показателям декабря 2024 года. В целом за 1 квартал 2025 года безработица сохранилась на низком уровне – также **2,3%**.

В феврале 2025 года (по последним оперативным данным) продолжился рост **заработных плат**. В **номинальном выражении** рост составил **+13,6%** г/г после **+17,1%** г/г

месяцем ранее, в **реальном выражении** +3,2% г/г после +6,5% г/г, а среднемесячная заработная плата составила 89 646 рублей.

В 1 квартале 2025 года продолжился и **рост доходов населения**. **Реальные денежные доходы** выросли на +7,1% г/г. При этом **реальные располагаемые доходы** росли более быстрыми темпами – на +8,4% г/г. Положительный вклад в динамику реальных денежных доходов внесли **оплата труда наёмных работников** +4,6 п.п. (+7,3% г/г в реальном выражении), **доходы от собственности** +1,6 п.п. (+18,7% г/г), **предпринимательской деятельности** +0,6 п.п. (+10,3% г/г) и **доходы от социальных выплат** +0,4 п.п. (+2,2% г/г).

О ДИНАМИКЕ ПРОМЫШЛЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА Март 2025 года

1. Индекс промышленного производства в марте 2025 года вырос на +0,8% г/г после +0,2% г/г в феврале. Рост промышленного производства за 1 квартал 2025 года в целом составил +1,1% г/г.

2. Темпы прироста выпуска обрабатывающей промышленности в марте увеличились до +4,0% г/г после +3,2% г/г в феврале. В целом рост обрабатывающего сектора в 1 квартале 2025 года составил +4,7% г/г.

2.1. Основной положительный вклад в динамику обрабатывающих производств в марте продолжает вносить **машиностроительный комплекс**, обеспечив **около 50%** совокупного роста выпуска. Темпы роста в машиностроении остаются двузначными: +10,9% г/г после +13,6% г/г в феврале. По итогам 1 квартала 2025 года рост выпуска комплекса составил +13,0% г/г. При этом ускорение темпов роста выпуска в марте показали отрасли **транспортного машиностроения** (+36,9% г/г после +33,6% г/г). Кроме того, двузначные темпы сохраняются в производстве **компьютерной и электронной техники** (+13,2% г/г после +16,9% г/г).

2.2. Выпуск **химического комплекса** в марте увеличился на +4,7% г/г после +2,3% г/г в феврале. По итогам 1 квартала 2025 года рост выпуска комплекса составил +4,8% г/г. **Производство лекарственных средств** вернулось к двузначным темпам роста: +24,4% г/г после +4,3% г/г в феврале. В **производстве химических веществ и продуктов** рост выпуска составил +2,1% г/г после +2,7% г/г месяцем ранее.

2.3. Динамика выпуска в **металлургическом комплексе** в марте составила -0,2% г/г после +2,1% г/г месяцем ранее. При этом по итогам 1 квартала 2025 года рост выпуска комплекса составил +2,3% г/г.

2.4. В марте возобновился рост выпуска в **нефтеперерабатывающей отрасли** – он составил +1,8% г/г после -4,0% г/г в феврале. По итогам 1 квартала 2025 года выпуск комплекса показал околонулевую динамику.

3. Добывающий сектор в марте немного улучшил свои показатели – до -4,1% г/г после -4,9% г/г месяцем ранее. За 1 квартал 2025 года динамика выпуска в добывающем секторе составила -3,7% г/г. При этом в марте отмечался рост **добычи угля** (+0,4% г/г после +6,1% г/г) и **добычи металлических руд** (+1,3% г/г, как и месяцем ранее).

О ТЕКУЩЕЙ ЦЕНОВОЙ СИТУАЦИИ

На неделе с 22 по 28 апреля 2025 года инфляция составила 0,11% н/н. На продовольственные товары темпы роста цен снизились до 0,18% н/н.

На плодоовощную продукцию цены на отчетной неделе не изменились (0,00% н/н), на остальные продовольственные товары динамика цен составила 0,20% н/н. В сегменте непродовольственных товаров цены практически не изменились (0,01% н/н). В секторе услуг темпы роста цен составили 0,16% н/н.

Потребительская инфляция с 22 по 28 апреля

1. На неделе с 22 по 28 апреля 2025 года инфляция составила 0,11% н/н.

2. В сегменте продовольственных товаров темпы роста цен снизились до 0,18% н/н. Приостановился рост цен на плодоовощную продукцию (0,0% н/н). Ускорилося удешевление помидоров (до -3,7% н/н), огурцов (до -6,7% н/н) и бананов (до -1,4% н/н), замедлился рост цен на картофель (до 2,7% н/н) и морковь (до 2,7% н/н). На продукты питания за исключением плодоовощной продукции темпы роста цен составили 0,2% н/н. На отчетной неделе снизились цены на баранину (-0,4% н/н), масло подсолнечное (-0,1% н/н), сахар (-0,1% н/н), продолжили дешеветь рис и крупа гречневая, ускорилося снижение цен на яйца (до -2,2% н/н). На молоко и молочную продукцию цены изменились на 0,1% н/н, на масло сливочное – на 0,2% н/н.

3. В сегменте непродовольственных товаров на отчетной неделе околонулевой рост цен (0,01% н/н). Ускорилося снижение цен на электро-и бытовые приборы (до -0,7% н/н), подешевели одежда и бытовая химия.

На легковые автомобили динамика цен составила 0,1% н/н. На бензин темпы роста цен на уровне предыдущей недели (0,1% н/н), на дизельное топливо цены изменились на 0,2% н/н.

4. В сегменте наблюдаемых услуг за неделю с 22 по 28 апреля темпы роста цен составили 0,16% н/н. Замедлился рост цен на услуги гостиниц (до 0,4% н/н) и санаторно-оздоровительные услуги (до 0,4% н/н). На бытовые услуги цены изменились на 0,3% н/н, на услуги восстановления зуба пломбой – на 0,5% н/н.

Мировые рынки

5. В период с 22 по 28 апреля на мировых рынках продовольствия цены увеличились на 0,7% (стабилизация недель ранее). В годовом выражении в апреле цены на продовольственные товары выросли на 0,6% г/г. После роста недель ранее сократилась стоимость пшеницы во Франции (-0,6%) и сахара-сырца (-0,6%). В то же время выросли цены на говядину (+1,3%) после стабилизации недель ранее. Продолжили увеличиваться цены на соевые бобы (+1,5%), соевое масло (+4,9%) и свинину (+0,8%), при этом стоимость пшеницы в США (-3,1%), напротив, снизилась. Отмечается стабилизация цен на кукурузу, белый сахар и пальмовое масло.

6. На мировом рынке удобрений единая динамика изменения цен отсутствовала. Так, стоимость азотных удобрений увеличилась на 5,9% (+5,9% недель ранее), а смешанных – стабилизировалась (+1,6% на прошлой неделе). В годовом выражении в апреле цены на удобрения выросли на 29,2% г/г.

7. На мировом рынке черных металлов динамика изменения цен варьировалась в диапазоне от -1,1% до +1,3% (от -0,4% до +0,8% недель ранее). Сохраняется тренд роста цен на металлопрокат (+1,3%), при этом стоимость арматуры (-0,8%) и металлолома (-1,1%) снижается. После сокращения недель ранее увеличилась стоимость железной руды (+0,7%). В годовом выражении в апреле цены на черные металлы сократились на 8,3% г/г.

8. На мировом рынке цветных металлов цены увеличились на 0,6% (+0,8% недель ранее) в основном в связи с удорожанием алюминия (+1,7%). При этом в стоимости меди и никеля отмечается сохранение уровня прошлой недели. В годовом выражении в апреле цены на цветные металлы снизились на 8,6% г/г.

Тенденции на рынке недвижимости

За период январь – декабрь 2024 года в среднем по РФ отмечен рост цен недвижимости:

- ☐ новых квартир - на 8,1%,
- ☐ квартир вторичного рынка – на 7,1%,
- ☐ индивидуальных домов – на 15,4%,
- ☐ земельных участков для многоквартирного строительства – на 4,0%,
- ☐ земельных участков для ИЖС, ЛПХ строительства – на 14,4%
- ☐ земельных участков поселений для коммерческой застройки – на 14,5%,
- ☐ земельных участков промышленного назначения – на 13,4%,
- ☐ земельных участков сельскохозяйственного назначения – на 11,2%,

- ☐ торговых помещений и зданий – на 16,6%,
- ☐ административных помещений и зданий – на 12,3%,
- ☐ складских помещений и зданий – на 15,5%,
- ☐ производственных помещений и зданий – на 17,7%.

По данным Росреестра, за январь-декабрь 2024 года заключено **812 201** договоров участия в долевом строительстве нового жилья, что на **20 %** меньше, чем за январь-декабрь 2023 года (**1 009 277**).

Как видим, на фоне высокой девальвации рубля, высокой инфляции и значительно выросших цен жилья в новостройках (ажиотажный рост цен в 2023-2024 гг. существенно превышал рост экономики, производительности и реальных доходов) снижение количества сделок стало следствием резкого повышения Банком России ключевой ставки с июля 2024 года с 7,5% до **21%**, ростом, в связи с этим, ставок кредитования коммерческих банков, сокращением льготных ипотечных программ и резким сокращением объемов ипотечного кредитования. Цены стали корректироваться до уровня, соответствующего минимальной рентабельности строительства.

Рынок вторичного жилья в части ценообразования и спроса ориентировался на рынок новостроек. Ранее рост цен и продаж был обусловлен обесцениванием денег и ростом цен новостроек. С июля 2024 года после замедления роста цен на первичном рынке рост цен вторичного рынка продолжился. Но с рынка уходят (продаются по приемлемой цене или снимаются с экспозиции) наиболее ликвидные объекты. По мере роста цен спрос снижается, но и объем предложения снижался из-за неопределенности на рынке.

Рынок коммерческой недвижимости достаточно стабилен, прослеживается тренд роста. На фоне структурных изменений в экономике и роста макроэкономических показателей наблюдается стабильность рынка недвижимости, связанного с отраслями импортозамещения. Развивается оптовая и розничная торговля, сфера общественного питания, сфера услуг. Следовательно, растет спрос на объекты недвижимости этих сфер бизнеса. Остается стабильно активным рынок складской недвижимости. Со строительством новых автомагистралей и инфраструктуры развивается складское строительство новых территорий. Рост цен обусловлен ростом экономики и обесцениванием денег.

Рынок земельных участков развивается в категории земель населенных пунктов для жилищного строительства: многоквартирного строительства, индивидуального жилья, дачного и садового строительства.

Другие категории земель (промышленности, сельхозназначения и инфраструктуры) востребованы в части проектного финансирования бизнеса и развития дорожной сети, инженерной инфраструктуры и социально-культурной сферы.

Перспективы рынка недвижимости

Большая территория страны, политическая стабильность, полная обеспеченность энергией, всеми необходимыми минералами и ресурсами дают несравнимую с другими странами возможность инвестирования и развития энергоёмких производств, промышленности стройматериалов, пищевой, химической промышленности, строительства комфортного жилья, складов, объектов торговли и сферы услуг, сельскохозяйственных, коммунальных и других вспомогательных зданий, объектов инженерной инфраструктуры и транспортных коммуникаций.

По мере социально-культурного развития общества, роста экономики, рынка недвижимости и строительных технологий предъявляются повышенные требования к качеству строительства, к функциональным и эксплуатационным свойствам зданий, к инженерной инфраструктуре и благоустройству населенных пунктов. Коррекция и баланс цен способствуют здоровой конкуренции на рынке, развитию строительных технологий, появлению новых архитектурно-планировочных решений, повышению качества строительных материалов, качества строительства и степени готовности объектов, сдаваемых в эксплуатацию, а рост цен недвижимости стимулирует деловую и инвестиционную активность на рынке, в строительстве и смежных отраслях.

Активное участие государства в формировании сбалансированной отраслевой структуры экономики, менее зависимой от внешних рисков, способствует стабильности

доходов, восстановлению деловой активности, восстановлению спроса на новые и реконструированные объекты недвижимости:

1. В условиях большого износа жилищного фонда страны и насыщенности рынка типовым жильем эконом-класса востребованы по экономически обоснованной цене комфортабельные новые квартиры и индивидуальные жилые дома новых архитектурно-планировочных решений компактного формата, обеспеченные развитой инженерной и социальной инфраструктурой. Повышение ставок жилищного кредитования и сокращение объемов субсидирования льготной ипотеки охладило первичный рынок, замедлило рост цен новостроек и снизило спрос. В сегменте перегретого рынка стандартных квартир массовой застройки: упал спрос, повысились скидки на торг, конкуренция застройщиков привела к некоторой коррекции цен. Но в условиях обесценивания денег и роста себестоимости строительства рынок быстро сбалансировался и стабилизировался. В дальнейшем ожидается рост цен в соответствии с общеэкономическим ростом и/или в пределах обесценивания денег.

2. «Вторичка», которая в последние годы значительно отставала в росте цен, начала "подтягиваться" к «первичке» и будет расти, как минимум, на уровне обесценивания рубля, как максимум - до уровня цен первички за минусом соответствующего износа.

3. Коммерческая недвижимость.

Насыщенность рынка торговых площадей, площадей для предоставления платных услуг и общественного питания пока невысокая. Эти отрасли дают быструю оборачиваемость денег в бизнесе, поэтому по мере роста экономики сохранится востребованность этих объектов на рынке. В связи с быстрым развитием ИТ-отрасли и интернет-торговли ожидается значительный рост всей соответствующей инфраструктуры (склады, логистика, пункты выдачи).

В условиях развития импортозамещающих отраслей ожидает своего роста рынок производственной недвижимости (новые здания, сооружения и площадки) под пищевое, энергозатратное и технологичное промышленное производство, производство мебели и бытовых товаров, а также сельскохозяйственной недвижимости и недвижимости, связанной с сельхозпереработкой и хранением.

Ожидает развития туристический бизнес, прежде всего, внутренний туризм и водный отдых; перспективны объекты и инфраструктура индустрии краткосрочного отдыха выходного дня, водного отдыха, туризма и спорта. Это влечёт за собой реконструкцию и новое строительство современной качественной рекреационной инфраструктуры (благоустройство населенных пунктов (инфраструктура отдыха и развлечений), гостиницы, дома отдыха и санатории, кемпинги, пляжи, аквапарки и аттракционы, внутренние дороги, придорожный сервис (АЗС, СТО, мотели, магазины и предприятия питания), прибрежный сервис (лодочные причалы, стоянки и топливные заправки)).

4. Перспективны инвестиции в земельные участки, не требующие значительных вложений на обслуживание. Выгодны для инвестирования земли поселений в узловых местах, обеспеченные инженерной инфраструктурой: для розничной торговли, для автосервиса, для сетевых автозаправочных станций, в пригородах – для инфраструктуры автотуризма, для качественных современных складов и логистических центров, для энергоёмких и высокотехнологичных производств. Эти направления бизнеса недостаточно развиты на региональных рынках и имеют большую перспективу развития.

Ожидают спроса земельные участки для комплексной застройки территорий в рамках реализации государственных и региональных программ социального и отраслевого развития.

В условиях разрастающихся торговых и военных конфликтов предполагается регионализация мировой экономики и нарастание дефицита энергии, водных и минеральных ресурсов, безопасного продовольствия. Поэтому строительство объектов недвижимости для отраслей импортозамещения, для сельскохозяйственного производства, хранения и переработки сельхозпродукции будет востребовано и перспективно.

Сохранит свою востребованность новое строительство и реконструкция объектов инфраструктуры: инженерные коммуникации, дороги, рекреационное благоустройство.

Источники:

1. Социально-экономическое положение России
<https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-02-2025.pdf>,
2. <https://cbr.ru/key-indicators/>, http://www.cbr.ru/statistics/macro_itm/svs/,
3. <https://rosreestr.gov.ru/open-service/statistika-i-analitika/statisticheskaya-otchetnost/>,
4. <https://ria.ru/20240110/gosdolg-1920410931.html?in=l>,

Анализ подготовлен специалистами СтатРиелт и основан на последних официальных данных

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

ОСНОВНЫЕ ЭКОНОМИЧЕСКИЕ И СОЦИАЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ СВОДНЫЕ ИТОГИ

	млн рублей				
	Абсолютные данные		В % к соответствующему периоду предыдущего года		Справочно: январь-март 2024 в % к январю-марту 2023
	март 2025	январь-март 2025	март 2025	январь-март 2025	
Индекс промышленного производства ¹⁾	x	x	98,2	101,7	100,5
Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство»	3195	14076	124,1	150,1	101,0
Ввод в действие жилых домов ²⁾ , тыс. кв. м	108,5	359,6	146,6	150,9	112,8
Объем услуг в области транспортировки и хранения ³⁾	5351	15142	130,5	122,8	122,6
Объем услуг в области информации и связи ³⁾	2149	5604	140,7	126,0	103,8
Оборот розничной торговли	36497	105227	101,2	104,3	115,4
Оборот общественного питания	1541	4591	108,7	108,7	97,9
Объем платных услуг населению	8360	24781	98,7	100,3	102,7
Индекс потребительских цен, %	100,8 ⁴⁾	x	103,2 ⁵⁾	110,8	101,3 ⁵⁾
Среднесписочная численность работников предприятий и организаций ⁶⁾ , тыс. человек	345,2	345,2	99,6	99,8	100,4
Численность официально зарегистрированных безработных ⁷⁾ , тыс. человек	1,8	x	83,8	x	61,6
Среднемесячная начисленная заработная плата одного работника ⁶⁾					
номинальная, рублей	66680	66747	115,5	115,2	119,4
реальная	x	x	104,2	104,3	112,3

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 организациям, не относящимся к субъектам малого предпринимательства, в действующих ценах.

⁴⁾ К предыдущему месяцу.

⁵⁾ Март к декабрю предыдущего года.

⁶⁾ Предварительные данные за февраль 2025 года и январь-февраль 2025 года; в % к февралю 2024 года и январю-февралю 2024 года; январь-февраль 2024 года в % к январю-февралю 2023 года.

⁷⁾ На конец периода.

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 ведения сельского хозяйства, для ведения сельскохозяйственного производства.

Объект оценки расположен: Тверская область, р-н Сонковский, с/п. Пищалкинское, д.Маланьино, коммуникации по границе. Инфраструктура района средне развита. На данный объект оценки подготовлен проект инвестирования для создания дачных поселков без подряда.

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

Таблица 5. Продолжение.

№	Классы земельных участков	Принадлежность к категориям в соответствии с Земельным кодексом РФ [9]	Основные виды разрешенного использования (ВРИ) (в соответствии с типовым перечнем)	Номер ВРИ
3	Земельные участки под размещение специализированной сельскохозяйственной недвижимости	Земли с/х назначения Земли населенных пунктов	Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 1.1-1.20, в том числе размещение зданий и сооружений, используемых для хранения и переработки сельскохозяйственной продукции	1.0

Учитывая, что Объект оценки расположен по адресу Тверская область, р-н Сонковский, с/п. Пищалькинское, д.Маланьино, 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

По итогам трех кварталов 2023 года спрос на загородную недвижимость в Тверской области растет. Для продолжения этого тренда сложилось сразу несколько факторов. Эксперты проекта «Мой гектар» проанализировали ситуацию на рынке недвижимости.

Прежде всего, сохраняется интерес к Тверской области со стороны покупателей из Москвы: тверское направление остается в четверке лидеров по инвестициям в недвижимость среди других регионов, наряду с Московской и Калужской областями и Краснодарским краем. Управление Росреестра по Москве отмечает, что за первое полугодие 2023 года количество заявлений на регистрацию прав и кадастровый учет недвижимости за пределами Москвы выросло на 82% по сравнению с 2022 годом. Более чем на 250% выросло количество заявлений по экстерриториальному принципу.

Стремление москвичей перебраться в другие регионы можно понять: цены на недвижимость за пределами столицы выглядят привлекательнее. За время пандемии многие жители Москвы сумели открыть для себя преимущества удаленной работы и теперь всерьез рассматривают переезд в регионы с намерением приобрести именно частный дом. Существенную роль играет развитие транспортных узлов, которые позволяют доехать из Москвы до Твери в пределах двух часов.

Глобальный интерес к ИЖС

Еще по итогам первого квартала аналитики строительной индустрии обратили внимание на резкий скачок интереса россиян к загородной недвижимости: он практически в два раза превысил аналогичный показатель 2022 года. Интерес не оказался «пустым»: за этот же период количество сделок на этом рынке выросло на 15%. Доля заявок на загородные дома увеличилась в общем количестве запросов на покупку недвижимости с 17,1% в декабре 2022 года до спрогнозированных 25% в мае 2023 года, по данным компании «Этажи». Тенденция сохранилась и в последующие кварталы, несмотря на рост цен и изменения ипотечных ставок — за первые восемь месяцев 2023 года интерес россиян к загородным домам вырос на 80%.

Сохраняется тенденция на индивидуальное жилищное строительство. Большая часть инвесторов, купивших земельные участки, в том числе и в Тверской области, уже приступило к строительству частных домов. К этому решению граждан также подталкивают неопределенность курса рубля и ипотечных ставок.

Благоустроенность и туризм: приехал — решил остаться

Немаловажным фактором интереса к Тверской области является ее растущая туристическая привлекательность. Как отметил на ПМЭФ-2023 губернатор Игорь Руденя, Тверская область рассчитывает увеличить турпоток в регион на 50% в 2023 году по сравнению с 2022 годом.

С учетом ограниченности зарубежных туристических направлений для россиян, внутренний туризм испытывает небывалый всплеск. За семь лет турпоток в Тверской области вырос с 1,3 млн до 2,6 млн человек. Целевой показатель — минимум 4 млн гостей в год. По данным 2022 года, туризм принес в бюджет области 921 млн рублей в виде налогов.

Развитие туристической отрасли привлекает в регион инвесторов. В рамках ПМЭФ правительство Тверской области подписало ряд соглашений на общую сумму инвестиций 46,4 млрд рублей, которые будут направлены на строительство технологичных производств и инфраструктуры, реализацию проектов в сфере туризма и комплексного развития территорий. Развитие региона и его бизнес-потенциал привлекают простых граждан, которые хотят купить загородную недвижимость и жить в благоустроенных местах с качественной инфраструктурой.

Бизнес и господдержка

Нередко люди переезжают еще и для того, чтобы сменить род деятельности. Открыть малый бизнес в регионе проще, чем в мегаполисе.

Некоторые граждане, в особенности москвичи, мотивированы к переезду не только одной лишь привлекательностью жизни в загородном доме — им не менее интересно сменить род деятельности, заняться малым бизнесом. В этом плане положение дел в Тверской области развивается не менее динамично.

В рамках развития рекреационной индустрии, в регионе создается большой кластер модульных гостиниц и кемпингов. Сейчас Тверская область входит в десятку регионов по числу глэмпингов, а на стадии строительства и ввода в эксплуатацию уже есть 36 объектов туристической инфраструктуры. На развитие инвестиционных проектов в этом сегменте Тверская область получит более 243 млн рублей из федерального бюджета. В Твери и Конаково уже созданы заводы по производству модульных домов, которые используются как для постройки рекреационных зон, так и для ИЖС.

Власти хотят поддержать сельский туризм в сегменте МСБ: на эти цели в 2024 году запланирован бюджет 34,8 млн рублей. Интерес предпринимателей только растет, поэтому в конце октября власти объявили о планах расширить список категорий получателей грантов, включив туда пенсионеров и самозанятых.

Собственная земля — отличный старт в любом деле. Проект «Мой гектар» предлагает участки в поселках, расположенных в лучших локациях Тверской области, таких как Селигер, Волга, Валдай, Вазузское водохранилище. Все поселки запроектированы с учетом необходимой для комфортного проживания инфраструктурой, имеют круглогодичную транспортную доступность и расположены вблизи крупных населенных пунктов.

Источник: [PR-miscellany](https://ria.city/tver/364337645/?ysclid=lugmi8dc7v841726815) <https://ria.city/tver/364337645/?ysclid=lugmi8dc7v841726815>

• 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

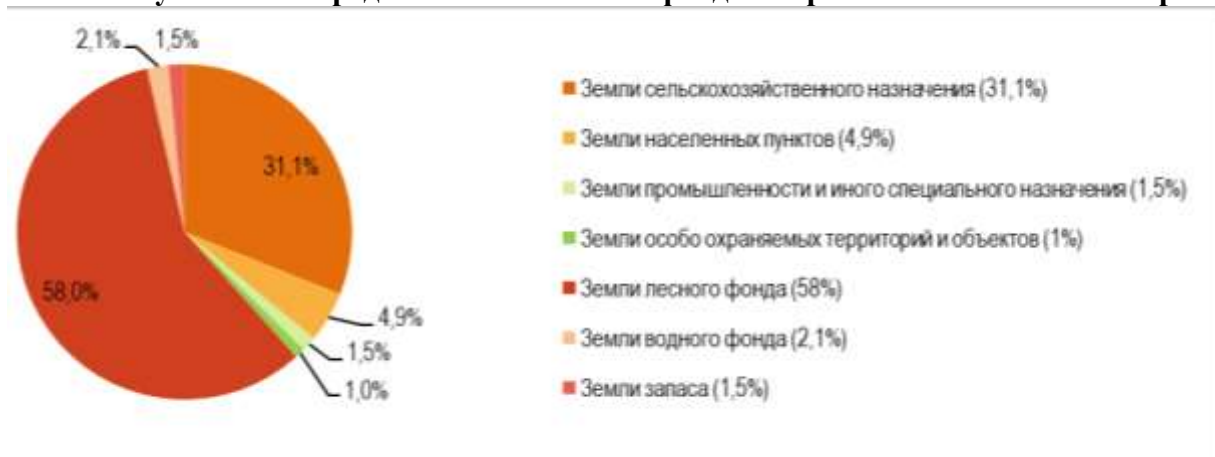
№ п/п	Категория земель	Общая площадь	Сельскохозяйственные угодья		Лесные земли	Лесные насаждения, не входящие в лесной фонд	Другие угодья	
			Всего	Из них пашня			Всего	Из них под водой и болотами
1	Земли сельскохозяйственного назначения, в том числе:	2 615,1	2 100,7	1 393,2	46,8	193,5	274,1	190,3
1.1	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	2 417,7	1 503,8	4 744,8	230,2	1 027,4	713,3

		420,1					
--	--	-------	--	--	--	--	--

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	-

Виды использования земель	Общая площадь земель населенных пунктов	Площадь земель городских населенных пунктов	Площадь земель сельских населенных пунктов
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

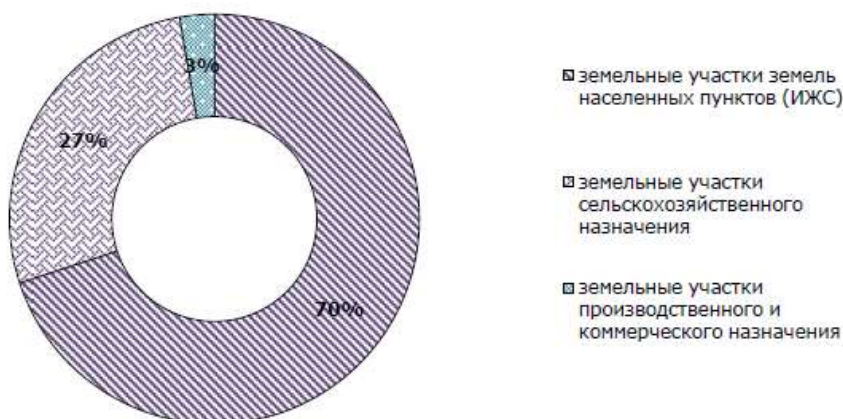
Источник: Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр) (<https://rosreestr.gov.ru/>)

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/>.

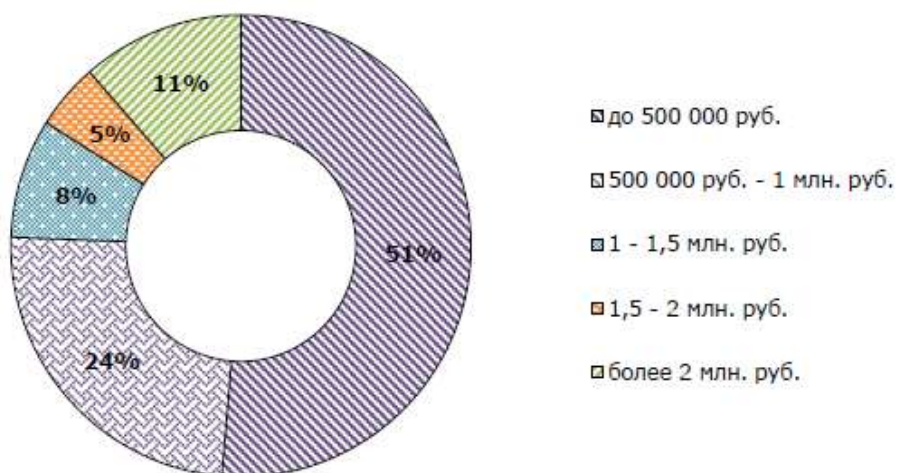
Интервал осуществляемого исследования принят равным месяцу. В данном случае исследуемый месяц – Сентябрь 2018 г. Общее количество предложений по продаже земельных участков в Тверской области составило 4 958 объектов из которых:



Источник информации: www.avito.ru;
анализ Оценщика

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

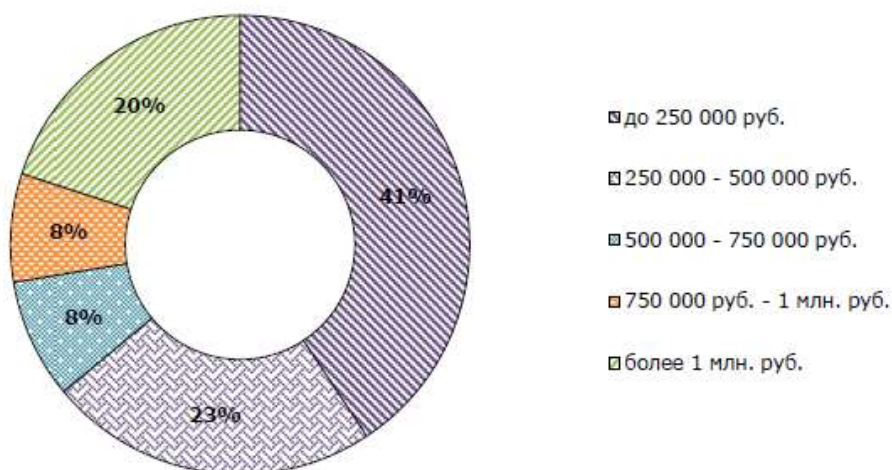
Анализ показывает, что в Тверской области больше всего представлено к продаже земельных участков под ИЖС (70%), в то время как наименьшее количество предложений приходится на земельные участки производственного и коммерческого назначения (3%). Структура предложений по продаже земельных участков по цене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

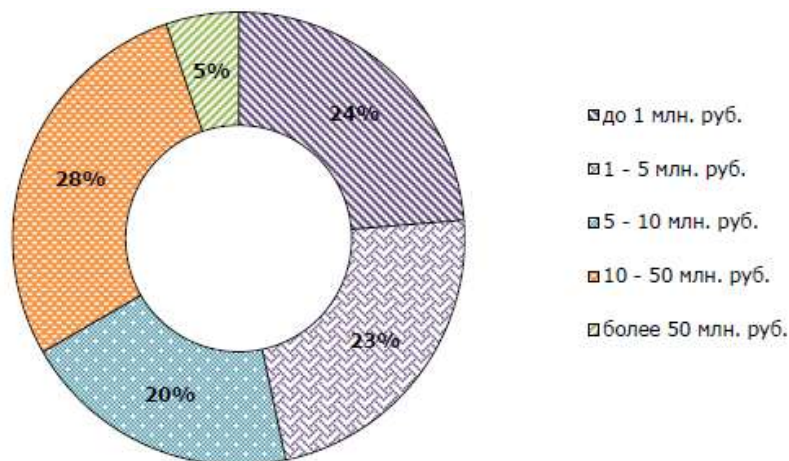
Из проанализированных данных видно, что наибольший объем предложения по продаже земельных участков земель населенных пунктов (ИЖС) в Тверской области приходится на объекты, предлагаемые в ценовом диапазоне до 500 000 руб. (51%), наименьший объем на объекты в ценовом диапазоне 1,5 - 2 млн. руб. (5%).



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: перемещаемость 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).

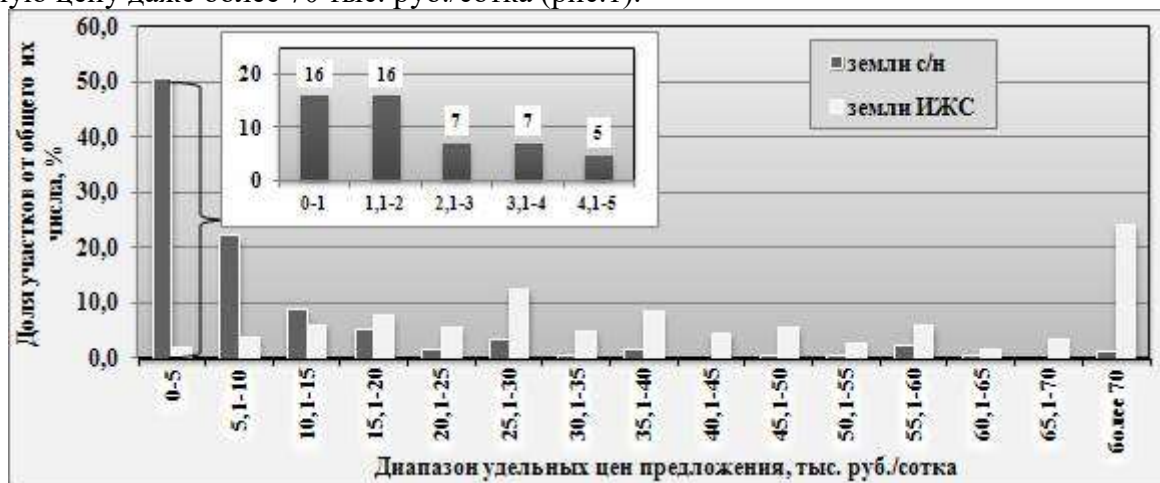


Рисунок 1. Распределение числа предложений на продажу земельных участков с/н и для ИЖС по ценовым интервалам удельной стоимости единицы площади (одной сотки)

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.

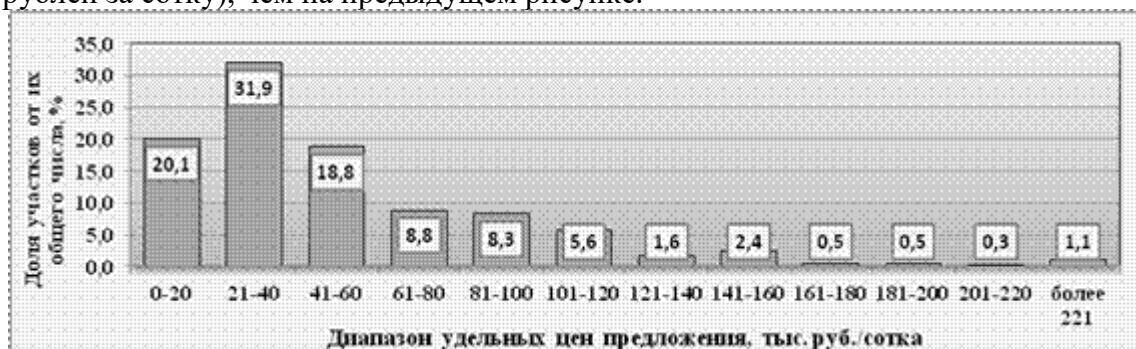


Рисунок 2. Распределение числа предложений продажи земельных участков для ИЖС по ценовым интервалам удельной стоимости единицы площади (одной сотки)

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)

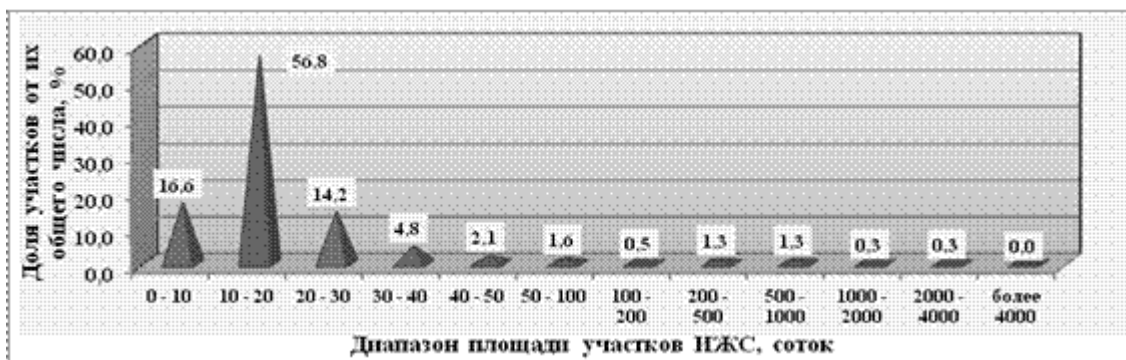


Рисунок 4. Распределение числа предлагаемых к продаже земельных участков для ИЖС по диапазонам площади (сотки)

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.

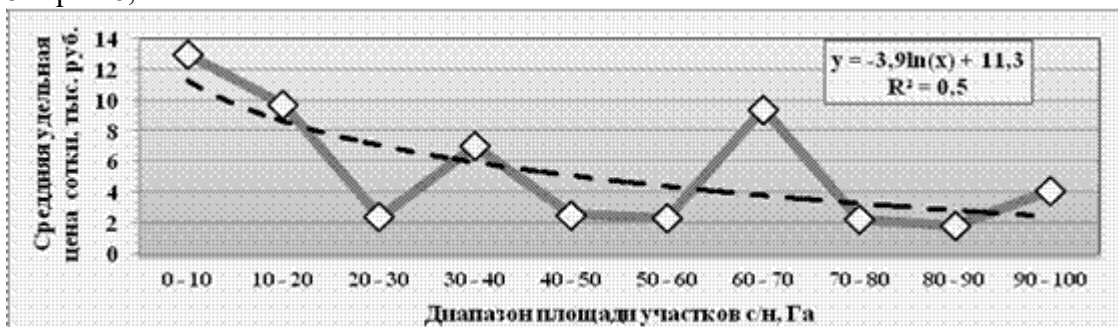


Рисунок 5. Зависимость удельной стоимости одной сотки земли сельхозназначения от площади предлагаемого к продаже участка

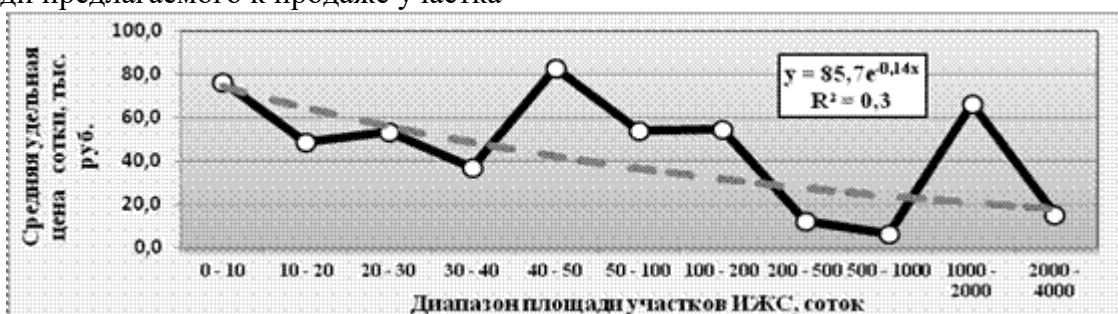


Рисунок 6. Зависимость удельной стоимости одной сотки земли для ИЖС от площади предлагаемого к продаже участка

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	982	540	608	5500	1 500
Цена предложения, рублей	2 946 000	1 100 000	800 000	2 500 000	11 000 000
Вид разрешенного использования	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения
Адрес:	Тверская область Весьегонский район Д.Раменье	Тверская область, Калязинский район, Дорохино деревня	Тверская область, Молоковский район, деревня Перевёртка, Сандово	Тверская обл., Кесовогорский р-н, д. Тетерино	Тверская область, Кесовогорский район, деревня Гребни,
Описание	ЛЭП в непосредственной близости от участка Транспортная доступность: круглогодичный подъезд к участку, дороги с твердым покрытием Находится вблизи населенного пункта «Раменье д»	Продам участок 5.13 га, 17 км до Калязин, 40 км до Углича,земли сельхозназначения. Участок находится в 5 метрах на восток от д.Дорохино. Категория земель: земли сельскохозяйственного назначения. Коммуникации: электричество,газ, круглогодичный подъезд. 800м до реки.	Земли сельхозназначения	Продам землю сельхоз назначения 55 гектар . Земля выкуплена вокруг деревни Тетерино . Место возвышенность , границы участка идут по ручьям и лесу . На территории участка есть места в которых можно создать небольшие водоёмы , пригодные для выращивания рыбы . До газа 1 километр , дорога плохая 1 километр . На старой карте СССР в одном месте есть обозначение "ПЕСОК" . Хорошее место , подойдёт для отдыха , фермерского хозяйства . Можно выращивать лес на сельхозугодиях .	участок рядом с поселением, участок в сельхозназначение с возможностью перевода по-любому назначению, для этого есть разрешение, к участку есть асфальт, экологически чистая зана, все документы имеются, я собственник, все вопросы по телефону.
Источник	https://bigland.ru/katalog/lands/zemlya_selhoznaznacheniya/ramene_9_82/	https://tver.cian.ru/sale/suburban/203237929/	https://www.avito.ru/sandovo/zemelnye_uchastki/uchastok_608_ga_snt_dnp_2023948256	https://www.avito.ru/kesova_gora/zemelnye_uchastki/uchastok_55_ga_snt_dnp_2088260164	https://www.avito.ru/kesova_gora/zemelnye_uchastki/uchastok_15_ga_snt_dnp_1915302663
Цена за 1 сот. рублей	3000	2 144	1 315	455	7 333
Цена за 1 кв.м. рублей	30	21,44	13,15	4,55	73,33

Наименование	Аналог № 6	Аналог № 7	Аналог № 8	Аналог № 9	Аналог № 10	Аналог 11
Площадь, сот	2 476	791	700	587	1154	2 100
Цена предложения, рублей	100 000	2 500 000	700 000	19 000 000	3 462 000	2 950 000
Вид разрешенного использования	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения
Адрес:	Тверская область, Бежецкий район, Переузь деревня	Тверская область, Молоковский муниципальный округ, Еруново деревня	Тверская обл., Бежецкий р-н, д. Филиппково	Тверская область, Кимрский муниципальный округ, Колюбеево деревня	Тверская область, Весьегонский район Д.Раменье	Тверская область, Кесовогорский муниципальный округ, Матвеевское село
Описание	Продается земельный участок, сельхоз назначения пл. 247693 кв.м., к/н 69:02:0000008:478 . Участок находится примерно в 1100м. по направлению на север. ориентир: Тверская обл., Бежецкий р-н, с/п Поречьевское, дер. Переузь	Продам 7,9 Гектар земли (кад. номер 69:21:0000013:173) в экологически чистом месте Тверской области Молоковского района. Участок в собственности, выполнено межевание. Документы о собственности в наличии. Расположен в 10 км от п. Молокова Тверской области в 100 метрах от деревни Еруново (до МКАД - 300 км, до Санкт-Петербурга - 540 км, ближайшая ж/д станция Красный Холм, есть ежедневное автобусное сообщение с Москвой, Тверью и Санкт-Петербургом). Участок с севера расположен вблизи реки Решетиха. Река чистая, рыбная, небольшая, во время половодья на участок не заходит. С восточной стороны расположена трансформаторная подстанция, есть возможность подключится к эл-ву. С юга участок примыкает к трассе, возможен круглогодичный подъезд. От трассы отделен двумя рядами полувесковых елей. Участок местами покрыт молодым кустарником. Рассматриваются варианты аренды с экологически чистым производством. Земельный участок ранее использовался для посадки льна, выращивая кормых трав в рамках земель колхоза "Труженик". Земля	Земельный участок площадью 7 га Собственник Торг Вопросы по телефону. срочно	Продам: земельный участок площадью 587 сот. Расположение: деревня Колюбеево. Коммуникации: канализация септик, электроснабжение, скважина. Категория земли - земли с/х назначения, разрешенное использование - крестьянско-фермерское хозяйство. Оформлено в собственность.	ЛЭП в непосредственной близости от участка Транспортная доступность: круглогодичный подъезд к участку, дороги с твердым покрытием Находится вблизи населенного пункта «Раменье д»	Продается земельный участок с/х площадью 21 Га в Кесовогорском районе Тверской области, в непосредственной близости от деревни Матвеевское. Участок ровный. Доступ к участку круглогодичный. Кадастровый номер: 69:13:0000013:1331 Звоните, ответу на интересующие вопросы.

Наименование	Аналог № 6	Аналог № 7	Аналог № 8	Аналог № 9	Аналог № 10	Аналог 11
		сельхозназначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства. Имеется возможность заниматься любым из видов разрешенного использования с кодами 1.1-1.18 согласно Приказу Минэкономразвития России от 01.09.2014 N 540, а именно: растениеводство, в т.ч. выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур, лекарственных, цветочных культур, овощеводство, садоводство, в т.ч. выращивание плодово-ягодных культур, выращивание льна и конопли, скотоводство, звероводство, птицеводство, пчеловодство, свиноводство, рыбоводство и т.п.), с правом размещения зданий и сооружений, используемых для хранения и переработки сельскохозяйственной продукции, гаражей, ангаров и иных вспомогательных некапитальных построек.				
Источник	https://tver.cian.ru/sale/suburban/217274117/	https://tver.cian.ru/sale/suburban/245327914/	https://www.avito.ru/bezhetsk/zemelnye_uchastki/uchastok_7_ga_snt_dnp_1902303508	https://tver.cian.ru/sale/suburban/316240305/	http://bigland.ru/katalog/lands/zemlya_selh oznaznacheniya/rame ne_11_54/	https://tver.cian.ru/sale/suburban/315206330/
Цена за 1 сот, рублей	40	3161	1 000	32 368	3000	1 405
Цена за 1 кв.м. рублей	0,40	31,61	10	323,68	30	14,05
Диапазон цен на земли сельскохозяйственного назначения в районе объекта оценки выявлен без учета торга, а так же с учетом развитой инфраструктуры в районе аналогов и он составляет: от 0,40 до 323,68 рублей за кв. м. в зависимости от возможного использования, общей площади транспортной доступности.						

Оценщиком производился сбор данных о землях сельскохозяйственного назначения, в районе расположения объекта оценки в течение 2019-2024 года.

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

https://www.domofond.ru/uchastki/zemli-na-prodazu-bezvetil-163227864

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

Включить автопоиск

Избранное

Связаться с владельцем

Показать номер

Земли сельскохозяйственного назначения, 600 соток

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

Создать заметку

Распечатать

Получить позицию

Пожаловаться

Образцы документов для сделки

Информация о предложении

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

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

Кварталы от 2,8 млн. Внутренняя - ипотека 5,17% на весь срок.
Адрес продажи: 400 "Молодежная" ул. 10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29-30-31-32-33-34-35-36-37-38-39-40-41-42-43-44-45-46-47-48-49-50-51-52-53-54-55-56-57-58-59-60-61-62-63-64-65-66-67-68-69-70-71-72-73-74-75-76-77-78-79-80-81-82-83-84-85-86-87-88-89-90-91-92-93-94-95-96-97-98-99-100-101-102-103-104-105-106-107-108-109-110-111-112-113-114-115-116-117-118-119-120-121-122-123-124-125-126-127-128-129-130-131-132-133-134-135-136-137-138-139-140-141-142-143-144-145-146-147-148-149-150-151-152-153-154-155-156-157-158-159-160-161-162-163-164-165-166-167-168-169-170-171-172-173-174-175-176-177-178-179-180-181-182-183-184-185-186-187-188-189-190-191-192-193-194-195-196-197-198-199-200-201-202-203-204-205-206-207-208-209-210-211-212-213-214-215-216-217-218-219-220-221-222-223-224-225-226-227-228-229-230-231-232-233-234-235-236-237-238-239-240-241-242-243-244-245-246-247-248-249-250-251-252-253-254-255-256-257-258-259-260-261-262-263-264-265-266-267-268-269-270-271-272-273-274-275-276-277-278-279-280-281-282-283-284-285-286-287-288-289-290-291-292-293-294-295-296-297-298-299-300-301-302-303-304-305-306-307-308-309-310-311-312-313-314-315-316-317-318-319-320-321-322-323-324-325-326-327-328-329-330-331-332-333-334-335-336-337-338-339-340-341-342-343-344-345-346-347-348-349-350-351-352-353-354-355-356-357-358-359-360-361-362-363-364-365-366-367-368-369-370-371-372-373-374-375-376-377-378-379-380-381-382-383-384-385-386-387-388-389-390-391-392-393-394-395-396-397-398-399-400-401-402-403-404-405-406-407-408-409-410-411-412-413-414-415-416-417-418-419-420-421-422-423-424-425-426-427-428-429-430-431-432-433-434-435-436-437-438-439-440-441-442-443-444-445-446-447-448-449-450-451-452-453-454-455-456-457-458-459-460-461-462-463-464-465-466-467-468-469-470-471-472-473-474-475-476-477-478-479-480-481-482-483-484-485-486-487-488-489-490-491-492-493-494-495-496-497-498-499-500-501-502-503-504-505-506-507-508-509-510-511-512-513-514-515-516-517-518-519-520-521-522-523-524-525-526-527-528-529-530-531-532-533-534-535-536-537-538-539-540-541-542-543-544-545-546-547-548-549-550-551-552-553-554-555-556-557-558-559-560-561-562-563-564-565-566-567-568-569-570-571-572-573-574-575-576-577-578-579-580-581-582-583-584-585-586-587-588-589-590-591-592-593-594-595-596-597-598-599-600-601-602-603-604-605-606-607-608-609-610-611-612-613-614-615-616-617-618-619-620-621-622-623-624-625-626-627-628-629-630-631-632-633-634-635-636-637-638-639-640-641-642-643-644-645-646-647-648-649-650-651-652-653-654-655-656-657-658-659-660-661-662-663-664-665-666-667-668-669-670-671-672-673-674-675-676-677-678-679-680-681-682-683-684-685-686-687-688-689-690-691-692-693-694-695-696-697-698-699-700-701-702-703-704-705-706-707-708-709-710-711-712-713-714-715-716-717-718-719-720-721-722-723-724-725-726-727-728-729-730-731-732-733-734-735-736-737-738-739-740-741-742-743-744-745-746-747-748-749-750-751-752-753-754-755-756-757-758-759-760-761-762-763-764-765-766-767-768-769-770-771-772-773-774-775-776-777-778-779-780-781-782-783-784-785-786-787-788-789-790-791-792-793-794-795-796-797-798-799-800-801-802-803-804-805-806-807-808-809-810-811-812-813-814-815-816-817-818-819-820-821-822-823-824-825-826-827-828-829-830-831-832-833-834-835-836-837-838-839-840-841-842-843-844-845-846-847-848-849-850-851-852-853-854-855-856-857-858-859-860-861-862-863-864-865-866-867-868-869-870-871-872-873-874-875-876-877-878-879-880-881-882-883-884-885-886-887-888-889-890-891-892-893-894-895-896-897-898-899-900-901-902-903-904-905-906-907-908-909-910-911-912-913-914-915-916-917-918-919-920-921-922-923-924-925-926-927-928-929-930-931-932-933-934-935-936-937-938-939-940-941-942-943-944-945-946-947-948-949-950-951-952-953-954-955-956-957-958-959-960-961-962-963-964-965-966-967-968-969-970-971-972-973-974-975-976-977-978-979-980-981-982-983-984-985-986-987-988-989-990-991-992-993-994-995-996-997-998-999-1000-1001-1002-1003-1004-1005-1006-1007-1008-1009-1010-1011-1012-1013-1014-1015-1016-1017-1018-1019-1020-1021-1022-1023-1024-1025-1026-1027-1028-1029-1030-1031-1032-1033-1034-1035-1036-1037-1038-1039-1040-1041-1042-1043-1044-1045-1046-1047-1048-1049-1050-1051-1052-1053-1054-1055-1056-1057-1058-1059-1060-1061-1062-1063-1064-1065-1066-1067-1068-1069-1070-1071-1072-1073-1074-1075-1076-1077-1078-1079-1080-1081-1082-1083-1084-1085-1086-1087-1088-1089-1090-1091-1092-1093-1094-1095-1096-1097-1098-1099-1100-1101-1102-1103-1104-1105-1106-1107-1108-1109-1110-1111-1112-1113-1114-1115-1116-1117-1118-1119-1120-1121-1122-1123-1124-1125-1126-1127-1128-1129-1130-1131-1132-1133-1134-1135-1136-1137-1138-1139-1140-1141-1142-1143-1144-1145-1146-1147-1148-1149-1150-1151-1152-1153-1154-1155-1156-1157-1158-1159-1160-1161-1162-1163-1164-1165-1166-1167-1168-1169-1170-1171-1172-1173-1174-1175-1176-1177-1178-1179-1180-1181-1182-1183-1184-1185-1186-1187-1188-1189-1190-1191-1192-1193-1194-1195-1196-1197-1198-1199-1200-1201-1202-1203-1204-1205-1206-1207-1208-1209-1210-1211-1212-1213-1214-1215-1216-1217-1218-1219-1220-1221-1222-1223-1224-1225-1226-1227-1228-1229-1230-1231-1232-1233-1234-1235-1236-1237-1238-1239-1240-1241-1242-1243-1244-1245-1246-1247-1248-1249-1250-1251-1252-1253-1254-1255-1256-1257-1258-1259-1260-1261-1262-1263-1264-1265-1266-1267-1268-1269-1270-1271-1272-1273-1274-1275-1276-1277-1278-1279-1280-1281-1282-1283-1284-1285-1286-1287-1288-1289-1290-1291-1292-1293-1294-1295-1296-1297-1298-1299-1300-1301-1302-1303-1304-1305-1306-1307-1308-1309-1310-1311-1312-1313-1314-1315-1316-1317-1318-1319-1320-1321-1322-1323-1324-1325-1326-1327-1328-1329-1330-1331-1332-1333-1334-1335-1336-1337-1338-1339-1340-1341-1342-1343-1344-1345-1346-1347-1348-1349-1350-1351-1352-1353-1354-1355-1356-1357-1358-1359-1360-1361-1362-1363-1364-1365-1366-1367-1368-1369-1370-1371-1372-1373-1374-1375-1376-1377-1378-1379-1380-1381-1382-1383-1384-1385-1386-1387-1388-1389-1390-1391-1392-1393-1394-1395-1396-1397-1398-1399-1400-1401-1402-1403-1404-1405-1406-1407-1408-1409-1410-1411-1412-1413-1414-1415-1416-1417-1418-1419-1420-1421-1422-1423-1424-1425-1426-1427-1428-1429-1430-1431-1432-1433-1434-1435-1436-1437-1438-1439-1440-1441-1442-1443-1444-1445-1446-1447-1448-1449-1450-1451-1452-1453-1454-1455-1456-1457-1458-1459-1460-1461-1462-1463-1464-1465-1466-1467-1468-1469-1470-1471-1472-1473-1474-1475-1476-1477-1478-1479-1480-1481-1482-1483-1484-1485-1486-1487-1488-1489-1490-1491-1492-1493-1494-1495-1496-1497-1498-1499-1500-1501-1502-1503-1504-1505-1506-1507-1508-1509-1510-1511-1512-1513-1514-1515-1516-1517-1518-1519-1520-1521-1522-1523-1524-1525-1526-1527-1528-1529-1530-1531-1532-1533-1534-1535-1536-1537-1538-1539-1540-1541-1542-1543-1544-1545-1546-1547-1548-1549-1550-1551-1552-1553-1554-1555-1556-1557-1558-1559-1560-1561-1562-1563-1564-1565-1566-1567-1568-1569-1570-1571-1572-1573-1574-1575-1576-1577-1578-1579-1580-1581-1582-1583-1584-1585-1586-1587-1588-1589-1590-1591-1592-1593-1594-1595-1596-1597-1598-1599-1600-1601-1602-1603-1604-1605-1606-1607-1608-1609-1610-1611-1612-1613-1614-1615-1616-1617-1618-1619-1620-1621-1622-1623-1624-1625-1626-1627-1628-1629-1630-1631-1632-1633-1634-1635-1636-1637-1638-1639-1640-1641-1642-1643-1644-1645-1646-1647-1648-1649-1650-1651-1652-1653-1654-1655-1656-1657-1658-1659-1660-1661-1662-1663-1664-1665-1666-1667-1668-1669-1670-1671-1672-1673-1674-1675-1676-1677-1678-1679-1680-1681-1682-1683-1684-1685-1686-1687-1688-1689-1690-1691-1692-1693-1694-1695-1696-1697-1698-1699-1700-1701-1702-1703-1704-1705-1706-1707-1708-1709-1710-1711-1712-1713-1714-1715-1716-1717-1718-1719-1720-1721-1722-1723-1724-1725-1726-1727-1728-1729-1730-1731-1732-1733-1734-1735-1736-1737-1738-1739-1740-1741-1742-1743-1744-1745-1746-1747-1748-1749-1750-1751-1752-1753-1754-1755-1756-1757-1758-1759-1760-1761-1762-1763-1764-1765-1766-1767-1768-1769-1770-1771-1772-1773-1774-1775-1776-1777-1778-1779-1780-1781-1782-1783-1784-1785-1786-1787-1788-1789-1790-1791-1792-1793-1794-1795-1796-1797-1798-1799-1800-1801-1802-1803-1804-1805-1806-1807-1808-1809-1810-1811-1812-1813-1814-1815-1816-1817-1818-1819-1820-1821-1822-1823-1824-1825-1826-1827-1828-1829-1830-1831-1832-1833-1834-1835-1836-1837-1838-1839-1840-1841-1842-1843-1844-1845-1846-1847-1848-1849-1850-1851-1852-1853-1854-1855-1856-1857-1858-1859-1860-1861-1862-1863-1864-1865-1866-1867-1868-1869-1870-1871-1872-1873-1874-1875-1876-1877-1878-1879-1880-1881-1882-1883-1884-1885-1886-1887-1888-1889-1890-1891-1892-1893-1894-1895-1896-1897-1898-1899-1900-1901-1902-1903-1904-1905-1906-1907-1908-1909-1910-1911-1912-1913-1914-1915-1916-1917-1918-1919-1920-1921-1922-1923-1924-1925-1926-1927-1928-1929-1930-1931-1932-1933-1934-1935-1936-1937-1938-1939-1940-1941-1942-1943-1944-1945-1946-1947-1948-1949-1950-1951-1952-1953-1954-1955-1956-1957-1958-1959-1960-1961-1962-1963-1964-1965-1966-1967-1968-1969-1970-1971-1972-1973-1974-1975-1976-1977-1978-1979-1980-1981-1982-1983-1984-1985-1986-1987-1988-1989-1990-1991-1992-1993-1994-1995-1996-1997-1998-1999-2000-2001-2002-2003-2004-2005-2006-2007-2008-2009-2010-2011-2012-2013-2014-2015-2016-2017-2018-2019-2020-2021-2022-2023-2024-2025-2026-2027-2028-2029-2030-2031-2032-2033-2034-2035-2036-2037-2038-2039-2040-2041-2042-2043-2044-2045-2046-2047-2048-2049-2050-2051-2052-2053-2054-2055-2056-2057-2058-2059-2060-2061-2062-2063-2064-2065-2066-2067-2068-2069-2070-2071-2072-2073-2074-2075-2076-2077-2078-2079-2080-2081-2082-2083-2084-2085-2086-2087-2088-2089-2090-2091-2092-2093-2094-2095-2096-2097-2098-2099-2100-2101-2102-2103-2104-2105-2106-2107-2108-2109-2110-2111-2112-2113-2114-2115-2116-2117-2118-2119-2120-2121-2122-2123-2124-2125-2126-2127-2128-2129-2130-2131-2132-2133-2134-2135-2136-2137-2138-2139-2140-2141-2142-2143-2144-2145-2146-2147-2148-2149-2150-2151-2152-2153-2154-2155-2156-2157-2158-2159-2160-2161-2162-2163-2164-2165-2166-2167-2168-2169-2170-2171-2172-2173-2174-2175-2176-2177-2178-2179-2180-2181-2182-2183-2184-2185-2186-2187-2188-2189-2190-2191-2192-2193-2194-2195-2196-2197-2198-2199-2200-2201-2202-2203-2204-2205-2206-2207-2208-2209-2210-2211-2212-2213-2214-2215-2216-2217-2218-2219-2220-2221-2222-2223-2224-2225-2226-2227-2228-2229-2230-2231-2232-2233-2234-2235-2236-2237-2238-2239-2240-2241-2242-2243-2244-2245-2246-2247-2248-2249-2250-2251-2252-2253-2254-2255-2256-2257-2258-2259-2260-2261-2262-2263-2264-2265-2266-2267-2268-2269-2270-2271-2272-2273-2274-2275-2276-2277-2278-2279-2280-2281-2282-2283-2284-2285-2286-2287-2288-2289-2290-2291-2292-2293-2294-2295-2296-2297-2298-2299-2300-2301-2302-2303-2304-2305-2306-2307-2308-2309-2310-2311-2312-2313-2314-2315-2316-2317-2318-2319-2320-2321-2322-2323-2324-2325-2326-2327-2328-2329-2330-2331-2332-2333-2334-2335-2336-2337-2338-2339-2340-2341-2342-2343-2344-2345-2346-2347-2348-2349-2350-2351-2352-2353-2354-2355-2356-2357-2358-2359-2360-2361-2362-2363-2364-2365-2366-2367-2368-2369-2370-2371-2372-2373-2374-2375-2376-2377-2378-2379-2380-2381-2382-2383-2384-2385-2386-2387-2388-2389-2390-2391-2392-2393-2394-2395-2396-2397-2398-2399-2400-2401-2402-2403-2404-2405-2406-2407-2408-2409-2410-2411-2412-2413-2414-2415-2416-2417-2418-2419-2420-2421-2422-2423-2424-2425-2426-2427-2428-2429-2430-2431-2432-2433-2434-2435-2436-2437-2438-2439-2440-2441-2442-2443-2444-2445-2446-2447-2448-2449-2450-2451-2452-2453-2454-2455-2456-2457-2458-2459-2460-2461-2462-2463-2464-2465-2466-2467-2468-2469-2470-2471-2472-2473-2474-2475-2476-2477-2478-2479-2480-2481-2482-2483-2484-2485-2486-2487-2488-2489-2490-2491-2492-2493-2494-2495-2496-2497-2498-2499-2500-2501-2502-2503-2504-2505-2506-2507-2508-2509-2510-2511-2512-2513-2514-2515-2516-2517-2518-2519-2520-2521-2522-2523-2524-2525-2526-2527-2528-2529-2530-2531-2532-2533-2534-2535-2536-2537-2538-2539-2540-2541-2542-2543-25

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



Порядок объявления

Чемпионата мира по футболу FIFA 2018™ вместе с Visa

ПАО «Сбербанк России»

С/Х назначения в продажу

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

Описание

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

https://www.domofond.ru/list/vseobshcheye-na-prodazhu-kasova_gora-210872375

750 000 РУБ. Земли сельхозназначения, 104 сотки на продажу

В среднем за 4 000 РУБ./сотка

д. Берковское, Касова Гора, Тверская область

Касова Гора

Включить авторизацию

6 избранное

Связаться с владельцем

Показать номер

Земли сельхозназначения, 104 сотки

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

Создать заметку

Распечатать

Получить похожие

Пожаловаться

Образцы документов для сделки

Информация о предложении

Цена: 750 000 РУБ.

Цена за сотку: 7 212 РУБ.

Тип: Участок

Тип объекта: Земли СХН

Площадь: 104 сотки

Дата обновления объявления: 23/07/2018

Дата публикации объявления: 11/02/2018

Номер в каталоге: 210872375

Расположение

д. Берковское, Касова Гора, Тверская область

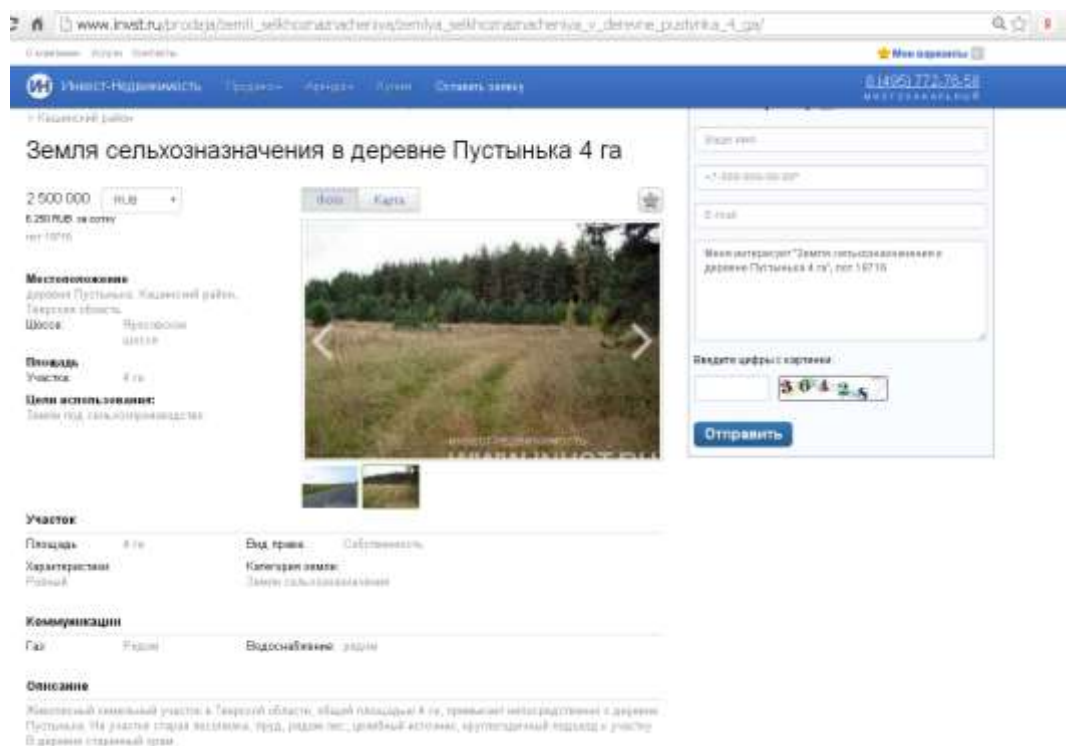
Это предложение

Лофт-апартаменты у м. Шаболовская

ИГРАЙ ПО СВОИМ ПРАВИЛАМ!

комфорт-челос

в центре города



Анализ основных ценообразующих факторов.

Данные представлены согласно

1) «Справочника оценщика недвижимости-2023. Том III. «Земельные участки сельскохозяйственного назначения»/под редакцией Лейфера Л.А. – Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2023.

2) «Справочник оценщика недвижимости-2024. Земельные участки часть II под ред. Лейфера Л.А.

Классификация земельных участков сельскохозяйственного назначения

Таблица 2

№	Виды сельскохозяйственных угодий	Подгруппы	Определение
1	Пашня	Богарная	Земельный участок, систематически обрабатываемый и используемый для возделывания сельскохозяйственных культур.
		Орошаемая	
		Осушаемая	
2	Кормовые угодья	Сенокосы	Земельные участки,

**Справочник оценщика недвижимости-2023. Земельные участки
сельскохозяйственного назначения.**

		Пастбища	растительный покров которых используется на сенокошение, выпас скота и для силосования. К ним относятся также сеянные многолетние пастбища и сенокосы, создаваемые вне севооборотов
3	Земельные участки под многолетними насаждениями	Земельные участки под садами	Земельные участки, занятые искусственно созданными древесными, кустарниковыми и травянистыми многолетними насаждениями. Многолетние насаждения подразделяются на разновидности: орошаемые и неорошаемые.
		Земельные участки под виноградниками и	
		Земельные участки под ягодниками	
4	Залежь	Не используется 1-3 года	Земли, которые ранее использовались и более одного года не используются для возделывания сельскохозяйственных культур.
		Не используется 3-7 лет	
		Целина	

Таблица 5. Продолжение.

№	Классы земельных участков	Принадлежность к категориям в соответствии Земельным кодексом РФ [9]	Основные виды разрешенного использования (ВРИ) (в соответствии с типовым перечнем)	Номер ВРИ
3	Земельные участки под размещение специализированной сельскохозяйственной недвижимости	Земли с/х назначения Земли населенных пунктов	Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 1.1-1.20, в том числе размещение зданий и сооружений, используемых для хранения и переработки сельскохозяйственной продукции	1.0

Таблица 3. Ценообразующие факторы. Земельные участки под пашни

№	Наименование фактора	Значимость фактора
1	Почвенное плодородие (тип почвы, содержание гумуса, NPK, мехсостав и т.д.)	0,18
2	Общая площадь (фактор масштаба)	0,13
3	Передаваемые имущественные права	0,10
4	Местоположение земельного участка относительно пунктов приема и переработки с/х продукции	0,10
5	Местоположение земельного участка относительно крупных городов	0,10
6	Агроклиматические условия	0,09
7	Рельеф	0,09
8	Наличие орошения	0,08
9	Наличие подъездных путей с твердым покрытием	0,07
10	Конфигурация участка	0,07

Таблица 4. Ценообразующие факторы. Земельные участки под кормовые угодья

№	Наименование фактора	Значимость фактора
1	Местоположение земельного участка относительно хозяйственных центров (животноводческих комплексов, молочных ферм)	0,25
2	Общая площадь (фактор масштаба)	0,18
3	Почвенные и агроклиматические условия	0,18
4	Передаваемые имущественные права	0,17
5	Наличие орошения	0,11
6	Наличие подъездных путей с твердым покрытием	0,11

Таблица 5. Ценообразующие факторы. Земельные участки под многолетние насаждения

№	Наименование фактора	Значимость фактора
1	Местоположение земельного участка	0,26
2	Почвенные и агроклиматические условия	0,22
3	Общая площадь (фактор масштаба)	0,15
4	Передаваемые имущественные права	0,13
5	Наличие орошения	0,13
6	Наличие подъездных путей с твердым покрытием	0,10

Таблица 6. Ценообразующие факторы. Земельные участки, классифицируемые как залежь

№	Наименование фактора	Значимость фактора
1	Возраст неиспользования	0,28
2	Местоположение	0,27
3	Передаваемые имущественные права	0,23
4	Общая площадь (фактор масштаба)	0,23

Матрицы коэффициентов

Таблица 16

Земельные участки под пашню		Удаление аналога от облцентра, км			
		у границы	< 30	30-70	>70
Удаление объекта оценки от облцентра, км	у границы	1,00	1,21	1,35	1,55
	<30	0,82	1,00	1,11	1,28
	30-70	0,74	0,90	1,00	1,15
	>70	0,64	0,78	0,87	1,00

Таблица 17

Земельные участки под кормовые угодья		Удаление аналога от облцентра, км			
		у границы	< 30	30-70	>70
Удаление объекта оценки от облцентра, км	у границы	1,00	1,22	1,38	1,64
	<30	0,82	1,00	1,13	1,34
	30-70	0,72	0,89	1,00	1,18
	>70	0,61	0,75	0,84	1,00

Таблица 18

Земельные участки под многолетние насаждения		Удаление аналога от облцентра, км			
		у границы	< 30	30-70	>70
Удаление объекта оценки от облцентра, км	у границы	1,00	1,18	1,35	1,58
	<30	0,85	1,00	1,14	1,34
	30-70	0,74	0,88	1,00	1,17
	>70	0,63	0,75	0,85	1,00

Матрицы коэффициентов

Таблица 9

Земельные участки под пашни		аналог			
		собственность	долгосрочная аренда	краткосрочная аренда	общая долевая собственность
объект оценки	собственность	1,00	1,19	1,43	1,52
	долгосрочная аренда	0,84	1,00	1,20	1,27
	краткосрочная аренда	0,70	0,83	1,00	1,06
	общая долевая собственность	0,66	0,79	0,94	1,00

Таблица 10

Земельные участки под кормовые угодья		аналог			
		собственность	долгосрочная аренда	краткосрочная аренда	общая долевая собственность
объект оценки	собственность	1,00	1,18	1,41	1,51
	долгосрочная аренда	0,85	1,00	1,19	1,28
	краткосрочная аренда	0,71	0,84	1,00	1,08
	общая долевая собственность	0,66	0,78	0,93	1,00

Таблица 11

Земельные участки под многолетние насаждения		аналог		
		собственность	долгосрочная аренда	краткосрочная аренда
объект оценки	собственность	1,00	1,17	1,45
	долгосрочная аренда	0,86	1,00	1,25
	краткосрочная аренда	0,69	0,80	1,00

Матрицы коэффициентов

Таблица 33

Земельные участки под пашни						
Площадь, га		аналог				
		<10	10-30	30-100	100-1000	≥1000
объект оценки	<10	1,00	1,13	1,24	1,39	1,51
	10-30	0,89	1,00	1,10	1,24	1,34
	30-100	0,81	0,91	1,00	1,12	1,22
	100-1000	0,72	0,81	0,89	1,00	1,08
	≥1000	0,66	0,75	0,82	0,92	1,00

Таблица 34

Земельные участки под кормовые угодья				
Площадь, га		аналог		
		<10	10-30	≥30
объект оценки	<10	1,00	1,13	1,28
	10-30	0,89	1,00	1,13
	≥30	0,78	0,88	1,00

Таблица 35

Земельные участки под многолетние насаждения				
Площадь, га		аналог		
		<0,5	0,5-5	≥5
объект оценки	<0,5	1,00	1,15	1,19
	0,5-5	0,87	1,00	1,04
	≥5	0,84	0,97	1,00

Таблица 36

Земельные участки, классифицируемые как залежь					
Площадь, га		аналог			
		<10	10-30	30-100	≥100
объект оценки	<10	1,00	1,13	1,24	1,41
	10-30	0,89	1,00	1,10	1,25
	30-100	0,81	0,91	1,00	1,13
	≥100	0,71	0,80	0,88	1,00

**Значения корректирующих коэффициентов,
усредненные по регионам России, и границы
доверительных интервалов**

Таблица 39

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под пашни			
Отношение удельной цены земельных участков со слабым уклоном к удельной цене аналогичных участков с ровным рельефом	0,89	0,86	0,91
Отношение удельной цены земельных участков со средним уклоном к удельной цене аналогичных участков с ровным рельефом	0,82	0,80	0,84
Отношение удельной цены земельных участков с сильным уклоном к удельной цене аналогичных участков с ровным рельефом	0,68	0,64	0,72

**Значения корректирующих коэффициентов,
усредненные по регионам России, и границы
доверительных интервалов**

Таблица 42

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под пашни			
Отношение удельной цены земельных участков сложной конфигурации, механизированная обработка которых затруднена, к удельной цене участков, удобных для механизированной обработки	0,75	0,71	0,80
Земельные участки под кормовые угодья			
Отношение удельной цены земельных участков, механизированная обработка которых затруднена, к удельной цене участков, удобных для механизированной обработки	0,79	0,75	0,83

Выводы: Диапазон цен на земли сельскохозяйственного назначения в районе объекта оценки выявлен без учета торга, а так же с учетом развитой инфраструктуры в районе аналогов и он составляет: от 0,40 до 323,68 рублей за кв. м. в зависимости от возможного использования, общей площади транспортной доступности.

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

3. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ

3.1. ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

В соответствии с ФСО 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 земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования.

На сравнительном подходе основаны метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения. На доходном подходе основаны метод капитализации земельной ренты, 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 ведения сельского хозяйства, 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:

Имеющийся земельный массив имеет крайне протяженную границу, которая обходит массу естественных препятствий (в основном лесные массивы). Эта особенность рассматриваемой территории позволяет разместить относительно компактные районы, разделенные на индивидуальные участки. Каждый такой район будет окружен или соседствовать с лесом, озером или другим благоприятным природным объектом.

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 дачных поселков без подряда в соответствии с проектом.

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

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

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

Таблица 7

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

Выводы:

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

Рассматриваемые объекты недвижимости относятся к землям сельскохозяйственного назначения, представляют собой отдельные земельные участки объединенные единым проектом инвестирования для создания дачных поселков без подряда.(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 ведения сельского хозяйства 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 рента в составе факторов стоимости следует учитывать влияние экологических факторов.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.1. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ПО ЗАТРАТНОМУ ПОДХОДУ.

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

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

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

4.2. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ПО ДОХОДНОМУ ПОДХОДУ.

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

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

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

4.3. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ПО СРАВНИТЕЛЬНОМУ ПОДХОДУ.

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

При использовании сравнительного подхода Оценщиком были предприняты следующие шаги:

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

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

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

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

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

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

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

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

Расчет стоимости земельного участка.

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

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

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

Выбор 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:

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

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 Отчет 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 три объекта, представляющие собой земельные участки, имеющие схожее местоположение с Объектом оценки. В следующей таблице представлено краткое описание данных объектов.

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

Описание объектов аналогов Таблица 8

Параметр		Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Цена предложения, руб.	-	2 500 000	3 462 000	2 946 000
Площадь земельных участков, кв. м	от 20 000 до 474 000	79 100	115 400	98 200
Цена за единицу, руб./кв.м.	-	31,61	30	30
Дата предложения	-	май 2025 года	май 2025 года	май 2025 года
Местоположение	Тверская область, р-н Сонковский, с/п. Пищалкинское, д.Маланьино	Тверская область, Молоковский муниципальный округ, Еруново деревня	деревня Раменье, Весьегонский район, Тверская область	деревня Раменье, Весьегонский район, Тверская область
Удаленность от Твери, км.	178	187	268	268
Вид права	собственность	собственность	собственность	собственность
Условия продажи		Договор к-п	Договор к-п	Договор к-п
категория	Сельскохозяйственного назначения для ведения сельского хозяйства	Сельскохозяйственного назначения для сельскохозяйственного производства	Сельскохозяйственного назначения для сельскохозяйственного производства	Сельскохозяйственного назначения для сельскохозяйственного производства
рельеф	Ровный, с незначительными перепадами высот	Ровный, с незначительными перепадами высот	Ровный, с незначительными перепадами высот	Ровный, с незначительными перепадами высот
коммуникации	По границе с возможностью подключений	По границе с возможностью подключений	По границе с возможностью подключений	По границе с возможностью подключений
Наличие строений на участке	Участок свободен от строений	Участок свободен от строений	Участок свободен от строений	Участок свободен от строений
Источник информации		https://tver.cian.ru/sale/surban/245327914/	http://bigland.ru/katalog/lands/zemlya_selhoznaznacheniya/ramene_11_54	https://bigland.ru/katalog/lands/zemlya_selhoznaznacheniya/ramene_9_82/

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.		2 500 000	3 462 000	2 946 000
Общая площадь, кв.м..	кв.м.	до 100 000	79 100	115 400	98 200
Источник информации			https://tver.cian.ru/sale/suburban/245327914/	http://bigland.ru/katalog/lands/zemlya_selhoznaznacheniya/ramene_11_54	https://bigland.ru/katalog/lands/zemlya_selhoznaznacheniya/ramene_9_82/
Единица сравнения	кв.м.				
Цена предложения	руб		2 500 000	3 462 000	2 946 000
Цена за ед. площади	руб/ кв.м.		31,61	30	30
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.		31,61	30	30
Условия финансирования		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб/ кв.м.		31,61	30	30
Условия продажи			Торг	Торг	Торг
Корректировка	%		-21,2%	-21,2%	-21,2%
Скорректированная цена	руб/ кв.м.		24,91	23,64	23,64
Дата продажи (дата оценки)		май 2025 года	май 2025 года	май 2025 года	май 2025 года
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб/ кв.м.		24,91	23,64	23,64
Местоположение		Тверская область, р-н Сонковский , с/п. Пищалкинское, д.Маланьино	Тверская область, Молоковский муниципальный округ, Еруново деревня	деревня Раменье, Весьегонский район, Тверская область	деревня Раменье, Весьегонский район, Тверская область
Местоположение		Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Удаленность от Твери, км.		178	187	268	268
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%

Элемент сравнения	Единица измер.	Объект оценки	Объекты сравнения		
			1	2	3
Скорректированная цена	руб/ кв.м.		24,91	23,64	23,64
Физические характеристики					
Общая площадь	кв.м.	до 100 000	79 100	115 400	98 200
Корректировка	%		0%	+13%	0%
Скорректированная цена	руб/ кв.м.		24,91	26,71	23,64
Назначение		Сельскохозяйственн ого назначения для ведения сельского хозяйства	Сельскохозяйственн о назначения для сельскохозяйственного производства	Сельскохозяйственного назначения для сельскохозяйственного производства	Сельскохозяйственного назначения для сельскохозяйственного производства
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб/ кв.м.		24,91	26,71	23,64
Инженерные коммуникации		по границе	по границе	по границе	по границе
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб/ кв.м.		24,91	26,71	23,64
Экономические характеристики					
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб/ кв.м.		24,91	26,71	23,64
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.		24,91	26,71	23,64
Количество корректировок			1	2	1
1/ n			1	0,5	1
Сумма (1/ n)			2,5		
Весовые коэффициенты			0,4	0,2	0,4
Цена за ед. общей площади	руб/ кв.м.		24,76		

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-2024. Земельные участки часть 2. под ред.Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2024 год. Полная версия. Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, стр.294,

 СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2024. ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ ЧАСТЬ 2. ХАРАКТЕРИСТИКИ, ОТРАЖАЮЩИЕ ВЛИЯНИЕ ФИЗИЧЕСКИХ ХАРАКТЕРИСТИК ОБЪЕКТА, ФУНКЦИОНАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ ОБЪЕКТА, ПЕРЕДАВАЕМЫХ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВ. СКИДКИ НА ТОРГ. СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.			
12.2.2. ЗНАЧЕНИЕ СКИДОК НА ТОРГ НА НЕАКТИВНОМ РЫНКЕ			
Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов			
Таблица 275. Значение «Скидки на торг». Усредненные данные по городам России, и границы доверительных интервалов.			
Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Земельные участки под индустриальную застройку	17,5%	16,5%	18,4%
2. Земельные участки под коммерческую застройку	15,5%	14,4%	16,6%
3. Земельные участки под размещение специализированной сельскохозяйственной недвижимости	21,2%	19,9%	22,4%

Корректировка на уторгование для земель сельскохозяйственного назначения принята на уровне средней: -21,2%

Общая площадь

Объект оценки отличается от объектов- аналогов. Следует ввести корректировку на основании «Справочника оценщика недвижимости-2023. Земельные участки сельскохозяйственного назначения под ред. Лейфер Л.А.,Приволжский центр финансового консалтинга и оценки,стр.117.

Матрицы коэффициентов

Таблица 33

Земельные участки под пашни						
Площадь, га		аналог				
		<10	10-30	30-100	100-1000	≥1000
объект оценки	<10	1,00	1,13	1,24	1,39	1,51
	10-30	0,89	1,00	1,10	1,24	1,34
	30-100	0,81	0,91	1,00	1,12	1,22
	100-1000	0,72	0,81	0,89	1,00	1,08
	≥1000	0,66	0,75	0,82	0,92	1,00

Объект оценки отличается от объектов аналогов.

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

Таблица 10 Расчет корректировки на общую площадь

Характеристика	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Общая площадь, кв.м	до 100 000	79 100	115 400	98 200
Общая площадь, га	До 10	7,91	11,54	9,82
Коэффициент	1	1	1,13	1
Корректировка		0%	+13%	0%

Местоположение

Корректировка на местоположение была определена по данным «Справочника оценщика недвижимости-2023. Земельные участки сельскохозяйственного назначения под ред. Лейфер Л.А., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, стр.84

Матрицы коэффициентов

Таблица 16

Земельные участки под пашню		Удаление аналога от облцентра, км			
		у границы	< 30	30-70	>70
Удаление объекта оценки от облцентра, км	у границы	1,00	1,21	1,35	1,55
	<30	0,82	1,00	1,11	1,28
	30-70	0,74	0,90	1,00	1,15
	>70	0,64	0,78	0,87	1,00

Таблица 11 Расчет корректировки на местоположение

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Адрес	Тверская область, р-н Сонковский, с/п. Пищалкинское, д.Маланьино	Тверская область, Молоковский муниципальный округ, Еруново деревня	деревня Раменье, Весьегонский район, Тверская область	деревня Раменье, Весьегонский район, Тверская область
Удаленность от Твери, км. ²	178	187	268	268
Индекс города	1	1	1	1
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%

Категория земель, разрешенное использование

² <https://yandex.ru/maps>

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)

Все объекты-аналоги предложены к продаже в мае 2025 года. Корректировка не требуется.

Наличие строений на участке

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

Веса аналогов

Расчет весов осуществляется следующим способом:

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

2. находится сумма значений, определяемых в 1 пункте по всем аналогам ; $\frac{1}{\sum_{i=1}^4 BK_i}$

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

$$B_i = \frac{\frac{1}{BK_i}}{\frac{1}{\sum_{i=1}^4 BK_i}}$$

Расчет весов (B_i) проведен по формуле:

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

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

Таблица 12

Элемент сравнения	Единица измер.	Объект оценки	Объекты сравнения		
			1	2	3
Цена предложения	руб.		2 500 000	3 462 000	2 946 000
Общая площадь, кв.м..	кв.м.	от 100 000 до 300 000	79 100	115 400	98 200
Источник информации			https://tver.cian.ru/sale/suburban/245327914/	http://bigland.ru/katalog/lands/zemlya_selhoznaznacheniya/ramene_11_54	https://bigland.ru/katalog/lands/zemlya_selhoznaznacheniya/ramene_9_82/
Единица сравнения	кв.м.				
Цена предложения	руб		2 500 000	3 462 000	2 946 000
Цена за ед. площади	руб/ кв.м.		31,61	30	30
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.		31,61	30	30
Условия финансирования		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб/ кв.м.		31,61	30	30
Условия продажи			Торг	Торг	Торг
Корректировка	%		-21,2%	-21,2%	-21,2%
Скорректированная цена	руб/ кв.м.		24,91	23,64	23,64
Дата продажи (дата оценки)		май 2025 года	май 2025 года	май 2025 года	май 2025 года
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб/ кв.м.		24,91	23,64	23,64
Местоположение		Тверская область, р-н Сонковский , с/п. Пицалкинское, д.Маланьино	Тверская область, Молоковский муниципальный округ, Еруново деревня	деревня Раменье, Весьегонский район, Тверская область	деревня Раменье, Весьегонский район, Тверская область
Местоположение		Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Удаленность от Твери, км.		178	187	268	268
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%

Элемент сравнения	Единица измер.	Объект оценки	Объекты сравнения		
			1	2	3
Скорректированная цена	руб/ кв.м.		24,91	23,64	23,64
Физические характеристики					
Общая площадь	кв.м.	от 100 000 до 300 000	79 100	115 400	98 200
Корректировка	%		-11%	0%	-11%
Скорректированная цена	руб/ кв.м.		22,17	23,64	21,04
Назначение		Сельскохозяйственно го назначения для ведения сельского хозяйства	Сельскохозяйственног о назначения для сельскохозяйственного производства	Сельскохозяйственного назначения для сельскохозяйственного производства	Сельскохозяйственного назначения для сельскохозяйственного производства
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб/ кв.м.		22,17	23,64	21,04
Инженерные коммуникации		по границе	по границе	по границе	по границе
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб/ кв.м.		22,17	23,64	21,04
Экономические характеристики					
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб/ кв.м.		22,17	23,64	21,04
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.		22,17	23,64	21,04
Количество корректировок			2	1	2
1/ n			0,5	1	0,5
Сумма (1/ n)			2		
Весовые коэффициенты			0,25	0,5	0,25
Цена за ед. общей площади	руб/ кв.м.		22,62		

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-2024. Земельные участки часть 2. под ред.Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2024 год. Полная версия. Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, стр.294,

СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2024. ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ. ЧАСТЬ 2. ХАРАКТЕРИСТИКИ, ОТРАЖАЮЩИЕ ВЛИЯНИЕ ФИЗИЧЕСКИХ ХАРАКТЕРИСТИК ОБЪЕКТА, ФУНКЦИОНАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ ОБЪЕКТА, ПЕРЕДАВАЕМЫХ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВ. СКИДКИ НА ТОРГ. СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.			
12.2.2. ЗНАЧЕНИЕ СКИДОК НА ТОРГ НА НЕАКТИВНОМ РЫНКЕ			
Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов			
Таблица 275. Значение «Скидки на торг». Усредненные данные по городам России, и границы доверительных интервалов.			
Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Земельные участки под индустриальную застройку	17,5%	16,5%	18,4%
2. Земельные участки под коммерческую застройку	15,5%	14,4%	16,6%
3. Земельные участки под размещение специализированной сельскохозяйственной недвижимости	21,2%	19,9%	22,4%

Корректировка на уторгование для земель сельскохозяйственного назначения принята на уровне средней: -21,2%

Общая площадь

Объект оценки отличается от объектов- аналогов. Следует ввести корректировку на основании «Справочника оценщика недвижимости-2023. Земельные участки сельскохозяйственного назначения под ред. Лейфер Л.А.,Приволжский центр финансового консалтинга и оценки,стр.117.

Матрицы коэффициентов

Таблица 33

Земельные участки под пашни						
Площадь, га		аналог				
		<10	10-30	30-100	100-1000	≥1000
объект оценки	<10	1,00	1,13	1,24	1,39	1,51
	10-30	0,89	1,00	1,10	1,24	1,34
	30-100	0,81	0,91	1,00	1,12	1,22
	100-1000	0,72	0,81	0,89	1,00	1,08
	≥1000	0,66	0,75	0,82	0,92	1,00

Объект оценки отличается от объектов аналогов.

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

Таблица 13 Расчет корректировки на общую площадь

Характеристика	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Общая площадь, кв.м	от 100 000 до 300 000	79 100	115 400	98 200
Общая площадь, га	От 10-30	7,91	11,54	9,82
Коэффициент	1	0,89	1	0,89
Корректировка		-11%	0%	-11%

Местоположение

Корректировка на местоположение была определена по данным «Справочника оценщика недвижимости-2023. Земельные участки сельскохозяйственного назначения под ред. Лейфер Л.А., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, стр.84

Матрицы коэффициентов

Таблица 16

Земельные участки под пашню		Удаление аналога от облцентра, км			
		у границы	< 30	30-70	>70
Удаление объекта оценки от облцентра, км	у границы	1,00	1,21	1,35	1,55
	<30	0,82	1,00	1,11	1,28
	30-70	0,74	0,90	1,00	1,15
	>70	0,64	0,78	0,87	1,00

Таблица 14 Расчет корректировки на местоположение

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Адрес	Тверская область, р-н Сонковский, с/п. Пищалкинское, д.Маланьино	Тверская область, Молоковский муниципальный округ, Еруново деревня	деревня Раменье, Весьегонский район, Тверская область	деревня Раменье, Весьегонский район, Тверская область
Удаленность от Твери, км. ³	178	187	268	268
Индекс города	1	1	1	1
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%

Категория земель, разрешенное использование

³ <https://yandex.ru/maps>

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)

Все объекты-аналоги предложены к продаже в мае 2025 года. Корректировка не требуется.

Наличие строений на участке

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

Веса аналогов

Расчет весов осуществляется следующим способом:

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

2. находится сумма значений, определяемых в 1 пункте по всем аналогам ; $\frac{1}{\sum_{i=1}^4 BK_i}$

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

$$B_i = \frac{\frac{1}{BK_i}}{\frac{1}{\sum_{i=1}^4 BK_i}}$$

Расчет весов (B_i) проведен по формуле:

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

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

Таблица 15

Элемент сравнения	Единица измер.	Объект оценки	Объекты сравнения		
			1	2	3
Цена предложения	руб.		2 500 000	3 462 000	2 946 000
Общая площадь, кв.м..	кв.м.	от 300 000 до 1 000 000	79 100	115 400	98 200
Источник информации			https://tver.cian.ru/sale/suburban/245327914/	http://bigland.ru/catalog/lands/zemlya_selhoznaznacheniya/ramene_11_54	https://bigland.ru/catalog/lands/zemlya_selhoznaznacheniya/ramene_9_82/
<i>Единица сравнения</i>	кв.м.				
Цена предложения	руб		2 500 000	3 462 000	2 946 000
Цена за ед. площади	руб/ кв.м.		31,61	30	30
<i>Корректировки</i>	(Все корректировки производятся от сопоставимого объекта к оцениваемому)				
Право собственности		полное	полное	полное	полное
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб/ кв.м.		31,61	30	30
Условия финансирования		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб/ кв.м.		31,61	30	30
Условия продажи			Торг	Торг	Торг
Корректировка	%		-21,2%	-21,2%	-21,2%
Скорректированная цена	руб/ кв.м.		24,91	23,64	23,64
Дата продажи (дата оценки)		май 2025 года	май 2025 года	май 2025 года	май 2025 года
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб/ кв.м.		24,91	23,64	23,64
Местоположение		Тверская область, р-н Сонковский , с/п. Пищалькинское, д.Маланьино	Тверская область, Молоковский муниципальный округ, Еруново деревня	деревня Раменье, Весьегонский район, Тверская область	деревня Раменье, Весьегонский район, Тверская область
Местоположение		Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Удаленность от Твери, км.		178	187	268	268
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%

Элемент сравнения	Единица измер.	Объект оценки	Объекты сравнения		
			1	2	3
Скорректированная цена	руб/ кв.м.		24,91	23,64	23,64
Физические характеристики					
Общая площадь	кв.м.	от 300 000 до 1 000 000	79 100	115 400	98 200
Корректировка	%		-19%	-9%	-19%
Скорректированная цена	руб/ кв.м.		20,18	21,51	19,15
Назначение		Сельскохозяйственного назначения для ведения сельского хозяйства	Сельскохозяйственного назначения для сельскохозяйственного производства	Сельскохозяйственного назначения для сельскохозяйственного производства	Сельскохозяйственного назначения для сельскохозяйственного производства
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб/ кв.м.		20,18	21,51	19,15
Инженерные коммуникации		по границе	по границе	по границе	по границе
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб/ кв.м.		20,18	21,51	19,15
Экономические характеристики					
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб/ кв.м.		20,18	21,51	19,15
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.		20,18	21,51	19,15
Количество корректировок			2	2	2
1/ n			0,5	0,5	0,5
Сумма (1/ n)			1,5		
Весовые коэффициенты			0,333333	0,333333333	0,333333333
Цена за ед. общей площади	руб/ кв.м.		20,28		

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-2024. Земельные участки часть 2. под ред.Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2024 год. Полная версия. Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, стр.294,

 СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2024. ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ ЧАСТЬ 2. ХАРАКТЕРИСТИКИ, ОТРАЖАЮЩИЕ ВЛИЯНИЕ ФИЗИЧЕСКИХ ХАРАКТЕРИСТИК ОБЪЕКТА, ФУНКЦИОНАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ ОБЪЕКТА, ПЕРЕДАВАЕМЫХ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВ. СКИДКИ НА ТОРГ. СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.			
12.2.2. ЗНАЧЕНИЕ СКИДОК НА ТОРГ НА НЕАКТИВНОМ РЫНКЕ			
Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов			
Таблица 275. Значение «Скидки на торг». Усредненные данные по городам России, и границы доверительных интервалов.			
Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Земельные участки под индустриальную застройку	17,5%	16,5%	18,4%
2. Земельные участки под коммерческую застройку	15,5%	14,4%	16,6%
3. Земельные участки под размещение специализированной сельскохозяйственной недвижимости	21,2%	19,9%	22,4%

Корректировка на уторгование для земель сельскохозяйственного назначения принята на уровне средней: -21,2%

Общая площадь

Объект оценки отличается от объектов- аналогов. Следует ввести корректировку на основании «Справочника оценщика недвижимости-2023. Земельные участки сельскохозяйственного назначения под ред. Лейфер Л.А.,Приволжский центр финансового консалтинга и оценки,стр.117.

Матрицы коэффициентов

Таблица 33

Земельные участки под пашни						
Площадь, га		аналог				
		<10	10-30	30-100	100-1000	≥1000
объект оценки	<10	1,00	1,13	1,24	1,39	1,51
	10-30	0,89	1,00	1,10	1,24	1,34
	30-100	0,81	0,91	1,00	1,12	1,22
	100-1000	0,72	0,81	0,89	1,00	1,08
	≥1000	0,66	0,75	0,82	0,92	1,00

Объект оценки отличается от объектов аналогов.

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

Таблица 16

Характеристика	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Общая площадь, кв.м	от 300 000- 1 000 000	79 100	115 400	98 200
Общая площадь, га	От 30-100	7,91	11,54	9,82
Коэффициент	1	0,81	0,91	0,81
Корректировка		-19%	-9%	-19%

Местоположение

Корректировка на местоположение была определена по данным «Справочника оценщика недвижимости-2023. Земельные участки сельскохозяйственного назначения под ред. Лейфер Л.А., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, стр.84

Матрицы коэффициентов

Таблица 16

Земельные участки под пашню		Удаление аналога от облцентра, км			
		у границы	< 30	30-70	>70
Удаление объекта оценки от облцентра, км	у границы	1,00	1,21	1,35	1,55
	<30	0,82	1,00	1,11	1,28
	30-70	0,74	0,90	1,00	1,15
	>70	0,64	0,78	0,87	1,00

Таблица 17 Расчет корректировки на местоположение

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Адрес	Тверская область, р-н Сонковский, с/п. Пищалкинское, д.Маланьино	Тверская область, Молоковский муниципальный округ, Еруново деревня	деревня Раменье, Весьегонский район, Тверская область	деревня Раменье, Весьегонский район, Тверская область
Удаленность от Твери, км. ⁴	178	187	268	268
Индекс города	1	1	1	1
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%

Категория земель, разрешенное использование

⁴ <https://yandex.ru/maps>

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)

Все объекты-аналоги предложены к продаже в мае 2025 года. Корректировка не требуется.

Наличие строений на участке

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

Веса аналогов

Расчет весов осуществляется следующим способом:

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

2. находится сумма значений, определяемых в 1 пункте по всем аналогам ; $\frac{1}{\sum_{i=1}^4 BK_i}$

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

$$B_i = \frac{\frac{1}{BK_i}}{\frac{1}{\sum_{i=1}^4 BK_i}}$$

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: 14 020 000 рублей

В том числе:

Таблица 18

1	2	3	4	5=4*3	6=5 округленно
Кадастровый №	Ближайший н.п.	Площадь, кв.м.	Стоимость 1 кв.м., рубли	Справедлива я стоимость участка	Справедлива я стоимость участка, округленно, руб.
69:30:0000017:422	Маланьино	20 000	24,76	495 200,00	500 000
69:30:0000017:416	Маланьино	173 000	22,62	3 913 260,00	3 910 000
69:30:0000017:418	Маланьино	474 000	20,28	9 612 720,00	9 610 000
Итого				14 021 180,00	14 020 000

5. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

Результаты расчетов справедливой стоимости Объекта оценки по трем подходам указаны в Таблице 19.

Таблица 19

Подходы:	Справедливая стоимость, руб.
Затратный подход	Не применялся
Сравнительный подход	14 020 000
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 иерархий⁵. 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 20

	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 21:

Таблица 21

№ 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%

⁵ Расчет проводился с использованием программы "Анализ иерархий" НИЦ "Нейросплав".

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

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

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

Справедливая стоимость определяется по следующей формуле:

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

Таким образом, справедливая стоимость Объекта оценки, составляет:

14 020 000 рублей

(Четырнадцать миллионов двадцать тысяч) рублей, без учета НДС⁶

В том числе:

Кадастровый №	Ближайший н.п.	Площадь, кв.м.	Справедливая стоимость участка, округленно, руб.
69:30:0000017:422	Маланьино	20 000+/-1237	500 000
69:30:0000017:416	Маланьино	173 000+/-3639	3 910 000
69:30:0000017:418	Маланьино	474 000+/-6024	9 610 000
Итого			14 020 000

В конце мы хотим сделать замечание, что сделанный нами вывод о стоимости права собственности оцениваемого объекта основан на предположениях и условиях, оговоренных в отчете. Однако необходимо принять во внимание, что цена, установленная в случае реальной сделки, может отличаться от оценочной стоимости права собственности, определенной нами, вследствие таких факторов, как мотивы сторон, умение сторон вести переговоры, условия сделки (например, финансовые) и иные факторы, непосредственно относящиеся к особенностям конкретной сделки. Наша оценка не учитывала этих и других подобных факторов изменения цены.

Во исполнение п.30 ФСО №7, утвержденного Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ (Минэкономразвития России) №611 от 25 сентября 2014 года «Об утверждении Федерального стандарта Оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7)», определение границ интервала не требуется.

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

6. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

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. Общие стандарты оценки (федеральные стандарты оценки ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200);
4. 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 XI «Оценка интеллектуальной собственности и нематериальных активов (ФСО XI)», утвержденный приказом МЭР РФ № № 659 от 30.11.2022 года.
5. «Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков», разработанными и утвержденными распоряжением Минимущества России от 06.03.2002г. №568-р.
6. Советом Ассоциации «Русское общество оценщиков» 29 декабря 2020 года (протокол №29) утверждены Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков» (далее РОО) – СПОД РОО 2020, которые введены в действие с 11 января 2021 года и являются обязательными к применению членами РОО. С полным текстом Стандартов и правил оценочной деятельности РОО можно ознакомиться на официальном сайте РОО: www.srooo.ru.
7. 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))
8. "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)

СПРАВОЧНАЯ ЛИТЕРАТУРА И ИНФОРМАЦИОННЫЕ ИСТОЧНИКИ

1. Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости "RWAY" выпускаемый совместно с Москомземом при участии Комитета по собственности, приватизации и хозяйственной деятельности Государственной Думы РФ;
2. Internet-ресурсы (www.izrukvruki.ru, www.kdo.ru, www.domailudi.ru, www.appartment.ru, www.mian.ru, www.miel.ru, www.foreman.ru, www.km.ru/estate, www.astet.ru, www.akp.ru, www.valnet.ru, www.appriser.ru, www.rway.ru и др.).
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., Ордуей Н Анализ и оценка приносящей доход недвижимости: Пер. с англ. – М.: Дело Лтд, 1995. – 461 с.
7. Харисон Генри С. Оценка недвижимости: Пер. с англ. – М.: РИО Мособлупрполиграфиздата, 1994. – 231 с.
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;.

6. 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 предположении 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 ФЕДЕРАЛЬНЫЙ СТАНДАРТ ОЦЕНКИ «ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ (ФСО VI)» от 14.04.2022 г.

При составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов (требований):

✓ в отчете об оценке должна быть изложена вся существенная информация, использованная оценщиком при определении стоимости объекта оценки;

✓ существенная информация, приведенная в отчете об оценке, должна быть подтверждена путем раскрытия ее источников;

✓ отчет должен содержать достаточное количество сведений, позволяющее квалифицированному специалисту, не участвовавшему в процессе оценки объекта оценки, понять логику и объем проведенного оценщиком исследования, убедиться в его соответствии заданию на оценку и достаточности для цели оценки.

✓

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.

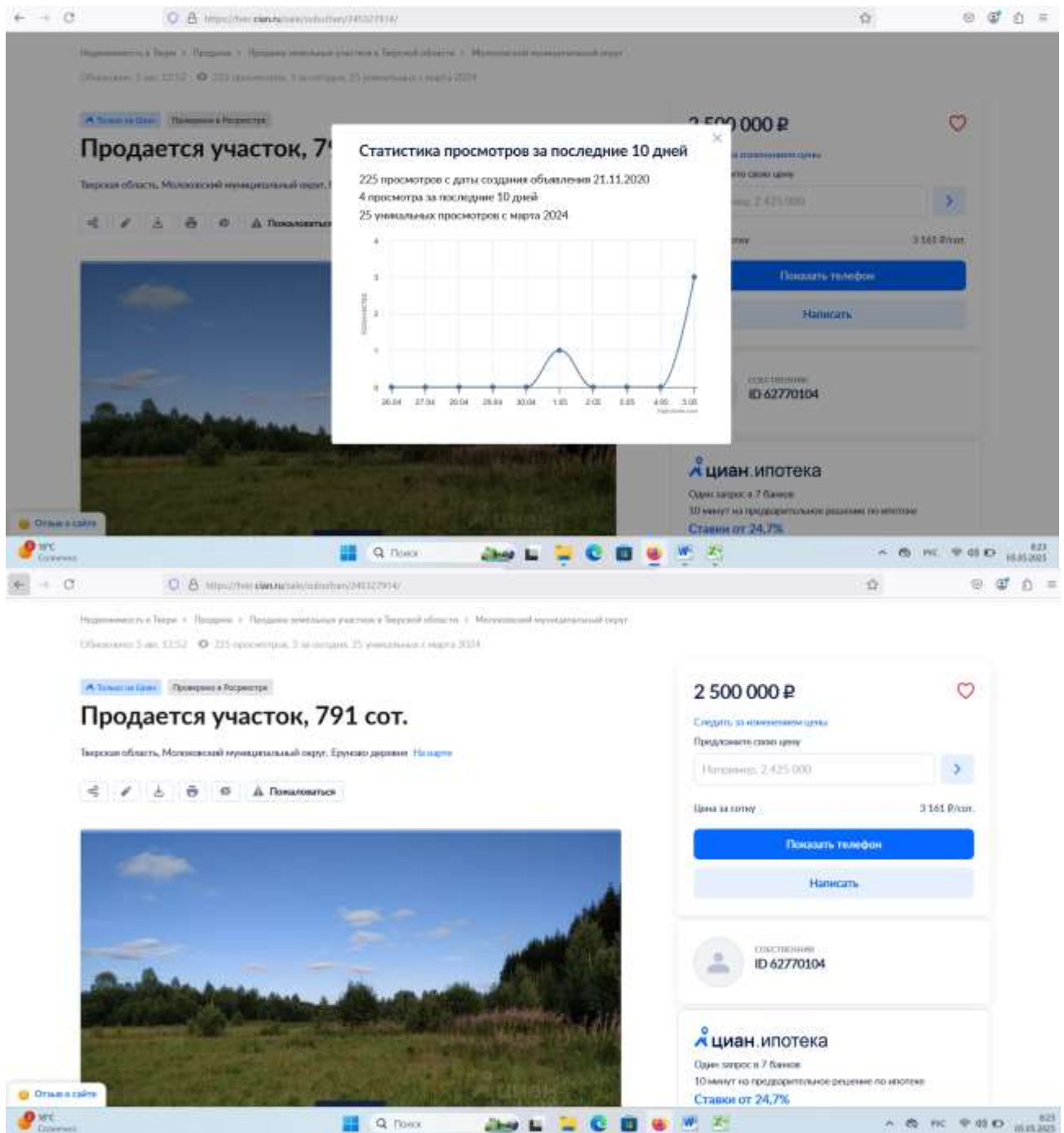
Текущий ремонт здания – ремонт здания с целью восстановления исправности (работоспособности) его конструкций и систем инженерного оборудования, а также поддержания эксплуатационных показателей.

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



https://bit.ly/1ah1uub4n/24327914/

Площадь участка
791 сот.

Статус участка
Фермерское хозяйство

Продан 7,9 гектар земли (кад. номер 69:21:0000013:173) в экологически чистом месте Тверской области Молоковского района. Участок в собственности, выполнено межевание. Документы о собственности в наличии.

Расположен в 10 км от п. Молокова Тверской области в 100 метрах от деревни Ершино (до МКАД – 300 км, до Санкт-Петербурга – 540 км, ближайшая ж/д станция Красный Холм, есть ежедневное автобусное сообщение с Москвой, Тверью и Санкт-Петербургом).

Участок с севера расположен близ реки Решетки. Река чистая, рыбная, небольшая, во время половодья на участок не заходит. С восточной стороны расположена трансформаторная подстанция, есть возможность подключения к эл. пу. С юга участок примыкает к трассе, возможен круглогодичный проезд. От трассы отделен двумя рядами полувековых елей. Участок местами покрыт мохляком кустарником. Рассматриваются варианты аренды с экологически чистым производством.

Земельный участок ранее использовался для посадки леса, выращивая кормовые травы в рамках земель колхоза "Труеники". Земля сельскохозяйственного, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства. Имеется возможность заниматься любым из видов разрешенного использования с подачи 1.1-1.18 согласно Приказу Минэкономразвития России от 01.09.2014 N 540, а именно:

- растениеводство, в т.ч. выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур, лекарственных, декоративных культур,
- овощеводство,
- садоводство, в т.ч. выращивание плодово-ягодных культур,
- выращивание леса и конопли,
- скотоводство,
- птицеводство,
- рыбоводство и т.п.),
- с правом размещения зданий и сооружений, используемых для хранения и переработки сельскохозяйственной продукции, гаражей, ангаров и иных вспомогательных некапитальных построек.

Отзыв о сайте

2 500 000 Р

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 2 425 000

Цена за сотку 3 161 В/сот.

Показать телефон

Написать

СООБЩЕНИЕ ID 62770104

циан.ипотека

Один запрос в 7 банков
10 минут на предварительное решение по ипотеке
Ставки от 24,7%

https://bit.ly/1ah1uub4n/24327914/

Фотографии (7) Описание Расположение Контактное лицо Похожие объявления

Участок, 791 сот.

скотоводство, зерноводство, птицеводство, пчеловодство, свиноводство, рыбоводство и т.п.), с правом размещения зданий и сооружений, используемых для хранения и переработки сельскохозяйственной продукции, гаражей, ангаров и иных вспомогательных некапитальных построек.

Скрыть

Напишите автору

Самостоятельно Ваш продавец? Хочу посмотреть

или укажите подробности по телефону

Показать контакты

Об участке Коммуникации и удобства

Площадь 791 сот. Категория Нет

2 500 000 Р

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 2 425 000

Цена за сотку 3 161 В/сот.

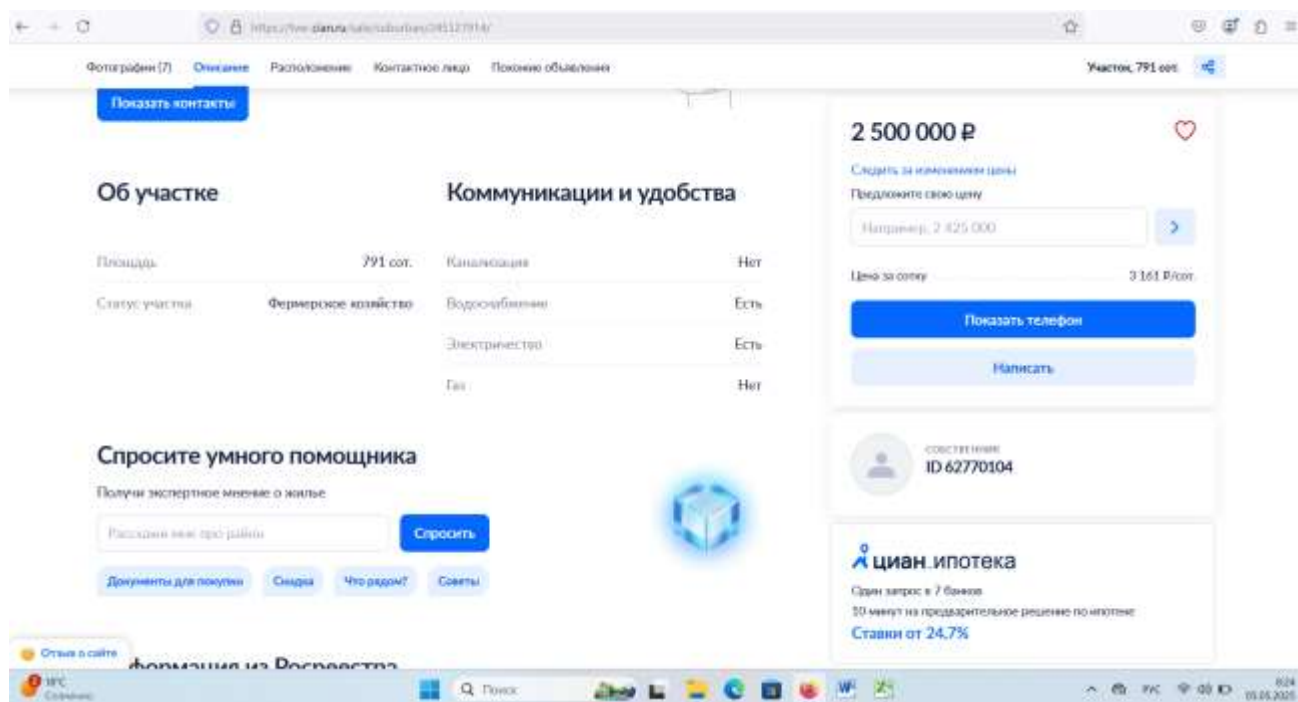
Показать телефон

Написать

СООБЩЕНИЕ ID 62770104

циан.ипотека

Один запрос в 7 банков
10 минут на предварительное решение по ипотеке
Ставки от 24,7%



Аналог 2



http://bigland.ru/selling/land/centru_zemelnaya_tempranens_11_54/



НАСЕЛЕННЫЙ ПУНКТ: Румянов д.

ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ: 11,5400 га

11.5400 ГА
общая площадь

3 000 РУБ
цена за сотку

3 462 000 РУБ
цена за участок



ИНФРАСТРУКТУРА

ЛЭП в непосредственной близости от участка

Транспортная доступность: круглогодичный подъезд к участку, дороги с твердым покрытием



ИПС Селекционеры

http://bigland.ru/selling/land/centru_zemelnaya_tempranens_11_54/

ЧТО МОЖНО ДЕЛАТЬ НА ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ?



ИПС Селекционеры

http://bigland.ru/selling/land/centru_zemelnaya_tempranens_11_54/

http://tagland.ru/katalog/land/semlye_zeftomskoye/ramenye_9.82/

Раменье 9.82

Каталог объектов / Земля для фермерства / Раменье 9.82

3D ТУР И ФОТО



[СКАЧАТЬ ПРЕЗЕНТАЦИЮ](#)

- ВИД СДЕЛКИ: Продажа
- ОБЛАСТЬ: Тверская область
- РАЙОН: Васильковский
- ШОССЕ: Дмитровское
- НАСЕЛЕННЫЙ ПУНКТ: Раменье д.
- ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ: 9.8200 га

9.8200 ГА
общая площадь



9.8200 ГА
общая площадь



3 000 РУБ
цена за сотку

2 946 000 РУБ
цена за участок

ИНФРАСТРУКТУРА

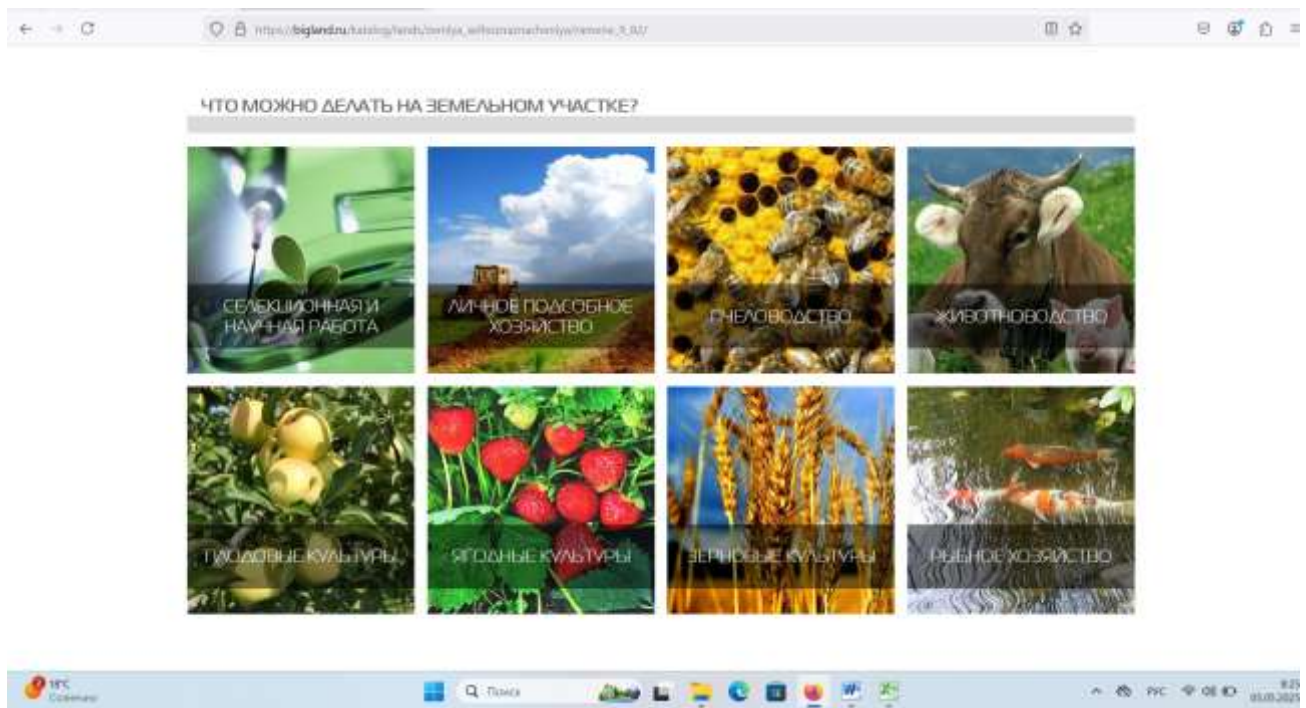
- ЛЭП в непосредственной близости от участка
- Транспортная доступность: круглогодичный подъезд к участку, дороги с твердым покрытием
- Находится вблизи населенного пункта «Раменье д»



Ул.Ильи

Слой

825 03.05.2023



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



РОСГОССТРАХ



ПОЛИС № 684/2025/СП134/765

страхования ответственности оценщика

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования ответственности оценщика № 684/2025/СП134/765 от 13.03.2025г. (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)
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 2025 г. по «20» апреля 2026 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.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	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: 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 составления отчета об оценке. 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»
Руководитель Центра корпоративных и партнерских продаж Управления продаж по г. Москва ДБМР БАОП



М.П.
«13» марта 2025г.

(Дой М.В.)

Страхователь:
Светлаков Василий Иванович

(Светлаков В.И.)

РОСГОССТРАХ

ПОЛИС № 326/2024/СП134/765

СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА,
ЗАКЛЮЧАЮЩЕГО ДОГОВОРЫ НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования ответственности юридического лица, заключающего договоры на проведение оценки № 326/2024/СП134/765 от 3 сентября 2024 г. (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:	Закрытое Акционерное Общество Информационная Консалтинговая Фирма «КонС» (ИНН 7716578807)
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
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «02» октября 2024 г. по «01» октября 2025 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с риском: - ответственности за нарушение договора на проведение оценки; - ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда) или признанный Страховщиком факт причинения действиями (бездействием) Страхователя и (или) оценщика, заключившего со Страхователем трудовой договор: - ущерба в результате нарушения договора на проведения оценки; - вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 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. Под фактом причинения ущерба (вреда) понимается наступление событий, при условии, что: 1. Действие (бездействие), приведшее к причинению ущерба, было достигнуто 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 составления отчета об оценке. 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 УП по г. Москва ДЕМР


(подпись) М.П.
«03» сентября 2024г.

Страхователь:
Закрытое Акционерное Общество
Информационная Консалтинговая Фирма «КонС»
Генеральный директор


(подпись) М.П.
(Светлаков В.И.)

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 041549-1

« 15 » июля 20 24 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Светлакову Василию Ивановичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 15 » июля 20 24 г. № 360

Директор

А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 15 » июля 20 27 г.

АИ-ОЦЕНКА. Аттестат. 2024 г. № 041549

ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ ОЦЕНКИ

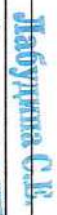
Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тверской области
полное наименование органа регистрации прав

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1			
Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
11 сентября 2020г.			
Кадастровый номер:	69:30:0000017:422		
Номер кадастрового квартала:	69:30:0000017		
Дата присвоения кадастрового номера:	26.11.2008		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Адрес (местоположение):	Тверская область, р.н. Соновский, с/п. Пипалинское, д. Маланьино		
Площадь, м2:	20000 +/- 1237		
Кадастровая стоимость, руб:	71400		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения		
Виды разрешенного использования:	для ведения сельского хозяйства, для ведения сельскохозяйственного производства		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Засел. Антонина Викторовна (представитель правообладателя), Правообладатель: Владелец инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда реального "Перспектива" под управлением ООО "УК"Траста Капитал" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев, ИНН: 7718581523		

Ведущий	подпись	инициаль, фамилия
		
полное наименование должности: перр		

Копия выписки



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

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
11 сентября 2020г.			
Кадастровый номер: 69:30:0000017:422			

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда рептейнго "Перспектива" под управлением ООО "УК "Трайм Капитал"
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 69:30:0000017:422-69/07/1/2020-8 10.09.2020 14:36:10
4	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	Доверительное управление	
4.1	вид:	10.09.2020 14:36:10	
	дата государственной регистрации:	69:30:0000017:422-69/07/1/2020-9	
	номер государственной регистрации:	Срок действия с 05.02.2013 по 01.05.2027	
	срок, на который установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Трайм Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом рептейнго «Перспектива», ИНН: 7718581523, ОГРН: 1067746469658, контактная информация: 172200, Тверская область, Сенижский район, поселок Сенижское, ул. Ленина, д. 3а	
	приш и обременение объекта недвижимости:	Правил доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рептейнго "Перспектива" по управлению Обществом с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Трайм Капитал", № 2539, Выдан 05.02.2013	
	основание государственной регистрации:	Изменения и дополнения вносимые в правила доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда рептейнго "Перспектива" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Трайм Капитал", № 1, Выдан 14.06.2013	
		Изменения и дополнения вносимые в правила доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда рептейнго "Перспектива" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Трайм Капитал", № 2, Выдан 13.11.2013	
		Изменения и дополнения вносимые в правила доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда рептейнго "Перспектива" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Трайм Капитал", № 3, Выдан 15.06.2020	
		Изменения и дополнения вносимые в правила доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда рептейнго "Перспектива" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Трайм Капитал", № 4, Выдан 17.08.2020	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
руководитель		Лашина 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
11 сентября 2020г.			
Кадастровый номер:	69:30:0000017-422		
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	

Копия выписки



Подпись	подпись	инициалы, фамилия
полное наименование должности		



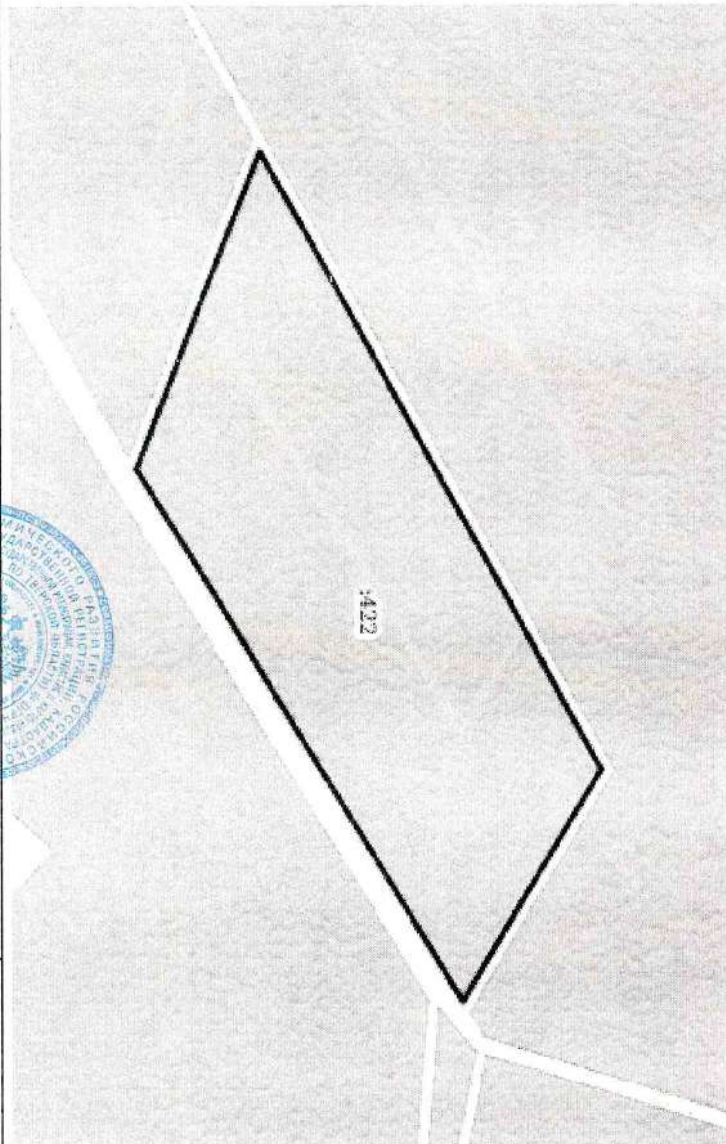
М.П. Яковлева С.В.

Раздел 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 Раздел 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
11 сентября 2020г.			
Кадастровый номер:		69:30:0000017:422	
План (чертеж, схема) земельного участка			



Масштаб 1:2000

Условные обозначения:

Выдавший	полный	инициалы, фамилия
полное наименование должности и лист-эксперт		



Инициалы, фамилия

Инициалы, фамилия

Копия выписки

Управление 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:

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист №1	Раздел 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего листов выписки: 4
25 сентября 2020г.			
Кадастровый номер:	69:30:0000017:416		
Номер кадастрового квартала:	69:30:0000017		
Дата присвоения кадастрового номера:	26.11.2008		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Адрес (местоположение):	Тверская область, р-н. Сонковский, с/п. Пипанское, д. Маланьино		
Площадь, м2:	173000 +/- 3639		
Кадастровая стоимость, руб:	617610		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения		
Виды разрешенного использования:	для ведения сельского хозяйства, для ведения сельскохозяйственного производства		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Защ Антонина Викторовна (представитель правообладателя), Правообладатель: Владелец инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда рентного "Перспектива" под управлением ООО "УК"Трама Капитал", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев, ИНН: 7718581523		

Делуцкий	полный	инициалы, фамилия
полное наименование должности: 1001	полный	инициалы, фамилия



Делуцкий С.М.



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

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
25 сентября 2020г.			
Кадастровый номер: 69:30-0000017-416			

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владелец инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда реального "Перспектива" под управлением ООО "Управляющая компания "Тригма Капитал"
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Общая доля в собственности 69:30-0000017-416-69/071/2020-8 16.09.2020 15:32:28
4	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		16.09.2020 15:32:28
	номер государственной регистрации:		69:30-0000017-416-69/071/2020-9
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 05.02.2013 по 01.05.2027
	вид, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Тригма Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом реального «Перспектива», ИНН: 7718581523, ОГРН: 1067746469658, контактная информация: 172200, Тверская область, Сенижаровский район, поселок Сенижарово, ул. Ленина, д. 3а
	основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом реального "Перспектива" по управлению Обществом с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Тригма Капитал", № 2539, Выдан 05.02.2013 Изменения и дополнения вносящие в правила доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда реальный "Перспектива" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Тригма Капитал", № 1, Выдан 14.06.2013 Изменения и дополнения вносящие в правила доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда реальный "Перспектива" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Тригма Капитал", № 2, Выдан 13.11.2013 Изменения и дополнения вносящие в правила доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда реального "Перспектива" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Тригма Капитал", № 3, Выдан 15.06.2020 Изменения и дополнения вносящие в правила доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда реального "Перспектива" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Тригма Капитал", № 4, Выдан 17.08.2020

Подпись:	подпись	инициалы, фамилия
полное наименование должности		



	Земельный участок						Лист 3	
	вид объекта недвижимости							
	Лист №2 Раздел 2		Всего листов раздела 2: 2		Всего разделов: 3		Всего листов выписки: 4	
	25 сентября 2020г.							
	Кадастровый номер:							
	69:30:0000017:416							
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 организации (ИП - индивидуально)	ИП	подпись	инициалы, фамилия, имя
			Иванов С.В.

Раздел 3 Лист 4

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

Описание местоположения земельного участка

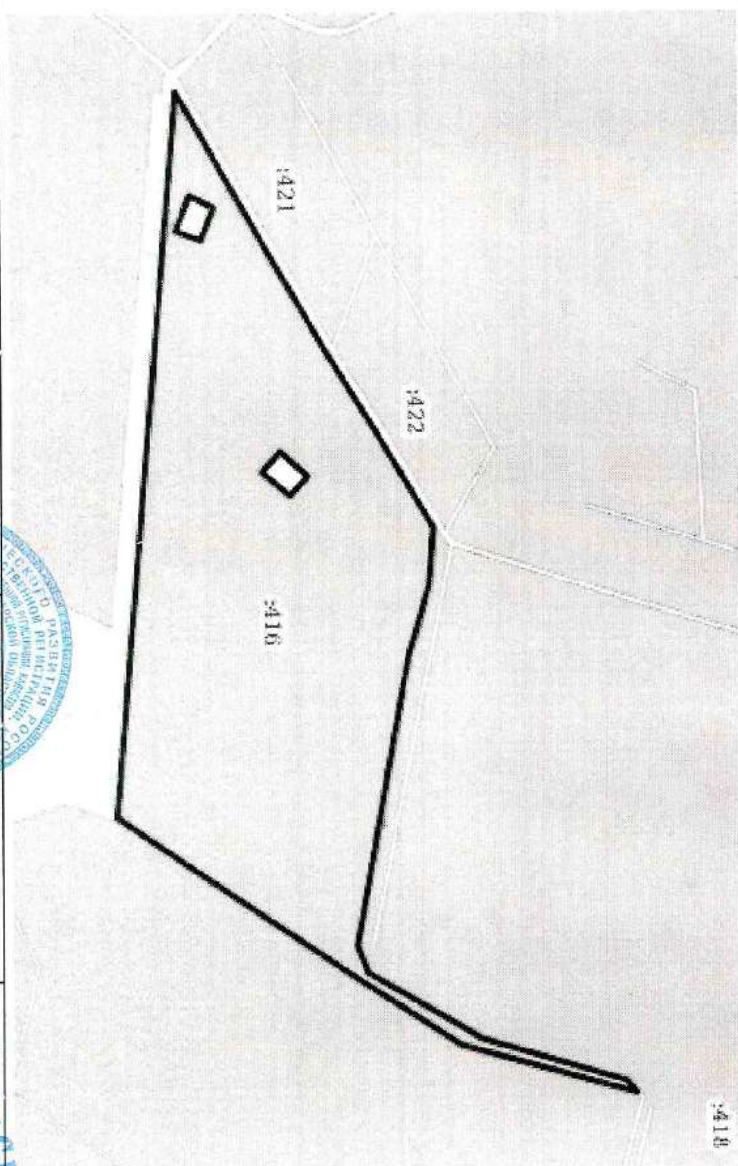
Земельный участок
вид объекта недвижимости

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

25 сентября 2020г.

Кадастровый номер: 69:30:0000017.416

План (чертеж, схема) земельного участка



Масштаб 1:6000

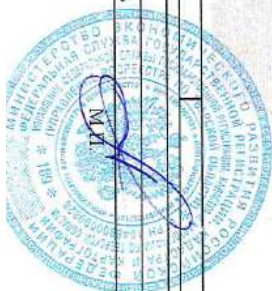
Крупные обозначения:

Водуход

полное наименование документа-эксперт

подпись

инициалы, фамилия



М.П. 16.09.2020



Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тверской области
 полное наименование органа регистрации прав

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист №1	Раздел 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего листов выписки: 5
10 сентября 2020г.			
Кадастровый номер:	69:30:0000017:418		
Номер кадастрового квартала:	69:30:0000017		
Дата присвоения кадастрового номера:	26.11.2008		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Адрес (местоположение):	Тверская область, р-н. Сонковский, с/п. Пицлинское, д. Маланьино		
Площадь, м2:	474000 +/- 6024		
Кадастровая стоимость, руб:	1692180		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения		
Виды разрешенного использования:	для ведения сельского хозяйства, для ведения сельскохозяйственного производства		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Заяв. Антонова Виктория (представитель, правообладатель), Правообладатели: Владелицы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда реального "Перспектива" под управлением ООО "УК "Прима Капитал", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев, ИНН: 7718581523		

Вернувший			
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия	



Антонова В.И.



Раздел 2 Лист 2

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

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 2	Всего листов раздела 2, 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
10 сентября 2020г.			
Кадастровый номер:		69:30:0000017-418	

1	Практически (правообладатель):	1.1	Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда реального "Перспектива" под управлением ООО "УК "Практика Капитал"
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 69:30:0000017-418-69/07/1/2020-8 10.09.2020 17:32:34
3	Документы-основания	3.1	Договор купли-продажи недвижимого имущества № 19-07-20-8, № 19-07-20-8, Выдан 06.08.2020
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		

полное наименование организации	подпись	инициалы, фамилия
ООО "Практика Капитал"		Добуша С.В.



Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист №2, Раздел 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
10 сентября 2020г.			
Кадстровый номер:		69:30:0000017-418	
4.1			
вид:	Доверительное управление		
дата государственной регистрации:	10.09.2020 17:32:34		
номер государственной регистрации:	69:30:0000017-418-69/071/2020-9		
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 05.02.2013 по 01.05.2027		
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Гриша Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом рентных «Перспектив», ИНН: 7718581523, ОГРН: 106746469558, контактная информация: 172200, Тверская область, Селижаровский район, поселок Селижарово, ул. Ленин, д. 3а		
основание государственной регистрации:	Правка доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентных «Перспектив» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Гриша Капитал»», № 2539, Выдан 05.02.2013 Изменения и дополнения вносить в правила доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда рентных «Перспектив» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Гриша Капитал»», № 1, Выдан 14.06.2013 Изменения и дополнения вносить в правила доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда рентных «Перспектив» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Гриша Капитал»», № 2, Выдан 13.11.2013 Изменения и дополнения вносить в правила доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда рентных «Перспектив» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Гриша Капитал»», № 3, Выдан 15.06.2020 Изменения и дополнения вносить в правила доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда рентных «Перспектив» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Гриша Капитал»», № 4, Выдан 17.08.2020		

полное наименование документа	подпись	инициалы, фамилия
Выписку		Трушина С.Е.



Лист 4

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист №3 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
10 сентября 2020г			
Календарный номер:		69-30-0000017-418	
5	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	

Копия документа


полное наименование должности/должности	подпись	инициалы/фамилия
Инициалы		Инициалы
		

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

Лист 3 Лист 5

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок
внб объекта недвижимости

Лист №1 Рашев 3

Всего листов рашев 3: 1

Всего рашевов: 3

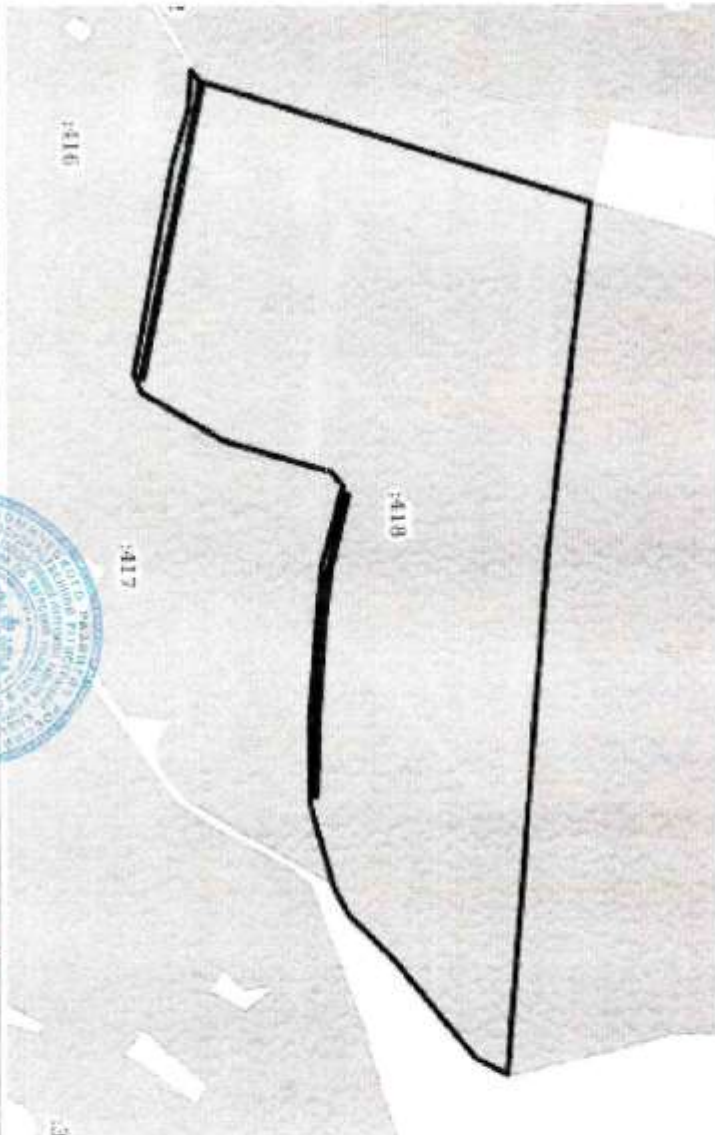
Всего листов выписки: 5

10 сентября 2020г.

Кадастровый номер:

69:30:0000017:418

План (чертеж, схема) земельного участка



Масштаб 1:8000

Условные обозначения:

подпись наименования должности

подпись

инициалы, фамилия



Мухомов С.В.

Кочетков В.В.



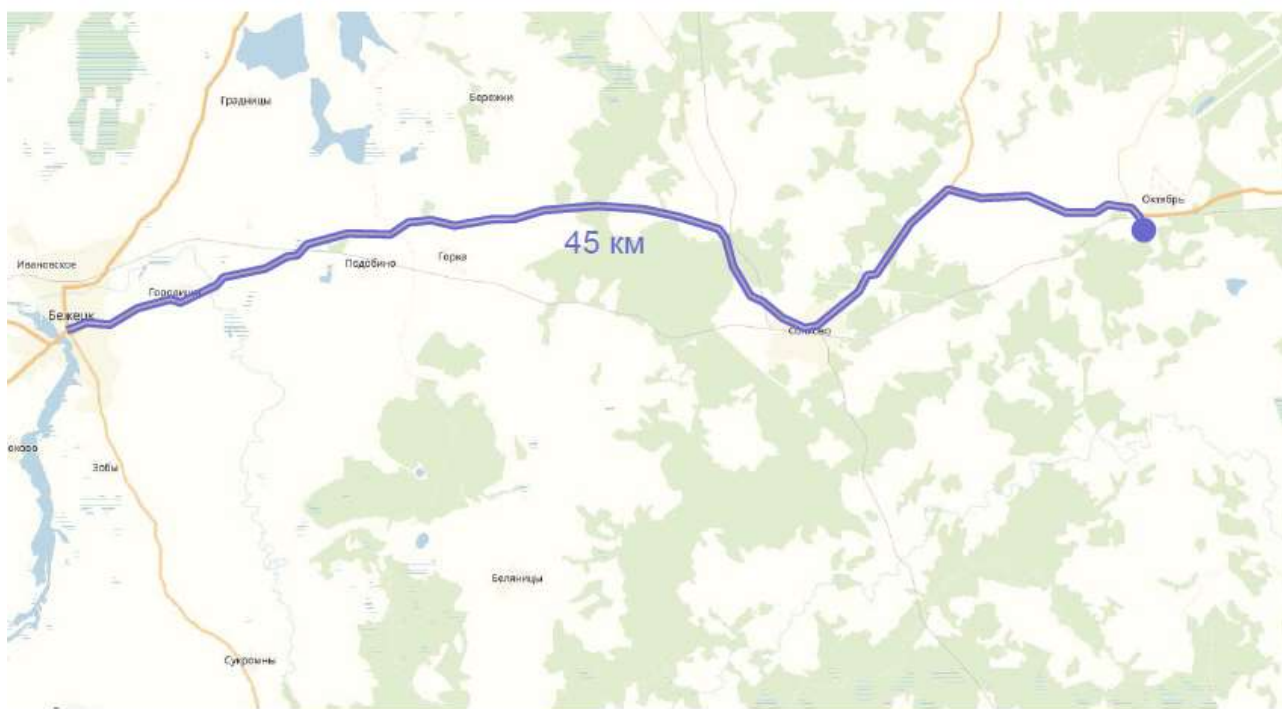
Пищалкино

дачный поселок без подряда

Вблизи
п.л. Пищалкино

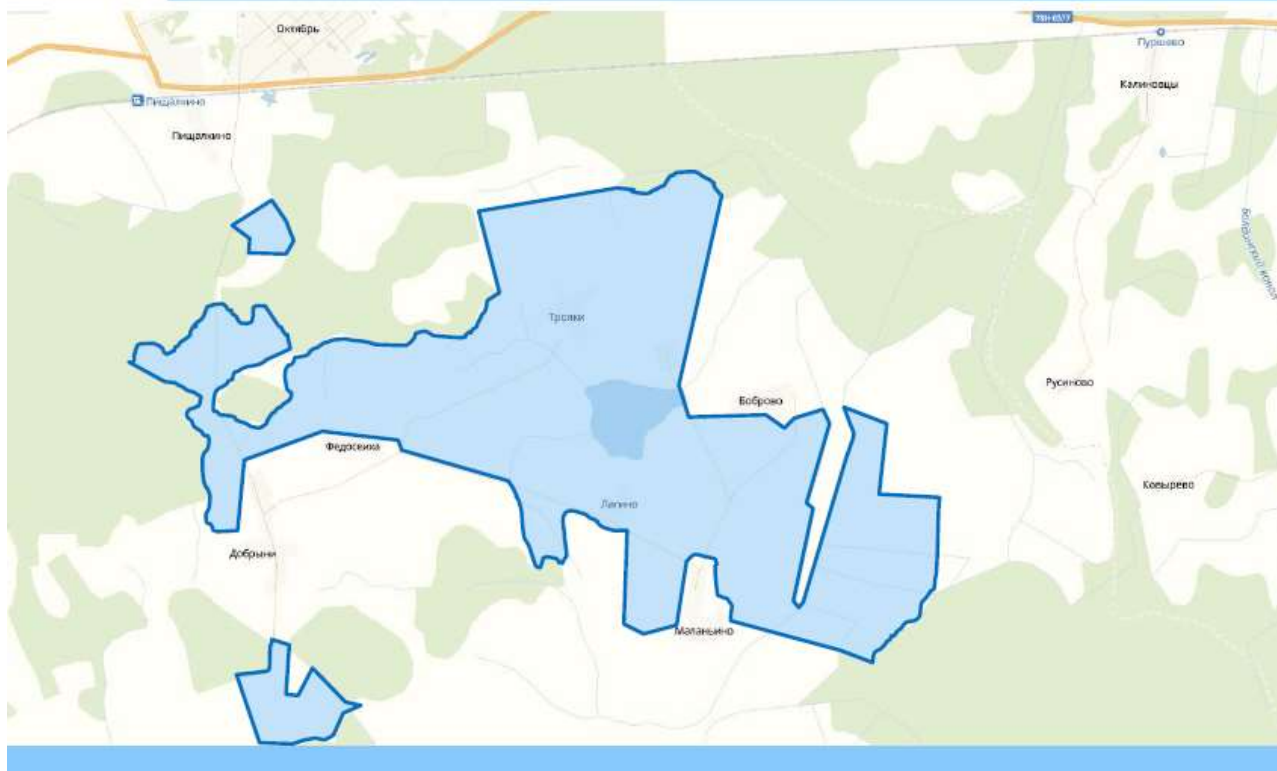


Расположение



Копия документа
Акт

Общая площадь – 878 га



Участки и цены

- Имеющийся земельный массив имеет крайне протяженную границу, которая обходит массу естественных препятствий (в основном лесные массивы). Эта особенность рассматриваемой территории позволяет разместить относительно компактные районы, разделенные на индивидуальные участки. Каждый такой район будет окружен или соседствовать с лесом, озером или другим благоприятным природным объектом.
- Большая территория и наличие на ней инженерной и транспортной инфраструктуры позволяет сделать предложение участков доступным буквально для всех слоев населения. Менее чем в 4 км от массива расположены сразу две ж/д станции – пл. Пицалкино и пл. Пуршево. По территории проходят сети электро- и газоснабжения.
- На данной территории можно разместить более 4 000 индивидуальных участков, объединенных более чем в 40 районов.
- Стоимость одной сотки земли будет начинаться от 10 000 руб.

Реестр земельных участков

Кадастровый №	S, кв. м	Кат.	РВН
69:30:0000017:408	265 137	с/х	для ведения сельского хозяйства
69:30:0000017:409	129 996	с/х	для ведения сельского хозяйства
69:30:0000017:410	116 999	с/х	для ведения сельского хозяйства
69:30:0000017:411	42 499	с/х	для ведения сельского хозяйства
69:30:0000017:416	173 000	с/х	для ведения сельского хозяйства
69:30:0000017:417	245 000	с/х	для ведения сельского хозяйства
69:30:0000017:418	474 000	с/х	для ведения сельского хозяйства
69:30:0000017:419	632 000	с/х	для ведения сельского хозяйства
69:30:0000017:421	27 000	с/х	для ведения сельского хозяйства
69:30:0000017:422	20 000	с/х	для ведения сельского хозяйства
69:30:0000017:430	63 394	с/х	для ведения сельского хозяйства
69:30:0000017:687	1 474 417	с/х	для ведения сельского хозяйства
69:30:0000017:688	3 445 805	с/х	для ведения сельского хозяйства
69:30:0000017:689	1 062 862	с/х	для ведения сельского хозяйства
69:30:0000017:407	60 998	с/х	для с/х производства
69:30:0000017:423	221 698	с/х	для с/х производства
69:30:0000017:425	63 000	с/х	для с/х производства
69:30:0000017:426	109 999	с/х	для с/х производства
69:30:0000017:427	48 582	с/х	для с/х производства
69:30:0000017:428	5 359	с/х	для с/х производства
69:30:0000017:429	30 000	с/х	для с/х производства
69:30:0000017:431	63 371	с/х	для с/х производства

Экономика проекта

- Срок реализации проекта: 15 лет
- Выручка от продажи земельных участков: 1 026 млн. руб.
- Затраты на строительство и ремонт 503 млн. руб. в т.ч.:
 - Дорог: 232 млн. руб.
 - Инженерных коммуникаций: 271 млн. руб.
- Издержки реализации: 17 млн. руб.
- Валовая прибыль (до налогообложения): 506 млн. руб.
- Налоги, поступившие в бюджет за время реализации проекта: более 50 млн. руб.
Кроме того, в случае включения части территории в границы населенных пунктов, кадастровая стоимость повысится более чем в 8 раз, что увеличит поступления в бюджет от сбора земельного налога.

Копия документа


Руководителю Администрации
Сонковского Района
Тверской области
Березкину В.М.

Уважаемый Виктор Михайлович!

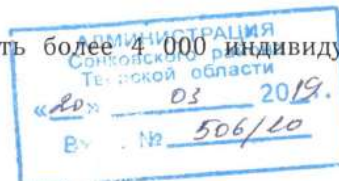
Довожу до Вашего сведения, что я являюсь собственником земельных участков сельскохозяйственного назначения, расположенных в Вашем районе. Все участки представляют собой три отдельных массива общей площадью 878 гектар, находящихся вблизи пл. Пищалкино и пл. Пуршево и включают следующие отдельные земельные участки:

Кадастровый №	S, кв. м	Кат.	РВИ
69:30:0000017:408	265 137	с/х	для ведения сельского хозяйства
69:30:0000017:409	129 996	с/х	для ведения сельского хозяйства
69:30:0000017:410	116 999	с/х	для ведения сельского хозяйства
69:30:0000017:411	42 499	с/х	для ведения сельского хозяйства
69:30:0000017:416	173 000	с/х	для ведения сельского хозяйства
69:30:0000017:417	245 000	с/х	для ведения сельского хозяйства
69:30:0000017:418	474 000	с/х	для ведения сельского хозяйства
69:30:0000017:419	632 000	с/х	для ведения сельского хозяйства
69:30:0000017:421	27 000	с/х	для ведения сельского хозяйства
69:30:0000017:422	20 000	с/х	для ведения сельского хозяйства
69:30:0000017:430	63 394	с/х	для ведения сельского хозяйства
69:30:0000017:687	1 474 417	с/х	для ведения сельского хозяйства
69:30:0000017:688	3 445 805	с/х	для ведения сельского хозяйства
69:30:0000017:689	1 062 862	с/х	для ведения сельского хозяйства
69:30:0000017:407	60 998	с/х	для с/х производства
69:30:0000017:423	221 698	с/х	для с/х производства
69:30:0000017:425	63 000	с/х	для с/х производства
69:30:0000017:426	109 999	с/х	для с/х производства
69:30:0000017:427	48 582	с/х	для с/х производства
69:30:0000017:428	5 359	с/х	для с/х производства
69:30:0000017:429	30 000	с/х	для с/х производства
69:30:0000017:431	63 371	с/х	для с/х производства

Имеющийся земельный массив имеет крайне протяженную границу, которая обходит массу естественных препятствий (в основном лесные массивы). Эта особенность рассматриваемой территории позволяет разместить относительно компактные районы, разделенные на индивидуальные участки. Каждый такой район будет окружен или соседствовать с лесом, озером или другим благоприятным природным объектом.

Большая территория и наличие на ней инженерной и транспортной инфраструктуры позволяет сделать предложение участков доступным буквально для всех слоев населения. Менее чем в 4 км от массива расположены сразу две ж/д станции – пл. Пищалкино и пл. Пуршево. По территории проходят сети электро- и газоснабжения.

На данной территории можно разместить более 4 000 индивидуальных



участков, объединенных более чем в 40 районов.

В течении пятнадцати лет я планирую привлечь инвесторов, юридических и физических лиц для освоения указанных участков с целью создания на них Дачных поселков в соответствии с подготовленной концепцией развития этих земельных массивов. По предварительным расчетам реализация этого проекта позволит повысить кадастровую стоимость земель более чем в восемь раз, кроме того за время выполнения проекта налоговые платежи составят около 50 млн. рублей в год. Прошу Вас, в обеспечение «Плана мероприятий по совершенствованию правового регулирования земельных отношений» № 2413-р от 08 ноября 2018 года, предусмотреть в проектах документов по проектированию и развитию территории размещения на этих землях Дачных поселков. Заявления по изменению разрешенного использования и категории земель, в соответствии с Федеральным законом №172-ФЗ «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую» от 21.12.2004., при необходимости будут представлены мной после подготовки рабочего проекта «Дачных поселков».

С уважением

Тихонов Алексей Михайлович