



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

**Отчет №3 – 01/04-2026/27
Об оценке справедливой
стоимости
земельных участков,
расположенных по адресу:**

Тверская обл., Удомельский
район, с/п. Котлованское, д.
Матренино.

**Дата оценки:
17 апреля 2026 года
Дата составления отчета:
17 апреля 2026 года**

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

Исполнитель: ЗАО ИКФ «КонС»

Москва, 2026

Сопроводительное письмо

17 апреля 2026 г.
г. Москва,
г-ну Мамаеву А. А.

Уважаемый Андрей Александрович!

В соответствии с Дополнением №1014 к Договору № 2013 от 20 декабря 2012 года, между ООО «Управляющая компания «Прага Капитал» «Д.У.» ЗПИФ рентный «Перспектива» под управлением ООО «УК «Прага Капитал»- заказчик и ЗАО ИКФ «КонС»-исполнитель, и указанием Банка России от 25 августа 2015 г. N 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов , в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев», мы произвели расчет справедливой стоимости права собственности на земельные участки, расположенные по адресу: Тверская обл., Удомельский район, с/п. Котлованское, д. Матренино., 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: 17 апреля 2026 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:	<p>1. Земельный участок общей площадью:743 160+/-7543 кв.м. , категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, для ведения сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер:69:35:0000009:1271</p> <p>Адрес: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д.Матренино. Участок находится примерно в примыкает, по направлению на север от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Тверская область., г/о Удомельский, д. Матренино.</p> <p>2. Земельный участок общей площадью:321 000+/-4957 кв.м., категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, для ведения сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер:69:35:0000009:1275</p> <p>Адрес: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д.Матренино. Участок находится примерно в примыкает, по направлению на восток от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Тверская область., г/о Удомельский, д.</p>
---	--

	Матренино.
Цель оценки	Определение справедливой стоимости права собственности на объект недвижимости в целях переоценки в Закрытом Паевом Фонде.
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Результаты оценки будут использованы в целях переоценки в Закрытом Паевом Фонде.
Вид определяемой стоимости объекта оценки	Справедливая стоимость в соответствии с трактовкой МСФО(IFRS)-13 «Оценка справедливой стоимости» (ред. от 27.06.2016) (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н)), в предпосылке текущего использования
Оцениваемые права:	Общая долевая собственность: 1) 69:35:0000009:1271-69/173/2020-8 от 07.09.2020 2) 69:35:0000009:1275-69/173/2020-8 от 07.09.2020 На основании Выписок из единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 07 сентября 2020 года Правообладатель: владельцы закрытого паевого инвестиционного фонда рентного недвижимости «Перспектива» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прага Капитал», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
Ограничения и пределы применения полученной итоговой величины справедливой стоимости	Полученные в результате исследований Оценщика выводы о стоимости Объекта оценки могут использоваться только Заказчиком в соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки
Основание для проведения оценки	Дополнение №1014 к Договору № 2013 от 20 декабря 2012 года
Порядковый номер отчета:	3 – 01/04-2026/27
Дата проведения оценки (дата определения стоимости):	17 апреля 2026 года
Дата составления отчета:	17 апреля 2026 года
Срок проведения оценки	15 рабочих дня после представления Заказчиком в полном объеме исходной информации.
Результаты оценки полученные:	
Затратный подход:	Не применялся
Сравнительный подход:	35 990 000 рублей
Доходный подход:	Не применялся
Итоговая величина справедливой стоимости объекта оценки, без учета НДС, округленно:	35 990 000 рублей

Справедливая стоимость- это цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки между участниками рынка

на дату оценки. (МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (ред. от 11.07.2016) (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н))

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

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

Настоящая оценка была проведена сравнительным методом.

Заявление о соответствии

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

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

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

-наше вознаграждение ни в какой степени не связано с объявлением заранее 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:

35 990 000 рублей

(Тридцать пять миллионов девятьсот девяносто тысяч) рублей, без учета НДС¹

В том числе:

Кадастровый №	Ближайший н.п.	Площадь, кв.м.	Справедливая стоимость участка, округленно, руб.
69:35:0000009:1271	Матренино	743 160+/-7543	25 130 000
69:35:0000009:1275	Матренино	321 000+/-4957	10 860 000
Итого			35 990 000

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

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



В.И. Светлаков

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

ОГЛАВЛЕНИЕ

1.1. 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	16
1.6. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНАВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	16
1.7. ВИД ОЦЕНИВАЕМОЙ СТОИМОСТИ,	16
1.8. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ , ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	17
2. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА	17
2.1. ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА.....	17
2.2. ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	17
2.3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	23
3. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ.....	67
3.1. ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	67
3.2. ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ.....	67
АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО	73
ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	73
АНАЛИЗ ДОСТАТОЧНОСТИ И ДОСТОВЕРНОСТИ.....	75
4. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ.....	76
5. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ.....	91
6. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ.....	93
7.ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ	95

1.1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

<p>Объект оценки (состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей):</p>	<p>1. Земельный участок общей площадью: 743 160 +/- 7543 кв.м., категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, для ведения сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер: 69:35:0000009:1271</p> <p>Адрес: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д.Матренино. Участок находится примерно в примыкает, по направлению на север от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Тверская область., г/о Удомельский, д. Матренино.</p> <p>2. Земельный участок общей площадью: 321 000 +/- 4957 кв.м., категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, для ведения сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер: 69:35:0000009:1275</p> <p>Адрес: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д.Матренино. Участок находится примерно в примыкает, по направлению на восток от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Тверская область., г/о Удомельский, д. Матренино..</p>
<p>Существующие имущественные права на объект оценки:</p>	<p>Общая долевая собственность:</p> <p>1) 69:35:0000009:1271-69/173/2020-8 от 07.09.2020</p> <p>2) 69:35:0000009:1275-69/173/2020-8 от 07.09.2020</p> <p>На основании Выписка из единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 07 сентября 2020 года</p> <p>Правообладатель: владельцы закрытого паевого инвестиционного фонда рентного недвижимости «Перспектива» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прага Капитал», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев</p>
<p>Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав:</p>	<p>Общая долевая собственность:</p> <p>1) 69:35:0000009:1271-69/173/2020-8 от 07.09.2020</p> <p>2) 69:35:0000009:1275-69/173/2020-8 от 07.09.2020</p> <p>На основании Выписка из единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 07 сентября 2020 года</p> <p>Существующие ограничения (обременения) права: Доверительное управление</p> <p>1) 69:35:0000009:1271-69/173/2020-9 от 07.09.2020</p> <p>2) 69:35:0000009:1275-69/173/2020-9 от 07.09.2020</p> <p>Лицо в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта ООО «УК «Прага Капитал» Д.У.</p>

	ЗПИФ рентным «Перспектива» ИНН: 7718581523
Обладатель оцениваемых прав:	владельцы закрытого паевого инвестиционного фонда рентного недвижимого «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
Цель оценки (необходимость проведения оценки):	Определение справедливой стоимости права собственности на объект недвижимости в целях переоценки в Закрытом Паевом Фонде.
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Результаты оценки будут использованы в целях переоценки в Закрытом Паевом Фонде.
Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки):	Оценщику не известны
Соблюдение требований законодательства России:	Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
Вид определяемой стоимости объекта оценки	Справедливая стоимость в соответствии с трактовкой МСФО(IFRS)-13 «Оценка справедливой стоимости» (ред. от 11.07.2016) (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н и указанием Банка России от 25 августа 2015 г. N 3758-У « Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов , в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев») в предпосылке о текущем использовании
Балансовая стоимость	Сведения не предоставлены
Дата оценки (дата определения стоимости, дата проведения оценки)	17 апреля 2026 года
Дата проведения осмотра (особенности проведения осмотра) объекта оценки:	15 марта 2026 года
Период (срок) проведения работ по оценке:	15 рабочих дней после представления Заказчиком в полном объеме исходной информации.
Состав и объем документов и материалов, предоставленных заказчиком оценки: (Копии документов представлены в Приложении к Отчету).	1) Выписка из единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 07 сентября 2020 года 2) Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 07 сентября 2020 года 3)Обращение в Администрацию Удомельского городского

	округа, Тверской области
Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых материалов и информации:	Заказчик оценки обязан предоставить в срок не более 10 (десяти) дней (если иное не предусмотрено договором на оценку) заверенные копии правоустанавливающих документов и документов, устанавливающих характеристики объекта оценки
Ограничения оценки, известные на момент составления задания на оценку:	правоустанавливающие документы на объект оценки являются достоверными; объект оценки считается свободным от каких-либо обременений или ограничений, если иное не указано в отчете; источники информации, использованные в отчете, являются достоверными; категория и функциональное назначение оцениваемого объекта в случае передачи прав другому юридическому лицу не изменяются. Заказчиком не был предоставлен доступ к осмотру объекта оценки. Все количественные характеристики были записаны на основании предоставленных документов, со слов заказчика и данных снимков публичной кадастровой карты.
Специальные допущения, иные существенные допущения, известные на момент составления задания на оценку:	Данная оценка производится с учетом следующего условия: Заказчиком планируется инвестирование средств на создание охотхозяйства, на данных земельных участках. В приложение к отчету приложен проект освоения участков. На данных земельных участках все коммуникации проходят по границе. Осмотр произведен 15 марта 2026 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 «Прага Капитал» «Д.У.» Закрытый паевой инвестиционный фонд рентный «Перспектива» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прага Капитал»

Краткое наименование:

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

Юридический адрес:

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

Адрес местонахождения:

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

Почтовый адрес:

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

ОГРН: 1067746469658 от 07.04.2006 года.

ИНН: 7718581523

КПП: 693901001

Рублевый расчетный счет: 40701810593000028779 в Газпромбанк (Акционерное общество)

БИК: 044525823

к/с: 30101810200000000823

Сведения об оценщике

Специалисты, принимавшие участие в проведении оценки:

Таблица 1

<p>Состав оценщиков Оценщики, выполнившие отчет, имеют образовательный уровень соответствующий Государственным требованиям к образованию оценщиков в РФ от 19 апреля 2000 г. № СМ-14/6174).</p>	<p><u>Светлаков Василий Иванович</u> – стаж работы в области оценки с 1993 года; Трудовой договор с ЗАО ИКФ «КонС» от 29.05.2007</p> <p>Местонахождение оценщика (фактический адрес оценочной компании) г.Москва, ул. Ярославская д.8 к.6, офис 326 Образование в области оценки: Диплом ПИ №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</p>
<p>Сведения о членстве в саморегулируемой организации оценщиков</p>	<p><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: 105005, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Басманный, ул. Фридриха Энгельса, д. 46, стр.2.</p>
<p>Страхование профессиональной</p>	<p>Профессиональная деятельность Светлакова Василия Ивановича застрахована в ПАО СК</p>

деятельности	«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 № 926/2025/СП134/765. Срок действия договора страхования – с 02 октября 2025 г. по 01 октября 2026 г. Страховая сумма 100 000 000 (Сто миллионов) рублей.

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

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

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

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

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

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

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

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

○ Данный отчет подготовлен с учетом следующих допущений и ограничивающих условий:

○ настоящий Отчет достоверен только в указанных в нем целях;

○ отдельные части настоящего Отчета (в том числе промежуточные результаты) не могут трактоваться отдельно, а только в полном объеме;

○ Отчет является конфиденциальным и составлен исключительно для целей указанных в Задании на Оценку. Он не должен использоваться, копироваться или предоставляться в иных целях, полностью или частично, без нашего предварительного письменного согласия, причём такое согласие будет дано после тщательного рассмотрения обстоятельств на момент рассмотрения;

○ мы не проводили экспертизы правоустанавливающих документов на объект оценки и не несем ответственности за обстоятельства юридического характера, связанные с объектом оценки. Соответственно, мы не можем взять на себя никаких обязательств или

ответственности в отношении любых убытков или ущерба, причиненных в результате любых дефектов таких документов, которые появились 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 объёмами, обозначенными в Задании на оценку;

- ни Оценщик, ни кто-либо из лиц, подписавших настоящее письмо и Отчет, ни другие лица, привлекавшиеся Оценщиком в процессе или в связи с подготовкой Отчета в качестве субподрядчиков, без их предварительного письменного согласия не могут привлекаться к даче свидетельских показаний и (или) к участию в судебных разбирательствах в связи с использованием Отчета, за исключением случаев, когда

обязанность по даче свидетельских показаний и (или) участию в судебном процессе является обязательной в силу обстоятельств, прямо предусмотренных процессуальными нормами законодательства Российской Федерации.

○ Отчет содержит профессиональное мнение Исполнителя относительно стоимости.

1.4. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ

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

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

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

- Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.;

- Федеральный закон «О саморегулирующих организациях» № 315-ФЗ от 01.12.2007 г.;

- Общие стандарты оценки (федеральные стандарты оценки ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200);

- Специальные стандарты оценки, определяющие дополнительные требования к порядку проведения оценки, в том числе для отдельных видов объектов оценки (недвижимости, машин и оборудования, бизнеса, нематериальных активов и интеллектуальной собственности), в т.ч. Федеральный стандарт оценки (ФСО) № 7 «Оценка недвижимости», утвержденный приказом МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.; ФСО № 8 «Оценка бизнеса», утвержденный приказом МЭР РФ № 326 от 01.06.2015 г.; ФСО № 9 «Оценка для целей залога», утвержденный приказом МЭР РФ № 327 от 01.06.2015 г.; ; ФСО № 10 «Оценка стоимости машин и оборудования», утвержденный приказом МЭР РФ № 328 от 01.06.2015 г.; ФСО 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.

Стандарты и правила оценочной деятельности СПОД РОО 2022

Базовые стандарты и правила РОО		
СПОД РОО 01-01-2022	Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков». Основные положения	Утвержден решением Совета РОО от 07 ноября 2022 г., протокол №28-С. Изменения утверждены решением Совета РОО от 15 ноября 2023 г., протокол №87-С
СПОД РОО 01-02-2023	Разработка, рассмотрение, принятие, применение, внесение изменений и отмена стандартов, правил оценочной деятельности и методических рекомендаций РОО	Утвержден решением Совета РОО от 15 ноября 2023 г., протокол №87-С.
СПОД РОО 01-03-2022	Типовые правила профессиональной этики оценщиков	Утверждены решением Совета РОО от «24» ноября 2022 г. Протокол № 31-С
СПОД РОО 01-04-2022	Правила по применению квалификационных аттестатов членами РОО	Утверждены решением Совета РОО от «24» ноября 2022 г. Протокол № 31-С
СПОД РОО 01-05-2022	Методические рекомендации по экспертизе отчетов об оценке с датой составления до 06.11.2022 г. (требования к экспертному заключению) № 1	Утверждены решением Совета РОО от «07» ноября 2022 г. Протокол № 28
СПОД РОО 01-06-2022	Методические рекомендации по экспертизе отчетов об оценке с датой составления с 07.11.2022 г. (требования к экспертному заключению) № 2	Утверждены решением Совета РОО от «07» ноября 2022 г. Протокол № 28
СПОД РОО 01-07-2022	Положение о квалификационных званиях Ассоциации «Русское общество оценщиков»	Утверждено решением Совета РОО от «04» февраля 2025 г. Протокол № 50
Нормативно-методические документы РОО по оценочной деятельности		
СПОД РОО 03-01-2022	Методические рекомендации по применению метода экономического замещения активов	Утверждены решением Совета РОО от «24» ноября 2022 г. Протокол № 31-С (с изменениями от 23.12.2024г.)
СПОД РОО 03-02-	Методические рекомендации по применению	Утверждены решением Совета РОО от «24» ноября

2022	премий и скидок за наличие или отсутствие элементов контроля при оценке пакетов акций и долей участия в уставных капиталах компаний	2022 г. Протокол № 31-С
СПОД РОО 03-04- 2022	Методические рекомендации по оценке стоимости услуг (работ) по устранению повреждений объектов жилой недвижимости	Утверждены решением Совета РОО от «24» ноября 2022 г. Протокол № 31-С
СПОД РОО 03-07- 2023	«Методические рекомендации по раскрытию неопределенности результатов оценки»	Утвержден решением Совета РОО от 27 ноября 2023 г., протокол № 89-с
СПОД РОО 03-09- 2022	Методические рекомендации по определению рыночной арендной платы (стоимости права пользования / владения и пользования) за объекты недвижимости	Утверждены решением Совета РОО от «24» ноября 2022 г. Протокол № 31-С изменения одобрены Методическим советом РОО (Протокол №8 от 10.11.2025 г.)
СПОД РОО 03-10- 2022	Методические рекомендации по отражению при оценке недвижимости значений площади жилых помещений, полученных согласно разным принципам расчета	Утверждены решением Совета РОО от «24» ноября 2022 г. Протокол № 31-С, изменения одобрены Методическим Советом РОО (протокол №3 от 20.06.2025 г.)
СПОД РОО 03-11- 2023	Методические рекомендации по оценке лома черных и цветных металлов	Утверждены Советом РОО 06.07.2020г, протокол № 162. Изменения одобрены Методическим Советом РОО протокол № 7 от 15.08.2025
СПОД РОО 03-13- 2023	Методические рекомендации по определению стоимости права требования компенсации материального и морального вреда в связи с причинением вреда жизни пассажиров при авиаперевозках	Утверждены решением Совета РОО от 15 ноября 2023 г., протокол №87-С.
СПОД РОО 03-14- 2023	Методические рекомендации по определению соразмерной платы за сервитут	Утверждены решением Совета РОО от «03» декабря 2021 г., с изменениями от «20» апреля 2023 г.
СПОД РОО 03-15- 2022	Методические рекомендации по определению стоимости объектов незавершенного строительства	Утверждены решением Совета РОО от «24» ноября 2022 г. Протокол № 31-С
СПОД РОО 03-16- 2023	Методические рекомендации по применению моделей дисконтированных денежных потоков (в целях осуществления выкупа акций и долей в компаниях с иностранными участниками)	Утверждены решением Совета РОО от «27» апреля 2023 г., протокол № 57. Изменения одобрены решениями Методического совета РОО от «04» мая 2023г., протокол №3 и 11.06.2024 г., Протокол № 2
СПОД РОО 03-17-2023	Методические рекомендации по определению размера возмещения за изымаемые жилые помещения (в том числе в домах непригодного	Утверждены решением Совета РОО от «18» июля 2023 г., протокол №70.

	для проживания жилищного фонда)	Изменения одобрены решением Методического совета РОО от «25» июля 2025 г., Протокол №6.
СПОД РОО 03-18-2023	«Методические рекомендации по оценке рыночной стоимости земель сельскохозяйственного назначения. Сельскохозяйственные угодья: пашня»	Утвержден решением Совета РОО от «18» января 2024 г., протокол № 99-С
СПОД РОО 03-19-2025	«Методические рекомендации по применению искусственного интеллекта при проведении оценки»	Утверждены: Решением Совета РОО от «12» декабря 2025 г., протокол № 111

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 07 сентября 2020 года

2) Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 07 сентября 2020 года

3) Обращение в Администрацию Удомельского городского округа, 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)

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., г/о Удомельский, д. Матренино.

В таблице 2 дана информация по району расположения Объекта оценки.

Таблица 2

Показатель	Наличие и описание показателя
Расстояние от Твери:	212 км
Инфраструктура:	средняя
Статус населенного пункта	деревня
Места отдыха:	Есть

Смог, грязь, шум – уровень:	В пределах нормы
Наличие промышленных производств:	В отдалении
Темпы развития района:	Стабильные
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Вид разрешенного использования	Для ведения сельскохозяйственного производства
Рельеф	Спокойный
Форма	Правильная
Коммуникации	Коммуникации по границе
Наличие улучшений	отсутствуют
Информация об износе Объекта оценки	Не подвержен износу
Информация об устареваниях Объекта оценки	Не подвержен устареванием
Другие факторы и характеристики , относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	Объект оценки считается свободным от каких-либо обременений или ограничений, если иное не указано в отчете;

Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Количественные и качественные характеристики объектов оценки записаны из правоустанавливающих документов.

В таблице 3 представлено описание Объекта оценки.

Таблица 3

№ п/п	Местоположение	Кадастровый номер	Общая площадь, кв.м	Правоустанавливающие документы
1	местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д.Матренино. Участок находится примерно в примыкает, по направлению на север от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Тверская область., г/о Удомельский, д. Матренино	69:35:0000009:1271	743 160+/- 7543	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 07 сентября 2020 года
2	местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д.Матренино. Участок находится примерно в примыкает, по направлению на восток от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Тверская область., г/о Удомельский, д. Матренино	69:35:0000009:1275	321 000+/- 4957	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 07 сентября 2020 года

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

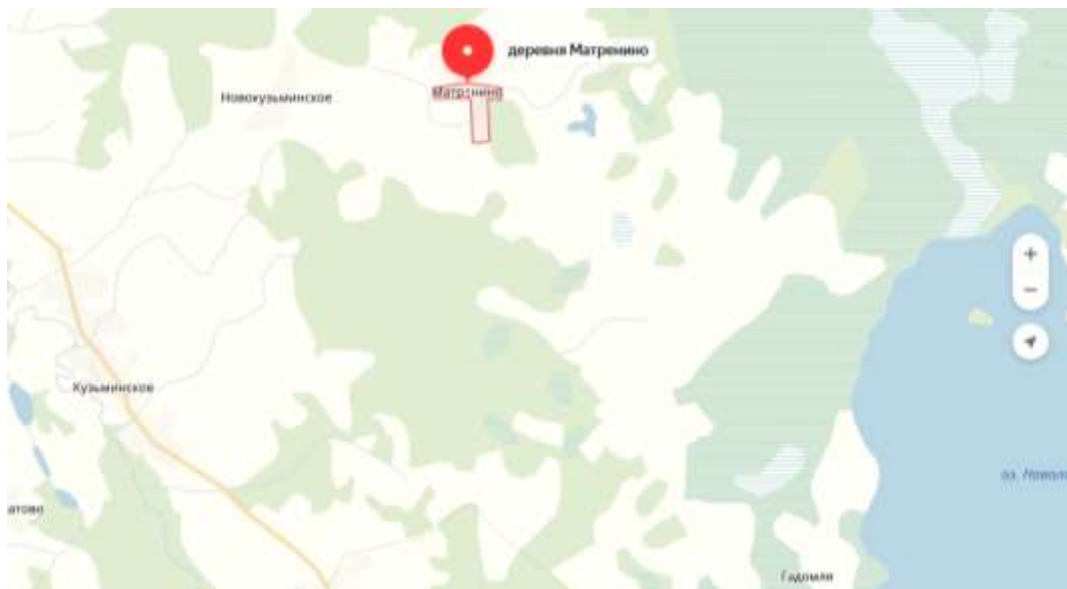
Основная статья доходов -оплата охотниками транспортных услуг, услуг егеря, повара, проживания, услуг, связанных с обработкой добытых трофеев (засолка, копчение, замораживание мяса, снятие и обработка шкур, посреднические услуги по изготовлению чучел). Дополнительный доход от проката рыболовного инвентаря и плату за пойманную рыбу. На территории есть небольшой водоем, который предполагается увеличить для организации рыболовного клуба, а также предоставлять клиентам все необходимое для «дикой» рыбалки на озере Наволок.

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

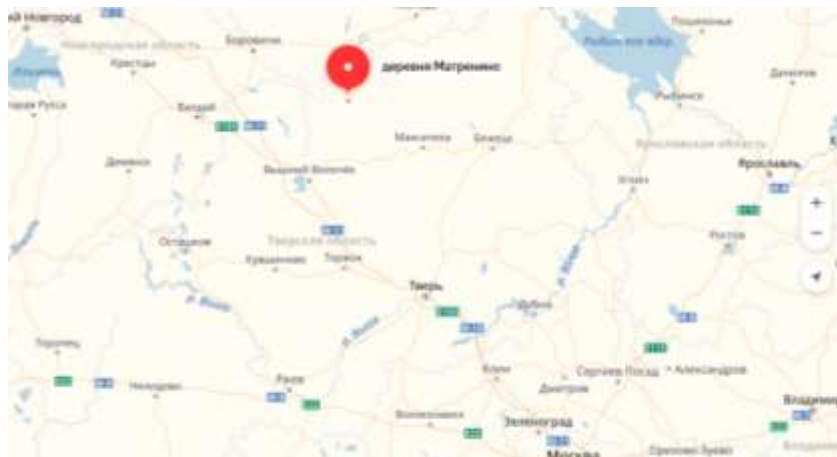
Оценивать данные земельные участки, как только земли участвующие в севообороте, которых много в Тверской области, оценщик считает нецелесообразным.

Количественные и качественные характеристики были записаны из правоустанавливающих документов.

Фотографии объекта оценки



Расположение объекта оценки на карте района



Расположение относительно г.Тверь и г. Москва.

Описание месторасположения объекта оценки

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

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

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

Административный центр — город Удомля.

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

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

Основные реки — Мста и Съезжа.

Население [\[править \]](#) [\[править код \]](#)

Численность населения						
2002 ^[1]	2006	2009 ^[2]	2010 ^[3]	2011 ^[4]	2012 ^[5]	2013 ^[6]
10 401	↘9700	↗40 934	↘40 292	↘40 148	↘39 882	↘39 542
2014 ^[7]	2015 ^[8]	2016 ^[9]	2017 ^[10]	2018 ^[11]		
↘39 112	↘38 368	↘38 011	↘37 678	↘36 833		



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

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

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

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

№ *	Упразднённое муниципальное образование *	Административный центр *	Количество населённых пунктов *	Население, чел. *	Площадь, км² *
Городское поселение:					
1	город Удомля	город Удомля	1	↘28 864 ^[15]	11,32 ^[2]
Сельские поселения:					
2	Брусовское сельское поселение	посёлок Брусово	6	↘1008 ^[15]	50,94 ^[2]
3	Еремковское сельское поселение	село Еремково	22	↘710 ^[15]	113,05 ^[2]
4	Зареченское сельское поселение	деревня Попово	18	↘311 ^[15]	163,62 ^[2]
5	Копачёвское сельское поселение	деревня Копачёво	14	↘489 ^[15]	135,11 ^[2]
6	Котлованское сельское поселение	село Котлован	41	↘1150 ^[15]	29,33 ^[2]
7	Куровское сельское поселение	деревня Курово	15	↘264 ^[15]	140,40 ^[2]
8	Молдинское сельское поселение	село Молдино	20	↘849 ^[15]	126,03 ^[2]
9	Мстинское сельское поселение	посёлок Мста	33	↘912 ^[15]	12,36 ^[2]
10	Порожнинское сельское поселение	деревня Порожки	38	↘1112 ^[15]	197,32 ^[2]
11	Рядское сельское поселение	деревня Ряд	12	↘785 ^[15]	154,49 ^[2]
12	Удомельское сельское поселение	город Удомля	36	↗1558 ^[15]	188,69 ^[2]

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

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

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

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

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

Котлованское сёлское посёление — упразднённое муниципальное образование в составе Удомельского района Тверской области России.

В состав поселения входил 41 населённый пункт. Административный центр — село Котлован.

Образовано в 2005 году, включило в себя территории Котлованского и Липенского сельских округов.

Законом Тверской области от 7 декабря 2015 года № 117-ЗО[2], 18 декабря 2015 года все муниципальные образования Удомельского района — городское поселение — город Удомля, Брусовское, Еремковское, Зареченское, Копачёвское, Котлованское, Куровское, Молдинское, Мстинское, Порожнинское, Рядское и Удомельское сельские поселения — были преобразованы в Удомельский городской округ.

Общая площадь: 506 км²

Нахождение: северная часть Удомельского района.

Граничит:

на севере — с Новгородской областью, Мошенской район

на северо-востоке — с Лесным районом, Лесное СП

на востоке — с Куровским СП

на юге — с Порожнинским СП

на юго-западе — с Мстинским СП

на западе — с Новгородской областью, Боровичский район

Главная река — Съежа. Озёра — Иловец (на границе с Лесным районом), Тростинец (на границе с Новгородской областью), Устьим, Наволок. По переписи 2002 года — 1216 человек (1033 в Котлованском и 183 в Липенском сельском округе), на 01.01.2008 — 1324 человек.

Населенные пункты [\[править \]](#) [\[править код \]](#)

В состав поселения входили следующие населённые п

№ ↕	Тип нп ↕	Название ↕	Население (2008 год) ↕
1	село	Котлован	351
2	дер.	Артемьево	61
3	дер.	Боронатово	5
4	дер.	Гаврильцево	5
5	дер.	Железное	11
6	дер.	Желудово	0
7	дер.	Заселище	8
8	дер.	Князево	8
9	дер.	Кузьминское	232
10	дер.	Ледины	11
11	дер.	Лоховское	108
12	дер.	Маслово	74
13	дер.	Матрёнино	1
14	дер.	Мишуги	34
15	дер.	Ново-Кузьминское	7
16	дер.	Овсяниково	46
17	дер.	Пашнево	11
18	дер.	Сидорово	46
19	дер.	Старое Захарово	3
20	дер.	Старое Комарно	1
21	дер.	Тарасиха	6
22	дер.	Тормосово-Комарно	28
23	дер.	Феднево	4
24	дер.	Фенёво	0
25	дер.	Фоминское	21
26	дер.	Черед	39
27	дер.	Липны	123
28	дер.	Адамово	14
29	дер.	Боглаево	6
30	дер.	Бордаево	0
31	дер.	Грешнево	1
32	дер.	Жаворонково	14
33	дер.	Климеское	5
34	дер.	Крапивно	2
35	дер.	Мартусы	8
36	дер.	Мявнинское	2
37	дер.	Новоселье	0
38	дер.	Погорелец	2
39	дер.	Староселье	4
40	дер.	Федорково	17
41	дер.	Филиппково	5

В 1998 году исключены из учетных данных деревни Кобылиха, Красное, Ротково и Погорелец.

Ранее исчезли деревни: Абакумово, Вакрино, Воробьево, Гадомля, Гришкино, Дор, Ермолино, Климушиха, Лаврово, Люблино, Медведково, Никулкино, Новое Захарово, Новое Комарно, Пруды, Савино, Терехово, Щербаки, Якшино, Ярцево и другие. Деревни Старый Ряд и Каменка присоединены к селу Котлован. Деревни Астафьево и Мешково присоединены к деревне Кузьминское.

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

Экономический обзор

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

О ТЕКУЩЕЙ СИТУАЦИИ в российской экономике Февраль 2026 года

1. По оценке Минэкономразвития России, в феврале 2026 года темпы **ВВП** составили -1,5% г/г после -2,1% г/г в январе. Динамика экономики второй месяц подряд в значительной степени обусловлена **календарным фактором** – в феврале 2026 года было на 1 рабочий день меньше, чем в феврале 2025 года (*в январе 2026 года было на 2 рабочих дня меньше, чем в январе 2025 года*). С исключением сезонного фактора ВВП сохранился на уровне января 2026 года (**0,0 м/м SA**).

2. **Индекс промышленного производства** в феврале 2026 года составил -0,9% г/г после -0,8% г/г в январе. С исключением сезонного фактора выпуск увеличился на **+0,3% м/м SA**.

2.1. **Обрабатывающая промышленность** в феврале показала динамику выпуска -2,8% г/г после -3,0% г/г в январе. С исключением сезонного фактора рост на **+0,7% м/м SA**.

2.2. **В добывающем секторе** в феврале отмечался рост выпуска на **+0,9% г/г** после роста +0,5% г/г месяцем ранее. С исключением сезонного фактора **-0,4% м/м SA**.

Подробная информация по отдельным отраслям промышленности представлена в экономическом обзоре «О динамике промышленного производства. Февраль 2026 года».

3. **Объёмы строительных работ** в феврале 2026 года изменились на **-14,0% г/г** после -16,0% г/г в январе. На динамику строительства во многом продолжал оказывать влияние погодный фактор (*в прошлом году в условиях тёплой зимы в Центральной части России строительный цикл начался раньше обычного и, как следствие, отмечались повышенные темпы роста, в текущем году январь-февраль были холодными со значительным количеством атмосферных осадков*).

4. Рост выпуска продукции **сельского хозяйства** в феврале 2026 года составил **+0,4% г/г** после +1,1% г/г января.

По предварительным данным Росстата, в феврале 2026 года динамика производства **мяса** составила **-0,8% г/г** после -1,1% г/г в январе, **молока** – **-0,5% г/г** после +1,1% г/г в январе, **яиц** – выросло на **+1,6% г/г** после +2,1% г/г месяцем ранее.

5. В феврале 2026 года улучшилась динамика **грузооборота транспорта** до **-1,6% г/г** после -5,8% г/г в январе.

По грузообороту транспорта без учёта трубопроводного в феврале 2026 года рост составил **+0,2% г/г** после -9,9 % г/г в январе в основном за счёт **железнодорожного транспорта** (**-5,8% г/г** после -11,5% г/г в январе).

6. В феврале 2026 года продолжился рост **потребительской активности**. **Суммарный оборот** розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению в феврале вырос на **+1,2% г/г** в реальном выражении после +1,9% г/г месяцем ранее.

Оборот розничной торговли в феврале увеличился на **+0,3% г/г** в реальном выражении после +0,7% г/г в январе.

Платные услуги населению в феврале в целом сохранили динамику на уровне прошлых месяцев: **+2,7% г/г** после +2,8% г/г месяцем ранее.

Темпы роста **оборота общественного питания** в феврале составили **+6,8% г/г** после +15,1% г/г месяцем ранее.

7. **Инфляция** в феврале 2026 года составила **5,91% г/г** после 6,00% г/г в январе 2026 года. По состоянию на 30 марта 2026 года инфляция год к году **5,86% г/г**. С начала года по 30 марта потребительские цены изменились на **2,95%**.

Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности в феврале 2026 года снизился на **-1,3% г/г** после снижения на -0,8% г/г в январе. В целом по **промышленности** в феврале 2026 года снижение на **-5,2% г/г** после -4,9% г/г месяцем ранее.

8. На рынке труда уровень безработицы в феврале 2026 года вновь опустился до **2,1%** от рабочей силы (2,2% в январе).

В январе 2026 года (по последним оперативным данным) темпы роста **зарботных плат** увеличились по сравнению с предыдущим месяцем. **Номинальная заработная плата** выросла на **+15,1% г/г (+8,1% г/г в декабре 2025 года)** и составила **103 612 рублей**, **реальная** – на **+8,6% г/г (+2,4% г/г в декабре 2025 года)**.

ТАБЛИЦА 1. ПОКАЗАТЕЛИ ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ

в % к соотв. периоду предыдущего года	январь-фев.26	фев.26	январь.26	2025	IV кв. 25	III кв. 25	II кв. 25	I кв. 25	2024	IV кв. 24	III кв. 24	II кв. 24	I кв. 24	2023
Экономическая активность														
ВВП*	-1,8	-1,5	-2,1	1,0	1,0	0,6	1,1	1,4	4,9	5,3	4,0	5,0	5,9	4,1
Сельское хозяйство	0,7	0,4	1,1	4,9	12,0	3,8	1,4	0,6	-3,3	-7,3	-6,4	10,5	1,5	0,2
Строительство	-14,9	-14,0	-16,0	2,5	2,3	1,3	1,9	5,8	3,8	5,9	0,5	5,2	3,2	9,0
Оптовая торговля	-7,8	-4,4	-11,3	-2,8	-2,0	-2,8	-4,2	-2,1	6,9	5,5	3,6	8,1	11,7	10,0
Суммарный оборот	1,5	1,2	1,9	2,9	4,2	2,5	2,1	2,7	7,1	5,1	6,0	7,8	9,9	8,0
Розничная торговля	0,5	0,3	0,7	2,6	4,0	2,1	1,6	2,6	7,7	5,1	6,3	8,5	11,5	8,0
Платные услуги населению	2,7	2,7	2,8	2,8	3,5	2,7	2,4	2,3	4,3	3,9	3,4	5,0	5,0	6,9
Общественное питание	10,9	6,8	15,1	8,7	9,6	8,9	9,1	7,1	11,9	12,0	13,4	11,2	10,7	13,9
Грузооборот транспорта	-3,7	-1,6	-5,8	-0,7	-0,5	-1,7	0,7	-1,3	0,5	0,9	0,4	-0,9	1,5	-0,6
Грузооборот транспорта (за искл. трубопроводного)	-5,0	0,2	-9,9	-1,3	-0,6	-2,0	-1,7	-0,7	-2,6	-2,3	-2,6	-2,2	-3,3	2,0
Инвестиции в основной капитал	-	-	-	-2,3	-5,3	-4,3	-1,0	6,5	8,4	6,3	6,9	9,7	14,8	9,8
Промышленное производство	-0,8	-0,9	-0,8	1,3	2,3	1,2	1,5	0,1	5,1	6,1	3,4	4,8	6,2	4,3
Добыча полезных ископаемых	0,7	0,9	0,5	-1,6	-0,4	-0,6	-1,4	-4,2	-0,5	-0,5	-1,3	-1,4	0,9	-1,0
Обрабатывающие производства	-2,9	-2,8	-3,0	3,6	4,3	2,5	3,6	3,9	9,1	10,9	6,3	9,1	10,2	8,7
Индекс потребительских цен	6,0	5,9/ 5,9 ¹	6,0	5,6	6,6	8,3	9,8	10,1	9,5	9,0	8,9	8,3	7,6	7,4
Индекс цен производителей														
Промышленность	-5,1	-5,2	-4,9	1,9	-1,2	-0,3	1,0	8,4	12,1	4,8	9,7	16,2	19,3	4,0
Добыча полезных ископаемых	-28,3	-28,2	-28,4	-9,8	-15,9	-14,3	-15,0	6,9	17,7	-5,2	9,5	35,4	45,3	4,2
Обрабатывающие производства	-1,1	-1,3	-0,8	3,9	1,0	1,9	4,5	8,4	11,2	7,6	10,0	12,8	15,0	2,8

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.– фев.26	фев.26	янв.26	2025	IV кв. 25	III кв. 25	II кв. 25	I кв. 25	2024	IV кв. 24	III кв. 24	II кв. 24	I кв. 24	2023
Рынок труда и доходы населения														
Реальная заработная плата														
в % к соотв. периоду предыдущего года	8,6 ²	-	8,6	4,4	4,3	5,3	4,6	3,4	9,7	9,0	8,1	7,8	11,0	8,2
Номинальная заработная плата														
рублей	103 612 ²	-	103 612	100 360	112 583	96 278	100 023	92 305	89 069	100 620	83 891	86 495	80 582	74 854
в % к соотв. периоду предыдущего года	15,1 ²	-	15,1	13,5	11,2	14,0	14,9	13,8	19,0	18,8	17,8	16,7	19,5	14,6
Реальные денежные доходы														
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	-	7,7	6,0	8,0	9,7	8,3	9,9	11,6	9,8	9,5	8,0	6,5
Реальные располагаемые денежные доходы														
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	-	7,4	5,8	7,7	10,1	7,1	8,2	10,4	8,6	7,0	5,9	6,1
Численность рабочей силы														
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,1	1,0	1,2	0,0	-0,1	0,2	0,0	0,0	0,1	0,1	-0,1	0,4	0,0	0,5
млн чел.	76,2	76,3	76,2	76,1	76,4	76,5	76,1	75,5	76,1	76,4	76,3	76,1	75,5	76,0
млн чел. (SA)	76,7	76,7	76,7	76,1	76,1	76,2	76,2	76,1	76,1	76,1	76,0	76,2	76,1	76,0
Численность занятых														
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,3	1,2	1,4	0,3	0,1	0,5	0,4	0,4	0,8	0,7	0,5	1,0	0,7	1,4
млн чел.	74,6	74,6	74,5	74,4	74,7	74,8	74,4	73,7	74,2	74,7	74,5	74,2	73,4	73,6
млн чел. (SA)	75,1	75,1	75,1	74,5	74,6	74,6	74,4	74,3	74,2	74,3	74,2	74,2	74,0	73,6
Численность безработных														
в % к соотв. периоду предыдущего года	-8,3	-8,4	-8,2	-12,2	-7,5	-11,6	-13,7	-15,3	-20,2	-20,9	-19,4	-19,3	-21,2	-19,7
млн чел.	1,6	1,6	1,7	1,7	1,6	1,6	1,7	1,8	1,9	1,8	1,8	1,9	2,1	2,4
млн чел. (SA)	1,6	1,6	1,6	1,7	1,6	1,7	1,7	1,7	1,9	1,8	1,9	2,0	2,1	2,4
Уровень занятости														
в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	61,7	61,7	61,7	61,3	61,5	61,4	61,3	61,1	61,4	61,6	61,4	61,3	61,1	60,8
Уровень безработицы														
в % к рабочей силе	2,2	2,1	2,2	2,2	2,2	2,1	2,2	2,3	2,5	2,3	2,4	2,6	2,8	3,2
SA	2,1	2,1	2,1	2,2	2,1	2,2	2,2	2,3	2,5	2,3	2,5	2,6	2,7	3,2

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

¹ В феврале 2026 г. / по состоянию на 30 марта 2026 г.

² За январь 2026 г.

* Данные Росстата только по годам, ежемесячные и квартальные значения – оценка Минэкономразвития России (квартальные значения будут опубликованы Росстатом в апреле 2026 года, данные по ВВП уточнены с 2023 г.).

ТАБЛИЦА 2. ПОКАЗАТЕЛИ ПРОМЫШЛЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА, В % К АППГ

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.– фев.26	фев.26	янв.26	2025	IV кв. 25	III кв. 25	II кв. 25	I кв. 25	2024	IV кв. 24	III кв. 24	II кв. 24	I кв. 24	2023
Промышленное производство	-0,8	-0,9	-0,8	1,3	2,3	1,2	1,5	0,1	5,1	6,1	3,4	4,8	6,2	4,3
Добыча полезных ископаемых	0,7	0,9	0,5	-1,6	-0,4	-0,6	-1,4	-4,2	-0,5	-0,5	-1,3	-1,4	0,9	-1,0
добыча угля	-6,4	-6,1	-6,6	-1,7	-1,4	-4,0	-2,6	1,2	3,0	3,3	0,0	1,0	7,5	0,3
добыча металлических руд	0,2	-0,2	0,5	1,7	0,4	0,8	2,9	2,9	2,9	4,9	2,3	1,8	2,5	-1,7
добыча прочих полезных ископаемых	-13,0	-11,0	-14,9	-11,6	-15,9	-9,9	-11,7	-8,3	0,7	5,6	-1,5	-4,2	3,2	-3,4
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	-9,2	-9,8	-8,7	-1,8	-3,7	-0,6	1,5	-4,2	4,3	9,4	2,1	-1,9	7,2	3,4
Обрабатывающие производства	-2,9	-2,8	-3,0	3,6	4,3	2,5	3,6	3,9	9,1	10,9	6,3	9,1	10,2	8,7
пищевая промышленность	-2,0	-1,0	-3,0	-0,5	0,2	-0,1	-0,7	-1,5	5,0	4,2	3,1	5,8	7,6	5,2
в т.ч.														
пищевые продукты	-0,5	0,8	-1,7	-0,4	-0,6	0,9	-1,1	-0,7	4,2	2,8	1,8	6,0	6,7	6,6
напитки	-7,7	-10,3	-4,7	-3,3	0,1	-6,7	0,6	-7,8	12,1	12,7	13,0	6,9	16,6	1,1
табачные изделия	-14,4	-7,2	-23,0	6,7	18,0	1,5	4,3	4,7	-2,4	4,0	-3,7	-2,5	-6,3	-10,0
лёгкая промышленность	-11,1	-9,4	-13,1	-3,5	-2,8	-2,5	-5,2	-3,1	10,2	10,9	4,9	10,3	15,5	11,4
в т.ч.														
текстильные изделия	-4,7	0,0	-9,9	-0,6	-0,5	4,2	-6,2	0,1	12,0	9,1	8,5	18,2	12,8	3,7
одежда	-17,2	-17,3	-17,2	-2,2	-2,9	-4,9	-2,0	1,1	12,0	20,1	5,6	7,3	15,3	15,2
кожа и изделия из неё	-3,7	-2,1	-5,7	-12,6	-6,9	-8,7	-12,2	-21,2	1,5	-11,7	-4,1	3,6	21,2	15,6
деревобрабатывающий комплекс	-11,6	-8,9	-14,4	-5,1	-8,7	-4,4	-5,2	-1,8	4,3	2,2	1,1	5,0	10,3	1,3
в т.ч.														
обработка древесины и производство изделий из неё	-7,6	-9,0	-6,0	-3,5	-5,5	-3,1	-3,8	-1,6	5,0	4,9	0,8	3,4	12,0	-1,6
бумага и бумажные изделия	-11,5	-9,6	-13,3	-3,9	-6,9	-3,6	-3,5	-1,2	4,5	2,0	3,1	4,4	9,2	2,2
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	-20,2	-7,0	-34,5	-13,7	-23,3	-10,7	-14,7	-4,4	1,8	-4,7	-5,2	11,2	9,5	6,3
производство кокса и нефтепродуктов	-1,2	-1,8	-0,6	-0,4	-0,2	-3,5	2,6	-0,5	-1,4	-0,5	0,1	-1,8	-3,3	2,5
химический комплекс	-0,5	0,5	-1,5	0,5	-0,2	-0,3	0,6	1,9	6,5	6,9	5,4	5,2	8,7	4,9
в т.ч.														
химические вещества и химические продукты	-1,9	-2,2	-1,5	-0,8	-1,9	-1,9	0,5	0,0	4,6	4,7	3,6	2,5	7,8	5,2
лекарственные средства и медицинские материалы	8,3	13,4	2,9	15,4	15,6	17,5	11,9	16,8	19,3	25,2	18,9	19,7	12,5	-0,4
резиновые и пластмассовые изделия	-3,6	-1,9	-5,6	-6,7	-6,2	-8,8	-8,3	-3,1	3,7	0,8	1,5	4,1	9,3	8,0
производство прочей неметаллической минеральной продукции	-13,1	-12,3	-13,9	-8,3	-7,4	-9,5	-8,3	-7,8	6,8	5,1	4,8	6,2	13,1	0,9
металлургический комплекс	-8,2	-9,9	-6,4	2,8	6,3	-0,9	2,0	4,5	6,3	5,1	3,3	9,5	8,7	8,7
в т.ч.														
металлургия	-11,0	-15,1	-6,6	-2,1	2,9	-7,0	-2,5	-1,6	-1,5	-3,0	-1,6	-0,4	-1,0	3,0
готовые металлические изделия	-1,9	1,5	-6,0	18,0	16,7	17,9	16,0	23,4	30,4	30,1	18,3	40,0	38,6	26,4

в % к соотв. периоду предыдущего года	январь- фев.26	фев.26	январь.26	2025	IV кв. 25	III кв. 25	II кв. 25	I кв. 25	2024	IV кв. 24	III кв. 24	II кв. 24	I кв. 24	2023
машиностроительный комплекс	2,2	2,1	2,5	7,7	3,2	9,3	7,8	13,7	19,8	20,5	15,0	18,9	26,4	25,0
в т.ч.														
компьютеры, электроника, оптика	7,3	5,3	9,8	11,7	6,5	13,3	17,8	12,4	26,4	27,8	18,6	25,9	36,4	39,4
электрооборудование	-15,5	-13,8	-17,5	-3,8	-5,3	-3,6	-5,3	0,1	9,7	14,7	4,8	6,0	13,1	20,6
машины и оборудование, не вкл. в другие группировки	-6,5	-4,5	-8,7	-6,9	-6,1	-13,2	-6,4	-1,0	2,2	4,3	-3,5	1,7	7,5	8,1
автотранспортные, прицепы и полуприцепы	-14,4	-8,5	-21,3	-23,1	-31,5	-25,5	-23,2	-9,9	18,5	12,5	10,2	19,7	37,5	16,0
прочие транспортные средства и оборудование	19,8	16,3	24,5	32,0	26,3	40,1	28,1	38,9	27,8	29,3	27,4	26,2	27,1	29,0
прочие производства	-2,9	-1,5	-4,4	-1,9	-4,3	-1,2	-2,3	2,3	13,2	17,0	7,2	14,0	13,7	7,0
в т.ч.														
мебель	-6,8	-5,6	-8,0	-6,9	-3,6	-9,4	-10,2	-4,8	16,3	8,8	12,7	18,0	29,9	11,5
прочие готовые изделия	1,9	1,0	3,1	0,3	5,7	-4,8	-2,0	1,7	12,0	7,4	9,5	18,6	14,4	13,4
ремонт и монтаж машин и оборудования	-3,0	-1,1	-5,2	-1,2	-6,1	1,2	-0,6	3,9	12,7	20,3	5,6	12,4	10,0	5,0
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	5,6	3,6	7,5	-1,6	-1,0	0,1	0,1	-4,5	2,4	-0,1	2,0	2,2	5,3	0,0
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	-4,6	-2,1	-7,0	-4,3	-4,5	-4,6	-5,0	-3,2	4,1	3,2	3,2	5,0	5,2	0,3

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

О ТЕКУЩЕЙ ЦЕНОВОЙ СИТУАЦИИ

На неделе с 24 по 30 марта инфляция замедлилась до 0,17% н/н. На продовольственные товары цены продолжили расти умеренным темпом (0,09% н/н): снизились цены на плодоовощную продукцию (-0,25% н/н), на остальные продукты питания темпы роста цен составили 0,12% н/н.

В сегменте непродовольственных товаров рост цен замедлился до 0,05% н/н, в секторе наблюдаемых услуг¹ динамика цен составила 0,51% н/н.

Потребительская инфляция с 24 по 30 марта

1. За неделю с 24 по 30 марта 2026 года темпы роста потребительских цен снизились до 0,17% н/н.

2. В сегменте продовольственных товаров сохранился умеренный рост цен (0,09% н/н). На плодоовощную продукцию цены снизились (-0,25% н/н): продолжилось удешевление огурцов (-4,2% н/н), замедление роста цен на овощи «борщевое» набора, а также помидоры (до 0,8% н/н). Также снизился темп роста цен на картофель (до 0,6% н/н), яблоки и бананы (до 0,2% н/н). На остальные продукты питания темпы роста цен составили 0,12% н/н. Продолжилось удешевление мяса птицы (-0,3% н/н), замедлился рост цен на говядину (до 0,4% н/н) и яйца (до 1,0% н/н). Снизились цены на масло сливочное (-0,5% н/н) и сыр (-0,1% н/н).

3. В сегменте непродовольственных товаров темпы роста цен снизились до 0,05% н/н. Снизились цены на электро- и бытовые приборы (-0,6% н/н в основном за счет удешевления смартфонов -0,9% н/н), подешевели одежда и обувь. Замедлился рост цен на медикаменты (до 0,3% н/н), ускорилось удешевление строительных материалов (до -0,5% н/н). Замедлился рост цен на бензин (до 0,3% н/н) и на дизельное топливо (до 0,2% н/н).

4. В сегменте наблюдаемых услуг за неделю с 24 по 30 марта 2026 года динамика цен составила 0,51% н/н. Темпы роста цен на санаторно- оздоровительные услуги составили 0,4% н/н, на услуги гостиниц – снизились до 0,1% н/н. Цены на услуги по восстановлению зуба пломбой изменились на 0,6%.

Мировые рынки

5. В период с 24 по 30 марта на мировых рынках продовольствия динамика изменения цен находилась в диапазоне от -2,2% до +4,4% (от -3,1% до +7,4% недель ранее). В годовом выражении в марте продовольственные товары подорожали на 9,9% г/г.

Включают туристические, регулируемые и бытовые услуги.

РЕЗЮМЕ

В отчетный период после роста недель ранее подешевели кукуруза (-1,5%), белый сахар (-2,2%) и сахар-сырец (-2,1%). Сохранилась отрицательная динамика в стоимости пшеницы во Франции (-1,1%) и свинины (-0,6%), в то время как на соевые бобы (+0,4%) цены, напротив, продолжили увеличиваться. Возобновился рост стоимости пшеницы в США (+3,4%), соевого масла (+4,4%) и говядины (+1,9%). Цены на пальмовое масло не изменились.

6. На мировом рынке удобрений котировки выросли на 2,8% (+4,3% на прошлой неделе) на фоне удорожания смешанных (+2,6%) и азотных (+3,0%) удобрений. В годовом выражении в марте удобрения выросли в цене в среднем на 36,7% г/г.

7. На мировом рынке черных металлов цены незначительно увеличились на 0,4% (стабилизация на прошлой неделе) в связи с ростом стоимости металлолома (+0,8%) и

арматуры (+0,5%). Показатели железной руды и металлопроката стабилизировались. В годовом выражении в марте черные металлы подорожали на 0,9% г/г.

8. На мировом рынке цветных металлов средний рост цен составил 2,9% (-3,1% на прошлой неделе) из-за удорожания алюминия (+5,9%), меди (+1,2%) и никеля (+1,8%). В годовом выражении в марте мировые цены на рассматриваемые металлы увеличились на 20,2% г/г.

О ПОТРЕБИТЕЛЬСКОЙ ИНФЛЯЦИИ С 24 ПО 30 МАРТА (РОССТАТ)

	2026 год на 30 мар				2025 год
	г/г	24 - 30 мар	17 - 23 мар	февраль (м/м)	март (м/м)
Индекс потребительских цен	5,86	0,17	0,19	0,73	0,65
Продовольственные товары	4,96	0,09	0,07	0,84	0,83
- без плодоовощной продукции	6,07	0,12	0,08	0,42	0,92
- плодоовощная продукция	-3,03	-0,25	0,03	3,67	0,25
Непродовольственные товары	3,55	0,05	0,20	0,28	0,14
- без бензина	2,26	0,01	0,18	0,22	0,08
- бензин автомобильный	12,28	0,27	0,36	0,61	0,55
Услуги (туристические, регулируемые и бытовые)	14,37	0,51	0,34	0,84	0,49
		24 - 30 мар	17 - 23 мар	февраль (м/м)	март (м/м)
Основные социально значимые продовольственные товары					
Мясо и птица					
Баранина		0,61	0,48	2,05	0,38
Говядина		0,40	0,53	1,90	2,06
Свинина		0,20	0,06	-1,33	0,50
Куры		-0,33	-0,63	-1,03	-1,65
Хлеб и хлебобулочные изделия, крупы, мука					
Крупа гречневая		0,23	0,30	-0,36	-1,20
Хлеб		0,16	0,23	0,88	1,60
Пшеница		0,14	0,10	0,23	-0,02
Мука		0,01	-0,12	-0,64	1,40
Рис		-0,07	-0,35	-0,50	-1,25
Прочие продовольственные товары					
Яйца		1,02	1,84	9,25	-3,98
Сахар		0,81	0,48	1,19	-0,11
Соль		0,36	0,11	-0,10	0,77
Рыба		0,23	0,22	1,13	3,00
Кефир		0,16	-0,23	0,01	-
Масло подсолнечное		0,12	-0,07	-0,34	-0,05
Чай		0,12	0,02	-0,04	1,40
Вермишель		0,10	-0,26	0,22	0,55
Молоко		0,05	-0,13	-0,48	1,33
Масло сливочное		-0,47	-0,10	-1,37	0,17
Детское питание					
Консервы овощные		0,76	0,13	0,08	1,75
Консервы фруктово-ягодные		0,50	0,44	0,04	-0,08
Консервы мясные		0,34	0,01	0,36	0,59
Смеси сухие молочные		0,19	0,03	0,08	0,29
Фруктово-ягодная продукция					
Морковь		1,60	2,53	8,19	4,66
Капуста		1,11	1,02	3,82	8,19
Томаты		0,81	2,48	5,16	9,43
Картофель		0,59	1,07	5,01	17,22
Яблоки		0,19	0,75	1,97	1,57
Лук		-0,17	0,18	0,79	1,67
Огурцы		-4,16	-5,85	7,93	-26,31
Отдельные непродовольственные товары					
Медикаменты		0,33	0,43	0,70	1,32
Бензин		0,27	0,36	0,61	0,55
Автомобиль отечественный		0,19	0,02	0,16	0,04
Автомобиль иностранный		0,03	0,04	0,12	-0,10
Строительные материалы		-0,49	-0,18	0,25	0,51
Отдельные услуги					
Туристические		3,15	1,35	3,96	1,81
Бытовые		0,62	0,41	1,02	1,04
Регулируемые		0,03	0,19	0,21	0,07

О МИРОВЫХ ЦЕНАХ С 24 ПО 30 МАРТА

	2026 г.									25/24
	с начала месяца	30.03.2026	24.03.2026	24-30 мар	17-23 мар	март (с нач. года)	март (г/г)	март (м/м)	февраль (м/м)	
Продовольствие										
Пшеница (Чикаго 1 мес фьючерс), долл./т	3,1	224	217	3,4	-0,3	20,3	9,6	8,8	6,2	-6,7
Пшеница (Франция 1 мес фьючерс), долл./т	0,0	233	236	-1,1	-0,8	4,7	-1,1	2,6	2,3	-2,3
Кукуруза (Чикаго 1 мес фьючерс), долл./т	1,4	179	182	-1,5	1,2	3,5	-0,4	5,1	0,5	3,9
Белый сахар (Межконтинентальная биржа фьючерс), долл./т	10,9	452	463	-2,2	5,3	5,8	-19,8	6,8	-4,1	-16,4
Сахар-сырец (Межконтинентальная биржа фьючерс), долл./т	8,7	343	350	-2,1	7,4	3,6	-22,2	4,8	-4,3	-18,2
Соевые бобы (Чикаго 1 мес фьючерс), долл./т	-0,9	426	424	0,4	0,6	10,7	16,4	4,7	6,3	-5,4
Соевое масло (Чикаго 1 мес фьючерс), долл./т	10,9	1512	1449	4,4	-0,6	41,3	54,2	15,1	10,7	10,9
Канадский рапс (Межконтинентальная биржа фьючерс), долл./т	5,5	521	526	-0,9	-1,7	21,4	27,0	7,4	7,2	3,9
Пальмовое масло (Роттердам CIF Малайзия/Индонезия), долл./т	8,4	1135	1134	0,0	0,1	14,6	11,6	6,7	4,7	9,4
Говядина (Чикаго 1 мес фьючерс), долл./т	2,9	7966	7814	1,9	-0,7	4,6	25,4	-3,2	1,6	26,4
Свинина (Чикаго 1 мес фьючерс), долл./т	-5,5	1995	2007	-0,6	-3,1	6,3	8,3	4,1	3,4	8,4
Индекс продовольственных цен ФАО										
м/м	-	-	-	-	-	-	-	-	0,9	-
г/г	-	-	-	-	-	-	-	-	-1,0	4,3
Удобрения										
Смешанные удобрения (диаммонийфосфат), Чикаго фьючерс, долл./т	10,0	690	673	2,6	3,9	10,0	8,5	4,7	1,2	23,2
Азотные удобрения (мочевина), Чикаго фьючерс, долл./т	49,3	695	675	3,0	4,7	79,8	64,9	39,0	10,6	24,4
Черные и цветные металлы										
Железная руда (фьючерс Чикаго), долл./т	7,3	106	106	0,2	0,2	-0,8	1,8	3,4	-5,9	-7,6
Лом черных металлов (фьючерс LME), долл./т	2,2	384	381	0,8	-0,4	4,2	2,3	1,6	0,3	-8,0
Арматура (фьючерс LME), долл./т	1,9	565	562	0,5	0,0	0,3	-2,3	0,5	-1,0	-5,4
Прокат (фьючерс Китай LME), долл./т	2,3	475	475	0,0	0,4	5,5	1,6	2,0	0,9	-10,7
Алюминий (фьючерс LME), долл./т	9,0	3432	3240	5,9	-4,2	14,5	25,8	7,1	-1,1	7,4
Медь (фьючерс LME), долл./т	-8,7	12204	12064	1,2	-4,5	-2,1	29,4	-3,6	0,8	7,6
Никель (фьючерс LME), долл./т	-3,3	17098	16803	1,8	-0,6	3,3	5,4	-0,6	-2,8	-10,6

Источники:

https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/ekonomicheskie_obzory/o_tekushchey_cenovoy_situacii_1_aprelya_2026_goda.html

Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки
Основные экономические и социальные показатели Тверской области

**ОСНОВНЫЕ ЭКОНОМИЧЕСКИЕ И СОЦИАЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ
СВОДНЫЕ ИТОГИ**

млн рублей

	Абсолютные данные		В % к соответствующему периоду предыдущего года		Справочно: январь- февраль 2025
	февраль 2026	январь- февраль 2026	февраль 2026	январь- февраль 2026	в % к январю- февралю 2024
Индекс промышленного производства ¹⁾	x	x	103,2	102,7	103,7
Инвестиции в основной капитал ²⁾	x	183809	x	90,6	x
Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство»	7105	12802	91,5	114,2	160,7
Ввод в действие жилых домов ³⁾ , тыс. кв. м	84,5	203,9	72,4	81,2	152,8
Объем услуг в области транспортировки и хранения ⁴⁾	5353	10386	105,1	106,1	118,9
Объем услуг в области информации и связи ⁴⁾	2088	4174	113,5	120,8	118,3
Оборот розничной торговли	35854	73445	100,4	101,7	106,1
Оборот общественного питания	1631	3438	96,4	99,3	108,7
Объем платных услуг населению	9739	19086	102,1	101,6	101,8
Индекс потребительских цен, %	x	x	100,7 ⁵⁾	102,5 ⁶⁾	102,4 ⁶⁾
Среднесписочная численность работников предприятий и организаций ⁷⁾ , тыс. человек	349,9	x	101,2	x	99,9
Численность официально зарегистрированных безработных ⁸⁾ , тыс. человек	2,2	x	122,5	x	81,5
Реальные располагаемые денежные доходы населения ⁹⁾	x	x	x	105,3	108,4
Среднемесячная начисленная заработная плата одного работника ⁷⁾					
номинальная, рублей	76743	x	111,7	x	113,2
реальная	x	x	104,6	x	102,9

¹⁾ По видам деятельности «Добыча полезных ископаемых», «Обрабатывающие производства», «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха», «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений».

²⁾ За 2025 год; в % к 2024 году.

³⁾ С учетом жилых домов, построенных на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства.

⁴⁾ По организациям, не относящимся к субъектам малого предпринимательства, в действующих ценах.

⁵⁾ К предыдущему месяцу.

⁶⁾ Февраль к декабрю предыдущего года.

⁷⁾ Предварительные данные за январь 2026 года; в % к январю 2025 года; январь 2025 года в % к январю 2024 года.

⁸⁾ На конец периода.

⁹⁾ Предварительные данные за 2025 год в % к 2024 году; 2024 год в % к 2023 году.

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 сельскохозяйственного производства.

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

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

Таблица 7. Продолжение.

№	Классы земельных участков	Принадлежность к категориям в соответствии с Земельным кодексом РФ [12]	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	10

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

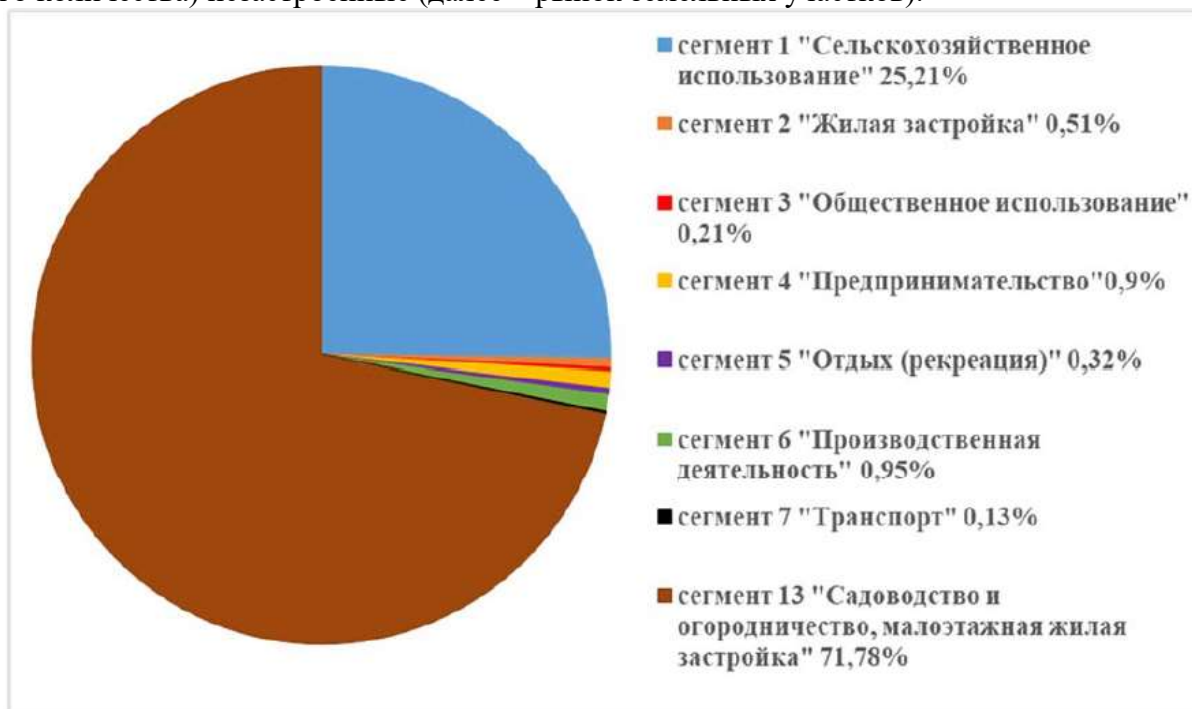
ОБЗОР РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ТВЕРСКОЙ ОБЛАСТИ

Анализ рынка земельных участков Тверской области

Собраны и проанализированы сведения со специализированных сайтов в сети «Интернет» о предложениях продажи земельных участков в Тверской области за 2024 год.

Полученная информация проверена на достоверность, достаточность, непротиворечивость, репрезентативность.

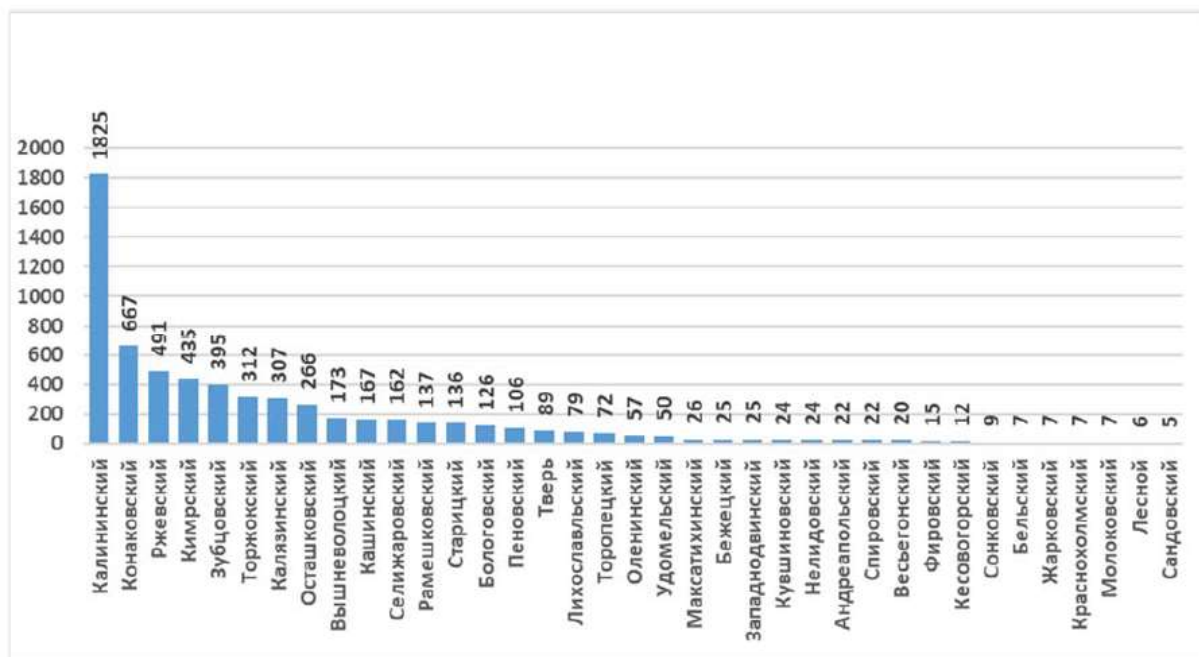
В результате сбора и обработки информации для проведения анализа получено 7765 предложений о продаже земельных участков в Тверской области, из которых 6315 (81,3% от общего количества) незастроенные (далее – рынок земельных участков).



Информация о рынке земельных участков включает, в том числе, сведения о характеристиках объектов: площадь, категория земель, вид разрешенного использования, кадастровый номер (при наличии), цена предложения в рублях, удельный показатель цены предложения в рублях на единицу измерения, текст объявления, адрес (местоположение).

Рынок земельных участков в разрезе сегментов, в соответствии с видом использования, распределен следующим образом: Количественные показатели собранных предложений о

продаже незастроенных земельных участков по муниципальным образованиям Тверской области выглядят следующим образом:



За год спрос на земельные участки в Тверской области увеличился на 13 %. Еще больше вырос спрос на строительные услуги, он составил 16 %

Доля участков под индивидуальное жилищное строительство на рынке продажи земли в Тверской области составляет 54 %. На втором месте по популярности среди покупателей находятся участки сельхозназначения (44 %), напомним, что они подходят для строительства дачи для летнего отдыха. Такие данные приводятся в аналитическом отчете компании «Авито. Недвижимость».

Наряду с интересом к покупке земельных участков в Тверской области также присутствует запрос на строительные работы. При этом на услугу по возведению домов под ключ приходится 19 % от общего спроса в категории «Строительство».

Специалисты рынка недвижимости подсчитали, что за год предложение земельных участков в Тверской области выросло на 2 %. Одновременно изменились приоритеты покупателей: спрос на участки сельхозназначения (СНТ, ДНП) сократился на 4 %, на участки под ИЖС вырос на 6%. В целом в регионе спрос на покупку земли за год увеличился на 13 %, при этом число покупателей земли под ИЖС увеличилось на 14%, под строительство дачи – на 9 %. Интересно, что средняя стоимость участка под ИЖС и средняя стоимость участка сельхозназначения прошедшим летом в Верхневолжье оказались одинаковыми и составили 2,1 млн рублей.

«Сегмент земли под ИЖС занимает наибольшую долю в спросе – 61 % от всех запросов по рынку земли в России, а отдельно в Тверской области – 67 %. Среди регионов исследования по сравнению с летом 2023 года сильнее всего интерес к таким объектам вырос в Крыму (+43 %), Тюменской области (+41 %), Красноярском (+37 %) и Приморском краях (+35 %). В Московской области участками под ИЖС интересовались чаще на 19 %, в Ленинградской — на 7 %», – пояснили аналитики «Авито».

В Тверской области средняя стоимость сотки земли под ИЖС летом текущего года составила 59 тысяч рублей, что почти в четыре раза меньше, чем в среднем по России (221 тысяча рублей).

Интересно, что самая высокая стоимость земли зафиксирована не в Московской области, а в Дагестане – 552 тысячи рублей. На втором месте оказался Краснодарский край (551 тысяча рублей), на третьем – Крым (421 тысяча рублей). Меньше всего покупатели платили за сотку в Смоленской (30 тысяч рублей), Кировской (43 тысячи рублей) и Ярославской (52 тысячи рублей) областях.

На участки под дачи и огороды (земли СНТ и ДНП) в среднем по России приходится 34 % от общего спроса среди покупателей земли, в Тверской области – 29%. По сравнению с

летом прошлого года больше всего интерес к таким участкам вырос в Крыму (+60 %), Тюменской области (+57 %), Башкирии (+55 %), Омской (+52 %), Кировской (+51 %) и Челябинской (+51 %) областях. В Подмосковье спрос на землю под СНТ и ДНП увеличился на 24 %, в Ленинградской области — на 18 %.

В среднем по России земля под СНТ и ДНП летом стоила 141 тысячу рублей за сотку, в Тверской области средняя стоимость сотки составила 30 тысяч рублей, что почти в пять раз ниже. Дороже всего сотка дачной земли обходилась покупателям в Краснодарском крае (434 тысячи рублей), Дагестане (297 тысяч рублей), Ставропольском крае (257 тысяч рублей), Крыму (234 тысяч рублей) и Ростовской области (190 тысяч рублей). Дешевле всего – в Смоленской (24 тысячи рублей), Тверской (30 тысяч рублей) и Ярославской (32 тысячи рублей) областях.

«За последний год среди россиян вырос интерес к жизни за городом: это заметно как по сегменту готового загородного жилья, так и по рынку земельных участков. Одной из причин выступает тренд на удаленный формат работы – все больше россиян в летнее время предпочитают работать, например, на даче. Влияет на популярность загородного формата и развитие внутреннего туризма: часть земли приобретается для строительства отелей, баз отдыха, глэмпингов и других форматов отдыха. Также вплоть до июля текущего года развитие рынка ИЖС стимулировала массовая льготная ипотека. После завершения программы выдачи кредитов сократились, однако, если на рынке появится специализированная ипотека под ИЖС, которая активно обсуждается в последнее время, мы можем рассчитывать на восстановление спроса», – пояснил аналитик рынка недвижимости Сергей Ерёмкин.

Что касается индивидуального жилищного строительства, то по итогам лета 2024 года спрос на возведение частных домов в России вырос на 16% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года, при этом предлагать свои услуги специалисты стали на 41% чаще. В то же время строительством домов под ключ россияне стали интересоваться на 2,4% чаще, чем годом ранее. Важно отметить, что эта услуга занимает наибольшую долю в структуре спроса среди всех строительных услуг – 19%.

По итогам лета заметно вырос спрос на услуги специалистов, занимающихся проектированием и сметами, – на 44%. Кроме того, в связи с ростом популярности участков под строительство ИЖС наблюдается заметное увеличение спроса и на другие услуги профессиональных мастеров: фасадные работы (+22%), кровельные работы (+21%), фундаментные и бетонные (+12%), а также кладочные работы (+12%).

Источник: <https://karavantver.ru/v-tverskoj-oblasti-vyros-spros-na-zemlju/>

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	122,2	8,3	3,3	42,0	4,6	67,3	15,3

	назначения							
4	Земли особо охраняемых территорий и объектов	81,7	2,5	0,6	58,1	0,6	20,5	17,2
5	Земли лесного фонда	4 887,1	14,3	3,9	4 526,5	4,7	341,6	278,3
6	Земли водного фонда	174,6	1,2	-	0,2	2,2	171,0	170,7
7	Земли запаса	126,6	27,7	13,2	46,9	9,8	42,2	32,2
	Итого	8 420,1	2 417,7	1 503,8	4 744,8	230,2	1 027,4	713,3

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

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

Рисунок 1. Распределение земельного фонда Тверской области по категориям



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

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

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

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

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

Виды использования земель	Общая площадь земель населенных пунктов	Площадь земель городских населенных пунктов	Площадь земель сельских населенных пунктов
Земли жилой застройки	35,3	15,5	19,8
Земли общественно-деловой застройки	13,3	4,1	9,2

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

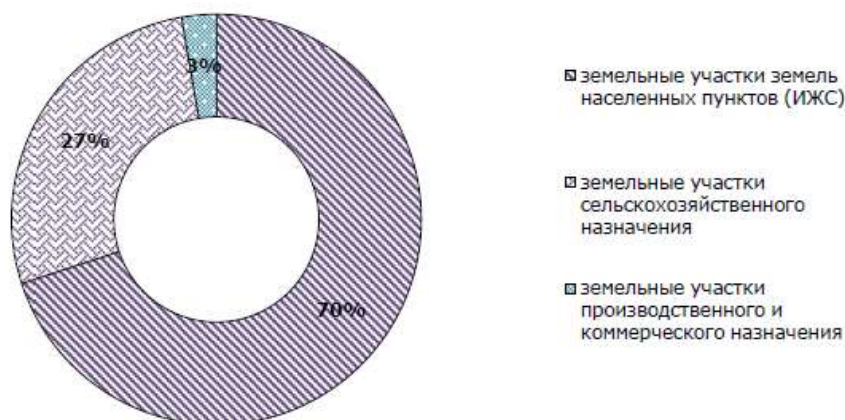
Источник: Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр) (<https://rosreestr.gov.ru/>)

Выводы:

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

Источник: <https://afk.rukon.ru/>

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

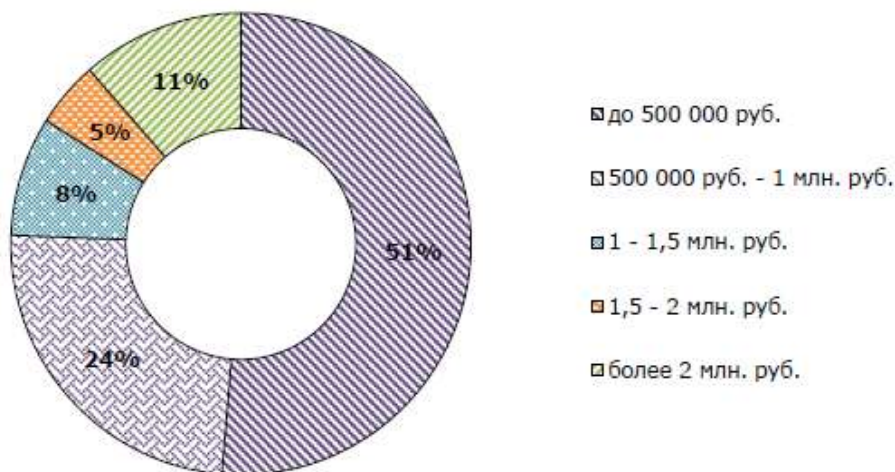


Источник информации: www.avito.ru/; анализ Оценщика

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

Анализ показывает, что в Тверской области больше всего представлено к продаже земельных участков под ИЖС (70%), в то время как наименьшее количество предложений

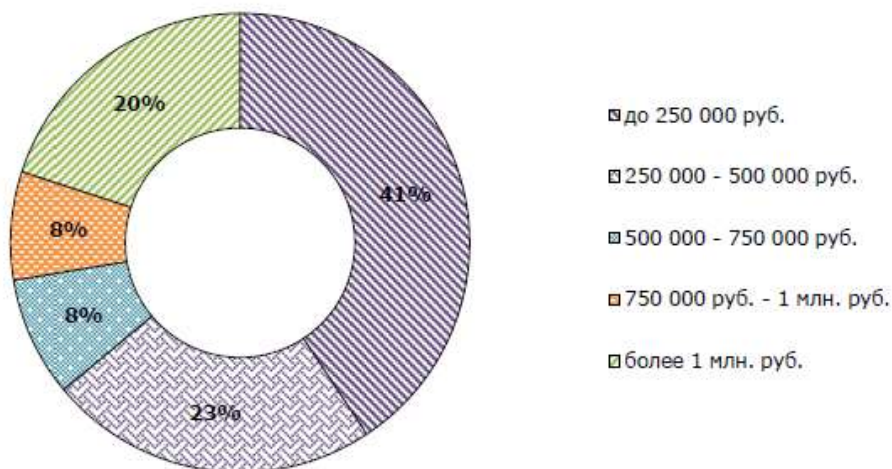
приходится на земельные участки производственного и коммерческого назначения (3%). Структура предложений по продаже земельных участков по цене представлена ниже:



Источник информации: www.avito.ru;
анализ Оценщика

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

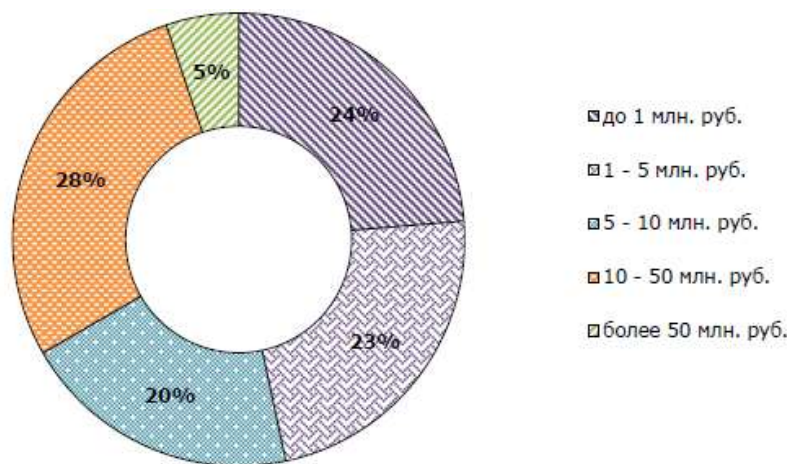
Из проанализированных данных видно, что наибольший объем предложения по продаже земельных участков земель населенных пунктов (ИЖС) в Тверской области приходится на объекты, предлагаемые в ценовом диапазоне до 500 000 руб. (51%), наименьший объем на объекты в ценовом диапазоне 1,5 - 2 млн. руб. (5%).



Источник информации: www.avito.ru;
анализ Оценщика

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

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



Источник информации: www.avito.ru;
анализ Оценщика

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

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

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

Источник информации: www.avito.ru;
анализ Оценщика

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

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

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

Распределение земельного фонда по категориям земель

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

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

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

Площадь земель особо охраняемых территорий и объектов за 2016 год не изменилась и составила 81,6 тыс. га или около 1 % от общей территории области. При этом в составе

данной категории земель 79,6 тыс. га занято землями особо охраняемых природных территорий. Земли рекреационного назначения занимают 1,9 тыс. га, историко-культурного назначения – 0,1 тыс. га.

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

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

Распределение земельного фонда по формам собственности

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

Распределение земель сельскохозяйственного назначения

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

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

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

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

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

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

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

В качестве первичной информации использовались предложения продаж на территории региона участков земли без существенных улучшений. Данные о продажах земель, расположенных в границах городских муниципальных округов и других

сравнительно крупных городских поселений Тверской области, не включались в состав выборки из-за недостатка достоверной информации.

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

Структура предложений продажи на земельном рынке Тверской области по категориям земель

Таблица 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).

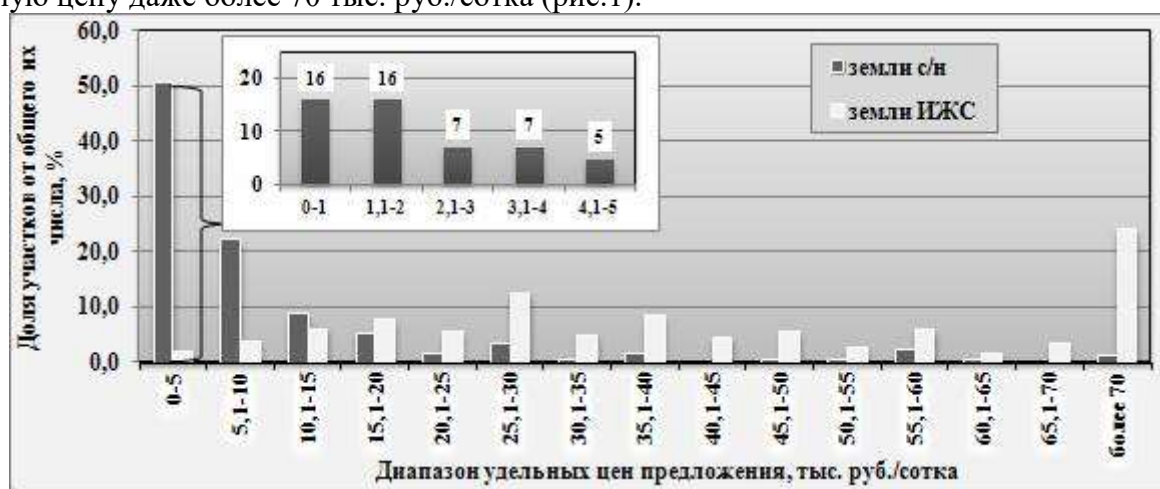


Рисунок 1. Распределение числа предложений на продажу земельных участков с/н и для ИЖС по ценовым интервалам удельной стоимости единицы площади (одной сотки)

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.

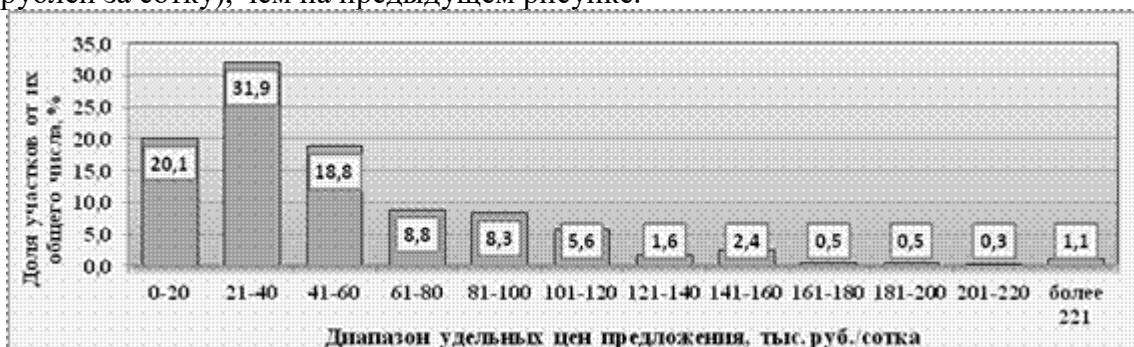


Рисунок 2. Распределение числа предложений продажи земельных участков для ИЖС по ценовым интервалам удельной стоимости единицы площади (одной сотки)

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.

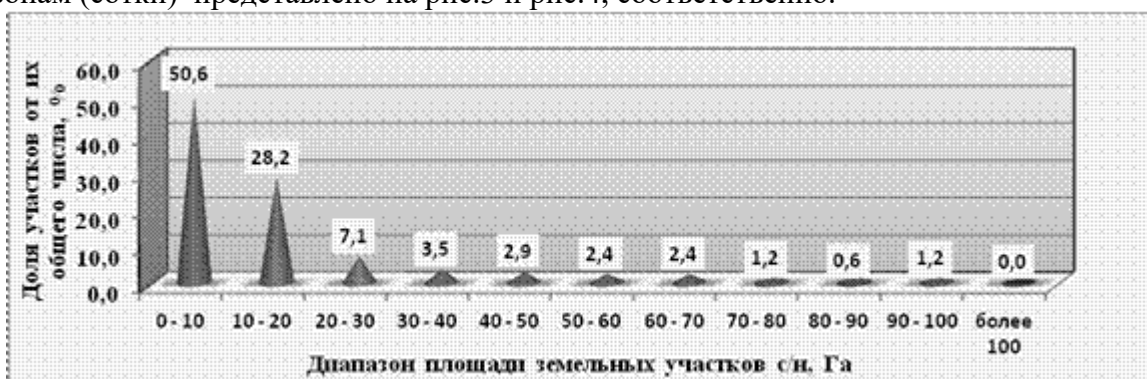


Рисунок 3. Распределение числа предлагаемых к продаже земельных участков сельскохозяйственного назначения по диапазонам площади (Га)



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.

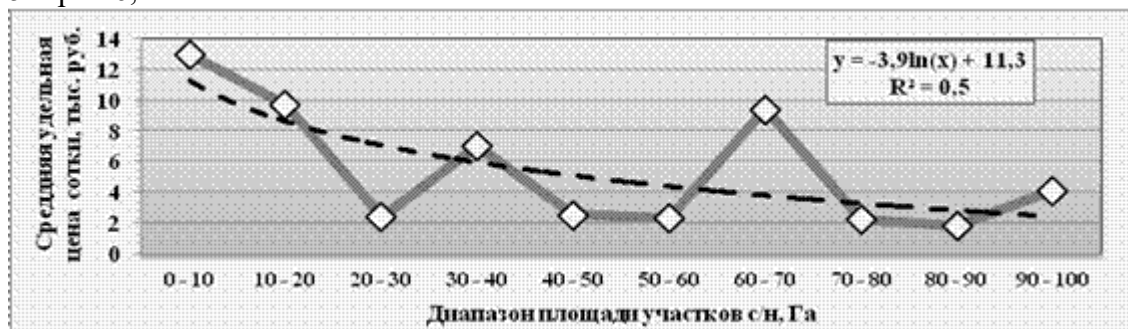


Рисунок 5. Зависимость удельной стоимости одной сотки земли сельхоз назначения от площади предлагаемого к продаже участка

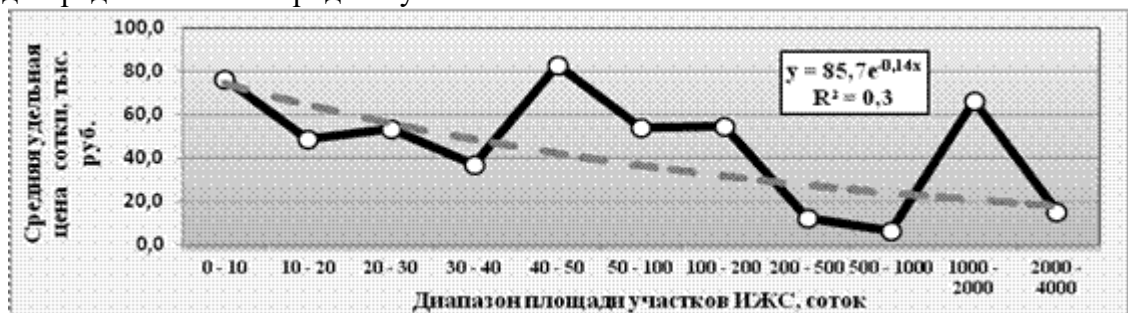


Рисунок 6. Зависимость удельной стоимости одной сотки земли для ИЖС от площади предлагаемого к продаже участка

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.

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	821	130	1 270	484	1280
Цена предложения, рублей	87 000 000	4 990 000	499 999	2 600 000	7 000 000
Вид разрешенного использования	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения
Адрес:	Тверская область, Вышневолоцкий городской округ, Прямик деревня	Тверская обл., Удомельский муниципальный округ, д. Щеберино	Тверская область, Удомельский городской округ, Полукарпово деревня	Тверская область, Максатихинский муниципальный округ	Тверская область, Вышневолоцкий муниципальный округ, Кишарино деревня,
Описание	Свободная продажа! Вашему вниманию предлагается уникальный земельный участок правильной (прямоугольной) формы общей площадью 82100 кв.м. (8,2 га) расположенный в экологически чистом и живописном месте, в Калининском районе, с/п Верхневолжское, д.Бегуново, Тверской области. Участок граничит с лесом в непосредственной близости река Литожица. Основные коммуникации по границе участка. В собственности более 5-ти лет, один взрослый собственник, полная стоимость в договоре, без каких-либо обременений и ограничений. Показы по договоренности. Все	ЭКСКЛЮЗИВ! 1,3 ГА на берегу НЕЗАМЕРЗАЮЩЕГО озера с КРЕВЕТКАМИ! <input type="checkbox"/> ДЕШЕВЛЕ двухкомнатной квартиры в Москве, а доходов в 10 раз больше! <input type="checkbox"/> ПОЧЕМУ ЭТО ВЫГОДНЕЕ КВАРТИРЫ В МОСКВЕ: <input type="checkbox"/> Квартира в Москве за 12 млн → живете сами, доходов 0 <input type="checkbox"/> НАШ УЧАСТОК за 12 млн → приносит 15+ млн в год! <input type="checkbox"/> ЧТО ДЕЛАЕТ ЭТОТ УЧАСТОК УНИКАЛЬНЫМ В РОССИИ: <input type="checkbox"/> ЕДИНСТВЕННОЕ незамерзающее озеро - вода +15°С даже в -30°С! <input type="checkbox"/> В озере водятся КРЕВЕТКИ - такого нет больше нигде! <input type="checkbox"/> Рыба круглый год: форель, судак, лещ, осетровые в соседних рыб. хозяйствах <input type="checkbox"/> ♀ <input type="checkbox"/> Купание зимой - можете открыть единственную в России "зимнюю Ривьеру"! <input type="checkbox"/> МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ - ЗОЛОТО: Тверская область, Удомельский район, д. Щеберино, участок находится примерно в 120 м от дома 2 по направлению на восток <input type="checkbox"/> 3 часа от Москвы по М10/М11 (200 км) <input type="checkbox"/> Администрация ПОМОГАЕТ развивать туризм (лично звонила обещали всяческую поддержку - ведь Российский туризм развивают сейчас как никогда - все телефоны дам) <input type="checkbox"/> Гранты до 5 млн в Министерстве экономического развития (звонила лично!) <input type="checkbox"/> ХАРАКТЕРИСТИКИ: Площадь 13 000 м ² (1,3 га / 130 соток) Документы - Собственность, выписка ЕГРН готова. Берег - Прямой выход к незамерзающему озеру Статус - Возможность перевода под туризм Особенность: Креветки + теплая вода круглый год! <input type="checkbox"/> ЦЕНА: 15 000 000 рублей ЭТО ДЕШЕВЛЕ	Для ведения сельхоз производства, перевод под дачное строительство возможен, вопрос желаний и времени. До озера 150 - 300 м (озеро Молдино- 27 км береговая линия, глубина- 18 м) Электричество по границе участка. Собственник, межевание выполнено, документы к сделке готовы	озеро Селигер,участок 4,84 Га от г.Осташков асфальт 35 км.Участок находится на полуострове , окружен реликтовым лесом-столетние сосны и ели.Сам участок на высоком сухом месте практически лишен растительности,отдельные участки молодых сосен.От дер.Шиловка (берег Селигера) до участка дорога 400 м. Далее эта же дорога по участку и от участка 450 м до дома отдыха турбаза "Селигер" бывшее поместье графа Толстого со всеми коммуникациями сам дворец ,магазин,почта,пляж,лодочная станция,теннисный корт и т.д. Выход к озеру и песчаному берегу в свободном доступе,есть возможность построить	Продам землю сельхоз назначения. Земля в собственности есть межевание. Участок находится рядом с водным ресурсом. . Возможно оперативный показ .

Наименование	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
	<p>вопросы по показу участка и торгу обсуждаются дополнительно. Кадастровый номер: 69:10:0000036:210</p>	<p>ДВУХКОМНАТНОЙ КВАРТИРЫ В МОСКВЕ! <input type="checkbox"/> Квартира 2к в Москве: 12-25 млн (живете сами) <input type="checkbox"/> НАШ УЧАСТОК: приносит доход от 20+ млн/год! Кто выгоднее покупает? <input type="checkbox"/> БИЗНЕС-ПОТЕНЦИАЛ (ГОТОВЫЙ РАСЧЕТ): <input type="checkbox"/> Турбаза на 40 мест → 44 млн выручка/год <input type="checkbox"/> Чистая прибыль → 15 млн/год (34%) <input type="checkbox"/> Окупаемость → 10 месяцев! Сравните с доходностью квартиры в Москве: 3-5% в год Доходность нашего участка: 125% в год! ДЛЯ РЫБОЛОВОВ - ЭТО РАЙ: <input type="checkbox"/> Зимняя рыбалка БЕЗ ПАЛАТКИ - вода не замерзает! <input type="checkbox"/> Ловля креветок - эксклюзив в России <input type="checkbox"/> Своя форель и осетр - рядом рыбоводческие хозяйства <input type="checkbox"/> Отзывы рыбаков: "Место просто супер!", "Мелочи на уху всегда наловишь" <input type="checkbox"/> ТОП-5 ИДЕЙ ДЛЯ БИЗНЕСА: <input type="checkbox"/> Круглогодичная турбаза с теплыми ваннами под открытым небом <input type="checkbox"/> Рыболовный курорт - единственный зимний в России <input type="checkbox"/> Ресторан с креветками из собственного озера <input type="checkbox"/> СПА-курорт с термальными процедурами <input type="checkbox"/> Глэмпинг премиум для москвичей и еще много всего на что фантазии хватит и душа пожелает <input type="checkbox"/> КОНКУРЕНТОВ НЕТ! <input type="checkbox"/> Обычные озера замерзают зимой <input type="checkbox"/> В других озерах нет креветок <input type="checkbox"/> Другие участки далеко от Москвы <input type="checkbox"/> НАШ УЧАСТОК - монополия на рынке! <input type="checkbox"/> ИНВЕСТИЦИОННАЯ ПРИВЛЕКАТЕЛЬНОСТЬ: <input type="checkbox"/> Рост цен на землю у воды: +20% в год <input type="checkbox"/> Господдержка туризма: гранты, льготы, помощь <input type="checkbox"/> Целевая аудитория: 20 млн москвичей в 3 часах езды <input type="checkbox"/> Уникальность: аналогов в России НЕТ <input type="checkbox"/> СПЕЦИАЛЬНОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ: <input type="checkbox"/> Торг возможен для быстрой сделки <input type="checkbox"/> Консультации по бизнес-плану и получению грантов <input type="checkbox"/> Рассрочка на полгода возможна <input type="checkbox"/> Рассмотрю любые варианты - предлагайте, даже обмен на двухкомнатную квартиру в Москве <input type="checkbox"/> ЗВОНИТЕ СЕЙЧАС - УЧАСТОК ОДИН! <input type="checkbox"/> Через год такой участок будет стоить 20+ млн <input type="checkbox"/> Сейчас можете купить по цене квартиры в Москве <input type="checkbox"/> Но доходы получать как от 10 квартир! <input type="checkbox"/> РЕАЛЬНЫЕ ФАКТЫ: <input type="checkbox"/> Кадастровая стоимость всего 27 040 руб - потенциал роста 44000%! <input type="checkbox"/> Озеро проверяется экологами АЭС - чистота гарантирована <input type="checkbox"/> Местная власть поддерживает - никаких препятствий <input type="checkbox"/> Креветки размножаются - ваша собственная ферма! <input type="checkbox"/> ГЛАВНОЕ ПРЕИМУЩЕСТВО:</p>		<p>собств.причал.ОТЛИЧНОЕ МЕСТО ДЛЯ ИНВЕСТИЦИЙ - организации дачного поселка,базы отдыха ,охотничьего уголья ,фермы и т.п. В СВЕТЕ РАЗВИТИЯ В СТРАНЕ ВНУТРЕННЕГО И ВЪЕЗДНОГО ТУРИЗМА !!!.Документы о собственности и кадастры получены,межевание проведено.Участок из трех,имеется три кадастра,иожно по отдельности.Цена за весь .Если Вас заинтересовал мой участок,готов обсудить предложенную Вами цену,а так же обмен,аренда.</p>	

Наименование	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
		В мире есть Мертвое море, Байкал, Ниагарский водопад... А теперь будет ВАШЕ незамерзающее озеро с креветками! <input type="checkbox"/> НЕ ПОКУПАЙТЕ КВАРТИРУ - ПОКУПАЙТЕ БУДУЩЕЕ! <input type="checkbox"/> ЗВОНИТЕ ПРЯМО СЕЙЧАС! <input type="checkbox"/> Собственник. Прямая продажа без посредников. Документы готовы. <input type="checkbox"/> Принимаю любые формы оплаты. Сопровождение сделки. <input type="checkbox"/> Помогу с оформлением бизнеса и получением господдержки.			
Источник	https://tver.cian.ru/sale/suburban/327945802/?context=3._uewxQJjM1w.IVks8v1Xwp5BVda-HQhF_xryt_v4BKPg1S2ABCHkBHbyMQja-o4Z-vkDwwjMAf1oz9YHlxwG-DeqbpUMXFw&mlSearchSessionGuid=a51c676ab204e180e85709bfd7ec968f	https://www.avito.ru/udomlya/zemelnye_uchastki/uchastok_13_ga_snt_dnp_7675958787?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_A MD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7czoXO iJ4IjtzOjE2OiJHY2NPV1VsbmCwbExCcWxBIjt9BMVnPD8A AAA	https://tver.cian.ru/sale/suburban/274768449/	https://tver.cian.ru/sale/commercial/239682216/?context=3.iEku5fLOXEM.FNSSgn6o_pkoycS7u60o-znE7zMkqA6UQI26FVxpxkPr6Qp4qfihpnimbS1Omt7s-cJEplMMWoQ8k5vzbhfsaNbTXUeEGsIP4Ch0w8aNxsJ4kDU&mlSearchSessionGuid=f8e683ff2dc19032c2616bbd0cefddcc	https://tver.cian.ru/sale/suburban/320433898/?mlSearchSessionGuid=64d9778129dcc517499531c1613e70c2?source=ListingHybrid&listingType=list
Цена за 1 сот. рублей	105 968,33	38 385	394	5 372	5 469
Цена за 1 кв. м. рублей	1 059,68	383,85	3,94	53,72	54,69

Наименование	Аналог № 6	Аналог № 7	Аналог № 8	Аналог № 9	Аналог № 10
Площадь, сот	100	703	720	118,3	1400
Цена предложения, рублей	350 000	2 000 000	3 800 000	600 000	5 500 000
Вид разрешенного использования	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения
Адрес:	Тверская обл., Вышневолоцкий г.о., д. Шунково	село Молдино, Удомля, Тверская область	Тверская обл., Пеновский муниципальный округ	Тверская обл., Вышневолоцкий муниципальный округ, д. Боровно, 50	Тверская область, Осташковский муниципальный округ, Белка деревня
Описание	<p>Шикарный участок с небольшим лесом 109х91м. Надо брать - пока мы не вырубим. Земля дешевле не будет никогда!!! Красивое место и в личное использование и в инвестиции. Своя усадьба !!! или Глэмпинг отель или разделили по 10 сот и продали или лосиная ферма и т.д. Есть возможность перевода в снт/днп. 69:06:0000022:2467 цена до 30го января.</p>	<p>Земельный участок на берегу живописного озера, общая площадь 7.3 га под сельскохозяйственное производство в Тверской области, Удомельский район, между деревней Молдино и Логанок. Возможно изменение категории земельного участка под дачное строительство.</p>	<p>Продаётся два земельных участка на берегу озера Вселуг. Каждый участок по 7.2га. На фотографии это 101 и 102 участок. Удобное расположение, рядом с озером, большая площадь и очень красивые виды. Звоните в любое время! Если не дозвонились, то напишите здесь Цена указана за 102 участок...</p>	<p>Участок 1,183 га Между Москвой и Питером! Прям посередине □ Ваш гектар у дороги! 850м до озера. Поселок «Долина озер» находится в живописном и экологически чистом Вышневолоцком округе в непосредственной близости с озерами Тубосс, Кафтино, Боровенское, Имоложье, Островно и Коломенское. Поселок окружен смешанным лесом с грибами и ягодами, а водоемы богаты рыбой. Купание, рыбалка, разнообразный отдых на воде и возможность организовать туристический проект-доступны благодаря уникальному расположению в краю озер. А может вы захотите посадить на участке какие-то культуры? Либо построить загородный дом? Вариантов может быть очень много! Кстати, линии электричества проходят достаточно близко, отмечено синим на фото 4. А в городах Вышний Волочек и Бологое доступна вся современная городская инфраструктура: магазины, кинотеатры, кафе. От Москвы до Вышнего Волочка можно добраться по комфортной скоростной трассе М-11, далее по дороге регионального назначения. На общественном транспорте с Ленинградского вокзала электричкой Продажа от собственника, 1 взрослый собственник Земля</p>	<p>УНИКАЛЬНЫЙ УЧАСТОК 14 ГА НА БЕРЕГУ ОЗЕРА СТЕРЖ (СЕЛИГЕР) ВАШ ШАНС СОЗДАТЬ ПРИБЫЛЬНЫЙ БИЗНЕС! Я собственник (не агентство). Предлагается земельный массив, (состоящий из двух участков) у воды за 5,5 млн руб. идеальное сочетание природы и инвестиционного потенциала! ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ: Площадь: 14 Га Расположение: деревня Белка, 30 м до берега озера Стерж Кадастровые номера: 69:24:0000008:572 69:24:0000008:598 Особенности: Живописный ручей с чистой водой через территорию Песчаные пляжи и рыбные места в шаговой доступности Шикарные виды на озеро и окрестности Инфраструктура: Электричество по границе Удобный подъезд Соседство с базами отдыха Стерж и Берег мечты ВАШИ ВЫГОДЫ: Цена: 5 500 000 руб. Гибкие условия: Долгосрочная аренда с правом выкупа Обмен/совместные проекты Возможность увеличения площади Разрешено строительство: Фермерский дом до 500 м² (ФЗ 299)</p>

Наименование	Аналог № 6	Аналог № 7	Аналог № 8	Аналог № 9	Аналог № 10
				сельхозназначения, это значит что если вы построите там любой домик то можно будет сделать прописку, по закону, не путаете с ИЖС	Гостевые дома для агротуризма (ФЗ 318) ВОЗМОЖНОСТИ ДЛЯ БИЗНЕСА: Коттеджный поселок - продажа участков с маржей 200-300% Глэмпинг премиум-класса доход от 150 000 руб./сутки Рыболовная база - круглогодичный поток туристов Родовое поместье - экологичная жизнь у воды КАК КУПИТЬ? Выберите участок на схеме (отправлю детали) Оформите сделку с гарантией юридической чистоты Звоните прямо сейчас - участки у воды такого уровня редкость! P.S. Первым 3 покупателям - бесплатная консультация по развитию территории! Это не просто земля - это готовый инвестиционный актив в сердце русской природы!
Источник	https://www.avito.ru/vyshniy_volochek/zemelnye_uchastki/uchastok_100_sot_snt_dnp_2667199751?context=H4sIAAAAAAAAA_wEFAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAA	https://www.invst.ru/pr odaja/zemli_selkhozna znacheniya/zemlya_selkhozna znacheniya_u_o zera_moldinskoe_7_3_ga/	https://www.avito.ru/peno /zemelnye_uchastki/uchastok_72_ga_snt_dnp_2053195821?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czo xOiJ4IjtzOjE2OiJPdHFCC W15Mk4ySnBmZTlSIjt9-xqV-T8AAAA	https://www.avito.ru/bologoe/zemelnye_uchastki/uchastok_118_ga_snt_dnp_7673757307?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czo xOiJ4IjtzOjE2OiJzZG8zVno wR2RsWHdkdGxBIjt99mfzDD8AAAA	https://tver.cian.ru/sale/suburban/279615871/?context=3.pYaEZh4Dmss.0maamyEgEzU933V05L11N7V1iFM9G-dBU8XCgodhzkzO0Zbxm0mMscX4HR68SW2AuYK1VluCVhr3hHKYZII&mlSearchSessionGuid=9a451e6f30187677ad403bbdcfec64b
Цена за 1 сот, рублей	3 500	2 740	4 000	5 072	3929
Цена за 1 кв. м. рублей	35	27,40	40	50,72	39,29
Диапазон цен на земли сельскохозяйственного назначения в районе объекта оценки выявлен без учета торга, а так же с учетом развитой инфраструктуры в районе аналогов и он составляет: от 3,94 до 1 059,68 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 2019-2025 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:

Продам землю с/х назначения, 1 га, Боровно

500 000 ₽ цена за га
300 000 ₽ зуб

Вышеволочский р-н д. Боровно почтовый адрес

1 сентября 2024 Обновлено 30 сентября 2024

С/Х назначения в продажу

Цена:	300 000 ₽	Площадь участка:	1 га
Цена за га:	300 000 ₽	Дата публикации:	1 сентября 2024
Тип объекта:	с/х назначения	Дата обновления:	30 сентября 2024
Тип объявления:	вторичка	ID:	925-143-527-2

Данный объект продан

Описание

Продается з/х, границ не выделять. (ГК)

С/Х назначения в продажу

Цена:	1 000 000 ₽	Площадь участка:	2,6 га
Цена за га:	384 615 ₽	Дата публикации:	4 мая 2024
Тип объекта:	с/х назначения	Дата обновления:	1 октября 2024
Тип объявления:	вторичка	ID:	925-198-599-2

Данный объект продан

Описание

Продается земельный участок сельскохозяйственного назначения, общей площадью 2,6 га, расположенный в 1,5 км от города Вышний Волочек, Тверской области, на берегу огромного естественного водоема.

Берег сухой и не заболоченный, что делает его идеальным для создания собственного озера.

Участок находится на вышкем и видовом месте, с ровной поверхностью.

К участку ведет асфальтированный подъезд и отличная грунтовая дорога (500 м), доступная круглый год.

Земля расположена в экологически чистом и живописном месте. В 1 км от участка находится озеро Мстино, по берегам которого расположены туристические базы и базы отдыха. В 5 км - знаменитая на весь мир Дача художников им. И. Е. Репина. В 500 метрах от участка расположена деревня Барское Вышеволочского района (газифицирована).

Расстояние до города составляет 1,5 км, где есть железнодорожная станция, автобусная остановка, сад, школа и магазины. В 2 км от участка проходит трасса М10, соединяющая Москву и Санкт-Петербург.

https://tver.move.ru/objects/prodaetsya_sh_naznacheniya_ploschadyu_200_sotok_udomelskiy_r-on_d_tormasovo_komarنو_6801311436/

ЖК в Северном Бутово

ЖК «Гринадя» в Бутово

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

[ПОДРОБНЕЕ](#)

С/Х назначения в продажу

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

Описание

Участок сельхоз назначения 16 га расположен в Тверской обл, Удомельского р-на, в 500 метрах от деревни Тормасово-Комарно (200 км до Твери, 400 км до Москвы), на берегу реки Съежа (водоохранная зона) рядом с озером Ульстим (Спасское). Живописное место, экологически чистое, в озере водится рыба плотва, лещ, карп, рядом лес. Подъезд осуществляется по асфальту до п. Котлован и 7 км по грунтовой дороге. Подъезд круглогодичный. Собственность. ТОРГ69:35.0000009:0414

Информация

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

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

реклама

НАГОТОВИЛИ НА ОСЕНЬ
ДОМА ГОТОВЫ
до **25%**
СКИДКИ НА КВАРТИРЫ
Село XXV век ВЯДНОЕ
НА РАССКАЖИ ЖИЗНИ

Биржа ММВБ ЦБ РФ

USD	63.15 Р	0.1 Р	▲
EUR	73.36 Р	-0.15 Р	▼

ВИТСОИ

ВТС	475495 Р	-9575 Р	▼
-----	----------	---------	---

Расположение

Тверская область, Удомельский городской округ, деревня Старое Комарно

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

https://tver.move.ru/objects/prodaetsya_sh_naznacheniya_ploschadyu_100_sotok_milevo_6806323192/

Легендарный Дом Наркомфин

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

[НАГОТОВИЛИ НА ОСЕНЬ](#)

С/Х назначения в продажу

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

Описание

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

Информация

Продам земельный участок площадью 100 соток, Тверская область, цена 600 000 руб.

Найти схожие объявления вы можете в разделе [«Земельные участки»](#) портала недвижимости Move.ru.


реклама

НАГОТОВИЛИ НА ОСЕНЬ
ДОМА ГОТОВЫ
до **25%**
СКИДКИ НА КВАРТИРЫ
Село XXV век ВЯДНОЕ
НА РАССКАЖИ ЖИЗНИ

Продажа земли с/х назначения, 1.03 га, нива 1-я

550 000 Р цена за кв. 533 981 Р [Вышеволжский р-н, д. Нива 1-я](#)
руб. дол. евро полный адрес [Добавить в избранное](#)

22 февраля 2022 131 Обновлено 9 октября 2022



Поклонная 9 — апартаменты и пентхаусы премиум-класса
 Бизнес-пlauжи - Панорамный бассейн - Йога-студия с гамаками -
 Хаммам - Встроенные шкафы

ЦБ РФ
 USD 100.49 Р 0.81 Р
 EUR 106.01 Р 1.22 Р

BITCOIN
 BTC 2820904 Р -191 Р

С/Х назначения в продажу

Цена:	550 000 Р	Площадь участка:	1.03 га
Цена за кв.:	533 981 Р	Дата публикации:	22 февраля 2022
Тип объекта:	с/х назначения	Дата обновления:	9 октября 2022
Тип объявления:	вторичка	ID:	687281799-0

Данный объект продан.


Описание
 Продажа земельный участок сельскохозяйственного назначения площадью 10315 кв. м. в деревне Нива первая.

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

Продажа земли с/х назначения, 6.73 га, Дивинец

7 000 000 Р цена за кв. 1 040 119 Р [Вышеволжский р-н, д. Дивинец](#)
руб. дол. евро полный адрес [Добавить в избранное](#)

12 декабря 2022 46 Обновлено 30 апреля



Контур Экосистема для бизнеса
 Работает на работе

ЦБ РФ
 USD 100.49 Р 0.81 Р
 EUR 106.01 Р 1.22 Р

BITCOIN
 BTC 2820904 Р -191 Р

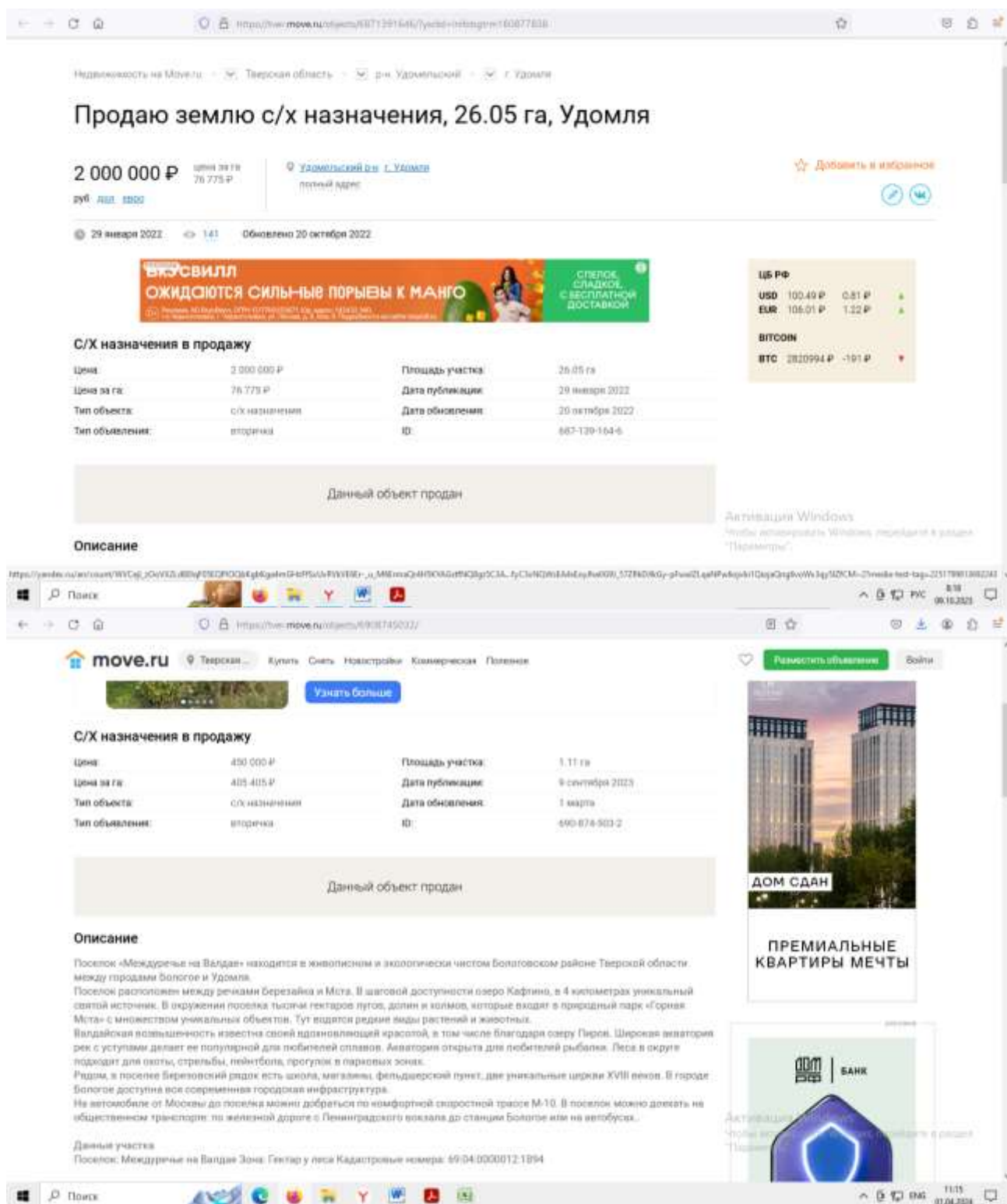
С/Х назначения в продажу

Цена:	7 000 000 Р	Площадь участка:	6.73 га
Цена за кв.:	1 040 119 Р	Дата публикации:	12 декабря 2022
Тип объекта:	с/х назначения	Дата обновления:	30 апреля
Тип объявления:	вторичка	ID:	688580497-0

Данный объект продан.

Описание
 Участок, расположенный вдоль озера, которое зарыблено (лещ, щука, окунь и др.) и охраняется.

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



Анализ основных ценообразующих факторов.

Данные представлены согласно

1) «Справочника оценщика недвижимости-2025.. «Земельные участки сельскохозяйственного назначения »/под редакцией Лейфера Л.А. – Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2025.

2) «Справочник оценщика недвижимости-2025. Земельные участки часть II под ред. Лейфер Л.А.

Таблица 5. Классификация земельных участков сельскохозяйственного назначения.

№	Виды с/х угодий	Подгруппы	Определение
1	Земельные участки под пашни	Богарная	Земельные участки, систематически обрабатываемые и используемые для возделывания сельскохозяйственных культур.
		Орошаемая	
2	Земельные участки под кормовые угодья	Осушаемая	Земельные участки, растительный покров которых используется на сенокосение, выпас скота и для силосования. К ним относятся также сеянные многолетние пастбища и сенокосы, создаваемые вне севооборотов
		Сенокосы	
		Пастбища	



СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2025. ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ. КОРРЕКТИРУЮЩИЕ И ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ. СКИДКИ НА ТОРГ. СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ.

Таблица 5. Продолжение.

№	Виды с/х угодий	Подгруппы	Определение
3	Земельные участки под многолетние насаждения	Земельные участки под сады	Земельные участки, занятые искусственно созданными древесными, кустарниковыми и травянистыми многолетними насаждениями. Многолетние насаждения подразделяются на разновидности: орошаемые и неорошаемые.
		Земельные участки под виноградники	
		Земельные участки под ягодники	
4	Земельные участки, классифицируемые как 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 7. Продолжение.

№	Классы земельных участков	Принадлежность к категориям в соответствии с Земельным кодексом РФ [12]	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 6. Ценообразующие факторы. Земельные участки под пашни.

№	Наименование фактора	Значимость фактора
1	Местоположение земельного участка	0,17
2	Местоположение земельного участка относительно пунктов приема, хранения и переработки с/х продукции	0,13
3	Агроклиматический потенциал (почвенные и агроклиматические условия)	0,13
4	Общая площадь (фактор масштаба)	0,10
5	Передаваемые имущественные права	0,09
6	Рельеф	0,09
7	Наличие подъездных путей с твердым покрытием	0,09
8	Наличие орошения	0,07
9	Конфигурация участка	0,07
10	Наличие осушения	0,06



Таблица 7. Ценообразующие факторы. Земельные участки под кормовые угодья.

№	Наименование фактора	Значимость фактора
1	Местоположение земельного участка	0,26
2	Общая площадь (фактор масштаба)	0,17
3	Местоположение земельного участка относительно хозяйственных центров - животноводческих комплексов, пунктов приема и переработки	0,17
4	Агроклиматический потенциал (почвенные и агроклиматические условия)	0,17
5	Передаваемые имущественные права	0,13
6	Наличие подъездных путей с твердым покрытием	0,10

Таблица 8. Ценообразующие факторы. Земельные участки под многолетние насаждения.

№	Наименование фактора	Значимость фактора
1	Местоположение земельного участка	0,24
2	Агроклиматический потенциал (почвенные и агроклиматические условия)	0,24
3	Передаваемые имущественные права	0,12
4	Общая площадь (фактор масштаба)	0,12
5	Наличие орошения	0,10
6	Наличие подъездных путей с твердым покрытием	0,10

Таблица 9. Ценообразующие факторы. Земельные участки, классифицируемые как залежь.

№	Наименование фактора	Значимость фактора
1	Местоположение земельного участка	0,30
2	Степень заброшенности	0,30
3	Передаваемые имущественные права	0,20
4	Общая площадь (фактор масштаба)	0,20



Матрицы коэффициентов

Таблица 23. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Удаленность от областного центра», усредненные данные по России.

Земельные участки под пашни		аналог			
		у границы	<30	30-70	>70
объект оценки	у границы	1,00	1,20	1,35	1,53
	<30	0,83	1,00	1,13	1,28
	30-70	0,74	0,89	1,00	1,14
	>70	0,65	0,78	0,88	1,00

Таблица 24. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Удаленность от областного центра», усредненные данные по России.

Земельные участки под кормовые угодья		аналог			
		у границы	<30	30-70	>70
объект оценки	у границы	1,00	1,22	1,37	1,56
	<30	0,82	1,00	1,12	1,28
	30-70	0,73	0,89	1,00	1,14
	>70	0,64	0,78	0,88	1,00



Таблица 25. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Удаленность от областного центра», усредненные данные по России.

Земельные участки под многолетние насаждения		аналог			
		у границы	<30	30-70	>70
объект оценки	у границы	1,00	1,20	1,37	1,55
	<30	0,83	1,00	1,14	1,29
	30-70	0,73	0,87	1,00	1,13
	>70	0,65	0,78	0,89	1,00

Таблица 26. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Удаленность от областного центра», усредненные данные по России.

Земельные участки, классифицируемые как залежь		аналог			
		у границы	<30	30-70	>70
объект оценки	у границы	1,00	1,22	1,44	1,66
	<30	0,82	1,00	1,18	1,37
	30-70	0,70	0,85	1,00	1,16
	>70	0,60	0,73	0,86	1,00



Матрицы коэффициентов

Таблица 12. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Передаваемые имущественные права», усредненные данные по России.

Земельные участки под пашни		аналог			
		собственность	долгосрочная аренда	краткосрочная аренда (менее 10 лет)	общая долевая собственность
объект оценки	собственность	1,00	1,17	1,35	1,47
	долгосрочная аренда	0,86	1,00	1,15	1,26
	краткосрочная аренда (менее 10 лет)	0,74	0,87	1,00	1,09
	общая долевая собственность	0,66	0,80	0,92	1,00

Таблица 13. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Передаваемые имущественные права», усредненные данные по России.

Земельные участки под кормовые угодья		аналог			
		собственность	долгосрочная аренда	краткосрочная аренда (менее 10 лет)	общая долевая собственность
объект оценки	собственность	1,00	1,16	1,34	1,45
	долгосрочная аренда	0,86	1,00	1,15	1,25
	краткосрочная аренда (менее 10 лет)	0,75	0,87	1,00	1,08
	общая долевая собственность	0,69	0,80	0,93	1,00



СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2025. ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ. КОРРЕКТИРУЮЩИЕ И ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ. СКИДКИ НА ТОРГ. СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ.

Таблица 14. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Передаваемые имущественные права», усредненные данные по России.

Земельные участки под многолетние насаждения		аналог			
		собственность	долгосрочная аренда	краткосрочная аренда (менее 10 лет)	общая долевая собственность
объект оценки	собственность	1,00	1,16	1,34	1,48
	долгосрочная аренда	0,86	1,00	1,15	1,27
	краткосрочная аренда (менее 10 лет)	0,75	0,87	1,00	1,10
	общая долевая собственность	0,68	0,78	0,91	1,00

Таблица 15. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Передаваемые имущественные права», усредненные данные по России.

Земельные участки, классифицируемые как залежь		аналог			
		собственность	долгосрочная аренда	краткосрочная аренда (менее 10 лет)	общая долевая собственность
объект оценки	собственность	1,00	1,16	1,34	1,44
	долгосрочная аренда	0,86	1,00	1,16	1,24
	краткосрочная аренда (менее 10 лет)	0,75	0,87	1,00	1,07
	общая долевая собственность	0,70	0,81	0,93	1,00



Матрицы коэффициентов

Таблица 45. Матрица коэффициентов, отражающая зависимость удельных цен продажи земельных участков под пашни от площади, усредненные данные по России.

Площадь, га		аналог				
		<10	10-30	30-100	100-1000	>1000
объект оценки	<10	1,00	1,08	1,17	1,36	1,45
	10-30	0,93	1,00	1,08	1,26	1,34
	30-100	0,85	0,92	1,00	1,16	1,24
	100-1000	0,74	0,79	0,86	1,00	1,07
	>1000	0,69	0,74	0,81	0,94	1,00

Таблица 46. Матрица коэффициентов, отражающая зависимость удельных цен продажи земельных участков под кормовые угодья от площади, усредненные данные по России.

Площадь, га		аналог		
		<10	10-30	>30
объект оценки	<10	1,00	1,11	1,23
	10-30	0,90	1,00	1,11
	>30	0,82	0,90	1,00

Таблица 47. Матрица коэффициентов, отражающая зависимость удельных цен продажи земельных участков под многолетние насаждения от площади, усредненные данные по России.

Площадь, га		аналог		
		<0,5	0,5-5	>5
объект оценки	<0,5	1,00	1,12	1,17
	0,5-5	0,90	1,00	1,05
	>5	0,86	0,96	1,00

Таблица 48. Матрица коэффициентов, отражающая зависимость удельных цен продажи земельных участков, классифицируемых как залежь, от площади, усредненные данные по России.

Площадь, га		аналог			
		<10	10-30	30-100	>100
объект оценки	<10	1,00	1,09	1,19	1,35
	10-30	0,92	1,00	1,09	1,24
	30-100	0,84	0,92	1,00	1,14
	>100	0,74	0,81	0,88	1,00



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

Таблица 54. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

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	0,91	0,89	0,93
Отношение удельной цены земельных участков со средним уклоном к удельной цене аналогичных участков с ровным рельефом	0,84	0,82	0,86
Отношение удельной цены земельных участков с сильным уклоном к удельной цене аналогичных участков с ровным рельефом	0,68	0,64	0,73



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

Таблица 57. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

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	0,74	0,70	0,78
Земельные участки под кормовые угодья			
Отношение удельной цены земельных участков сложной конфигурации, механизированная обработка которых затруднена, к удельной цене участков, удобных для механизированной обработки	0,76	0,72	0,80

Выводы: Тенденции рынка земельных участков, начиная с 2016 года, остаются постоянными. Уровень средних цен сильно не изменился, что подтверждается выборкой представленных на продажу объектов в 2025 году. Преимуществом на рынке обладают объекты, которые имеют инвестиционный потенциал по развитию для современного сельскохозяйственного назначения и использования для небольших сельскохозяйственных ферм, эко-туризма и личного использования.

Диапазон цен на земли сельскохозяйственного назначения в районе объекта оценки выявлен без учета торга, а так же с учетом развитой инфраструктуры в районе аналогов и он составляет: от 3,94 до до 1 059,68 рублей за кв. м. в зависимости от возможного использования, общей площади транспортной доступности. Анализ поправочных коэффициентов в зависимости от факторов, влияющих на стоимость, показал, что их уровень остается постоянным.

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

3. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ

3.1. ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

В соответствии с ФСО III "Процесс оценки», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200 проведение оценки объекта включает в себя следующие этапы:

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

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

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

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

- 5) составление отчета об оценке объекта оценки (далее - отчет об оценке).

3.2. ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ

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

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

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

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

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

Метод сравнения продаж

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

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

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

местоположение и окружение;

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

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

транспортная доступность;

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

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

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

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

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

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

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

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

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

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

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

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

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

экспертным обоснованием корректировок цен аналогов.

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

Данный метод был использован при оценке объектов.

Метод выделения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

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

соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

расчет стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений оцениваемого земельного участка;

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

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

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

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

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

Расчет суммы затрат на создание улучшений с использованием элементных стоимостных показателей может осуществляться также с использованием ресурсного и

ресурсно - индексного методов. Ресурсный (ресурсно - индексный) метод состоит в калькулировании в текущих (прогнозных) ценах и тарифах всех ресурсов (элементов затрат), необходимых для создания улучшений.

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

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

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

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

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

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

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

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

Метод распределения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

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

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

соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

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

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

Метод капитализации земельной ренты

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком;

определение величины соответствующего коэффициента капитализации земельной ренты;

расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

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

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

Основными способами определения коэффициента капитализации являются:

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

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

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

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

Метод остатка

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;

расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;

расчет чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения, за определенный период времени как произведения стоимости воспроизводства или замещения улучшений на соответствующий коэффициент капитализации доходов от улучшений;

расчет величины земельной ренты как разности чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени и чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения за соответствующий период времени;

расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Метод допускает также следующую последовательность действий:

расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;

расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;

расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости путем капитализации чистого операционного дохода за определенный период времени;

расчет рыночной стоимости земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости стоимости воспроизводства или замещения улучшений.

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

Действительный валовой доход равен разности потенциального валового дохода и потерь от 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 сельскохозяйственного производства. Для 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:

- Организация охоты:
 - Охота с егерем в «диких условиях» на зверя/птицу
 - Самостоятельная охота на зверя/птицу
 - Вольерная охота в т. ч. на редких зверей и птиц
- Организация досуга:
 - Аренда квадроциклов/снегоходов
 - Спортинг
 - Организация стрельбища
 - Рыбалка на озере и в искусственном водоеме
 - Банный комплекс
 - Веревоочный городок для детей
- Гостиничное размещение и ресторанное обслуживание
- Контактный зоопарк

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 охотхозяйством 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 охотхозяйства.(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 сельскохозяйственного производства, т.к. в данном районе перевод земель под другое функциональное использование требует времени.

АНАЛИЗ ДОСТАТОЧНОСТИ И ДОСТОВЕРНОСТИ

Затратный подход

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

Сравнительный подход

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

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

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

Доходный подход

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

4. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

Расчет справедливой стоимости

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

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

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

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

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

При оценке справедливой стоимости методом сравнения продаж и методом капитализации земельной 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	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Цена предложения, руб.	-	5 500 000	3 800 000	2 600 000
Площадь земельного участка, кв. м	От 321 000 до 743 160	140 000	71 776 ²	48 400
Цена за единицу, руб./кв.м.	-	39,29	52,94	53,72
Дата предложения	-	апрель 2026 года	апрель 2026 года	апрель 2026 года
Местоположение	Тверская обл., Удомельский район, с/п. Котлованское, д. Матренино.	Тверская область, Осташковский муниципальный округ, Белка деревня	Российская Федерация, Тверская обл, р-н Пеновский, с/п Заевское, вблизи д.Вселуки.	Тверская область, Осташковский муниципальный округ, Шиловка деревня
Удаленность от Твери, км. ³	212	267	241	237
Вид права	собственность	собственность	собственность	собственность
Условия продажи		Договор к-п	Договор к-п	Договор к-п
категория	Сельскохозяйственног о назначения Для ведения сельскохозяйственног о производства	Земли сельскохозяйственного назначения Для сельскохозяйственного производства	Земли сельскохозяйственного назначения Для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства	Участок сельскохозяйственног о назначения, Сельскохозяйственное использование,
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/suburban/279615871/?context=3.pYaEZh4Dmss.0maamyEgEZU933V05L11N7V1iFM9G-	https://www.avito.ru/peno/zemelnye_uchastki/uchastok_72_ga_snt_dnp_2053195821?context=H4sIAAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2Nh	https://tver.cian.ru/sale/commercial/239682216/?context=3.iEku5fLOXEM.FNSSgn6o_pkoycS7u60

² Согласно публичной кадастровой карты: Земельный участок с к/н: 69:25:0000011:102

³ <https://yandex.ru/maps>

		dBU8XCgodhzkzO0Zbxm0mM scX4HR68SW2AuYK1VIuCVh r3hHKYZII&mlSearchSessionG uid=9a451e6f30187677ad403bb dcafec64b	bFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4Ijtz OjE2OiJPdHFCcWI5Mk4ySnBmZTlS Ijt9-xqV-T8AAAA	o- znE7zMkqA6UQ126FVx pxkPr6Qp4qfihpnimbS1 Omt7s- cJEplMMWoQ8k5vzbhf saNbTXUeEGsIP4Ch0w 8aNxsJ4kDU&mlSearch SessionGuid=f8e683ff2d c19032c2616bbd0cefddc c
--	--	--	---	---

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

Таблица 9

Элемент сравнения	Единица измер.	Объект оценки	Объекты сравнения		
			1	2	3
Цена предложения	руб.		5 500 000	3 800 000	2 600 000
Общая площадь, кв.м..	кв.м.	от 300 000 до 1 000 000	140 000	71 776 ⁴	48 400
Источник информации			https://tver.cian.ru/sale/suburban/279615871/?context=3.pYaEZh4Dmss.0maamyEgEzU933V05L11N7V1iFM9G-dBU8XCgodhzkzO0Zbxm0mMscX4HR68SW2AuYK1ViuCVhr3hHKYZII&mlSearchSessionGuid=9a451e6f30187677ad403bbdcafec64b	https://www.avito.ru/peno/zemelynye_uchastki/uchastok_72_ga_snt_dnp_2053195821?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjIjsb2NhbFBYaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJPdHFCcW15Mk4ySnBmZTlSIjt9-xqV-T8AAAA	https://tver.cian.ru/sale/commercial/239682216/?context=3.iEku5fLOXEM.FNSSgn6o_pkoysS7u60o-znE7zMkqA6UQI26FVxpxkPr6Qp4qfihpnimbS1Omt7s-cJEplMMWoQ8k5vzbhfsaNbTXUeEGsIP4Ch0w8aNxsJ4kDU&mlSearchSessionGuid=f8e683ff2dc19032c2616bbd0cefddcc
Единица сравнения	кв.м.				
Цена предложения	руб		5 500 000	3 800 000	2 600 000
Цена за ед. площади	руб/ кв.м.		39,29	52,94	53,72
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.		39,29	52,94	53,72
Условия финансирования		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб/ кв.м.		39,29	52,94	53,72
Условия продажи			Торг	Торг	Торг
Корректировка	%		-20%	-20%	-20%
Скорректированная цена	руб/ кв.м.		31,43	42,35	42,98
Дата продажи (дата оценки)		апрель 2026 года	апрель 2026 года	апрель 2026 года	апрель 2026 года
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%

⁴ Согласно публичной кадастровой карты: Земельный участок с к/н: 69:25:0000011:102

Элемент сравнения	Единица измер.	Объект оценки	Объекты сравнения		
			1	2	3
Скорректированная цена	руб/ кв.м.		31,43	42,35	42,98
Местоположение		Тверская обл., Удомельский район, с/п. Котлованское, д. Матренино.	Тверская область, Осташковский муниципальный округ, Белка деревня	Российская Федерация, Тверская обл, р-н Пеновский, с/п Заевское, вблизи д.Вселуки.	Тверская область, Осташковский муниципальный округ, Шиловка деревня
Местоположение		Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Удаленность от Твери, км.		212	267	241	237
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб/ кв.м.		31,43	42,35	42,98
Физические характеристики					
Общая площадь	кв.м.	от 300 000 до 1 000 000	140 000	71 776 ⁵	48 400
Корректировка	%		-8%	-15%	-15%
Скорректированная цена	руб/ кв.м.		28,92	36,00	36,53
Назначение		Сельскохозяйственного назначения для сельскохозяйственного производства	Сельскохозяйственного назначения для ведения сельскохозяйственного производства	Сельскохозяйственного назначения для ведения сельскохозяйственного производства	Сельскохозяйственного назначения для ведения сельскохозяйственного производства
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб/ кв.м.		28,92	36,00	36,53
Инженерные коммуникации		по границе	по границе	по границе	по границе
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб/ кв.м.		28,92	36,00	36,53
Экономические характеристики					
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб/ кв.м.		28,92	36,00	36,53
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%

⁵ Согласно публичной кадастровой карты: Земельный участок с к/н: 69:25:0000011:102

Элемент сравнения	Единица измер.	Объект оценки	Объекты сравнения		
			1	2	3
Скорректированная цена	руб/ кв.м.		28,92	36,00	36,53
Количество корректировок			2	2	2
1/ n			0,5	0,5	0,5
Сумма (1/ n)			1,5		
Весовые коэффициенты			0,333333	0,333333	0,333333
Цена за ед. общей площади	руб/ кв.м.		33,82		

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-2025. Земельные участки часть 2. под ред.Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2025 год. Полная версия. Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, стр.294,



СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2025. 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 361. 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	16,7%	15,8% - 17,5%
2. Земельные участки под коммерческую застройку	14,9%	14,0% - 15,8%
3. Земельные участки под размещение специализированной сельскохозяйственной недвижимости	20,0%	18,7% - 21,4%
4. Земельные участки под жилую застройку	13,9%	12,6% - 15,3%
5. Земельные участки под объекты рекреации	18,3%	17,1% - 19,5%

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

Общая площадь

Объект оценки отличается от объектов- аналогов. Следует ввести корректировку на основании «Справочника оценщика недвижимости-2025. Земельные участки сельскохозяйственного назначения под ред. Лейфер Л.А., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, стр.176.



Матрицы коэффициентов

Таблица 45. Матрица коэффициентов, отражающая зависимость удельных цен продажи земельных участков под пашни от площади, усредненные данные по России.

Площадь, га		аналог				
		<10	10-30	30-100	100-1000	>1000
объект оценки	<10	1,00	1,08	1,17	1,36	1,45
	10-30	0,93	1,00	1,08	1,26	1,34
	30-100	0,85	0,92	1,00	1,16	1,24
	100-1000	0,74	0,79	0,86	1,00	1,07
	>1000	0,69	0,74	0,81	0,94	1,00

Объект оценки отличается от объектов аналогов.
Корректировка равняется $(C_a/C_o-1)*100\%$

Таблица 10

Характеристика	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Общая площадь, кв. м.	от 300 000 до 1 000 000	140 000	71 776 ⁶	48 400
Общая площадь, га	От 30 до 100	14,0	7,18	4,84
Коэффициент	1	0,92	0,85	0,85
Корректировка		-8%	-15%	-15%

Местоположение

Корректировка на местоположение была определена по данным «Справочника оценщика недвижимости-2025. Земельные участки сельскохозяйственного назначения под ред. Лейфер Л.А., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, стр. 127

⁶ Согласно публичной кадастровой карты: Земельный участок с к/н: 69:25:0000011:102



Матрицы коэффициентов

Таблица 23. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Удаленность от областного центра», усредненные данные по России.

Земельные участки под пашни	аналог				
	у границы	<30	30-70	>70	
объект оценки	у границы	1,00	1,20	1,35	1,53
	<30	0,83	1,00	1,13	1,28
	30-70	0,74	0,89	1,00	1,14
	>70	0,65	0,78	0,88	1,00

Таблица 11 Расчет корректировки на местоположение

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Адрес	Тверская обл., Удомельский район, с/п. Котлованское, д. Матренино.	Тверская область, Осташковский муниципальный округ, Белка деревня	Российская Федерация, Тверская обл, р-н Пеновский, с/п Заевское, вблизи д.Вселуки.	Тверская область, Осташковский муниципальный округ, Шиловка деревня
Удаленность от Твери, км. ⁷	212	267	241	237
Индекс города	1	1	1	1
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%

Категория земель, разрешенное использование

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

Инженерные коммуникации

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

Право собственности

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

Дата предложения (изменение цен предложения во времени)

Объекты-аналоги №1-3 предложены к продаже в апреле 2026 года. Корректировка не требуется.

Наличие строений на участке

⁷ <https://yandex.ru/maps>

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

Веса аналогов

Расчет весов осуществляется следующим способом:

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

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

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

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

Расчет весов (B_i) проведен по формуле:

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

Полученные результаты справедливой стоимости

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

Итоговая справедливая стоимость объекта в целом, округленно составила: 35 990 000 рублей

В том числе:

Таблица 12

1	2	3	4	5=4*3	6=5 округленно
Кадастровый №	Ближайший н.п.	Площадь, кв.м.	Стоимость 1 кв.м., рубль	Справедливая стоимость участка	Справедливая стоимость участка, округленно, руб.
69:35:0000009:1271	Матренино	743 160	33,82	25 133 671,20	25 130 000
69:35:0000009:1275	Матренино	321 000	33,82	10 856 220,00	10 860 000
Итого				35 989 891,20	35 990 000

5. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

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

Таблица 13

Подходы:	Справедливая стоимость, руб.
Затратный подход	Не применялся
Сравнительный подход	35 990 000
Доходный подход	Не применялся

Заключительным этапом определения справедливой стоимости оцениваемого объекта является итоговое согласование стоимостных показателей, полученных при помощи использованных подходов оценки. Целью сведения результатов является определение наиболее вероятной стоимости оцениваемых объектов на дату оценки через взвешивание преимуществ и недостатков проведенных расчетов. Выбор итоговых значений весовых коэффициентов для рассматриваемых методов осуществлялся на основе реализации техники метода анализа иерархий⁸. Были рассмотрены следующие факторы, влияющие на результаты, полученные разными подходами:

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

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

Таблица 14

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

Было принято допущение о равенстве вклада в процесс принятия решения всех вышеперечисленных факторов. При оценке каждого используемого подхода по анализируемым факторам был поставлен вопрос: насколько хорошо данный метод учитывает данный фактор при оценке конкретного объекта. Весовые параметры, характеризующие степень учета данного фактора при реализации, каждого из подходов, приведены в следующей Таблице 15:

Таблица 15

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

⁸ Расчет проводился с использованием программы "Анализ иерархий" НИЦ "Нейросплав".

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

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

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

Справедливая стоимость определяется по следующей формуле:

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

Таким образом, справедливая стоимость Объекта оценки, составляет:

35 990 000 рублей

(Тридцать пять миллионов девятьсот девяносто тысяч) рублей, без учета НДС⁹

В том числе:

Кадастровый №	Ближайший н.п.	Площадь, кв.м.	Справедливая стоимость участка, округленно, руб.
69:35:0000009:1271	Матренино	743 160+/- 7543	25 130 000
69:35:0000009:1275	Матренино	321 000+/- 4957	10 860 000
Итого			35 990 000

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

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

⁹ НДС не облагается пп. 6 п. 2 ст. 146 НК РФ

6. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

6.1 НОРМАТИВНЫЕ ДОКУМЕНТЫ

1. Гражданский Кодекс Российской Федерации;
2. Федеральный Закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г.;
3. Распоряжение Минимущества Российской Федерации №578-р от 06.03.2002г. «Об утверждении методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков»;
4. Общие стандарты оценки (федеральные стандарты оценки ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200);
5. Специальные стандарты оценки, определяющие дополнительные требования к порядку проведения оценки, в том числе для отдельных видов объектов оценки (недвижимости, машин и оборудования, бизнеса, нематериальных активов и интеллектуальной собственности), в т.ч. Федеральный стандарт оценки (ФСО) № 7 «Оценка недвижимости», утвержденный приказом МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.; ФСО № 8 «Оценка бизнеса», утвержденный приказом МЭР РФ № 326 от 01.06.2015 г.; ФСО № 9 «Оценка для целей залога», утвержденный приказом МЭР РФ № 327 от 01.06.2015 г.; ; ФСО № 10 «Оценка стоимости машин и оборудования», утвержденный приказом МЭР РФ № 328 от 01.06.2015 г.; ФСО № 11 «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности», утвержденный приказом МЭР РФ № 385 от 22.06.2015 г.
6. «Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков», разработанными и утвержденными распоряжением Минимущества России от 06.03.2002г. №568-р.
7. С полным текстом Стандартов и правил оценочной деятельности РОО можно ознакомиться на официальном сайте РОО: www.srogo.ru. С полным текстом Стандартов и правил оценочной деятельности РОО можно ознакомиться на официальном сайте РОО: www.srogo.ru.
8. 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))
9. "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.apartment.ru, www.mian.ru, www.miel.ru, www.foreman.ru, www.km.ru/estate, www.astet.ru, www.akp.ru, www.valnet.ru, www.appriser.ru, www.rway.ru и др.);
3. Данные публичной кадастровой карты: <http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline>;
4. Данные по социально-экономическому развитию РФ и регионов, полученные согласно официальным источникам (<http://economy.gov.ru>; <http://www.strategia.tomsk.ru>; <http://www.gosman.ru>);
5. Данные сайта Центральный банк РФ <http://www.cbr.ru>;

МЕТОДИЧЕСКАЯ ЛИТЕРАТУРА

1. Грибовский С.В. Оценка доходной недвижимости. – СПб.: ПИТЕР, 2001. – 336 с.
2. Оценка объектов недвижимости: теоретические и практические аспекты / Под ред. В.В. Григорьева. - М.: ИНФРА-М, 1997. Учебное пособие. Одобрено и рекомендовано к изданию учебно-методическим советом Госкомимущества РФ.
3. Оценка недвижимости: Учебник/ Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой – М.: Финансы и статистика, 2002.

4. Оценка рыночной стоимости недвижимости: Учеб. И практ. Пособие/Под ред. В.Н. Зарубина, В.М. Рутгайзера. – М.: Дело, 1998.
5. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. СПб.: СПбГТУ, 1997. – 442 с.
6. Фридман Д., 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..

7. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ

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

Общие термины и определения

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

применения различных подходов и методов оценки; допущений и ограничений оценки. Существенность зависит в том числе от цели оценки.

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

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

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

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

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

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

Рыночная стоимость объекта оценки (далее - рыночная стоимость) - наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

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

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

Инвестиционная стоимость - стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях

использования объекта оценки. Инвестиционная стоимость не предполагает совершения сделки с объектом оценки и отражает выгоды от владения объектом. При определении инвестиционной стоимости необходимо учитывать предполагаемое текущим или потенциальным владельцем использование объекта, синергии и предполагаемый полезный эффект от использования объекта оценки, ожидаемую доходность, иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретного владельца.

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

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

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

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

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

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

Основная терминология, используемая в затратном подходе

Специализированная недвижимость - недвижимость, которая в силу своего специального характера редко, если вообще когда-либо, продаётся на открытом рынке для продолжения ее существующего использования одним владельцем, кроме случаев, когда она реализуется как часть использующего ее бизнеса. Специальный характер недвижимости

может быть обусловлен ее конструктивными особенностями, специализацией, размером или местоположением или сочетанием этих факторов.

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

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

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

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

Основная терминология, используемая в доходном подходе

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Основная терминология, используемая в сравнительном подходе

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

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

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

Корректировка – представляет собой операцию, учитывающую разницу в стоимости между оцениваемым и сравнимым объектами, вызванную влиянием конкретного элемента

сравнения. Все корректировки выполняются по принципу «от объекта сравнения к объекту оценки».

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

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

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

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

- ✓ в отчёте должна быть изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта оценки;
- ✓ информация, приведённая в отчёте об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена;
- ✓ содержание отчёта об оценке не должно вводить в заблуждение заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователи отчёта об оценке), а также не должно допускать неоднозначного толкования полученных результатов.

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

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

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

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

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

СКАНЫ СТРАНИЦ АНАЛОГОВ

Аналог 1

Статистика просмотров за последние 10 дней

314 просмотров с даты создания объявления 31.10.2022
2 просмотра за последние 10 дней

Просмотров	20.03	29.03	30.03	31.03	1.04	2.04	3.04	4.04	5.04	6.04
Просмотров	1.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	1.0

Продаётся участок, 14 га

Тверская область, Осташковский муниципальный округ

5 500 000 Р

Например, 5 335 000 Р

Цена за гектар 392 857 Р/га

Показать телефон

Написать

Быстро отвечает на сообщения

Агентство
Денис Ершов
Свяжитесь

ЦИАН.ипотека
Один запрос в 9 банках
10 минут на предварительное решение по ипотеке
Ставки от 19.9%

Продаётся участок, 14 га

Тверская область, Осташковский муниципальный округ, Белая деревня. На карте

Показать телефон

Написать

Быстро отвечает на сообщения

Агентство
Денис Ершов
Свяжитесь

ЦИАН.ипотека
Один запрос в 9 банках
10 минут на предварительное решение по ипотеке
Ставки от 19.9%

5 500 000 ₽

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 5 335 000 ₽

Цена за гектар 392 857 ₽/га

Показать телефон

Написать

Быстро отвечает на сообщения

АГЕНТОР
Денис Ершов
Суперагент

ЦИАН.ИПОТЕКА
Один запрос в 9 банках
10 минут на предварительное решение по ипотеке
Ставки от 19,9%
Получите консультацию Windows, перейдите в раздел "Параметры".

Площадь участка: 14 га

Статус участка: Фермерское хозяйство

УНИКАЛЬНЫЙ УЧАСТОК 14 ГА НА БЕРЕГУ ОЗЕРА СТЕРЖ (СЕЛИГЕР). ВАШ ШАНС СОЗДАТЬ ПРИБЫЛЬНЫЙ БИЗНЕС!

Я собственник (не агентство). Предлагается земельный массив, (состоящий из двух участков) у воды за 5,5 млн руб., идеальное сочетание природы и инвестиционного потенциала!

ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ:

Площадь: 14 Га
Расположение: деревня Белая, 30 м до берега озера Стерж
Кадастровые номера: 69:24:0000008:572
69:24:0000008:598

Особенности:

- Живописный ручей с чистой водой через территорию
- Песчаные пляжи и рыбные места в шаговой доступности
- Шикарные виды на озеро и окрестности
- Инфраструктура:
- Электричество по границе

Открыть сайт

Поиск

Фотографии (29) Описание Расположение Контактное лицо

Участок, 14 га

Инфраструктура:

- Электричество по границе
- Удобный подъезд
- Соседство с базами отдыха Стерж и Берг мечты

ВАШИ ВЫГОДЫ:

- Цена: 5 500 000 руб.
- Гибкие условия:
- Долгосрочная аренда с правом выкупа
- Обмен/совместные проекты
- Возможность увеличения площади
- Разрешено строительство:
- Фермерский дом до 500 м² (ФЗ 299)
- Гостевые дома для агротуризма (ФЗ 318)

ВОЗМОЖНОСТИ ДЛЯ БИЗНЕСА:

Открыть сайт

проектон - продана участок с марней 200-300%

Поиск

Фотографии (29) Описание Расположение Контактное лицо Участок, 14 га

Глемзье: премиум-класса - доход от 150 000 руб./сутки

Рыболовная база - круглогодичный поток туристов

Родовое поместье - экологичная жизнь у воды

КАК КУПИТЬ?

Выберите участок на схеме (отправлю детали)

Оформите сделку с гарантией юридической чистоты

Звоните прямо сейчас - участок у воды такого уровня редкость!

PS. Первым 3 покупателям - бесплатная консультация по развитию территории!

Это не просто земля - это готовый инвестиционный актив в сердце русской природы!

Свернуть ^

Напишите автору

Связаться со мной Ещё продукты! Хочу посмотреть

или узнайте подробности по телефону

Показать контакты

Открыть сайт

5 500 000 ₽

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 5 335 000 ₽

Цена за гектар 392 857 ₽/га

Показать телефон

Написать

Быстро отвечает на сообщения

Агент
Денис Ершов
Суперагент

ЦИАН. ИПОТЕКА
Один запрос в УВ. Вывод: Windows
10 минут на предварительное решение по ипотеке от 1 в России
Ставки от 19,9%*

Об участке

Площадь 14 га

Статус участка Фермерское хозяйство

Коммуникации и удобства

Канализация Септик

Водоснабжение Скважина

Электростово Есть

Газ Магистральный по границе

Спросите умного помощника

Получите экспертное мнение о жилье

Напишите мне про жилье

Спросить

Судья Магазины Сметы Парки Не что смотреть!

Информация из Росреестра

Кадастровый номер участка 69:24:0000008:*** указан продавцом

Открыть сайт ы 9 января 2025 года

The image shows two screenshots related to a land plot. The top screenshot is from the Avito.ru real estate website, and the bottom screenshot is from the NSPD (National Spatial Data Infrastructure) Geoinformational Portal.

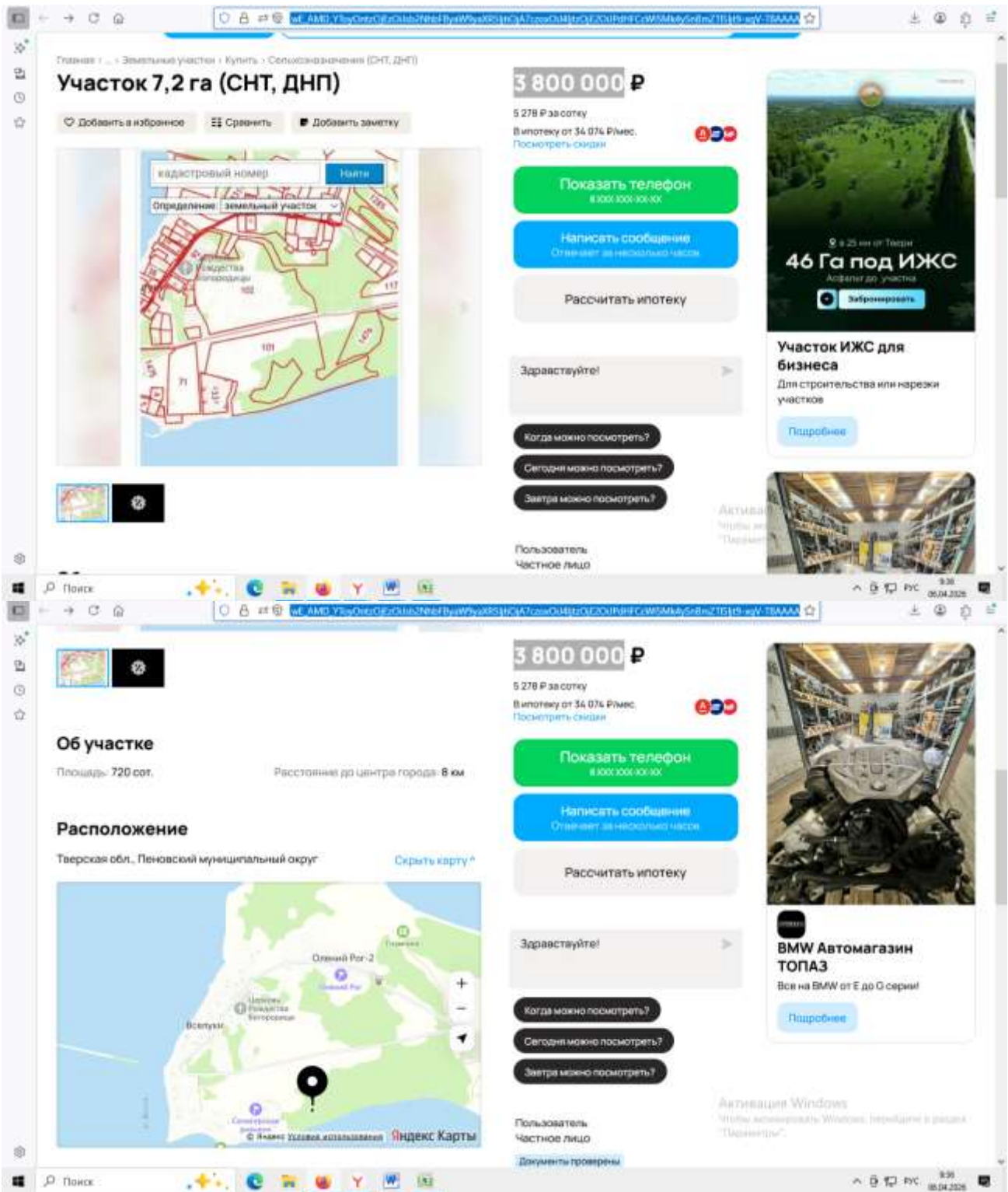
Avito.ru Listing Details:

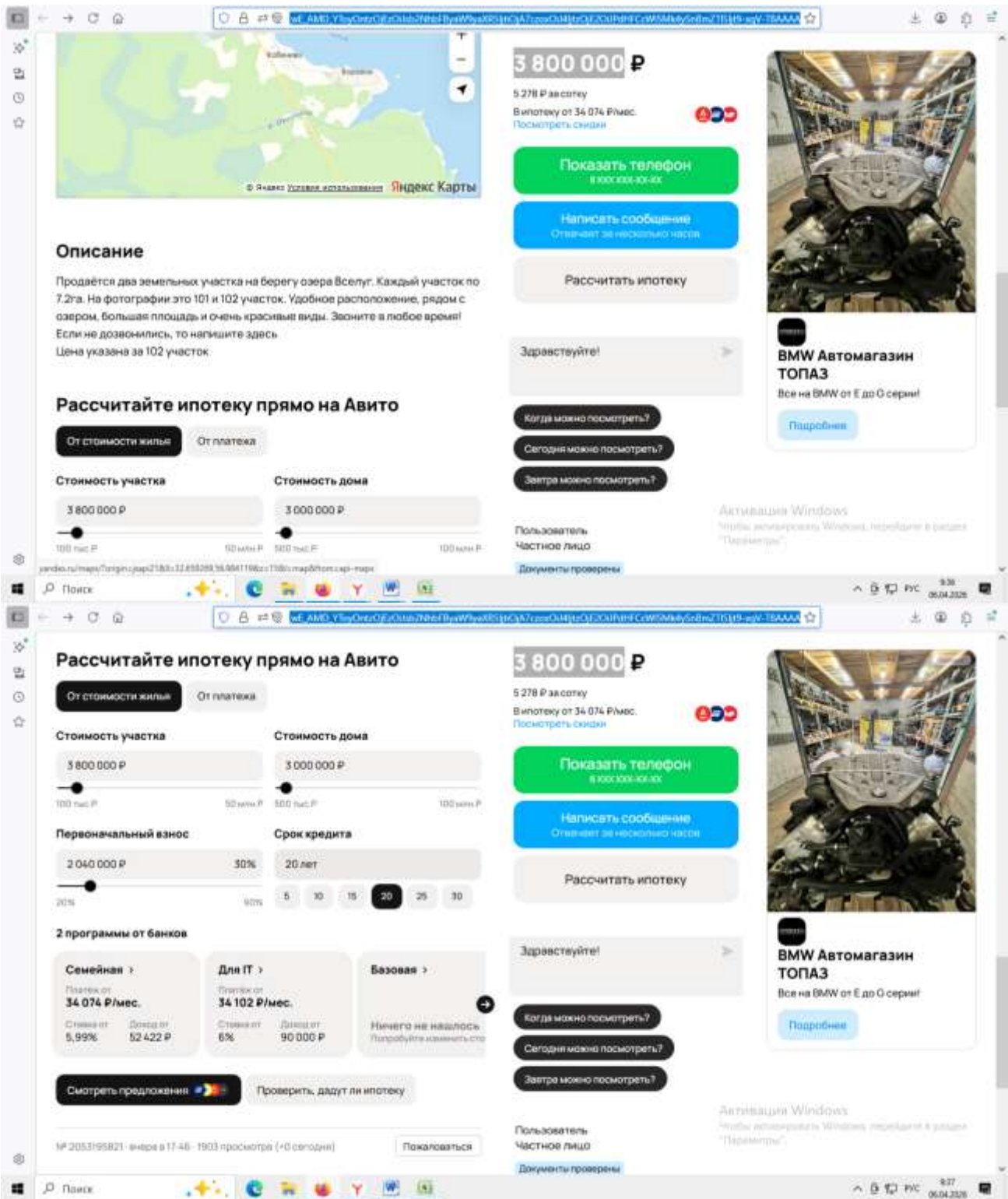
- Section:** Информация из Росреестра (Information from Rosreestr)
- Address:** Кадастровый номер участка 69:24:0000008:*** указан продавцом (Cadastral number of the plot 69:24:0000008:*** is indicated by the seller)
- Date:** Данные получены 9 января 2025 года (Data received on January 9, 2025)
- Price:** 5 500 000 руб. (5,500,000 rubles)
- Category:** Земли сельскохозяйственного назначения (Land for agricultural purposes)
- Permitted Use:** Для сельскохозяйственного производства (For agricultural production)
- Ownership:** Нет сведений (No information)
- Price per hectare:** 392 857 руб./га (392,857 rubles/hectare)
- Agent:** Денис Еришов (Denis Erishov)
- Financing:** Циан.ипотека (Cian mortgage) with rates from 19.9%.

Geoinformational Portal Details:

- Section:** Земельный участок: 69:25:0000011:102 (Land plot: 69:25:0000011:102)
- Address:** Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. (Location is established relative to a landmark within the plot boundaries)
- Area:** 71 776 кв. м (71,776 sq. m)
- Status:** Ранее учтенный (Previously accounted for)
- Category:** Земли сельскохозяйственного назначения (Land for agricultural purposes)
- Use:** Для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства (For the operation of a peasant (farmer) household)
- Ownership:** Частная (Private)
- Cadastral Value:** 140 680,96 руб. (140,680.96 rubles)
- Unit Price:** 1,96 руб./кв. м (1.96 rubles/sq. m)

Аналог 2





Аналог 3

Продается коммерческая земля, 484 сот. 2 600 000 Р

Статистика просмотров за последние 10 дней

85 просмотров с даты создания объявления 24.08.2020
2 просмотра за последние 10 дней

Дата	Просмотров
28.08	1.0
29.08	0.0
30.08	0.0
31.08	0.0
01.09	0.0
02.09	0.0
03.09	0.0
04.09	0.0
05.09	0.0
06.09	1.0

Продается коммерческая земля, 484 сот. 2 600 000 Р

Следить за изменением цены
Предложить свою цену
Например, 2 523 000 Р

Цена за сотку 5 372 Р
Налог УСН

Показать телефон
Написать

Быстро стартует на компьютере

автор объявления
ID 57356800

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

Площадь участка
484 сот.

Категория
Участок сельскохозяйственного назначения

озеро Селигер, участок 4,84 Га от г.Осташков асфальт 35 км. Участок находится на полуострове, окружен реликтовым лесом-столетние сосны и ели. Сам участок на высоком сухом месте практически лишен растительности, отдельные участки молодых сосен. От дер. Шилова (берег Селигера) до участка дорога 400 м. Далее эта же дорога по участку и от участка 450 м до дома отдыха турбаза "Селигер" бывшее поместье графа Толстого со всеми коммуникациями сам дворец, магазин, лодка, пляж, лодочная станция, теннисный корт и т.д. Выход к озеру и песчаному берегу в свободном доступе. Есть возможность построить собств. принал. **ОТЛИЧНОЕ МЕСТО ДЛЯ ИНВЕСТИЦИЙ** - организации дачного поселка, базы отдыха, охотничьего угодья, фермы и т.д. **В СВЕТЕ РАЗВИТИЯ В СТРАНЕ ВНУТРЕННЕГО И ВЫЕЗДНОГО ТУРИЗМА !!!** Документы о собственности и кадастры получены, межевание проведено. Участок из трех, имеется три кадастра, можно по отдельности. Цена за весь. Если Вас заинтересовал мой участок, готов обсудить предложенную Вами цену и так же обмен/аренда.

[Свернуть](#)

Напишите автору

[Связаться со мной](#) [Кадастровый номер](#) [Хочу посмотреть](#)

или укажите подробности по телефону

2 600 000 ₽

[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 2 522 000 ₽

Цена за сотку 5 372 ₽

Налог УСН

[Показать телефон](#)

[Написать](#)

[Быстро ответит на сообщения](#)

АВТОР ОБЪЯВЛЕНИЯ
ID 57356800

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

Фотографии (4) [Описание](#) [Расположение](#) [Контактное лицо](#) [Похожие объявления](#) **Коммерческая земля, 484 сот.**

Условия сделки

Тип сделки: **Свободная продажа**

Об объекте

Площадь: **484 сот.**

Категория: **Участок сельскохозяйственного назначения, можно изменить**

Разрешенное использование: **Сельскохозяйственное использование, можно изменить**

Инвестпроект: **Нет**

Обременение: **Нет**

Коммуникации и удобства

Электричество: **Есть, по границе участка**

Подземные пути: **Грунтовая дорога**

2 600 000 ₽

[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 2 522 000 ₽

Цена за сотку 5 372 ₽

Налог УСН

[Показать телефон](#)

[Написать](#)

[Быстро ответит на сообщения](#)

АВТОР ОБЪЯВЛЕНИЯ
ID 57356800

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

**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:	<p>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.</p> <p>Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда) или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействия) 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.</p> <p>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.</p> <p>Достоверность величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, установленной в отчете об оценке, устанавливается вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда).</p> <p>Под фактом причинения ущерба (вреда) понимается наступления событий при условии, что:</p> <ol style="list-style-type: none"> 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.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	<p>Страховая премия уплачивается в соответствии с условиями Договора.</p> <p>Настоящим подтверждаем, что страховая премия оплачена, Договор страхования вступил в действие.</p>

Страховщик:

ПАО СК «Росгосстрах»

Руководитель Центра корпоративных и партнерских продаж Управления продаж по г. Москва ДБМР БАОП

м.п.

«13» марта 2025г.

«13» марта 2025г.

«13» марта 2025г.

«13» марта 2025г.

«13» марта 2025г.

«13» марта 2025г.

«13» марта 2025г.

«13» марта 2025г.

«13» марта 2025г.

«13» марта 2025г.

«13» марта 2025г.

«13» марта 2025г.

«13» марта 2025г.

«13» марта 2025г.

«13» марта 2025г.

«13» марта 2025г.

«13» марта 2025г.

«13» марта 2025г.

«13» марта 2025г.

«13» марта 2025г.

«13» марта 2025г.

«13» марта 2025г.

Страхователь:

Светлаков Василий Иванович

(Светлаков В.И.)



(Цой М.В.)

РОСГОССТРАХ



ПОЛИС № 926/2025/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 № 926/2025/СП134/765 от 16 сентября 2025 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 2025 г. по «01» октября 2026 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 трёх лет. 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»
(Лицензия ЦБ РФ СИ № 0001 от 06.06.2018 г.)
Директор по ключевым проектам развития
корпоративных продаж УП по г. Москва ДБМР


(подпись) М.П. (Комарницкая М.И.)
«16» сентября 2025г.

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.

АО «ФЕДЕРАЛЬНЫЙ РЕСУРСНЫЙ ЦЕНТР»

ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ ОЦЕНКИ

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

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Листа 1 Лист 1

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
7 сентября 2020г.			
Кадастровый номер:	69:35:0000009:1271		
Номер кадастрового квартала:	69:35:0000009		
Дата присвоения кадастрового номера:	27.07.2009		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Адрес (местоположение):	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д. Маргарино. Участок находится примерно и примерно, по направлению на север от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Тверская область, г/о Удомельский, д. Маргарино. 743160-7-7543		
Площадь, м ² :	2110574,4		
Кадастровая стоимость, руб.:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	Земли сельскохозяйственного назначения		
Категория земель:	для ведения сельскохозяйственного производства, для ведения сельскохозяйственного производства		
Вид разрешенного использования:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Статус записи об объекте недвижимости:	данные отсутствуют		
Особые отметки:	Заявитель Викторова (представитель правообладателя), Правообладатели: Владелец инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда религиозного "Перестань" под управлением ООО "УК "Трайк Капитал" данные о которых устанавливаются на основании данных листов счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельца инвестиционных паев, ИНН: 7718581523		
Получатель выписки:			

 Выходящий	 Индекс	 Индекс	 Индекс
 Подпись нотариуса/иного должностного лица			






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

Листов 2 Лист 2

Экземпляр участка	
Лист №1 Фрагмент 2	Всего листов раздела 2: 2
вид объекта недвижимости	
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 4	
7 сентября 2020г.	
Кадастровый номер: 69:35:0000009:1271	

1	Правообладатели (правообладатели):	1.1	Выдаными инвестиционными паяв закрытого паевого инвестиционного фонда репитего "Перспектива" под управлением ООО "УК"Протва Капитал"
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Общая доля паевого инвестирования 69:35:0000009:1271-69/173/2020-8 07.09.2020 20:03:39
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Доверительное управление	
4.1	вид:	07.09.2020 20:03:39	
	дата государственной регистрации:	69:35:0000009:1271-69/173/2020-9	
	номер государственной регистрации:	Срок действия с 07.09.2020 по 01.05.2027	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Итра ма Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом репитего «Перспектива», ИНН: 7718581523, ОГРН: 1067746469658	
	основание государственной регистрации:	№ 2539, Выдан 25.02.2013	

Выданы	полный
сигнатурный лист	полный
полное наименование должности	полный



Александр А Ю
 Индивидуаль, фамилия



Земельный участок вид объекта недвижимости	
Лист №2 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 2
Лист №3	Всего листов раздела: 3
Лист №4	Всего листов выписки: 4
Катастровый номер:	69:35:0000009:1271
5	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:

Лист 3

Кочетков Сергей

ВЕРУШИМЪ	ПОДПИСАНО
СТРИЖАКОВЪ АЛЕКСАНДРЪ	ПОДПИСАНО
полное наименование должности:	инициалы, фамилия:



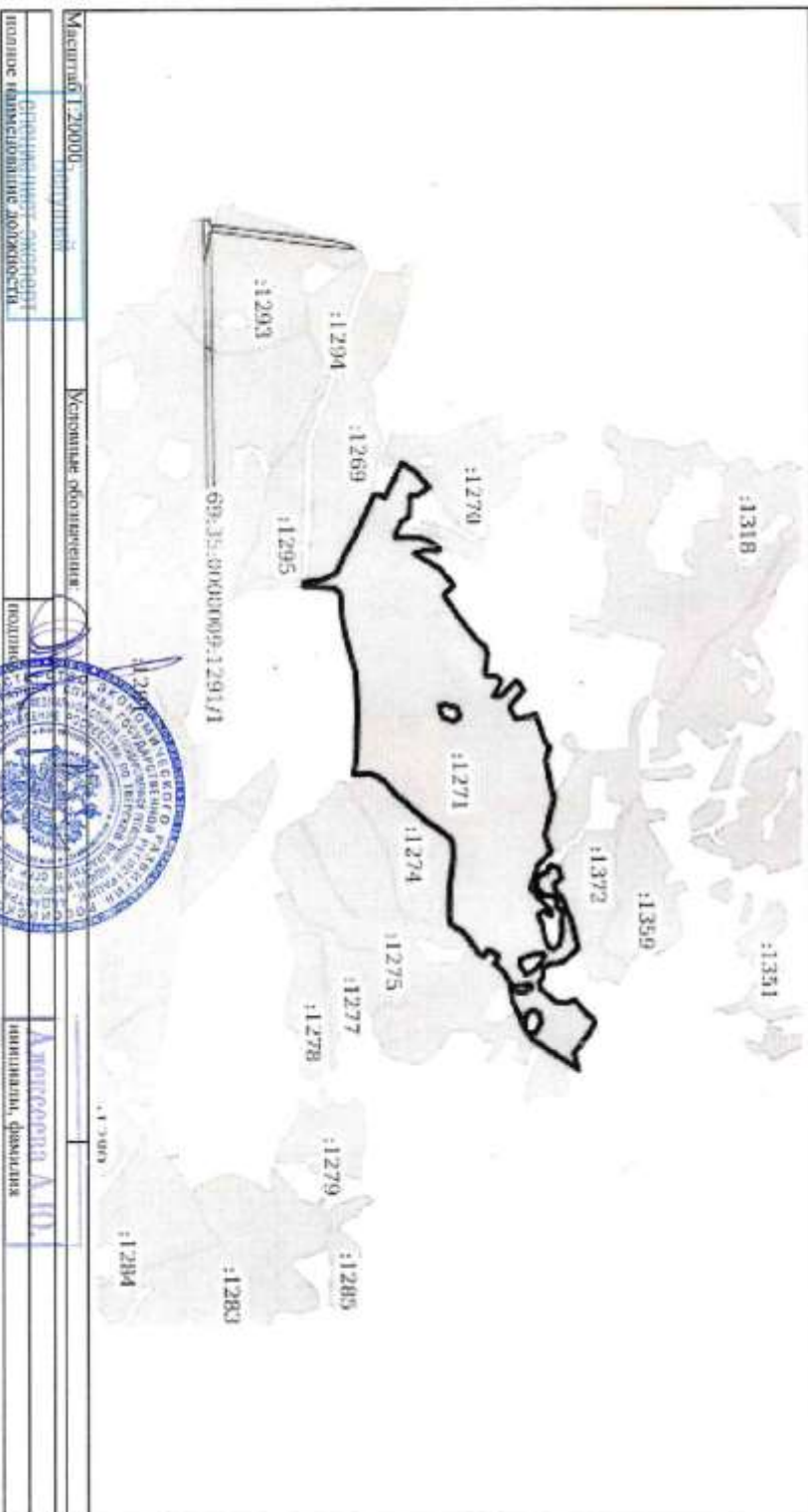
Лист 3 Лист 4

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 Редиса 3	Всего листов ридиса 3: 1	Всего ридисов: 3	Всего листов выписки: 4
7 сентября 2020г.			
Кадастровый номер:		69:35:0000009-1271	

План (чертеж, схема) земельного участка



Копия выписки

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

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Лист 1 из 1

Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист №1 Листа 1	Всего листов раздела 1: 1
Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
7 сентября 2020г.	
Кадастровый номер:	69:35:0000009:1275
Номер кадастрового квартала:	69:35:0000009
Дата присвоения кадастрового номера:	27.07.2009
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес (местоположение):	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир Д. Матренино. Учетное выделение произведено в прикладе, по направлению на восток от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Тверская область, г/о Удомельский, д. Матренино.
Площадь, м2:	321000 +/- 4957
Кадастровая стоимость, руб:	911640
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Виды разрешенного использования:	для ведения сельскохозяйственного производства, для ведения сельскохозяйственного производства участка
Статус земли об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Заявитель Викторова (представитель правообладателя), Правообладатель: Выдаются инвестиционных пасов закрытого паевого инвестиционного фонда рентного "Терекетный" и/ли управлением ООО "УК Трайм Капитал" данные о которых устанавливаются на основании данных личных счетов выданных инвестиционных пасов и реестре выданных инвестиционных пасов в счетов депо выданных инвестиционных пасов. ИНН: 7718581523

Вручили	Подпись	Инициалы, фамилия
КАДАСТРОВЫЙ СЛУЖБЫ	[подпись]	Андреева А.И.
ПОЛНОМОЧЕННОЕ ДОЛЖНОСТНОЕ	[подпись]	Инициалы, фамилия



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
 Описание местоположения земельного участка
 Раздел 3 Лист 4

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
7 сентября 2020г.			
Кодированный номер:		69:35:0000009-1275	
План (чертеж, схема) земельного участка			
Масштаб 1:9000	Исходные обозначения		
Средств измерения	полностью		Андреев А.Ю. инженер, геодезист
полное наименование должности			

Охотхозяйство.

г.о. Удомельский, Тверская обл.



Расположение



- Территория создаваемого охотхозяйства расположена в Удомельском городском округе Тверской области.
- Данная локация оптимальна для размещения именно охотхозяйства по следующим причинам:
 - В состав территории попадают залесенные и заболоченные участки, что позволяет организовать охоту как на птицу, так и на различного зверя;
 - Крупные островные участки леса на территории охотхозяйства позволяют организовать вольерную охоту;
 - Территория находится в малонаселенном районе, отделенном от населенных пунктов естественными преградами, что обеспечивает безопасность охоты;
 - Большой массив дикого леса, примыкающий к территории с севера позволяет обеспечить охоту в «диких» условиях, насыщенных диким зверем.



Реестр земельных участков

Кадастровый №	S, кв. м	Кат.	РВИ
69:36:0000009:1224	100 486	с/х	для с/х производства
69:36:0000009:1225	139 273	с/х	для с/х производства
69:36:0000009:1226	204 667	с/х	для с/х производства
69:36:0000009:1227	96 509	с/х	для с/х производства
69:36:0000009:1228	77 122	с/х	для с/х производства
69:36:0000009:1230	706 648	с/х	для с/х производства
69:36:0000009:1232	382 571	с/х	для с/х производства
69:36:0000009:1233	326 365	с/х	для с/х производства
69:36:0000009:1234	67 227	с/х	для с/х производства
69:36:0000009:1236	298 008	с/х	для с/х производства
69:36:0000009:1239	171 400	с/х	для с/х производства
69:36:0000009:1240	229 679	с/х	для с/х производства
69:36:0000009:1241	62 080	с/х	для с/х производства
69:36:0000009:1242	213 712	с/х	для с/х производства
69:36:0000009:1245	93 540	с/х	для с/х производства
69:36:0000009:1247	126 560	с/х	для с/х производства
69:36:0000009:1251	89 375	с/х	для с/х производства
69:36:0000009:1252	212 778	с/х	для с/х производства
69:36:0000009:1253	424 339	с/х	для с/х производства
69:36:0000009:1254	41 263	с/х	для с/х производства
69:36:0000009:1255	184 560	с/х	для с/х производства
69:36:0000009:1256	123 147	с/х	для с/х производства
69:36:0000009:1257	132 368	с/х	для с/х производства
69:36:0000009:1259	49 759	с/х	для с/х производства
69:36:0000009:1260	164 262	с/х	для с/х производства
69:36:0000009:1261	138 011	с/х	для с/х производства
69:36:0000009:1262	149 008	с/х	для с/х производства
69:36:0000009:1263	70 637	с/х	для с/х производства
69:36:0000009:1264	130 366	с/х	для с/х производства
69:36:0000009:1265	206 661	с/х	для с/х производства
69:36:0000009:1269	185 445	с/х	для с/х производства
69:36:0000009:1270	112 916	с/х	для с/х производства
69:36:0000009:1271	743 160	с/х	для с/х производства
69:36:0000009:1274	88 388	с/х	для с/х производства
69:36:0000009:1275	321 000	с/х	для с/х производства
69:36:0000009:1277	72 516	с/х	для с/х производства
69:36:0000009:1278	59 700	с/х	для с/х производства
69:36:0000009:1279	62 430	с/х	для с/х производства
69:36:0000009:1280	16 561	с/х	для с/х производства
69:36:0000009:1282	45 175	с/х	для с/х производства
69:36:0000009:1283	275 702	с/х	для с/х производства
69:36:0000009:1284	178 632	с/х	для с/х производства
69:36:0000009:1286	289 396	с/х	для с/х производства
69:36:0000009:1287	878 328	с/х	для с/х производства
69:36:0000009:1288	759 064	с/х	для с/х производства
69:36:0000009:1289	164 978	с/х	для с/х производства
69:36:0000009:1291	1 130 093	с/х	для с/х производства
69:36:0000009:1293	173 167	с/х	для с/х производства
69:36:0000009:1294	39 796	с/х	для с/х производства
69:36:0000009:1295	74 946	с/х	для с/х производства
69:36:0000009:1297	133 702	с/х	для с/х производства
69:36:0000009:1298	126 016	с/х	для с/х производства
69:36:0000009:1299	77 164	с/х	для с/х производства
69:36:0000009:1300	199 456	с/х	для с/х производства
69:36:0000009:1301	73 277	с/х	для с/х производства
69:36:0000009:1302	143 728	с/х	для с/х производства
69:36:0000009:1303	71 748	с/х	для с/х производства



Перечень услуг



- Организация охоты:
 - Охота с егерем в «диких условиях» на зверя/птицу
 - Самостоятельная охота на зверя/птицу
 - Вольерная охота в т. ч. на редких зверей и птиц
- Организация досуга:
 - Аренда квадроциклов/снегоходов
 - Спортинг
 - Организация стрельбища
 - Рыбалка на озере и в искусственном водоеме
 - Банный комплекс
 - Веревоочный городок для детей
- Гостиничное размещение и ресторанное обслуживание
- Контактный зоопарк

Кочетков Сергей

Бизнес план

726 млн. руб.
Ежегодная выручка

43 млн. руб.
Ежегодные налоговые поступления

до 500 чел.
Количество создаваемых рабочих мест

35 000 руб./мес.
Средняя заработная плата

- Основная статья доходов - оплата охотниками транспортных услуг, услуг егеря, повара, проживания, услуг, связанных с обработкой добытых трофеев (засолка, копчение, замораживание мяса, снятие и обработка шкур, посреднические услуги по изготовлению чучел).
Дополнительный доход от проката рыболовного инвентаря и плату за пойманную рыбу. На территории есть небольшой водоем, который предполагается увеличить для организации рыболовного клуба, а также предоставлять клиентам все необходимое для «дикой» рыбалки на озере Наволок.
- На территории охотхозяйства в высокий сезон будет работать около 500 человек о средней заработной платой 35 000 руб. в месяц.
- Ежегодный доход от деятельности предприятия будет достигать 100 млн. руб.

ОХОТА



Ковалева Ирина


Руководителю
Удомельского городского округа
Тверской области
Рихтер Р.А.

Уважаемый Рем Аркадиевич!

Довожу до Вашего сведения, что я являюсь собственником земельных участков сельскохозяйственного назначения, расположенных в Вашем районе. Все участки представляют единый земельный массив общей площадью 1219 га. расположенном в Удомельском городском округе и включает следующие отдельные земельные участки:

Кадастровый №	S, кв. м	Кат.	РВИ
69.35.0000009.1224	100 486	с/х	для с/х производства
69.35.0000009.1225	139 273	с/х	для с/х производства
69.35.0000009.1226	204 667	с/х	для с/х производства
69.35.0000009.1227	96 508	с/х	для с/х производства
69.35.0000009.1228	77 122	с/х	для с/х производства
69.35.0000009.1230	706 648	с/х	для с/х производства
69.35.0000009.1232	392 571	с/х	для с/х производства
69.35.0000009.1233	326 365	с/х	для с/х производства
69.35.0000009.1234	67 227	с/х	для с/х производства
69.35.0000009.1236	298 008	с/х	для с/х производства
69.35.0000009.1239	171 400	с/х	для с/х производства
69.35.0000009.1240	229 679	с/х	для с/х производства
69.35.0000009.1241	82 080	с/х	для с/х производства
69.35.0000009.1242	213 712	с/х	для с/х производства
69.35.0000009.1245	93 540	с/х	для с/х производства
69.35.0000009.1247	125 560	с/х	для с/х производства
69.35.0000009.1251	89 375	с/х	для с/х производства
69.35.0000009.1252	212 778	с/х	для с/х производства
69.35.0000009.1253	424 339	с/х	для с/х производства
69.35.0000009.1254	41 263	с/х	для с/х производства
69.35.0000009.1255	164 560	с/х	для с/х производства
69.35.0000009.1256	123 147	с/х	для с/х производства
69.35.0000009.1257	132 368	с/х	для с/х производства
69.35.0000009.1259	45 759	с/х	для с/х производства
69.35.0000009.1260	164 252	с/х	для с/х производства
69.35.0000009.1261	138 011	с/х	для с/х производства
69.35.0000009.1262	149 008	с/х	для с/х производства
69.35.0000009.1263	70 637	с/х	для с/х производства
69.35.0000009.1264	130 366	с/х	для с/х производства
69.35.0000009.1265	506 651	с/х	для с/х производства
69.35.0000009.1269	185 445	с/х	для с/х производства
69.35.0000009.1270	112 916	с/х	для с/х производства
69.35.0000009.1271	743 160	с/х	для с/х производства
69.35.0000009.1274	88 388	с/х	для с/х производства
69.35.0000009.1275	321 000	с/х	для с/х производства
69.35.0000009.1277	72 516	с/х	для с/х производства
69.35.0000009.1278	55 700	с/х	для с/х производства
69.35.0000009.1279	62 430	с/х	для с/х производства
69.35.0000009.1280	16 651	с/х	для с/х производства
69.35.0000009.1282	45 175	с/х	для с/х производства
69.35.0000009.1283	275 702	с/х	для с/х производства
69.35.0000009.1284	178 632	с/х	для с/х производства
69.35.0000009.1286	289 396	с/х	для с/х производства
69.35.0000009.1287	878 328	с/х	для с/х производства
69.35.0000009.1288	759 064	с/х	для с/х производства
69.35.0000009.1289	164 978	с/х	для с/х производства
69.35.0000009.1291	1 130 093	с/х	для с/х производства
69.35.0000009.1293	173 167	с/х	для с/х производства
69.35.0000009.1294	39 796	с/х	для с/х производства
69.35.0000009.1295	74 046	с/х	для с/х производства
69.35.0000009.1297	133 702	с/х	для с/х производства
69.35.0000009.1298	126 016	с/х	для с/х производства
69.35.0000009.1299	77 164	с/х	для с/х производства
69.35.0000009.1300	199 456	с/х	для с/х производства
69.35.0000009.1301	73 277	с/х	для с/х производства
69.35.0000009.1302	143 728	с/х	для с/х производства
69.35.0000009.1303	71 748	с/х	для с/х производства

Копия документа



Администрация Удомельского
городского округа
Вх. № 01-01-101 2418
"20" 03 2019 г.

В течении ближайших трех лет я планирую привлечь инвесторов, юридических и физических лиц для освоения указанных участков с целью создания на них Охотничьего хозяйства в соответствии с подготовленной концессией развития этих земельных массивов. Данные участки оптимальны для размещения именно охотхозяйства по следующим причинам:

- В состав территории попадают залесённые и заболоченные участки, что позволяет организовать охоту как на птицу, так и на различного зверя;
- Крупные островные участки леса на территории охотхозяйства позволяют организовать вольерную охоту;
- Территория находится в малонаселенном районе, отделенном от населенных пунктов естественными преградами, что обеспечивает безопасность охоты;
- Большой массив дикого леса, примыкающий к территории с севера позволяет обеспечить охоту в «диких» условиях, насыщенных диким зверем.

По предварительным расчетам реализация этого проекта позволит создать до 500 рабочих мест и сформируют налоговые платежи до 45 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 «Охотничьего хозяйства». 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 «Охотничьего хозяйства».

С уважением



Тихонов Алексей Михайлович

Копия
