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

Отчет №3 – 01/10-2026/27
Об оценке справедливой стоимости земельных участков, расположенных по адресу:

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

Дата оценки:
16 октября 2026 года
Дата составления отчета:
16 октября 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

16 октября 2026 г.
г. Москва,
г-же Гусмановой Л. Р.

Уважаемая Лилия Расимовна!

В соответствии с Дополнением №1052 к Договору № 2013 от 20 декабря 2012 года, между ООО «Управляющая компания «Прагма Капитал» «Д.У.» ЗПИФ рентный «Перспектива» под управлением ООО «УК «Прагма Капитал»- заказчик и ЗАО ИКФ «КонС»-исполнитель, и указанием Банка России от 25 августа 2015 г. N 3758-У « Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов , в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев», мы произвели расчет справедливой стоимости права собственности на земельные участки, расположенные по адресу: Тверская обл., Удомельский район, с/п. Котлованское, д. Матренино., которые являются отдельными активами (в соответствии с МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (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: 16 октября 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:	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 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. 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 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.
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 «Прагма Капитал», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
Ограничения и пределы применения полученной итоговой величины справедливой стоимости	Полученные в результате исследований Оценщика выводы о стоимости Объекта оценки могут использоваться только Заказчиком в соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки
Основание для проведения оценки	Дополнение №1052 к Договору № 2013 от 20 декабря 2012 года
Порядковый номер отчета:	З – 01/10-2026/27
Дата проведения оценки (дата определения стоимости):	16 октября 2026 года
Дата составления отчета:	16 октября 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:	32 120 000 рублей
Доходный подход:	Не применялся
Итоговая величина справедливой стоимости объекта оценки, без учета НДС, округленно:	***32 120 000 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» (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н))

Полная характеристика оцениваемого объекта, а также все основные предположения, расчеты и выводы содержатся в прилагаемом отчете об оценке. Отдельные части настоящего

отчета не могут трактоваться раздельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого отчета об оценке, с учетом всех содержащихся там допущений и ограничений.

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

Настоящая оценка была проведена сравнительным методом.

Заявление о соответствии

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

-изложенные в данном отчете факты правильны и соответствуют действительности;

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

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

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

-задание на оценку не основывалось на требовании определения минимальной цены, обговоренной цены или одобрения ссуды;

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

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

-Оценка была проведена в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.; общими стандартами оценки (ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200); специальными стандартами оценки, определяющими дополнительные требования к порядку проведения оценки (ФСО №7, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611, Стандартами оценки Ассоциации «Русское общество оценщиков» (СПОД РОО 2022) , а также МЕЖДУНАРОДНЫМ СТАНДАРТОМ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ (IFRS) 13 "ОЦЕНКА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ (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:
32 120 000 рублей
(Тридцать два миллиона сто двадцать тысяч) рублей, ***без учета НДС***[1]
В том числе:

Кадастровый №	Ближайший н.п.	Площадь, кв.м.	Справедливая стоимость участка, округленно, руб.
69:35:0000009:1271	Матренино	743 160+/-7543	22 430 000
69:35:0000009:1275	Матренино	321 000+/-4957	9 690 000
Итого			32 120 000

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

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

В.И. Светлаков

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

ОГЛАВЛЕНИЕ

1.1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ 7
1.2. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ 10
1.3. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАНЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ (В ТОМ ЧИСЛЕ СПЕЦИАЛЬНЫЕ) .. 11
1.4. ПРИМЕНЕЯМЫЕ 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 17
1.7. ВИД ОЦЕНИВАЕМОЙ СТОИМОСТИ, ... 17
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 18
2.3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ 24
3. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ 71
3.1. ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ 71
3.2. ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ 71
АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО 77
ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 77
АНАЛИЗ ДОСТАТОЧНОСТИ И ДОСТОВЕРНОСТИ 79
4. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ 80
5. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ 95
6. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ 97
7.ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ 99

1.1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки (состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей):	1. Земельный участок общей площадью: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 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. 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 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..
Существующие имущественные права на объект оценки:	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 «Прагма Капитал», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав:	Общая долевая собственность: 1) 69:35:0000009:1271-69/173/2020-8 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 Существующие ограничения (обременения) права: Доверительное управление 1) 69:35:0000009:1271-69/173/2020-9 от 07.09.2020

	2) 69:35:0000009:1275-69/173/2020-9 от 07.09.2020 Лицо в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта ООО «УК «Прагма Капитал» Д.У. ЗПИФ рентным «Перспектива» ИНН: 7718581523
Обладатель оцениваемых прав:	владельцы закрытого паевого инвестиционного фонда рентного недвижимости «Перспектива» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
Цель оценки (необходимость проведения оценки):	Определение справедливой стоимости права собственности на объект недвижимости в целях переоценки в Закрытом Паевом Фонде.
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Результаты оценки будут использованы в целях переоценки в Закрытом Паевом Фонде.
Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки):	Оценщику не известны
Соблюдение требований законодательства России:	Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
Вид определяемой стоимости объекта оценки	Справедливая стоимость в соответствии с трактовкой МСФО(IFRS)-13 «Оценка справедливой стоимости» (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)	16 октября 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 м материалов, предоставленных заказчиком оценки: (Копии документов представлены в Приложении	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

к Отчету).	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 основание 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	Не требуется

дополнительных исследований и определения иных расчетных величин:	

1.2. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Сведения о заказчике

Организационно-правовая форма: Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование:
Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал» «Д.У.» Закрытый паевой инвестиционный фонд рентный «Перспектива» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал»
Краткое наименование:
ООО «Прагма Капитал» «Д.У.» ЗПИФ рентный «Перспектива» под управлением ООО «УК «Прагма Капитал»
Юридический адрес:
172200, Тверская область, Селижаровский район, поселок Селижарово ул. Ленина д 3а
Адрес местонахождения:
127473, Москва, 1-й Волконский переулок, д. 13, стр. 2, 7 этаж.
Почтовый адрес:
127473, Москва, 1-й Волконский переулок, д. 13, стр. 2, 7 этаж.
ОГРН: 1067746469658 от 07.04.2006 года.
ИНН: 7718581523
КПП: 693901001
Рублевый расчетный счет: 40701810593000028779 в Газпромбанк (Акционерное общество)
БИК: 044525823
к/с: 30101810200000000823

Сведения об оценщике

Специалисты, принимавшие участие в проведении оценки:

Таблица 1

Состав оценщиков Оценщики, выполнившие отчет, имеют образовательный уровень соответствующий Государственным требованиям к образованию оценщиков в РФ от 19 апреля 2000 г. № СМ-14/6174).	Светлаков Василий Иванович – стаж работы в области оценки с 1993 года; Трудовой договор с ЗАО ИКФ « КонС» от 29.05.2007 Местонахождение оценщика (*фактический адрес оценочной компании*) г.Москва, ул. Ярославская д.8 к.6, офис 326 Образование в области оценки: Диплом ПП №106148 Высшей Школы Приватизации и Предпринимательства от 30 ноября 2001 года, Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» №041549-1 от 15 июля 2024 года. Срок действия аттестата заканчивается 15.07.2027 г Фактический адрес: 129128, г.Москва, пр-д Кадомцева, д.15, к 23 Тел.+7-916-679-48-68 Почта:2901692@mail.ru
Сведения о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Светлаков Василий Иванович является членом «Ассоциация «Русское общество оценщиков» и включен в реестр оценщиков за регистрационным номером 000957. Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков №000389 от 22.07.2020. Регистрационный номер в реестре №000957 от

	18.09.2007 г. «Ассоциация «Русское общество оценщиков» включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков 09 июля 2007 г. за № 0003. адрес РОО: 105005, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Басманный, ул. Фридриха Энгельса, д. 46, стр.2.
Страхование профессиональной деятельности	Профессиональная деятельность Светлакова Василия Ивановича застрахована в ПАО СК «Росгосстрах», страховой полис № 1264/2026/СП134/765. Срок действия договора страхования – с 21 апреля 2026 г. по 20 апреля 2027 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 № 1476/2026/СП134/765. Срок действия договора страхования – с 02 октября 2026 г. по 01 октября 2027 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, ИСПОЛЬЗОВАНЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ (В ТОМ ЧИСЛЕ СПЕЦИАЛЬНЫЕ)

- Данный отчет подготовлен с учетом следующих допущений и ограничивающих условий:
- настоящий Отчет достоверен только в указанных в нем целях;
- отдельные части настоящего Отчета (в том числе промежуточные результаты) не могут трактоваться раздельно, а только в полном объеме;

- Отчет является конфиденциальным и составлен исключительно для целей указанных в Задании на Оценку. Он не должен использоваться, копироваться или предоставляться в иных целях, полностью или частично, без нашего предварительного письменного согласия, причём такое согласие будет дано после тщательного рассмотрения обстоятельств на момент рассмотрения;
- мы не проводили экспертизы правоустанавливающих документов на объект оценки и не несем ответственности за обстоятельства юридического характера, связанные с объектом оценки. Соответственно, мы не можем взять на себя никаких обязательств или ответственности в отношении любых убытков или ущерба, причиненных в результате любых дефектов таких документов, которые появились результатом их составления, подготовки, оформления или механизма введения их в действие;
- Отчет предназначен только для использования Заказчиком. Однако, могут существовать определенные ограниченные обстоятельства, в которых мы соглашаемся, чтобы третья сторона получила экземпляр нашего Отчета.
- В таковых обстоятельствах, мы дадим вышеуказанное согласие, только если:
- третья сторона соглашается освободить Оценщика от любой финансовой ответственности в связи с содержанием отчета, или Заказчик соглашается гарантировать нам возмещение убытков в связи с какими-либо претензиями третьей стороны (и мы убеждены, что Заказчик располагает достаточными ресурсами для обеспечения такой гарантии);
- третья сторона соглашается, что документы предоставляются только с информационными целями, и мы не отвечаем за те действия, которые будет проводить третья сторона после ознакомления с отчетом;
- третья сторона соглашается соблюдать конфиденциальность в отношении всей переданной информации.
- Органы управления и должностные лица Заказчика не могут без предварительного согласия с нашей стороны делать ссылки на письмо и Отчет или на их содержание, либо цитировать их в каких бы то ни было регистрационных документах. В случае предоставления настоящего письма и Отчета полностью либо частично для ознакомления третьим лицам всю полноту ответственности за сохранение условий конфиденциальности несет Заказчик;
- при проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость объекта оценки;
- все расчеты, заключения и выводы сделаны нами на основании достоверной информации из источников открытого доступа;
- Заказчик заранее обязуется освободить Исполнителя от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к Исполнителю, вследствие легального использования результатов настоящего исследования;
- заключение о стоимости, содержащиеся в отчете, относится к объекту оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости с какой-либо частью объекта является неправомерным, если таковое не оговорено в отчете;
- Оценщики не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических, природных и иных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки;
- мнение оценщиков относительно стоимости объекта действительно только на дату оценки. Исполнитель не принимает на себя никакой ответственности за изменение социальных, экономических, физических факторов и изменения местного или федерального законодательства, которые могут произойти после этой даты, повлиять на рыночные факторы, и, таким образом, повлиять на рыночную стоимость объекта;
- результаты стоимости могут быть использованы в течение 6 месяцев от даты составления настоящего отчета;
- события и обстоятельства, которые произойдут после даты нашего отчета, со временем приведут к тому, что отчет устареет, и, соответственно, мы не возьмём на себя ни обязанность соблюдать интересы, ни ответственность за решения и действия, которые основаны на таком устаревшем отчете. Кроме того, мы не несем ответственность за

обновление этого отчета с учетом событий и обстоятельств, которые появятся после этой даты;

- Округление справедливой стоимости до -4 знака.
- Отчет ограничивается 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. ПРИМЕНЕЯМЫЕ 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:

01. Базовые стандарты и правила РОО		
СПОД РОО 01-01-2022	Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков». Основные положения (взамен СПОД РОО 02-010-2020)	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 (взамен СПОД РОО 02-030-2020)	Утверждены решением Совета РОО от «24» ноября 2022 г. Протокол № 31-С
СПОД РОО 01-04-2022	Правила по применению квалификационных аттестатов членами РОО (взамен СПОД РОО 02-040-2020)	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» (взамен СПОД РОО 03-020-2020)	Утверждено решением Совета РОО от «04» февраля 2025 г. Протокол № 50
03. Нормативно-методические документы РОО по оценочной деятельности		

СПОД РОО 03-01-2022	Методические рекомендации по применению метода экономического замещения активов (взамен СПОД РОО 04-010-2020)	Утверждены решением Совета РОО от «24» ноября 2022 г. Протокол № 31-С (с изменениями от 23.12.2024г.)
СПОД РОО 03-02-2022	Методические рекомендации по применению премий и скидок за наличие или отсутствие элементов контроля при оценке пакетов акций и долей участия в уставных капиталах компаний (взамен СПОД РОО 04-020-2022)	Утверждены решением Совета РОО от «24» ноября 2022 г. Протокол № 31-С
СПОД РОО 03-04-2022	Методические рекомендации по оценке стоимости услуг (работ) по устранению повреждений объектов жилой недвижимости (взамен СПОД РОО 04-060-2020)	Утверждены решением Совета РОО от «24» ноября 2022 г. Протокол № 31-С
СПОД РОО 03-07-2023	«Методические рекомендации по раскрытию неопределенности результатов оценки» (взамен СПОД РОО 04-090-2020)	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 (взамен СПОД РОО 04-101-2022)	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 (взамен СПОД РОО 04-109-2020)	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 (7-я редакция, взамен СПОД РОО 04-110-2020)	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 (взамен СПОД 04-113-2021)	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 (взамен СПОД РОО 04-114-2022)	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 для проживания жилищного фонда)	Утверждены решением Совета РОО от «18» июля 2023 г., протокол №70. 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
СПОД РОО 03-20-2026	«Методические рекомендации по определению сегмента рынка и отбору объектов-аналогов для целей оценки объектов недвижимости»	Утверждены Решением Совета РОО от «24» марта 2026 г., протокол № 126
СПОД РОО 03-21-2026	«Методические рекомендации по оценке цифровых финансовых активов, а также гибридных цифровых прав»	Утверждены Решением Совета РОО от «24» марта 2026 г., протокол № 126 Изменения одобрены Методическим Советом РОО (протокол №2 от 14.04.2026 г.).

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

МЕЖДУНАРОДНЫЙ СТАНДАРТ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ (IFRS) 13 «ОЦЕНКА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ» (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 года № 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 УСТАНАВЛИВАЮЩИХ 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» (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н и указанием Банка России от 25 августа 2015 г. N 3758-У « Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов , в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев»)

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

1.8. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ , ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Процесс оценки начинается с общего осмотра местоположения объекта, описания 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 «Прагма Капитал», данные о которых устанавливаются на

основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

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

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

2.2. 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	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

	область., г/о Удомельский, д. Матренино			

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

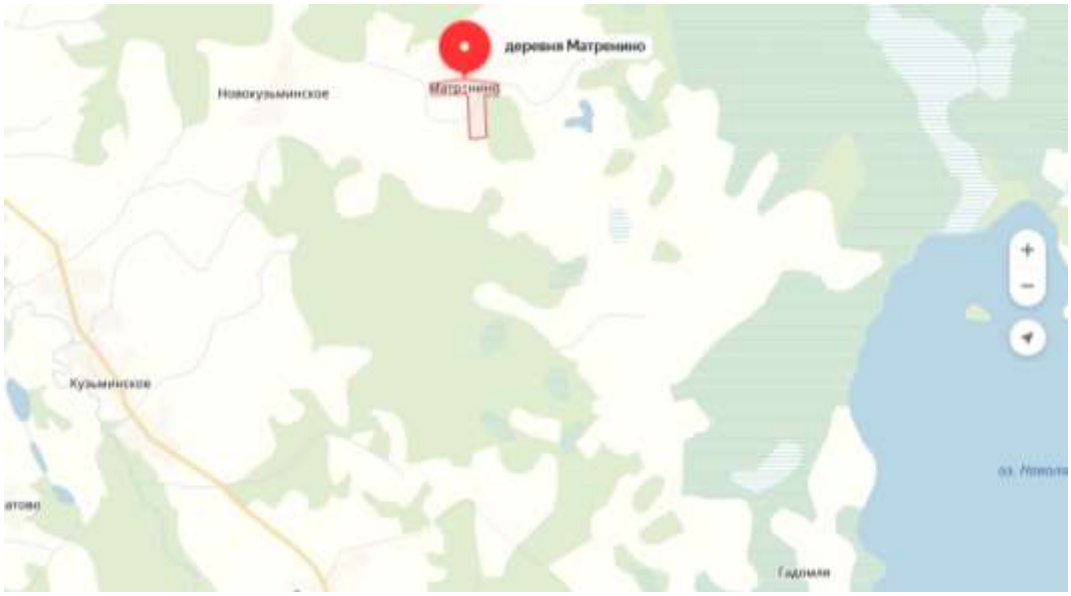
Основная статья доходов -оплата охотниками транспортных услуг, услуг егеря, повара, проживания, услуг, связанных с обработкой добытых трофеев (засолка, копчение, замораживание мяса, снятие и обработка шкур, посреднические услуги по изготовлению чучел). Дополнительный доход от проката рыболовного инвентаря 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.

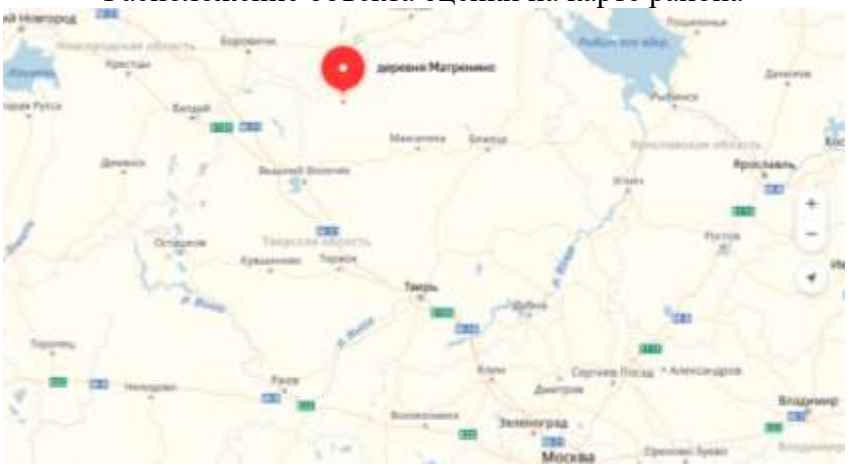
Оценивать данные земельные участки, как только земли участвующие в севообороте, которых много в Тверской области, оценщик считает нецелесообразным.

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 Удóмельский городской округ.

Административный центр — город Удомля.

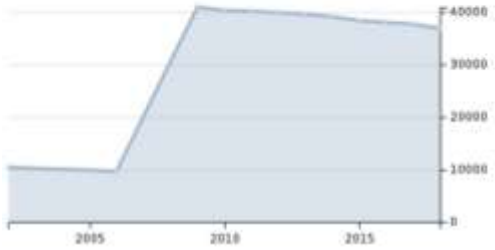
Удомельский район расположен в северной части Тверской области. Район находится на северо-восточных отрогах Валдайской возвышенности, называемых Лесной (или Удомельско-Лесной) грядой. По этим возвышенностям проходит водораздел между Балтийским и Каспийскими морями, между водосборными площадями р. Волги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

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

Основные реки — Мста и Съежа.

Население [править | править код]

Численность населения						
2002[7]	2006	2009[8]	2010[9]	2011[10]	2012[11]	2013[12]
10 401	↘9700	↗40 934	↘40 292	↘40 148	↘39 882	↘39 542
2014[13]	2015[14]	2016[17]	2017[18]	2018[4]		
↘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[3]
	Сельские поселения:				
2	Брусовское сельское поселение	посёлок Брусово	6	↘1008[15]	50,94[3]
3	Еремковское сельское поселение	село Еремково	22	↘710[15]	113,05[3]
4	Зареченское сельское поселение	деревня Попово	18	↘311[15]	163,62[3]
5	Копачёвское сельское поселение	деревня Копачёво	14	↘489[15]	135,11[3]
6	Котлованское сельское поселение	село Котлован	41	↘1150[15]	29,33[3]
7	Куровское сельское поселение	деревня Курово	15	↘264[15]	140,40[3]
8	Молдинское сельское поселение	село Молдино	20	↘848[15]	126,03[3]
9	Мстинское сельское поселение	посёлок Мста	33	↘912[15]	12,36[3]
10	Пороженское сельское поселение	деревня Пороженки	38	↘1112[15]	197,32[3]
11	Рядское сельское поселение	деревня Ряд	12	↘785[15]	154,49[3]
12	Удомельское сельское поселение	город Удомля	36	↗1558[15]	188,69[3]

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.

Котлова́нское се́льское поселе́ние — 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, Порожкинское, 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 Порожкинским 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.	Федяево	4
24	дер.	Фенькино	0
25	дер.	Фоминское	21
26	дер.	Черед	39
27	дер.	Липны	123
28	дер.	Адамово	14
29	дер.	Богпаево	6
30	дер.	Бордаево	0
31	дер.	Грешнево	1
32	дер.	Жаворонково	14
33	дер.	Климовское	5
34	дер.	Крапивно	2
35	дер.	Мартусы	8
36	дер.	Мининское	2
37	дер.	Новоселье	0
38	дер.	Погорелец	2
39	дер.	Староселье	4
40	дер.	Федорково	17
41	дер.	Филипково	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 Август 2026 года

1. По оценке Минэкономразвития России, в августе 2026 года **рост ВВП** составил **+0,8% г/г** после +0,6% г/г в июле. По итогам 8 месяцев 2026 года рост экономики сохранился на уровне **+0,6% г/г**.

2. Индекс промышленного производства в августе 2026 года составил **-0,6% г/г** после +0,4% г/г в июле. По итогам 8 месяцев 2026 года выпуск промышленности сохранился на уровне прошлого года (**+0,0% г/г**).

Выпуск **обрабатывающей промышленности** в августе составил **-0,5% г/г** после +2,4% г/г в июле. В целом за 8 месяцев 2026 года рост обрабатывающего сектора составил **+0,4% г/г**.

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

3. Объём строительных работ в августе увеличился на **+2,7% г/г** после +0,8% г/г в июле. По итогам 8 месяцев 2026 года темпы в строительном секторе составили **-2,9% г/г**.

4. Объёмы **оптовой торговли** в августе составили **-0,5% г/г** после +0,4% г/г месяцем ранее. По итогам 8 месяцев 2026 года динамика объёмов оптовой торговли «в плюсе» на **+0,7% г/г**.

5. Грузооборот транспорта без трубопроводного в августе показал рост на **+8,4% г/г** после +6,0% г/г в июле. По итогам 8 месяцев 2026 года грузооборот транспорта без трубопроводного увеличился на **+3,1% г/г**.

6. В августе 2026 года продолжается рост **потребительской активности. Суммарный оборот** розничной торговли, платных услуг населению и общественного питания в августе вырос **+2,9% г/г** в реальном выражении после +4,6% г/г в июле. По итогам 8 месяцев 2026 года рост потребительской активности составил **+4,5% г/г**.

Оборот розничной торговли в августе вырос на **+3,3% г/г** в реальном выражении после +5,3% г/г в июле. По итогам 8 месяцев 2026 года оборот розницы увеличился на **+5,1% г/г**.

Объём **платных услуг населению**1 в августе вырос на **+1,3% г/г** после +2,3% г/г месяцем ранее. За 8 месяцев 2026 года показатель увеличился на **+2,4% г/г**.

1 В связи с уточнением респондентами ранее предоставленных данных, темпы роста оборота платных услуг населению за июнь-июль 2026 года были пересмотрены в среднем на 0,3 п.п. вверх.

Рост **оборота общественного питания** в августе составил **+3,4% г/г** после +5,1% г/г в июле. За 8 месяцев 2026 года оборот увеличился на **+5,9% г/г**.

7. На **рынке труда** в августе уровень **безработицы** составил **2,2%** рабочей силы *(2,3% в июле)*. В целом за 8 месяцев 2026 года безработица также 2,2%.

Рост **заработных плат** в июле 2026 года *(по последним оперативным данным)* остаётся на высоком уровне: **номинальная заработная плата** увеличилась на **+9,5% г/г** против +9,6% г/г в июне и составила **109 524 рубля**, **реальная** – на **+3,3% г/г** после +3,4% г/г. За 7 месяцев 2026 года номинальная заработная плата выросла на **+12,2% г/г** и составила **109 320 рублей**, реальная – на **+6,0% г/г**.

ТАБЛИЦА 1. ПОКАЗАТЕЛИ ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.–авг.26	авг.26	июл.26	II кв. 26	июн.26	май.26	апр.26	I кв. 26	мар.26	фев.26	янв.26	2025	IV кв. 25	III кв. 25	II кв. 25	I кв. 25
Экономическая активность																
ВВП	0,6	0,8	0,6	1,3	1,7	0,5	1,6	-0,2	1,9	-0,9	-1,6	1,0	1,0	0,8	1,0	1,3
Сельское хозяйство	1,2	6,6	-4,1	-1,5	-2,9	-0,2	-0,5	0,2	-0,5	0,4	1,1	4,9	12,0	3,8	1,4	0,6
Строительство	-2,9	2,7	0,8	-1,6	3,5	-4,4	-5,0	-10,0	-1,9	-14,0	-16,0	2,5	2,3	1,3	1,9	5,8
Оптовая торговля	0,7	-0,5	0,4	2,4	2,7	2,1	2,3	-0,5	8,0	-1,7	-9,1	-3,0	-2,4	-2,7	-4,4	-2,6
Суммарный оборот	4,5	2,9	4,6	6,0	6,0	6,4	5,7	3,6	5,7	2,4	2,4	4,2	5,3	4,6	3,6	3,2
Розничная торговля	5,1	3,3	5,3	7,2	7,3	7,8	6,5	3,6	6,2	2,0	2,2	4,1	5,5	4,6	3,3	2,8
Платные услуги населению	2,4	1,3	2,3	2,3	1,8	2,3	3,2	2,7	3,6	2,5	2,0	3,3	3,9	3,1	3,1	3,1
Общественное питание	5,9	3,4	5,1	6,2	6,5	6,2	6,2	6,6	7,3	6,9	5,7	10,5	8,8	11,9	10,6	10,7
Грузооборот транспорта	0,2	4,2	1,6	2,4	1,7	2,2	3,4	-3,6	-2,9	-1,9	-6,0	-0,7	-0,4	-1,6	0,7	-1,3
Грузооборот транспорта (за искл. трубопроводного)	3,1	8,4	6,0	6,7	4,8	6,2	9,2	-3,4	0,6	-0,4	-10,3	-1,1	-0,4	-1,8	-1,6	-0,7
Инвестиции в основной капитал	-9,9[1]	-	-	-6,6	-	-	-	-14,3	-	-	-	-2,3	-6,3	-4,3	-1,0	6,5
Промышленное производство	0,0	-0,6	0,4	0,2	0,7	-1,4	1,3	-0,1	1,3	-1,1	-0,8	1,1	1,8	0,4	1,5	0,6
Добыча полезных ископаемых	-1,0	-1,3	-2,6	-1,9	-2,6	-2,8	-0,3	0,6	0,7	0,8	0,3	-1,4	-0,2	-0,7	-1,1	-3,8
Обрабатывающие производства	0,4	-0,5	2,4	1,5	2,8	-0,5	2,2	-1,2	1,9	-3,0	-3,0	3,1	3,3	1,2	3,4	4,7
Индекс потребительских цен	5,9	6,3/ 6,3[2]	6,0	5,6	6,0	5,3	5,6	5,9	5,9	5,9	6,0	5,6	6,6	8,3	9,8	10,1
Индекс цен производителей																
Промышленность	3,2	6,5	6,6	8,5	10,5	9,4	5,5	-4,0	-1,8	-5,2	-4,9	1,9	-1,2	-0,3	1,0	8,4
Добыча полезных ископаемых	-0,6	6,1	5,3	23,3	26,7	30,1	13,6	-25,3	-18,8	-28,2	-28,4	-9,8	-15,9	-14,3	-14,9	6,9
Обрабатывающие производства	3,0	7,5	6,5	3,9	6,1	3,6	1,9	-0,6	0,5	-1,3	-0,8	3,9	1,0	1,9	4,5	8,4

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.–авг.26	авг.26	июл.26	II кв. 26	июн.26	май.26	апр.26	I кв. 26	мар.26	фев.26	янв.26	2025	IV кв. 25	III кв. 25	II кв. 25	I кв. 25
Рынок труда и доходы населения																
Реальная заработная плата																
в % к соотв. периоду предыдущего года	6,0[3]	-	3,3	4,4	3,4	4,5	5,1	8,7	8,1	8,6	8,6	5,2	4,3	5,3	4,6	3,4
Номинальная заработная плата																
рублей	109 320[3]	-	109 524	111 433	114 743	110 216	109 052	106 979	112 654	103 900	103 612	101 784	112 583	96 276	100 023	92 305
в % к соотв. периоду предыдущего года	12,2[3]	-	9,5	10,3	9,6	10,1	11,0	15,1	14,4	15,0	15,1	14,3	11,2	14,0	14,9	13,8
Реальные денежные доходы																
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,2[1]	-	-	1,1	-	-	-	1,3	-	-	-	7,7	6,0	8,0	9,7	8,3
Реальные располагаемые денежные доходы																
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,5[1]	-	-	1,5	-	-	-	1,7	-	-	-	7,4	5,8	7,7	10,1	7,1
Численность рабочей силы																
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,4	0,2	-0,3	0,3	0,3	0,2	0,3	0,9	0,6	1,0	1,2	0,0	-0,1	0,2	0,0	0,0
млн чел.	76,3	76,7	76,4	76,3	76,5	76,3	76,2	76,2	76,2	76,3	76,2	76,1	76,4	76,5	76,1	75,5
млн чел. (SA)	76,4	76,3	76,2	76,4	76,4	76,4	76,4	76,6	76,5	76,6	76,6	76,1	76,1	76,2	76,2	76,1
Численность занятых																
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,5	0,1	-0,5	0,3	0,3	0,3	0,4	1,1	0,7	1,2	1,4	0,3	0,1	0,5	0,4	0,4
млн чел.	74,7	75,0	74,7	74,7	74,8	74,7	74,5	74,6	74,6	74,8	74,5	74,4	74,7	74,8	74,4	73,7
млн чел. (SA)	74,8	74,6	74,5	74,7	74,7	74,8	74,7	75,0	74,9	75,0	75,0	74,5	74,6	74,6	74,4	74,3
Численность безработных																
в % к соотв. периоду предыдущего года	-1,8	3,6	4,8	-0,6	2,3	-2,1	-1,9	-6,7	-3,2	-8,4	-8,2	-12,2	-7,5	-11,6	-13,7	-15,3
млн чел.	1,7	1,6	1,7	1,7	1,7	1,6	1,7	1,7	1,7	1,6	1,7	1,7	1,6	1,6	1,7	1,8
млн чел. (SA)	1,7	1,7	1,7	1,7	1,7	1,6	1,7	1,6	1,7	1,6	1,6	1,7	1,6	1,7	1,7	1,7
Уровень занятости																
в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	61,4	61,4	61,2	61,4	61,4	61,4	61,4	61,5	61,5	61,6	61,5	61,3	61,5	61,4	61,3	61,1
Уровень безработицы																
в % к рабочей силе	2,2	2,2	2,3	2,2	2,2	2,1	2,2	2,2	2,2	2,1	2,2	2,2	2,2	2,1	2,2	2,3
SA	2,2	2,2	2,3	2,2	2,3	2,2	2,2	2,1	2,2	2,1	2,1	2,2	2,1	2,2	2,2	2,3

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

[1] *В январе-июне 2026 г.*

[2] *В августе 2026 г. / по состоянию на 28 сентября 2026 г.*

[3] *В январе-июле 2026 г.*

ТАБЛИЦА 2. ПОКАЗАТЕЛИ ПРОМЫШЛЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА, В % К АППГ

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.–авг.26	авг.26	июл.26	II кв. 26	июн.26	май.26	апр.26	I кв. 26	мар.26	фев.26	янв.26	2025	IV кв. 25	III кв. 25	II кв. 25	I кв. 25
Промышленное производство	0,0	-0,6	0,4	0,2	0,7	-1,4	1,3	-0,1	1,3	-1,1	-0,8	1,1	1,8	0,4	1,5	0,6
Добыча полезных ископаемых	-1,0	-1,3	-2,6	-1,9	-2,6	-2,8	-0,3	0,6	0,7	0,8	0,3	-1,4	-0,2	-0,7	-1,1	-3,8
добыча угля	1,6	11,4	9,7	4,2	5,7	4,9	2,2	-5,8	-3,4	-6,2	-7,8	0,3	0,1	-2,1	-1,0	3,9
добыча металлических руд	4,1	9,8	9,7	3,5	0,4	5,0	5,4	0,3	2,9	-0,9	-1,2	4,6	2,6	3,1	6,5	6,6
добыча прочих полезных ископаемых	-3,8	1,5	0,2	-0,5	3,7	-3,3	-1,4	-11,2	-7,6	-11,3	-14,6	-8,7	-12,3	-7,9	-8,7	-5,3
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	-3,2	0,5	-4,8	-0,6	2,2	-5,9	1,9	-7,0	-1,2	-11,3	-9,4	-1,3	-3,1	0,0	2,1	-3,7
Обрабатывающие производства	0,4	-0,5	2,4	1,5	2,8	-0,5	2,2	-1,2	1,9	-3,0	-3,0	3,1	3,3	1,2	3,4	4,7
пищевая промышленность	-0,1	-3,1	-0,8	1,3	1,7	1,1	1,3	-0,2	2,8	-0,5	-3,2	-0,6	0,0	-0,3	-0,7	-1,3
в т.ч.																
пищевые продукты	0,7	0,8	-1,8	1,6	1,7	1,7	1,5	0,7	3,0	0,8	-2,0	0,0	-0,2	1,2	-0,6	-0,4
напитки	-4,4	-24,1	1,3	-0,6	1,5	-1,1	-2,4	-4,0	-0,6	-7,1	-4,9	-6,1	-3,8	-11,0	-1,9	-7,8
табачные изделия	-1,8	-16,9	13,6	2,2	3,5	-4,7	8,5	-5,5	11,1	-6,7	-22,6	6,2	17,4	5,0	2,1	2,0
лёгкая промышленность	-2,9	-2,6	0,5	2,1	3,7	0,2	2,4	-9,0	-3,0	-10,5	-14,4	-2,3	-1,2	0,7	-3,8	-4,6
в т.ч.																
текстильные изделия	-2,2	-8,0	-3,0	1,6	1,7	1,9	1,7	-3,6	3,0	-2,0	-12,9	2,6	4,2	10,4	-2,4	-1,9
одежда	-4,2	-1,8	2,1	2,2	4,3	0,0	2,3	-13,6	-6,0	-17,8	-17,7	-2,1	-3,1	-2,1	-2,4	-0,6
кожа и изделия из неё	0,4	6,5	2,5	2,6	6,2	-2,9	4,2	-4,6	-5,4	-2,6	-5,9	-12,3	-6,2	-9,9	-10,3	-21,5
деревообрабатывающий комплекс	-6,1	-4,0	-4,2	-3,9	-2,3	-4,3	-5,1	-9,7	-6,6	-8,5	-14,7	-3,9	-7,5	-3,5	-4,0	-0,1
в т.ч.																
обработка древесины и производство изделий из неё	-3,8	-3,4	-3,7	0,1	1,5	2,0	-3,0	-8,0	-6,0	-9,5	-8,9	-1,0	-2,4	-1,4	-1,9	1,7
бумага и бумажные изделия	-8,2	-9,4	-3,6	-6,9	-5,9	-7,3	-7,4	-10,7	-8,6	-9,8	-13,9	-2,5	-6,6	-1,8	-1,5	0,5
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	-5,3	9,5	-6,6	-4,0	-0,1	-9,0	-3,0	-10,6	-2,3	-2,7	-28,8	-16,7	-24,6	-15,1	-18,1	-7,4
производство кокса и нефтепродуктов	-10,3	-17,8	-19,3	-14,5	-21,3	-13,4	-8,9	-0,4	1,0	-1,7	-0,5	-0,7	-0,3	-3,4	2,2	-1,1
химический комплекс	0,1	-3,5	-2,6	2,6	2,8	4,3	0,9	-0,2	1,1	0,3	-2,6	0,7	0,0	0,1	0,1	2,6
в т.ч.																
химические вещества и химические продукты	-3,0	-4,7	-6,2	-1,5	0,3	-1,0	-3,8	-2,7	-3,6	-2,3	-2,3	-0,6	-1,9	-1,5	0,0	1,1
лекарственные средства и медицинские материалы	11,5	-3,7	5,1	18,0	12,8	24,8	16,8	12,7	18,8	14,2	3,4	14,2	15,0	17,0	10,1	14,8
резиновые и пластмассовые изделия	0,3	0,9	2,5	2,8	2,2	3,5	2,6	-3,4	0,8	-3,2	-8,8	-5,5	-4,7	-7,3	-7,9	-1,5
производство прочей неметаллической минеральной продукции	-4,7	1,0	0,0	-3,1	0,5	-4,4	-5,7	-11,7	-9,0	-12,7	-14,2	-7,4	-6,7	-9,4	-7,0	-6,1
металлургический комплекс	-0,1	5,8	13,9	-0,6	1,5	-4,0	0,8	-6,8	-4,8	-10,2	-5,8	2,1	7,2	-3,5	1,8	3,1
в т.ч.																
металлургия	-5,2	3,2	11,4	-8,6	-3,4	-13,0	-9,3	-10,1	-8,4	-15,2	-6,7	-0,9	5,8	-7,5	-0,7	-1,2
готовые металлические изделия	11,0	11,4	18,5	16,8	12,2	15,6	23,1	0,5	3,2	0,9	-3,9	11,4	11,6	8,7	9,6	16,5

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.–авг.26	авг.26	июл.26	II кв. 26	июн.26	май.26	апр.26	I кв. 26	мар.26	фев.26	янв.26	2025	IV кв. 25	III кв. 25	II кв. 25	I кв. 25
машиностроительный комплекс	6,0	6,2	8,3	10,3	15,7	5,2	11,3	1,6	8,5	-3,8	-0,6	10,1	5,5	10,5	10,5	16,7
в т.ч.																
компьютеры, электроника, оптика	4,8	8,4	10,8	4,6	15,7	1,1	-3,1	1,1	6,3	-5,2	1,5	12,9	7,6	13,6	16,2	18,1
электрооборудование	-1,5	3,2	-0,5	0,4	6,6	-5,5	-0,3	-5,7	0,0	-6,4	-12,4	1,4	-1,7	2,2	-0,1	6,6
машины и оборудование, не вкл. в другие группировки	-3,4	2,9	0,6	-3,5	-9,3	-6,2	5,7	-6,5	6,5	-12,9	-14,9	-1,9	-5,9	-10,2	3,4	7,1
автотранспортные, прицепы и полуприцепы	4,7	28,4	8,7	13,6	29,1	19,3	-3,3	-10,7	-4,1	-9,5	-20,3	-22,6	-28,6	-26,1	-22,1	-11,0
прочие транспортные средства и оборудование	18,6	-3,0	15,1	29,7	31,5	15,9	44,7	18,2	22,9	8,6	23,4	33,9	29,9	40,6	30,4	38,2
прочие производства	-1,2	0,8	1,5	0,6	7,5	0,5	-5,9	-4,4	-4,7	-2,7	-5,7	-1,9	-4,2	-0,6	-2,3	1,5
в т.ч.																
мебель	1,3	-0,4	5,9	5,5	11,0	7,9	-1,4	-3,5	1,3	-5,4	-6,7	-3,6	1,1	-3,7	-8,3	-5,4
прочие готовые изделия	2,6	1,7	5,1	2,7	5,0	0,9	2,1	1,9	2,5	0,6	2,5	6,4	10,9	2,3	5,2	6,5
ремонт и монтаж машин и оборудования	-2,7	-0,3	-0,4	-1,0	7,2	-1,3	-8,8	-6,0	-7,7	-2,8	-7,3	-2,8	-7,8	-0,4	-2,2	2,2
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	0,5	-1,2	-4,0	-1,3	-1,4	-2,9	6,2	3,1	-0,7	2,6	7,1	-1,2	-0,2	0,1	0,0	-3,8
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	-2,0	6,9	2,8	-3,7	-3,5	-6,1	-1,4	-4,9	-3,8	-4,5	-6,4	-2,1	-2,1	-2,3	-3,0	-0,7

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

О ДИНАМИКЕ ПРОМЫШЛЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА Август 2026 года

1. Индекс промышленного производства в августе 2026 года составил **-0,6% г/г** после +0,4% г/г в июле. По итогам 8 месяцев 2026 года выпуск промышленности сохранился на уровне прошлого года (**+0,0% г/г**).

2. Выпуск **обрабатывающей промышленности** в августе составил **-0,5% г/г** после +2,4% г/г в июле. В целом за 8 месяцев 2026 года рост обрабатывающего сектора составил **+0,4% г/г**.

2.1. Основной положительный вклад в динамику обрабатывающих производств в августе продолжает вносить **машиностроительный комплекс**, темпы роста которого составили **+6,2% г/г** после +8,3% г/г месяцем ранее. По итогам 8 месяцев 2026 года рост выпуска комплекса в целом составил **+6,0% г/г**.

Внутри комплекса в августе ускорились темпы роста выпуска в **автопроизводстве** до **+26,4% г/г** после +8,7% г/г. В «плюсе» также производство **компьютерной и электронной техники** (**+8,4% г/г** после +10,8% г/г) и производство **электрического оборудования** (**+3,2% г/г** после -0,5% г/г).

2.2. Выпуск **металлургического комплекса** в августе увеличился на **+5,8% г/г** после +13,9% г/г месяцем ранее. По итогам 8 месяцев 2026 года динамика выпуска составила **-0,1% г/г**.

2.3. Динамика производства в **химическом комплексе** в августе составила **-3,5% г/г** после -2,6% г/г в июле. По итогам 8 месяцев 2026 года выпуск вырос на **+0,1% г/г**.

Внутри комплекса рост выпуска сохраняется в **производстве резиновых и пластмассовых изделий** – **+0,9% г/г** после +2,5% г/г в июле.

2.4. В **пищевой промышленности** в августе темпы составили **-3,1% г/г** после -0,8% г/г в июле. По итогам 8 месяцев 2026 года выпуск пищевой промышленности в целом составил на **-0,1% г/г**.

При этом в **производстве пищевых продуктов** прирост выпуска составил **+0,8% г/г** после -1,8% г/г в прошлом месяце.

3. Добывающий сектор в августе улучшил свои показатели – до **-1,3% г/г** после -2,6% г/г месяцем ранее. По итогам 8 месяцев 2026 года в целом динамика выпуска в добывающем секторе составила **-1,0% г/г**.

При этом отмечался рост в **добыче угля** (**+11,4% г/г** после +9,7% г/г), в **добыче металлических руд** (**+9,8% г/г** после +9,7% г/г), а также в **добыче прочих полезных ископаемых** (**+1,5% г/г** после +0,2% г/г).

ТАБЛИЦА 1. ПОКАЗАТЕЛИ ПРОМЫШЛЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА, В % К АППГ

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.–авг.26	авг.26	июл.26	II кв. 26	июн.26	май.26	апр.26	I кв. 26	мар.26	фев.26	янв.26	2025	IV кв. 25	III кв. 25	II кв. 25	I кв. 25
Промышленное производство	0,0	-0,6	0,4	0,2	0,7	-1,4	1,3	-0,1	1,3	-1,1	-0,8	1,1	1,8	0,4	1,5	0,6
Добыча полезных ископаемых	-1,0	-1,3	-2,6	-1,9	-2,6	-2,8	-0,3	0,6	0,7	0,8	0,3	-1,4	-0,2	-0,7	-1,1	-3,8
добыча угля	1,6	11,4	9,7	4,2	5,7	4,9	2,2	-5,8	-3,4	-6,2	-7,8	0,3	0,1	-2,1	-1,0	3,9
добыча металлических руд	4,1	9,8	9,7	3,5	0,4	5,0	5,4	0,3	2,9	-0,9	-1,2	4,6	2,6	3,1	6,5	6,6
добыча прочих полезных ископаемых	-3,8	1,5	0,2	-0,5	3,7	-3,3	-1,4	-11,2	-7,6	-11,3	-14,6	-8,7	-12,3	-7,9	-8,7	-5,3
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	-3,2	0,5	-4,8	-0,6	2,2	-5,9	1,9	-7,0	-1,2	-11,3	-9,4	-1,3	-3,1	0,0	2,1	-3,7
Обрабатывающие производства	0,4	-0,5	2,4	1,5	2,8	-0,5	2,2	-1,2	1,9	-3,0	-3,0	3,1	3,3	1,2	3,4	4,7
пищевая промышленность	-0,1	-3,1	-0,8	1,3	1,7	1,1	1,3	-0,2	2,8	-0,5	-3,2	-0,6	0,0	-0,3	-0,7	-1,3
в т.ч.																
пищевые продукты	0,7	0,8	-1,8	1,6	1,7	1,7	1,5	0,7	3,0	0,8	-2,0	0,0	-0,2	1,2	-0,6	-0,4
напитки	-4,4	-24,1	1,3	-0,6	1,5	-1,1	-2,4	-4,0	-0,6	-7,1	-4,9	-6,1	-3,6	-11,0	-1,9	-7,8
табачные изделия	-1,8	-16,9	13,6	2,2	3,5	-4,7	6,5	-5,5	11,1	-6,7	-22,6	6,2	17,4	5,0	2,1	2,0
лёгкая промышленность	-2,9	-2,6	0,5	2,1	3,7	0,2	2,4	-9,0	-3,0	-10,5	-14,4	-2,3	-1,2	0,7	-3,8	-4,6
в т.ч.																
текстильные изделия	-2,2	-8,0	-3,0	1,8	1,7	1,9	1,7	-3,6	3,0	-2,0	-12,9	2,6	4,2	10,4	-2,4	-1,9
одежда	-4,2	-1,8	2,1	2,2	4,3	0,0	2,3	-13,6	-6,0	-17,9	-17,7	-2,1	-3,1	-2,1	-2,4	-0,6
кожа и изделия из неё	0,4	6,5	2,5	2,6	6,2	-2,9	4,2	-4,6	-5,4	-2,6	-5,9	-12,3	-6,2	-9,9	-10,3	-21,5
деревообрабатывающий комплекс	-6,1	-4,0	-4,2	-3,9	-2,3	-4,3	-5,1	-9,7	-6,6	-8,5	-14,7	-3,9	-7,5	-3,5	-4,0	-0,1
в т.ч.																
обработка древесины и производство изделий из неё	-3,8	-3,4	-3,7	0,1	1,5	2,0	-3,0	-8,0	-6,0	-9,5	-8,9	-1,0	-2,4	-1,4	-1,9	1,7
бумага и бумажные изделия	-8,2	-9,4	-3,6	-6,9	-5,9	-7,3	-7,4	-10,7	-8,6	-9,8	-13,9	-2,5	-6,6	-1,8	-1,5	0,5
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	-5,3	9,5	-6,6	-4,0	-0,1	-9,0	-3,0	-10,6	-2,3	-2,7	-28,8	-16,7	-24,6	-15,1	-18,1	-7,4
производство кокса и нефтепродуктов	-10,3	-17,8	-19,3	-14,5	-21,3	-13,4	-8,9	-0,4	1,0	-1,7	-0,5	-6,7	-0,3	-3,4	2,2	-1,1
химический комплекс	0,1	-3,5	-2,6	2,6	2,8	4,3	0,9	-0,2	1,1	0,3	-2,6	0,7	0,0	0,1	0,1	2,6
в т.ч.																
химические вещества и химические продукты	-3,0	-4,7	-6,2	-1,5	0,3	-1,0	-3,8	-2,7	-3,6	-2,3	-2,3	-0,6	-1,9	-1,5	0,0	1,1
лекарственные средства и медицинские материалы	11,5	-3,7	5,1	16,0	12,8	24,8	16,8	12,7	16,8	14,2	3,4	14,2	15,0	17,0	10,1	14,8
резиновые и пластмассовые изделия	0,3	0,9	2,5	2,8	2,2	3,5	2,6	-3,4	0,8	-3,2	-8,8	-5,5	-4,7	-7,3	-7,9	-1,5

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.–авг.26	авг.26	июл.26	II кв. 26	июн.26	май.26	апр.26	I кв. 26	мар.26	фев.26	янв.26	2025	IV кв. 25	III кв. 25	II кв. 25	I кв. 25
производство прочей неметаллической минеральной продукции	-4,7	1,0	0,0	-3,1	0,5	-4,4	-5,7	-11,7	-9,0	-12,7	-14,2	-7,4	-6,7	-9,4	-7,0	-6,1
металлургический комплекс	-0,1	5,8	13,9	-0,6	1,5	-4,0	6,8	-6,8	-4,8	-10,2	-5,8	2,1	7,2	-3,5	1,8	3,1
в т.ч.																
металлургия	-5,2	3,2	11,4	-8,6	-3,4	-13,0	-9,3	-10,1	-8,4	-15,2	-6,7	-0,9	5,8	-7,5	-0,7	-1,2
готовые металлические изделия	11,0	11,4	19,5	16,8	12,2	15,6	23,1	0,5	3,2	0,9	-3,9	11,4	11,6	8,7	9,6	16,5
машиностроительный комплекс	6,0	6,2	8,3	10,3	15,7	5,2	11,3	1,6	8,5	-3,8	-0,6	10,1	5,5	10,5	10,5	16,7
в т.ч.																
компьютеры, электроника, оптика	4,6	8,4	10,8	4,6	15,7	1,1	-3,1	1,1	6,3	-5,2	1,5	12,9	7,6	13,6	16,2	18,1
электрооборудование	-1,5	3,2	-0,5	0,4	6,6	-5,5	-0,3	-5,7	0,0	-6,4	-12,4	1,4	-1,7	2,2	-0,1	6,6
машины и оборудование, не вкл. в другие группировки	-3,4	2,9	0,6	-3,5	-9,3	-6,2	5,7	-6,5	6,5	-12,9	-14,9	-1,9	-5,9	-10,2	3,4	7,1
автотранспортные средства, прицепы и полуприцепы	4,7	26,4	8,7	13,6	29,1	19,3	-3,3	-10,7	-4,1	-9,5	-20,3	-22,6	-28,8	-26,1	-22,1	-11,0
прочие транспортные средства и оборудование	18,6	-3,0	15,1	29,7	31,5	15,9	44,7	18,2	22,9	8,6	23,4	33,9	29,9	40,6	30,4	38,2
прочие производства	-1,2	0,0	1,5	0,6	7,5	0,5	-5,9	-4,4	-4,7	-2,7	-5,7	-1,9	-4,2	-0,6	-2,3	1,5
в т.ч.																
мебель	1,3	-0,4	5,9	5,5	11,0	7,9	-1,4	-3,5	1,3	-5,4	-6,7	-3,8	1,1	-3,7	-8,3	-5,4
прочие готовые изделия	2,6	1,7	5,1	2,7	5,0	0,9	2,1	1,9	2,5	0,6	2,5	6,4	10,9	2,3	5,2	6,5
ремонт и монтаж машин и оборудования	-2,7	-0,3	-0,4	-1,0	7,2	-1,3	-8,8	-6,0	-7,7	-2,8	-7,3	-2,8	-7,8	-0,4	-2,2	2,2
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	0,5	-1,2	-4,0	-1,3	-1,4	-2,9	0,2	3,1	-0,7	2,6	7,1	-1,2	-0,2	0,1	0,0	-3,8
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	-2,0	6,9	2,8	-3,7	-3,5	-6,1	-1,4	-4,9	-3,8	-4,5	-6,4	-2,1	-2,1	-2,3	-3,0	-0,7

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

О ТЕКУЩЕЙ ЦЕНОВОЙ СИТУАЦИИ

За неделю с 22 по 28 сентября 2026 года инфляция составила 0,12% н/н. На продовольственные товары цены изменились на 0,12% н/н, в том числе продолжилось удешевление плодоовощной продукции (-1,19% н/н), на остальные продукты питания динамика цен на уровне прошлой недели (0,24% н/н). В секторе непродовольственных товаров темпы роста цен составили 0,06% н/н, в секторе наблюдаемых услуг1 – 0,17% н/н.

Потребительская инфляция с 22 по 28 сентября

1. За неделю с 22 по 28 сентября 2026 года инфляция составила 0,12% н/н.

2. В сегменте продовольственных товаров цены изменились на 0,12% н/н. Сохранилось удешевление плодоовощной продукции (-1,2% н/н). Продолжают дешеветь картофель (-3,2% н/н), морковь (-2,2% н/н), капуста (-2,3% н/н), лук (-2,1% н/н), а также огурцы (-1,7% н/н). Сохранилось снижение цен на фрукты (-0,9% н/н), в том числе яблоки (-2,5% н/н). На остальные продукты питания цены изменились на 0,24% н/н. Замедлилась динамика цен на свинину (до 0,4% н/н), яйца (до 1,9% н/н), подешевел сыр (-0,1% н/н), ускорилось снижение цен на сахар (до -1,2% н/н).

3. В сегменте непродовольственных товаров динамика цен составила 0,06% н/н. Сохранилось снижение цен на обувь (-0,2% н/н), ускорилось – на одежду (до -0,2% н/н). На легковые автомобили динамика цен околонулевая (0,01% н/н). На бензин цены не изменились, удешевление дизельного топлива продолжилось (-0,6% н/н).

4. В сегменте наблюдаемых услуг темпы роста цен составили 0,17% н/н. Цены на услуги санаториев изменились на 0,5% н/н, на услуги гостиниц – на 0,3% н/н. Темпы роста цен на бытовые услуги и на услуги по восстановлению зуба пломбой составили 0,3% н/н.

Мировые рынки

5. В период с 22 по 28 сентября на мировых рынках продовольствия цены снизились на -2,0% (-0,6% на прошлой неделе). В годовом выражении в сентябре продовольственные товары подорожали на 18,8% г/г.

1 Включают туристические, регулируемые и бытовые услуги.

РЕЗЮМЕ

В отчетный период после роста неделей ранее сократилась стоимость пшеницы во Франции (-5,0%), кукурузы (-2,7%), соевых бобов (-2,8%) говядины (-1,6%). Продолжили снижаться котировки на пшеницу в США (-4,0%), белый сахар (-0,7%), соевое (-0,3%) и пальмовое (-0,7%) масла, а также свинину (-1,3%). Стоимость сахара-сырца сохранилась на уровне прошлой недели.

6. На мировом рынке удобрений котировки снизились на -0,2% (+0,2% на прошлой неделе) на фоне уменьшения стоимости азотных удобрений (-0,4%) и стабилизации цен на смешанные удобрения. В годовом выражении в сентябре цены на удобрения увеличились на 7,7% г/г.

7. На мировом рынке черных металлов цены изменялись в диапазоне от -0,4% до +0,6% (от -0,5% до +0,5% неделей ранее). Фиксируется удорожание арматуры (+0,6%), снизилась стоимость железной руды (-0,4%). Цены на металлолом и металлопрокат практически не изменились. В годовом выражении в сентябре цены на рассматриваемые металлы увеличились на 6,3% г/г.

8. На мировом рынке цветных металлов цены снизились на -1,8% (+2,3% неделей ранее) вследствие уменьшения стоимости алюминия (-0,3%), меди (-2,1%) и никеля (-2,9%). В годовом выражении в сентябре котировки на цветные металлы были выше уровня прошлого года на 25,1% г/г.

О ПОТРЕБИТЕЛЬСКОЙ ИНФЛЯЦИИ С 22 ПО 28 СЕНТЯБРЯ (РОССТАТ)

	2026 год на 28 сен				2025 год
	г/г	22 - 28 сен	15 - 21 сен	август (м/м)	сентябрь (м/м)
Индекс потребительских цен	**6,26**	**0,12**	**0,06**	**-0,08**	**0,34**
Продовольственные товары	**5,19**	**0,12**	**0,09**	**-0,26**	**0,03**
- без плодоовощной продукции	*5,38*	*0,24*	*0,24*	*0,51*	*0,47*
- плодоовощная продукция	*2,39*	*-1,19*	*-1,57*	*-5,72*	*-3,49*
Непродовольственные товары	**6,55**	**0,06**	**0,04**	**0,53**	**0,59**
- без бензина	*3,96*	*0,07*	*0,04*	*0,49*	*0,28*
- бензин автомобильный	*22,91*	*0,00*	*0,05*	*0,76*	*2,58*
Услуги (туристические, регулируемые и бытовые)	***6,89***	***0,17***	***0,03***	***-0,78***	***-0,11***

	22 - 28 сен	15 - 21 сен	август (м/м)	сентябрь (м/м)
Основные социально значимые продовольственные товары				
Мясо и птица				
Куры	0,44	0,45	2,18	1,56
Свинина	0,36	0,49	1,17	0,95
Говядина	0,20	0,12	0,51	1,34
Баранина	0,07	0,15	0,22	-0,28
Хлеб и хлебобулочные изделия, крупы, мука				
Крупа гречневая	0,80	0,58	5,09	1,07
Пшено	0,77	0,41	2,70	-0,17
Рис	0,53	-0,23	0,50	-0,52
Мука	0,33	0,17	0,19	0,09
Хлеб	0,29	0,12	0,53	0,80
Прочие продовольственные товары				
Яйца	1,90	2,42	0,19	4,37
Рыба	0,71	0,57	2,00	0,34
Соль	0,44	0,50	1,16	-0,46
Масло подсолнечное	0,21	0,38	1,84	-0,22
Кефир	0,21	0,18	-0,19	-
Вермишель	0,18	0,08	0,88	-0,14
Молоко	0,14	0,05	-0,09	0,40
Масло сливочное	0,08	0,27	-0,19	-0,31
Чай	0,05	0,05	-0,43	0,09
Сахар	-1,20	-1,09	5,72	0,56
Детское питание				
Консервы мясные	0,42	-0,01	1,77	0,55
Смеси сухие молочные	0,12	0,20	-0,31	-0,01
Консервы овощные	0,09	1,02	-0,69	0,00
Консервы фруктово-ягодные	0,04	0,83	0,21	0,31
Плодоовощная продукция				
Томаты	2,03	1,88	-10,40	22,65
Огурцы	-1,67	-1,75	3,40	-1,16
Лук	-2,07	-2,38	-9,13	-14,79
Морковь	-2,20	-3,05	-14,59	-16,60
Капуста	-2,34	-3,27	-18,82	-12,80
Яблоки	-2,48	-2,59	-1,16	-11,96
Картофель	-3,17	-3,41	-17,94	-15,17
Отдельные непродовольственные товары				
Медикаменты	0,18	0,06	0,20	1,16
Строительные материалы	0,10	-0,01	0,53	-0,05
Автомобиль иностранный	0,01	0,01	0,61	0,29
Бензин	0,00	0,05	0,76	2,58
Автомобиль отечественный	0,00	0,00	0,00	0,01
Отдельные услуги				
Туристические	0,78	-0,32	-9,77	-3,74
Бытовые	0,25	0,24	0,54	0,63
Регулируемые	0,02	0,00	0,11	0,06

О МИРОВЫХ ЦЕНАХ С 22 ПО 28 СЕНТЯБРЯ

	2026 г.									25/24
	с начала месяца	28.09.2026	22.09.2026	22-28 сен	15-21 сен	сентябрь (с нач. года)	сентябрь (г/г)	сентябрь (м/м)	август (м/м)	
Продовольствие										
Пшеница (Чикаго 1 мес фьючерс), долл./т	-11,0	**253**	264	-4,0	-0,2	35,9	40,6	5,7	6,0	-6,7
Пшеница (Франция 1 мес фьючерс), долл./т	-3,7	**265**	279	-5,0	0,4	19,0	26,3	5,5	3,7	-2,3
Кукуруза (Чикаго 1 мес фьючерс), долл./т	-2,9	**206**	211	-2,7	1,4	18,6	27,9	8,3	6,1	3,9
Белый сахар (Межконтинентальная биржа фьючерс), долл./т	-2,0	**504**	508	-0,7	-2,8	17,9	9,6	1,2	9,4	-16,4
Сахар-сырец (Межконтинентальная биржа фьючерс), долл./т	4,2	**409**	409	0,0	-2,5	23,7	16,5	9,9	13,0	-18,2
Соевые бобы (Чикаго 1 мес фьючерс), долл./т	0,0	**473**	487	-2,8	0,7	23,0	28,2	7,9	1,5	-5,4
Соевое масло (Чикаго 1 мес фьючерс), долл./т	-4,8	**1492**	1497	-0,3	-2,1	39,4	35,9	0,6	-0,8	10,9
Канадский рапс (Межконтинентальная биржа фьючерс), долл./т	-2,8	**571**	586	-2,7	-0,1	32,8	31,7	3,5	3,5	3,9
Пальмовое масло (Роттердам CIF Малайзия/Индонезия), долл./т	1,2	**1192**	1200	-0,7	-1,2	20,4	15,2	4,4	3,8	9,4
Говядина (Чикаго 1 мес фьючерс), долл./т	4,7	**7317**	7436	-1,6	1,1	-3,9	-7,1	-0,6	-4,9	26,4
Свинина (Чикаго 1 мес фьючерс), долл./т	-6,5	**1725**	1748	-1,3	-1,2	-8,0	-17,6	-9,5	-9,2	8,4
Индекс продовольственных цен ФАО										
м/м	-	-	-	-	-	-	-	-	1,9	-
г/г	-	-	-	-	-	-	-	-	2,5	4,3
Удобрения										
Смешанные удобрения (диаммонийфосфат), Чикаго фьючерс, долл./т	1,6	**803**	803	0,0	0,3	27,9	2,9	0,6	2,9	23,2
Азотные удобрения (мочевина), Чикаго фьючерс, долл./т	4,2	**457**	459	-0,4	0,1	18,3	12,5	11,1	-1,6	24,4
Черные и цветные металлы										
Железная руда (фьючерс Чикаго), долл./т	0,9	**97**	97	-0,4	0,1	-9,5	-6,6	3,0	-3,3	-7,6
Лом черных металлов (фьючерс LME), долл./т	5,0	**395**	394	0,1	-0,1	7,0	14,8	3,8	0,7	-8,0
Арматура (фьючерс LME), долл./т	4,9	**609**	605	0,6	0,5	8,0	11,2	3,8	0,1	-5,4
Прокат (фьючерс Китай LME), долл./т	3,0	**499**	499	-0,1	-0,5	10,7	5,7	3,7	-0,2	-10,7
Алюминий (фьючерс LME), долл./т	0,2	**3252**	3261	-0,3	0,4	8,5	23,6	1,0	3,1	7,4
Медь (фьючерс LME), долл./т	1,5	**14472**	14780	-2,1	4,3	16,1	43,7	2,4	4,2	7,6
Никель (фьючерс LME), долл./т	-4,1	**16042**	16521	-2,9	2,1	-3,0	7,8	-2,9	0,9	-10,6

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

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-август 2025 в % к январю-августу 2024*
	август 2026	*январь-август 2026*	*август 2026*	*январь-август 2026*	
Индекс промышленного производства[1)]	x	x	93,8	99,4	101,7
Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство»	16880	81389	168,1	119,4	134,6
Ввод в действие жилых домов[2)], тыс. кв. м	69,9	543,0	74,5	86,5	92,9
Объем услуг в области транспортировки и хранения[3)]	5433	44653	107,1	110,3	117,0
Объем услуг в области информации и связи[3)]	2017	18327	104,9	114,6	128,3
Оборот розничной торговли	46903	345235	102,0	105,2	106,5
Оборот общественного питания	2799	18431	92,6	96,6	112,2
Объем платных услуг населению	9449	77898	99,8	100,6	102,1
Индекс потребительских цен, %	100,5[4)]	x	104,2[5)]	105,8	104,8[5)]
Среднесписочная численность работников организаций[6)], тыс. человек	351,5	351,5	102,1	101,5	99,7
Численность официально зарегистрированных безработных[7)], тыс. человек	2,5	x	89,4	x	110,0
Среднемесячная начисленная заработная плата одного работника[6)]					
номинальная, рублей	80316	80041	109,1	109,7	112,7
реальная	x	x	103,8	103,7	101,9

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

[3)] По организациям, не относящимся к субъектам малого предпринимательства, в действующих ценах.

[4)] К предыдущему месяцу.

[5)] Август к декабрю предыдущего года.

[6)] Предварительные данные за июль 2026 года и январь-июль 2026 года; в % к июлю 2025 года и январю-июлю 2025 года; январь-июль 2025 года в % к январю-июлю 2024 года.

[7)] На конец периода.

Источник: https://69.rosstat.gov.ru/folder/287753

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: 2 Земельных участка, 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. На основании вышеизложенного, а также описания, приведенного в разделе 3. «Характеристика объекта оценки», альтернативные варианты использования оцениваемого объекта не рассматривались.

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

На основании сегментации Справочник оценщика и судебного эксперта-2026. Земельные участки часть 1, 2. под ред.Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2026 год. Полная версия. Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки.

Таблица 6. Продолжение.

№	Классы земельных участков	Принадлежность к категориям в соответствии Земельным кодексом РФ [13]	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

ОБЗОР РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ТВЕРСКОЙ ОБЛАСТИ

Тверская земля: стоит ли покупать в 2026 году

Один из основных ресурсов Тверской области – это земля. Она одновременно и очень дорогая, и заброшенная. Стоит ли покупать тверскую землю в 2026 году, будет ли она дорожать или дешеветь? Разбираемся вместе с экспертами нашего издания, которое уже почти 30 лет публикует информацию о продаже земельных участков в Тверской области.

Территория между Москвой и Санкт-Петербургом со множеством рек и озер привлекала дачников еще в советские времена, тем более многие из них были не дачниками, а наследниками, потомками жителей тверских деревень и сел. Однако не все тверские земли одинаково востребованы. На участки на Волге или Селигере одна цена, и совсем другая – на пустошах, например на северо-востоке региона, где нет особых водоемов. И наконец, если вы планируете не просто дачу в удаленном месте, а дом, где, будете постоянно жить, работая на удаленке, это другая категория цены.

В этой статье мы рассматриваем категорию земель для индивидуального жилищного строительства. Ее рыночная цена более или менее известна, хотя и тут вы не застрахованы от «хотелок» продавца, не знающего рыночную стоимость, поскольку ему эта земля досталась совсем за другие деньги.

По прогнозам экспертов, в 2026 году стоимость земельных участков и готовых домов вырастет на 15–25% в зависимости от региона. Это связано с комбинацией экономических, демографических и регуляторных факторов. Участки под ИЖС могут подняться в цене на 8–12% по стране и до 15% в Тверской области. В поселках без подряда, где есть инфраструктура, но каждый может строить дом по своему вкусу, ожидается рост цен на 6–10%.

Инфляция остается главным драйвером удорожания ИЖС, и люди спешат вложиться в то, что кажется им надежной инвестицией. Семьи с детьми предпочитают свои дома за простор, возможность расшириться при необходимости, экологию, отсутствие зависимости от управляющих компаний. Популярность земель под ИЖС растет на фоне высокой стоимости городских квартир.

Инфраструктурные проекты, такие как федеральные трассы М-11, ЦКАД, планируемая высокоскоростная железнодорожная магистраль, а также расширение МЦД, которые дают возможность от ближайшей станции метро доехать, например, до Калязина, сделают удаленные участки доступнее, подстегнув цены.

Что может повлиять на цену участка в этом году?

С 1 июля 2026 года Банк России существенно изменятся правила получения ипотеки на индивидуальное жилищное строительство. С 1 апреля 2026 года по банковской выписке учитываются только официальные доходы (зарплата, пенсия, социальные выплаты, аренда). Все остальные поступления требуют отдельных документов.

Под удар в первую очередь попадают самозанятые, ИП, работники с серой зарплатой и люди с доходами от инвестиций – именно та категория, что как раз и любит селиться в своих домах у тихой речки. Сейчас рынок загородного строительства демонстрирует серьезное снижение. Региональная картина подтверждает общероссийский тренд. В Тверской области, например, в марте 2026 года сдано 318,3 тысячи кв. метров ИЖС – это на 31,5% меньше, чем в марте 2025 года.

Надо понимать, что в прошлые годы сельская ипотека стимулировала быстрый рост рынка, который привел к появлению множества слабых подрядчиков.

С 1 марта 2025 года вступил в силу закон об обязательном использовании эскроу-счетов в ИЖС – та же самая система, что в городском долевом строительстве. Деньги покупателя теперь хранятся в банке и передаются застройщику только после полного завершения дома, ввода в эксплуатацию и регистрации права собственности.

Плюс для покупателей в том, что это реальная защита от мошенничества и недостроя. Но минус для рынка – это то, что мелкие и средние компании, не имеющие достаточных собственных средств или дешевых кредитов, просто не смогли работать по новой схеме. Оставшиеся застройщики вынуждены строить преимущественно на свои или кредитные деньги, а кредиты тоже сильно подорожали из-за высокой ставки Центробанка.

После 1 июля 2026 года ожидается резкое падение спроса на ипотеку ИЖС, дальнейшее сокращение объемов строительства, новая волна банкротств мелких подрядчиков. Спрос уйдет на вторичный рынок. И как следствие, в дальнейшие годы ожидается дефицит хороших предложений новых домов и рост цен на загородную недвижимость

Однако земля продолжает продаваться и покупаться. На конец 2025 года средняя стоимость сотки под ИЖС в пригородах крупных городских агломераций держится в диапазоне 120–350 тысяч рублей, а в популярных коттеджных направлениях Московской области нередко превышает 450–600 тысяч рублей. Количество сделок с землей выросло примерно на 15–20% по сравнению с 2023 годом. Уменьшение доступности льготных ипотечных программ, как оказалось, стимулирует перенос спроса на землю.

Цены актуальные и потенциальные

2027 год может стать переломным. Если ставки продолжат снижаться, а ИЖС будет по-прежнему востребован, спрос на землю возрастет. Это может вызвать ускорение роста стоимости в самых горячих направлениях. Часть регионов столкнется со стагнацией – прежде всего из-за исчерпания инфраструктурного потенциала. Но Тверской области это не касается.

Качественных участков с коммуникациями на рынке довольно мало. Всем, кто ищет участки в Тверской области, можно дать три главных совета: проверять статус и категорию земли перед покупкой, выбирать локации рядом с магистралями и новыми трассами, оценивать перспективы коммуникаций, а не только текущие условия.

Эксперты «Караван Ярмарка» изучили сегодняшние предложения в самых популярных локациях региона. Надо понимать, что это локации, рассчитанные на диаметрально противоположные категории покупателей. В Калининском округе для жителей Твери, которые хотят жить за городом и ездить на работу в областной центр, актуально волоколамское, тургиновское, старицкое направления, а также берега Тверцы с обеих сторон – Глазково, Долматово, Черногубово. В этих местах 10 соток земли ИЖС может стоить от 1,2 млн рублей где-нибудь в Даниловском или Бурашеве до 2 млн рублей за Рябеевом.

Чуть дальше от Твери цены снижаются, недалеко от Медного 30 соток можно купить за 650 тысяч рублей, столько же стоит участок 15 соток на реке Шоше у Тургинова.

На Селигере, в Осташкове, 10 соток можно купить за 1,5 млн рублей, а в деревне Неприе 10 соток будут стоить 700 тысяч рублей, потому что туда ведет довольно плохая дорога.

Пик популярности Селигера в качестве места для дальней дачи пришелся на 1990-е – начало 2000-х. Многие, кто тогда смог обзавестись землей на этом озере, построили гостевые домики и сдают их туристам, то есть земля на Селигере может работать на бодрых столичных пенсионеров, готовых посвятить себя гостиничному бизнесу. Это в любом случае хорошее вложение, у Селигера есть раскрученный бренд.

В Старицком и Ржевском округах 10 соток недалеко от Волги стоят примерно 600 тысяч рублей. В Калязинском округе цена может варьироваться от 100–600 тысяч до 2 млн рублей. За 10 соток. Надо понимать, что там покупатели уже исключительно москвичи, для жителей Твери это довольно далеко.

Ну и самая дорогая земля в Тверской области в Конаковском муниципальном округе – 10 млн рублей стоят 10 соток рядом с отелем «Конаково Ривер Клаб», в самом Конакове участок аналогичной площади продается за 7 млн рублей. А в районе «Большого Завидова», в Вараксине, недалеко от отеля «Рэдиссон» с аквапарком, 10 соток будут стоить 25 млн рублей. В то же время где-то в Сонковском округе 10 соток будут стоить 100 тысяч рублей, и покупателей не найдется годами… Вот такая она разная, тверская земля.

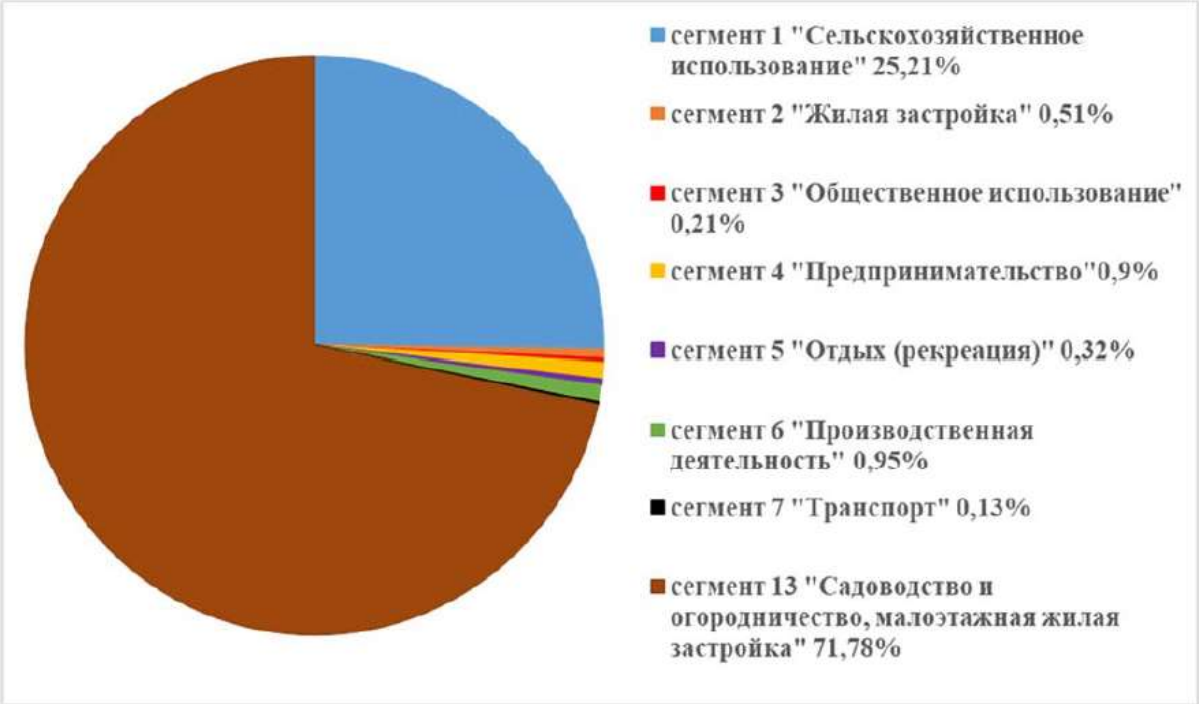
Источник: https://karavantver.ru/tverskaja-zemlja-stoit-li-pokupat-v-2026-godu/?ysclid=mtqxk0t2tu602263088

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.

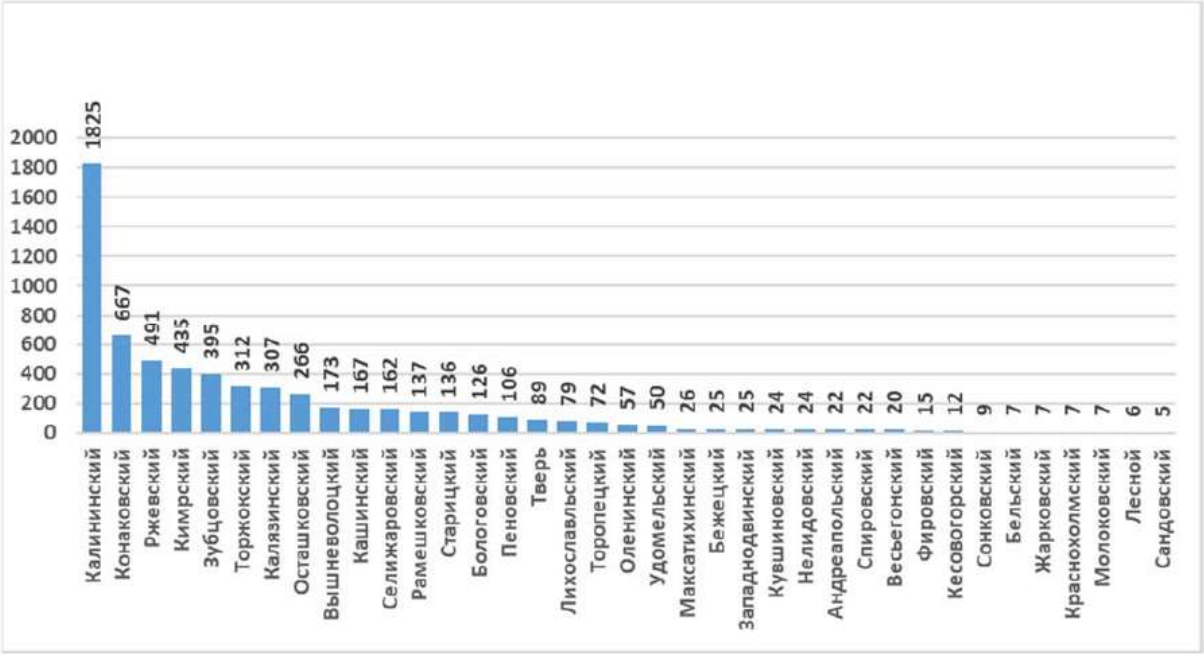
Полученная информация проверена на достоверность, достаточность, непротиворечивость, репрезентативность.

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 сельзозназначения прошедшим летом в Верхневолжье оказалась 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 дечной земли обходилась покупателям в 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.

екоторые 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

- **1. Земельный фонд Тверской области**

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

По состоянию на 01.01.2022 земли сельскохозяйственного назначения в структуре земельного фонда составляют

2 615,1 тыс. га или 31% от общей площади земель области. По сравнению с прошлым годом площадь земель сельскохозяйственного назначения уменьшились на 12,6 тыс. га.

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

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

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

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

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

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

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

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

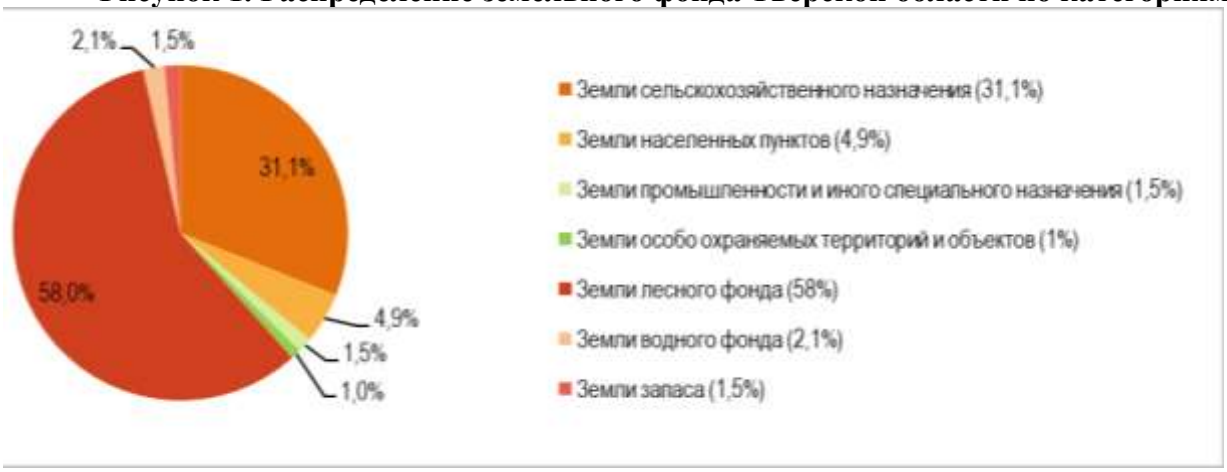
№ п/п	Категория земель	Общая площадь	Сельскохозяйственные угодья		Лесные земли	Лесные насаждения, не входящие в лесной фонд	Другие угодья	
			Всего	Из них пашня			Всего	Из них под водой и болотами
1	Земли сельскохозяйственного назначения, в том числе:	2 615,1	2 100,7	1 393,2	46,8	193,5	274,1	190,3
1.1	фонд перераспределения земель	319,2	180,9	104,9	16,1	53,9	68,3	47,1
2	Земли населенных пунктов	412,8	263,0	89,6	24,3	14,8	110,7	9,3
3	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, обороны и иного назначения	122,2	8,3	3,3	42,0	4,6	67,3	15,3
4	Земли особо	81,7	2,5	0,6	58,1	0,6	20,5	17,2

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

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

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

Рисунок 1. Распределение земельного фонда Тверской области по категориям



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

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

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

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

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

Виды использования земель	**Общая площадь земель населенных пунктов**	**Площадь земель городских населенных пунктов**	**Площадь земель сельских населенных пунктов**
Земли жилой застройки	35,3	15,5	19,8
Земли общественно-деловой застройки	13,3	4,1	9,2
Земли промышленности	11,0	8,8	2,2
Земли общего пользования	34,9	12,4	22,5

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

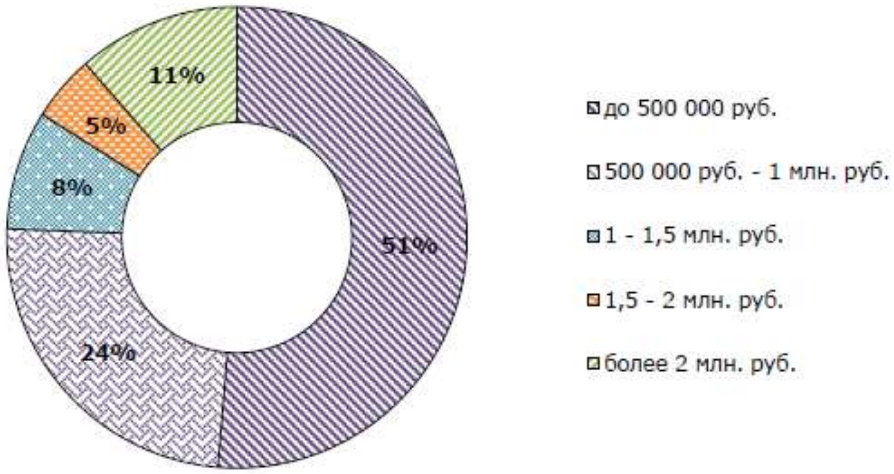
- Общая площадь территории области в административных границах составляет 8 420,1 тыс. га.
- По состоянию на 01.01.2022 площадь земель населенных пунктов составляет 412,8 тыс. га или 4,9% от общей площади области, из них площадь городских населенных пунктов – 90,5 тыс. га (1,1%), сельских населенных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

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

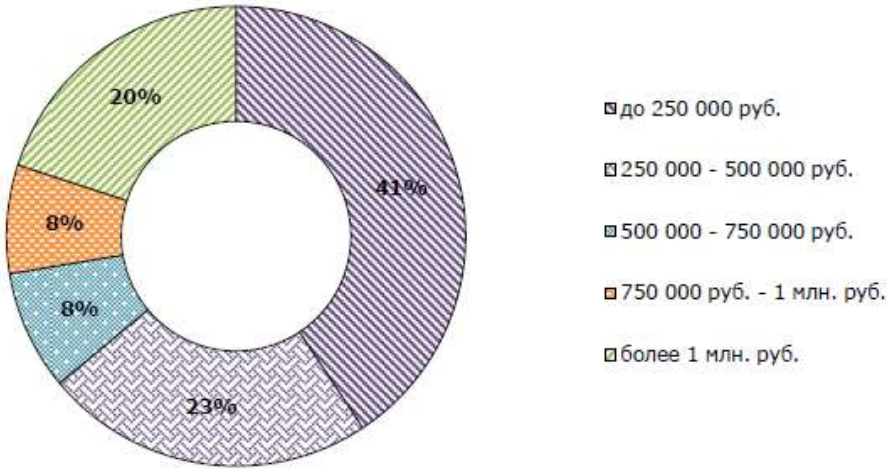
Анализ показывает, что в Тверской области больше всего представлено к продаже земельных участков под ИЖС (70%), в то время как наименьшее количество предложений приходится на земельные участки производственного и коммерческого назначения (3%). Структура предложений по продаже земельных участков по цене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

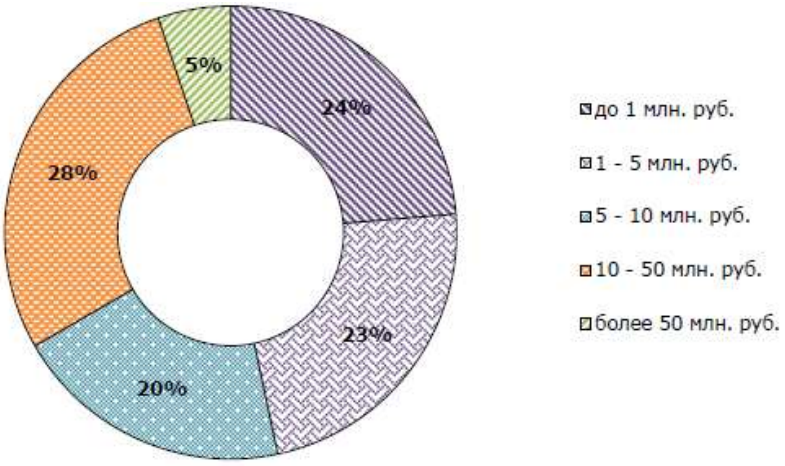
Из проанализированных данных видно, что наибольший объем предложения по продаже земельных участков земель населенных пунктов (ИЖС) в Тверской области приходится на объекты, предлагаемые в ценовом диапазоне до 500 000 руб. (51%), наименьший объем на объекты в ценовом диапазоне 1,5 - 2 млн. руб. (5%).



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.

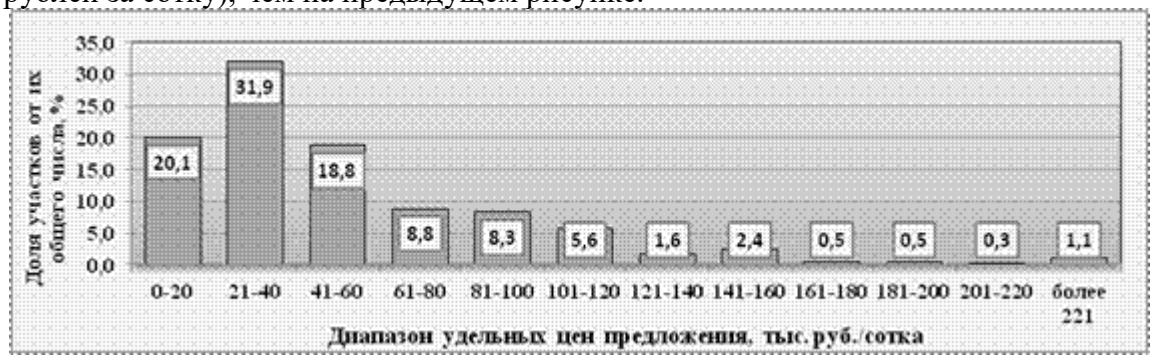


Рисунок 2. Распределение числа предложений продажи земельных участков для ИЖС по ценовым интервалам удельной стоимости единицы площади (одной сотки)

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 регрессионой зависимости.

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

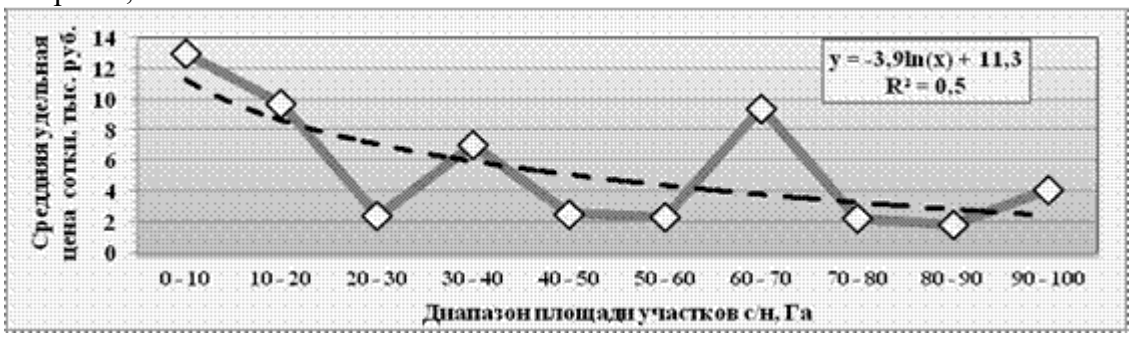


Рисунок 5. Зависимость удельной стоимости одной сотки земли сельхозназначения от площади предлагаемого к продаже участка

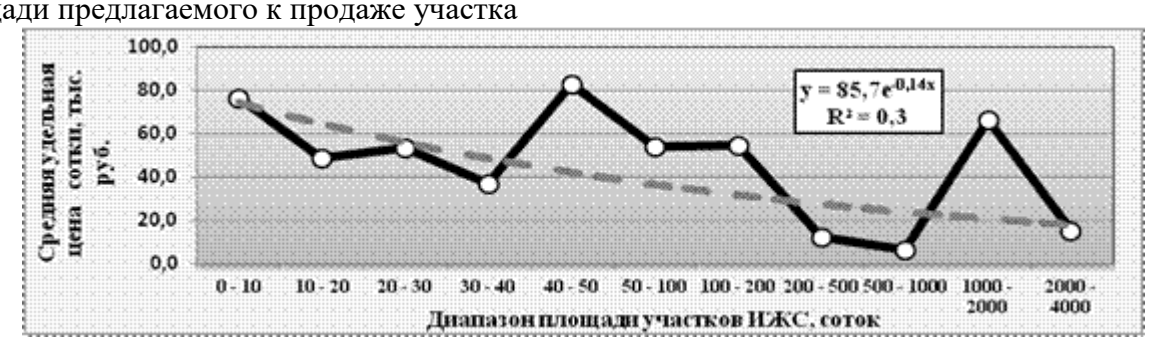


Рисунок 6. Зависимость удельной стоимости одной сотки земли для ИЖС от площади предлагаемого к продаже участка

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

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

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

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

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

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

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

Территориальные характеристики земельного рынка Тверской области

Таблица 5

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

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

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

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

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

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

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

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	520	130	1 270	484	1280
Цена предложения, рублей	157 000 000	2 300 000	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, Осташковский муниципальный округ, Шелехово 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	привлекательный участок, на берегу озеро Стерж исток реки волги, в районе курортной зоны озера Селигера, участок имеет хорошие подъездные подъездные пути, обустроен пирс с выходом к озеру, по границе участка электричество, обустроена скважина, газ в процессе согласования, участок прекрасно подойдет под туристическую базу,ЭКО поселение.Могу предоставить бизнес план и полный проект туристической базы с номерным фондом 500. Инвестиция для	ЭКСКЛЮЗИВ! 1,3 ГА на берегу НЕЗАМЕРЗАЮЩЕГО озера с КРЕВЕТКАМИ! ДЕШЕВЛЕ двухкомнатной квартиры в Москве, а доходов в 10 раз больше! ПОЧЕМУ ЭТО ВЫГОДНЕЕ КВАРТИРЫ В МОСКВЕ: Квартира в Москве за 12 млн → живете сами, доходов 0 НАШ УЧАСТОК за 12 млн → приносит 15+ млн в год! ЧТО ДЕЛАЕТ ЭТОТ УЧАСТОК УНИКАЛЬНЫМ В РОССИИ: ЕДИНСТВЕННОЕ незамерзающее озеро - вода +15°C даже в -30°C! В озере водятся КРЕВЕТКИ - такого нет больше нигде! Рыба круглый год: форель, судак, лещ, осетровые в соседних рыб. хозяйствах ♀ Купание зимой - можете открыть единственную в России "зимнюю Ривьеру"! МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ-ЗОЛОТО: Тверская область, Удомельский район, д. Щеберино, участок находится примерно в 120 м от дома 2 по направлению на восток 3 часа от Москвы по М10/М11 (200 км) Администрация ПОМОГАЕТ развивать туризм (лично звонила обещали всяческую поддержку - ведь Российский туризм развивают сейчас как никогда - все телефоны дам) Гранты до 5 млн в Министерстве экономразвития (звонила лично!) ХАРАКТЕРИСТИКИ: Площадь13 000 м² (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! ЦЕНА: 15 000 000 рублей ЭТО ДЕШЕВЛЕ ДВУХКОМНАТНОЙ КВАРТИРЫ В МОСКВЕ! Квартира 2к в Москве: 12-25 млн (живете сами) НАШ УЧАСТОК: приносит доход от 20+ млн/год!	Для ведения сельхоз производства, перевод под дачное строительство возможен, вопрос желания и времени. До озера 150 - 300 м (озеро Молдино- 27 км береговая линия, глубина- 18 м) Электричество по границе участка. Собственник, межевание выполнено, документы к сделке готовы	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
	строительства и проекта 350 млн. без учета стоимости участка.	Кто выгоднее покупает? □ □ БИЗНЕС-ПОТЕНЦИАЛ (ГОТОВЫЙ РАСЧЕТ): □ Турбаза на 40 мест → 44 млн выручка/год □ Чистая прибыль → 15 млн/год (34%) □ Окупаемость → 10 месяцев! Сравните с доходностью квартиры в Москве: 3-5% в год Доходность нашего участка: 125% в год! ДЛЯ РЫБОЛОВОВ - ЭТО РАЙ: □ Зимняя рыбалка БЕЗ ПАЛАТКИ - вода не замерзает! □ Ловля креветок - эксклюзив в России □ Своя форель и осетр - рядом рыбоводческие хозяйства □ Отзывы рыбаков: "Место просто супер!", "Мелочи на уху всегда наловишь" □ ТОП-5 ИДЕЙ ДЛЯ БИЗНЕСА: □ Круглогодичная турбаза с теплыми ваннами под открытым небом □ Рыболовный курорт - единственный зимний в России □ Ресторан с креветками из собственного озера □ СПА-курорт с термальными процедурами □ Глэмпинг премиум для москвичей и еще много всего на что фантазии хватит и душа пожелает □ КОНКУРЕНТОВ НЕТ! □ Обычные озера замерзают зимой □ В других озерах нет креветок □ Другие участки далеко от Москвы □ НАШ УЧАСТОК - монополия на рынке! □ ИНВЕСТИЦИОННАЯ ПРИВЛЕКАТЕЛЬНОСТЬ: □ Рост цен на землю у воды: +20% в год □ Господдержка туризма: гранты, льготы, помощь □ Целевая аудитория: 20 млн москвичей в 3 часах езды □ Уникальность: аналогов в России НЕТ □ СПЕЦИАЛЬНОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ: □ Торг возможен для быстрой сделки □ Консультации по бизнес-плану и получению грантов □ Рассрочка на полгода возможна □Рассмотрю любые варианты - предлагайте, даже обмен на двухкомнатную квартиру в Москве □ ЗВОНИТЕ СЕЙЧАС - УЧАСТОК ОДИН! □ Через год такой участок будет стоить 20+ млн □ Сейчас можете купить по цене квартиры в Москве □ Но доходы получать как от 10 квартир! □ РЕАЛЬНЫЕ ФАКТЫ: □ Кадастровая стоимость всего 27 040 руб - потенциал роста 44000%! □ Озеро проверяется экологами АЭС - чистота гарантирована □ Местная власть поддерживает - никаких препятствий □ Креветки размножаются - ваша собственная ферма! □ ГЛАВНОЕ ПРЕИМУЩЕСТВО: В мире есть Мертвое море, Байкал, Ниагарский водопад... А теперь будет ВАШЕ незамерзающее озеро с креветками! □ НЕ ПОКУПАЙТЕ КВАРТИРУ - ПОКУПАЙТЕ БУДУЩЕЕ! □ ЗВОНИТЕ ПРЯМО СЕЙЧАС! □ Собственник. Прямая продажа без посредников. Документы готовы. □ Принимаю любые формы оплаты. Сопровождение сделки. □ Помогу с оформлением бизнеса и получением господдержки.		собств.причал.ОТЛИЧНОЕ МЕСТО ДЛЯ ИНВЕСТИЦИЙ - организации дачного поселка,базы отдыха ,охотничьего угодья ,фермы и т.п. В СВЕТЕ РАЗВИТИЯ В СТРАНЕ ВНУТРЕННЕГО И ВЬЕЗДНОГО 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.	
Источник	https://tver.cian.ru/sale	https://www.avito.ru/udomlya/zemelnye_uchastki/uchastok_13_ga_sn	https://tver.cian.ru/sale/	https://tver.cian.ru/sale/com	https://tver.cian.ru/sal

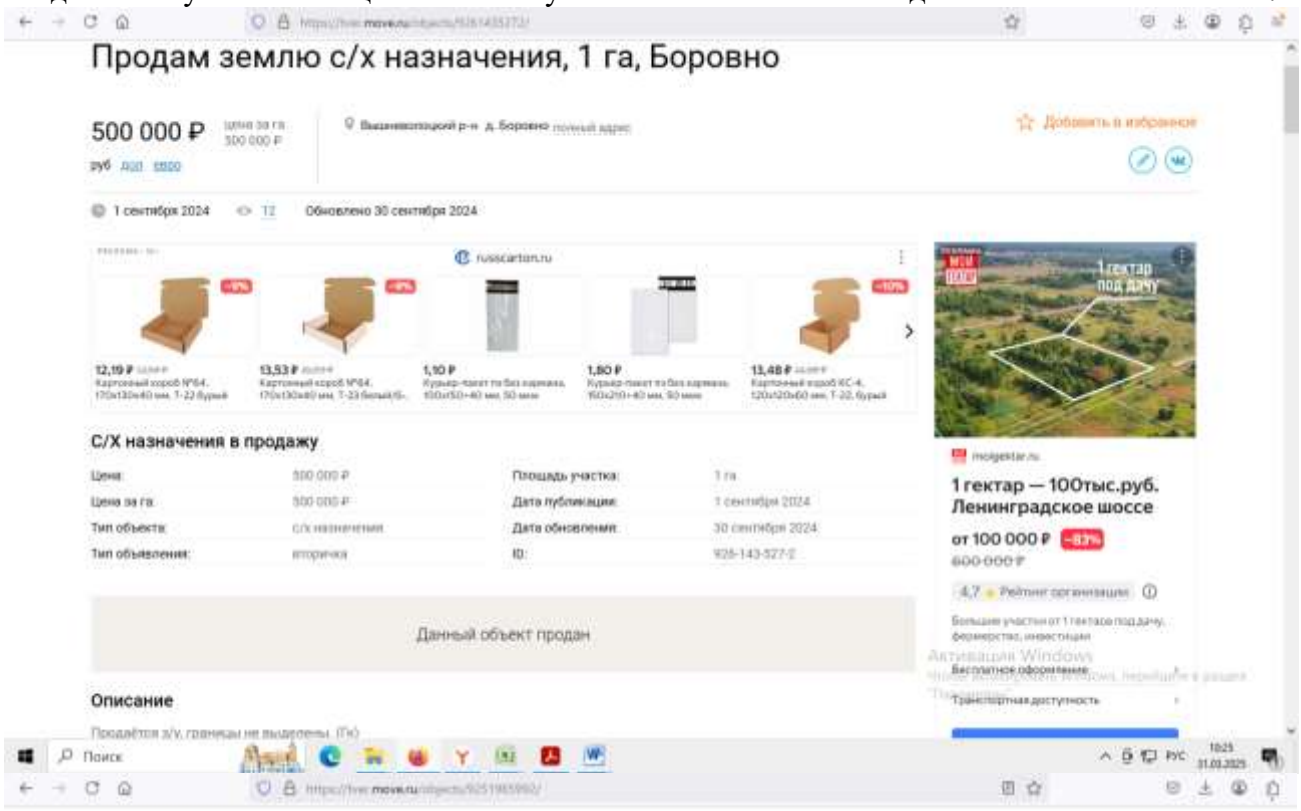
Наименование	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
	/suburban/314196154/?context=4.Ojhkym36Kt8.0u_LY91F8SPHJzNe6BAevGCIzFByaEesFvUJhVPl0PpN8ITIdNoMw9KaLbumrmBleo-OVJVdRXUC6voJ-XQ&mlSearchSessionGuid=6ddd26571571dc391b06011d98c9103c	t_dnp_7675958787?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJHY2NPVlVsbmcwbExCcWxBIjt9BMVnPD8AAAA	suburban/274768449/	mercial/239682216/?context=3.iEku5fLOXEM.FNSSgn6o_pkoycS7u60o-znE7zMkqA6UQl26FVxpxkPr6Qp4qfihpnimbS1Omt7s-cJEplMMWoQ8k5vzbhfsaNbTXUeEGslP4Ch0w8aNxsJ4kDU&mlSearchSessionGuid=f8e683ff2dc19032c2616bbd0cefddcc	e/suburban/320433898/?mlSearchSessionGuid=64d9778129dcc517499531c1613e70c2?source=ListingHybrid&listingType=list
Цена за 1 сот. рублей	**301 923,08**	**17 692**	**394**	**5 372**	**5 469**
Цена за 1 кв. м. рублей	**3 019,23**	**176,92**	**3,94**	**53,72**	**54,69**

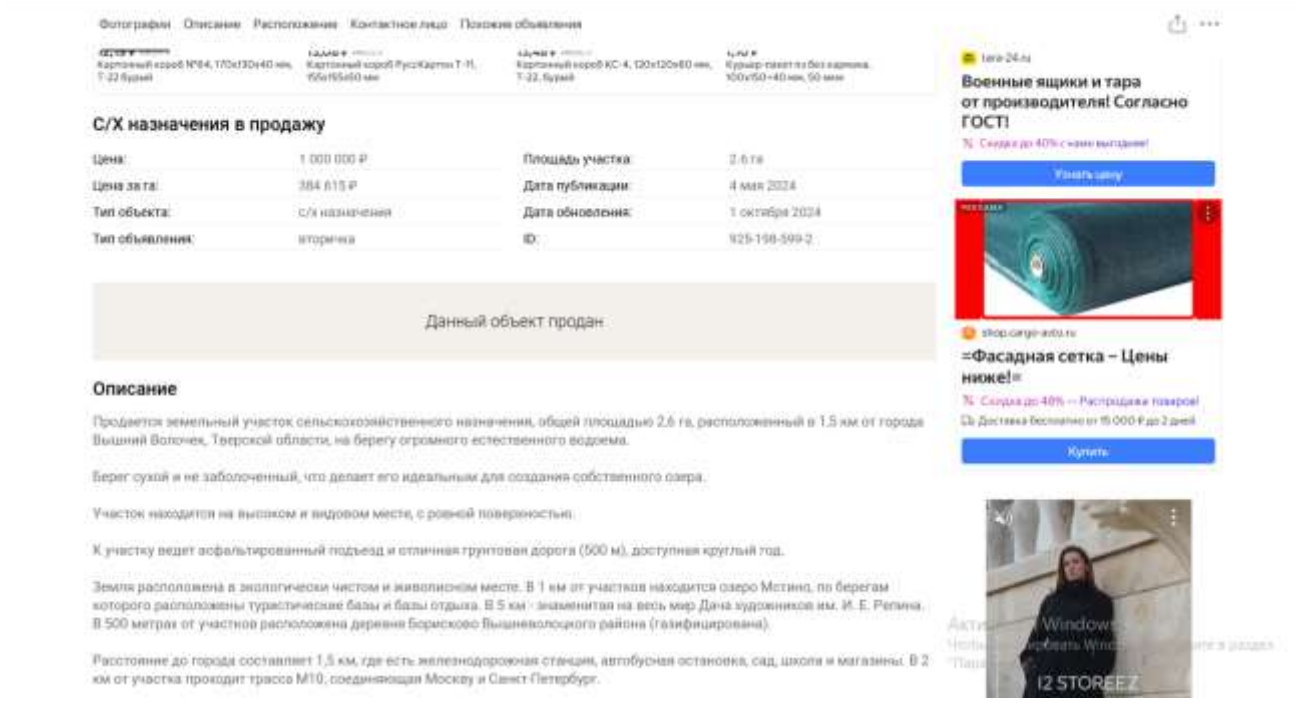
Наименование	Аналог № 6	Аналог № 7	Аналог № 8	Аналог № 9	Аналог № 10
Площадь, сот	100	703	720	118,3	1400
Цена предложения, рублей	350 000	2 000 000	6 000 000	600 000	5 500 000
Вид разрешенного использования	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного 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	Шикарный участок с небольшим лесом 109х91м. Надо брать - пока мы не вырубили. 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.	Земельный участок на берегу живописного озера, общая площадь 7.3 га под сельскохозяйственное производство в Тверской области, Удомельский район, между деревней Молдино и Леганок. Возможно изменение категории земельного участка под дачное строительство.	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…	Участок 1,183 гаМежду Москвой и Питером! Прям посередине Ваш гектар у дороги! 850м до озера. Поселок «Долина озер» находится в живописном и экологически чистом Вышеволоцком округе в непосредственной близи 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	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)

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=H4sIAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA	https://www.invst.ru/prodaja/zemli_selkhoznaznacheniya/zemlya_selkhoznaznacheniya_u_ozera_moldinskoe_7_3_ga/	https://www.avito.ru/peno/zemelnye_uchastki/uchastok_72_ga_snt_dnp_2053195821?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJPdHFCcWl5Mk4ySnBmZTlSIjt9-xqV-T8AAAA	https://www.avito.ru/bologoe/zemelnye_uchastki/uchastok_118_ga_snt_dnp_7673757307?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJzZG8zVnowR2RsWHdkdGxBIjt99mfzDD8AAAA	https://tver.cian.ru/sale/suburban/279615871/?context=3.pYaEZh4Dmss.0maamyEgEZU933V05L1lN7V1iFM9G-dBU8XCgodhzkzO0Zbxm0mMscX4HR68SW2AuYK1VIuCVhr3hHKYZlI&mlSearchSessionGuid=9a451e6f30187677ad403bbdcafec64b
Цена за 1 сот, рублей	**3 500**	**2 740**	**8 333**	**5 072**	**3929**
Цена за 1 кв. м. рублей	**35**	**27,40**	**83,33**	**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 3 019,23рублей 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:





https://tver.move.ru/objects/prodaetsya_sh_naznacheniya_ploschadyu_200_sotok_udomelskiy_r-on_d_tormasovo-_komarno_6801311436/

С/Х назначения в продажу

Цена:	1 100 000 ₽	Тип объявления:	вторичка
Цена за га:	550 000 ₽	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 Сьежа (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

Расположение

Тверская область, Удомельский городской округ, деревня Старое Комарно

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

ЖК в Северном Бутово

ЖК «Гринада» в Бутово

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

ПОДРОБНЕЕ

реклама

Биржа ММВБ ЦБ РФ

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

BITCOIN

BTC	475495 ₽	-9575 ₽	▼

https://tver.move.ru/objects/prodaetsya_sh_naznacheniya_ploschadyu_100_sotok_mlevo_6806323192/

Легендарный Дом Наркомфин

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

НАРКОМФИН

С/Х назначения в продажу

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

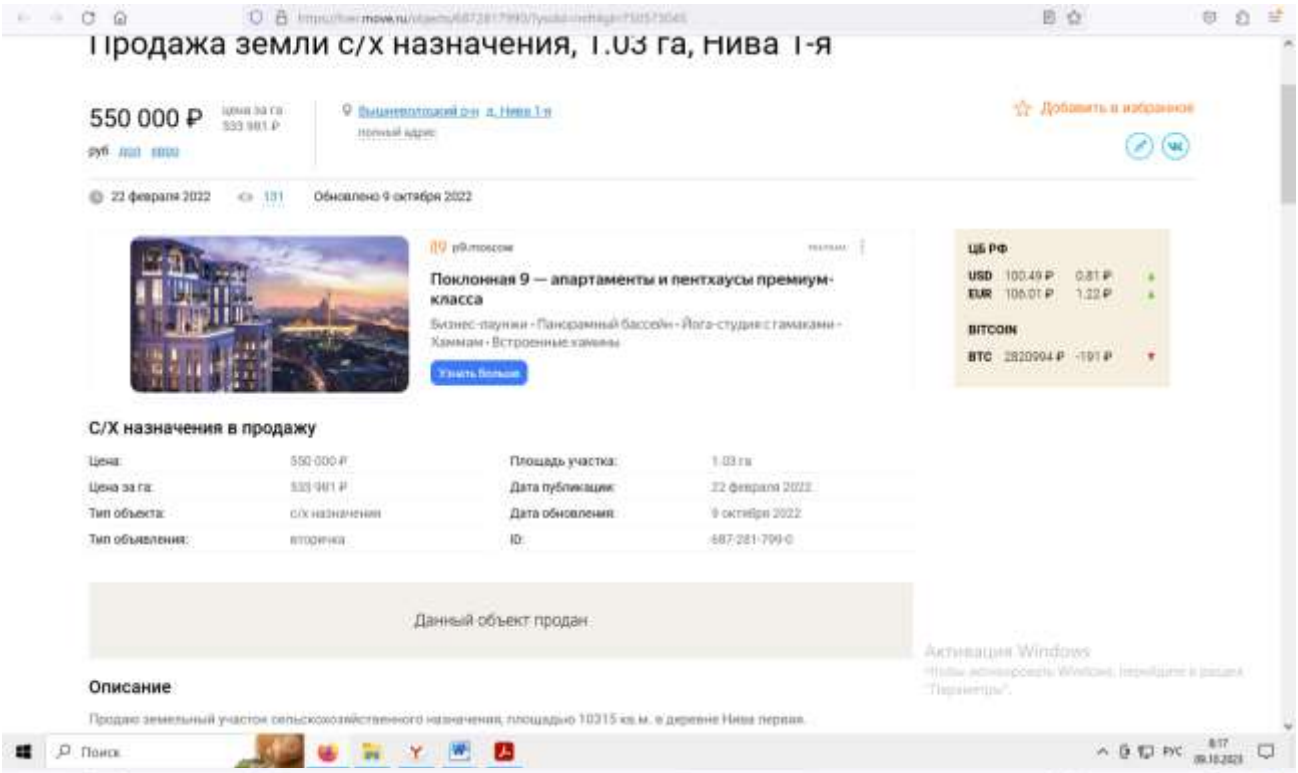
Описание

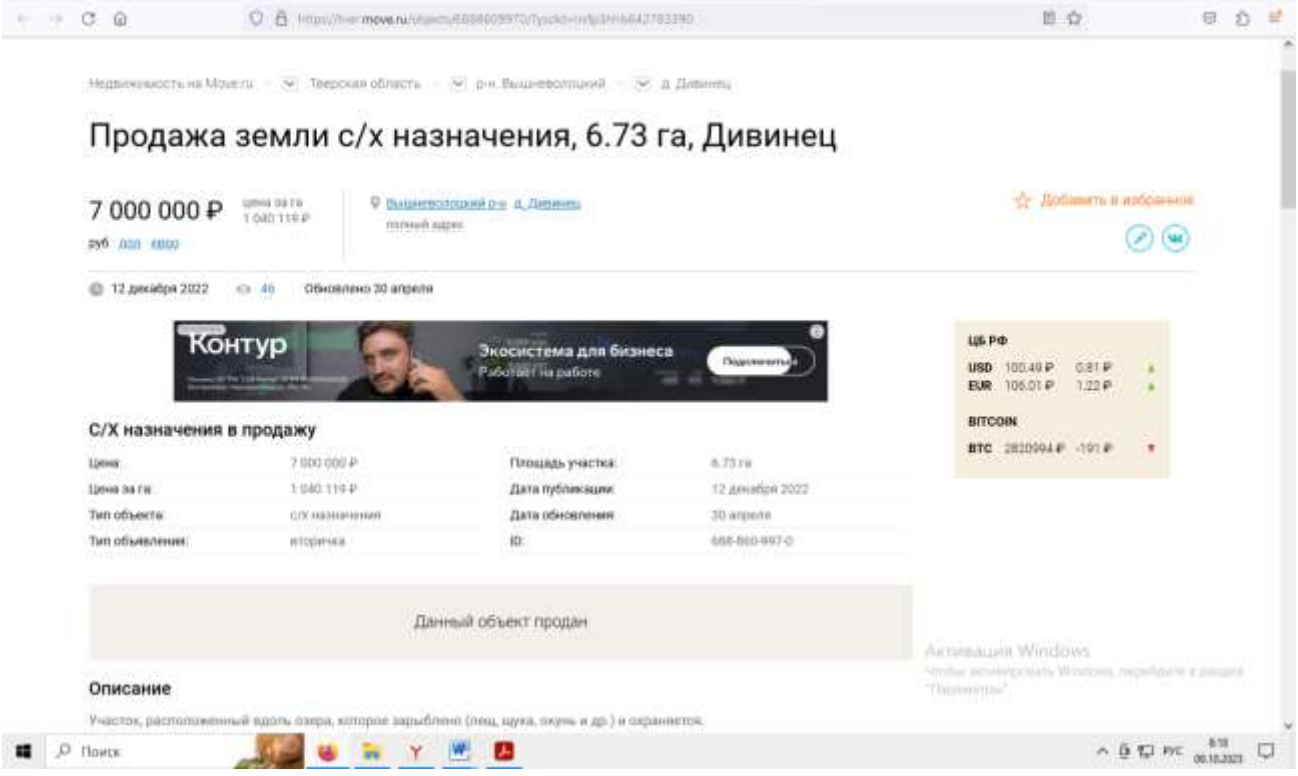
Продаётся участок сельхоз назначения дер. Залучье площадью 9,1 га под ведение организацию фермерского хозяйства. Участок граничит двумя сторонами с ручьём и одной с рекой Мста. На территории расположены зернохранилище и картофелехранилище, которые переуступаются вместе с участком. Есть другие участки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

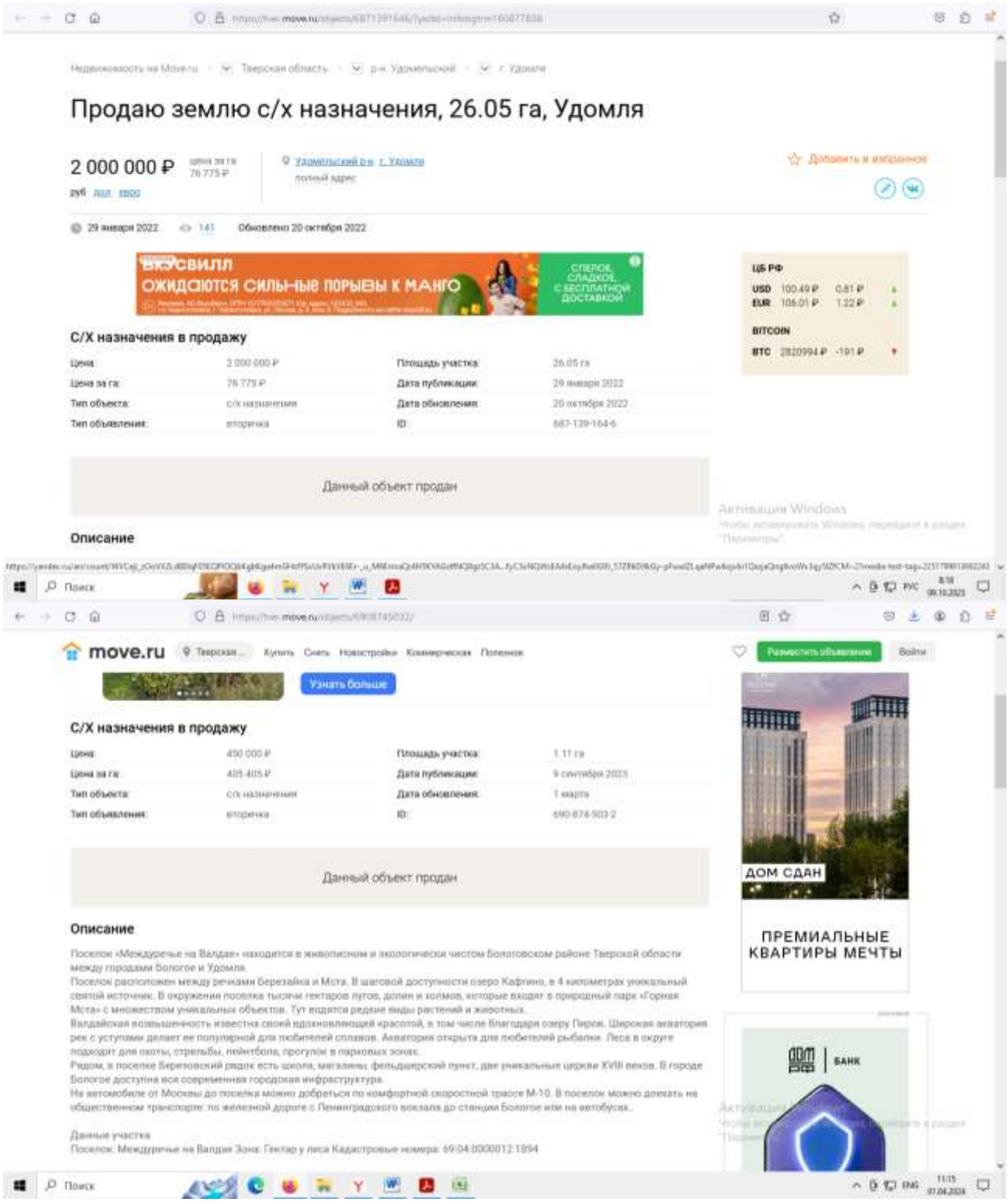
Информация

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.


Продажа земли с/х назначения, 1.03 га, Нива 1-я
550 000 ₽
Добавить в избранное
22 февраля 2022
Обновлено 9 октября 2022
Поклонная 9 — апартаменты и пентхаусы премиум-класса
Бизнес-паунжи · Панорамный бассейн · Йога-студия с гамаками · Хаммам · Встроенные камины
ЦБ РФ
USD 100.49 ₽ 0.81 ₽
EUR 106.01 ₽ 1.22 ₽
BITCOIN
BTC 2820994 ₽ -191 ₽
С/Х назначения в продажу
Цена: 550 000 ₽
Площадь участка: 1.03 га
Цена за га: 533 981 ₽
Дата публикации: 22 февраля 2022
Тип объекта: с/х назначения
Дата обновления: 9 октября 2022
Тип объявления: вторичка
ID: 687-281-799-0
Данный объект продан
Описание
Продаю земельный участок сельскохозяйственного назначения, площадью 10315 кв.м. в деревне Нива первая.
Поиск


Недвижимость на Move.ru
Тверская область
р-н. Вышневолоцкий
д. Дивинец
Продажа земли с/х назначения, 6.73 га, Дивинец
7 000 000 ₽
Добавить в избранное
12 декабря 2022
Обновлено 30 апреля
Контур
Экосистема для бизнеса
Работает на работе
ЦБ РФ
USD 100.49 ₽ 0.81 ₽
EUR 106.01 ₽ 1.22 ₽
BITCOIN
BTC 2820994 ₽ -191 ₽
С/Х назначения в продажу
Цена: 7 000 000 ₽
Площадь участка: 6.73 га
Цена за га: 1 040 119 ₽
Дата публикации: 12 декабря 2022
Тип объекта: с/х назначения
Дата обновления: 30 апреля
Тип объявления: вторичка
ID: 688-860-997-0
Данный объект продан
Описание
Участок, расположенный вдоль озера, которое зарыблено (лещ, щука, окунь и др.) и охраняется.
Поиск



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 и судебного эксперта-2026. 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	
		Осушаемая	
2	Земельные участки под кормовые угодья	Сенокосы	Земельные участки, растительный покров которых используется на сенокошение, выпас скота и для силосования. К ним относятся также сеянные многолетние пастбища и сенокосы, создаваемые вне севооборотов
		Пастбища	

16038/2300 ИНФ "Проект"

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 6. Продолжение.

№	Классы земельных участков	Принадлежность к категориям в соответствии Земельным кодексом РФ [13]	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

ООО "Инвест Проект"

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

1038/25 ООО "Инвест Проект"

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**

1008/26 ООО "Инвест Проект"

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

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

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	0,68	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 многолетния 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

ООО "Инвест Проект"

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

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

ООО "Инвест Проект"

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 2026 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 3 019,23 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:

• Орагнизация 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
–Веревочный 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 (сараи 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:

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

где:

C – рыночная стоимость объекта оценки, руб.;

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

Kij – величина относительной корректировки (процентной), %;

K’ij – величина абсолютной корректировки (стоимостной), руб./кв.м;

i – номер элемента сравнения;

j – номер объекта-аналога;

Vj – 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	1 899 000	2 600 000
Площадь земельного участка, кв. м	От 321 000 до 743 160	140 000	49 640	48 400
Цена за единицу, руб./кв.м.	-	**39,29**	**38,25**	**53,72**
Дата предложения	-	октябрь 2026 года	октябрь 2026 года	октябрь 2026 года
Местоположение	Тверская обл., Удомельский район, с/п. Котлованское, д. Матренино.	Тверская область, Осташковский муниципальный округ, Белка деревня	Тверская обл., Селижаровский муниципальный округ, коттеджный пос. Долина Селигера	Тверская область, Осташковский муниципальный округ, Шиловка деревня
Удаленность от Твери, км.[2]	212	267	217	237
Вид права	собственность	собственность	собственность	собственность
Условия продажи		Договор к-п	Договор к-п	Договор к-п
категория	Сельскохозяйственного назначения Для ведения сельскохозяйственного производства	Земли сельскохозяйственного назначения Для сельскохозяйственного производства	Участок сельскохозяйственного назначения, Сельскохозяйственное использование,	Участок сельскохозяйственного 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.0maamyEgEZU933V05L1lN7V1iFM9G-dBU8XCgodhzkzO0Zbxm0mM	https://tver.cian.ru/sale/suburban/282242497/?context=4.ELyZ6ipA4KQ.8qWI3F-5Hs8zeRaKaedHyA_YVGn8olB2VMPgjGpuYOGTsAZ6Pt8xRvVMU6Ww	https://tver.cian.ru/sale/commercial/239682216/?context=3.iEku5fLOXEM.FNSSgn6o_pkoycS7u60o-

[2] https://yandex.ru/maps

		scX4HR68SW2AuYK1VIuCVhr3hHKYZlI&mlSearchSessionGuid=9a451e6f30187677ad403bbdcafec64b	n7zt-fFnjicU4dxMwMQXBrw&mlSearchSessionGuid=bfc7a629e6f0a85489b2c3e0eccffc38	znE7zMkqA6UQl26FVxpxkPr6Qp4qfihpnimbS1Omt7s-cJEplMMWoQ8k5vzbhfsaNbTXUeEGslP4Ch0w8aNxsJ4kDU&mlSearchSessionGuid=f8e683ff2dc19032c2616bbd0cefddcc

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	2 000 000	2 600 000
Общая площадь, кв.м..	кв.м.	**от 300 000 до 1 000 000**	140 000	49 640	48 400
Источник информации			https://tver.cian.ru/sale/suburban/279615871/?context=3.pYaEZh4Dmss.0maamyEgEZU933V05L1lN7V1iFM9G-dBU8XCgodhzkzO0Zbxm0mMscX4HR68SW2AuYK1VIuCVhr3hHKYZlI&mlSearchSessionGuid=9a451e6f30187677ad403bbdcafec64b	https://www.avito.ru/selizharovo/zemelnye_uchastki/uchastok_496_ga_snt_dnp_2709065581?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJkVHhIQnZpcHRmZGMydGx3Ijt9--Q0gj8AAAA	https://tver.cian.ru/sale/commercial/239682216/?context=3.iEku5fLOXEM.FNSSgn6o_pkoycS7u60o-znE7zMkqA6UQl26FVxpxkPr6Qp4qfihpnimbS1Omt7s-cJEplMMWoQ8k5vzbhfsaNbTXUeEGslP4Ch0w8aNxsJ4kDU&mlSearchSessionGuid=f8e683ff2dc19032c2616bbd0cefddcc
Единица сравнения	кв.м.				
Цена предложения	руб		5 500 000	2 000 000	2 600 000
Цена за ед. площади	руб/ кв.м.		**39,29**	**38,25**	**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**	**38,25**	**53,72**
Условия финансирования		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб/ кв.м.		**39,29**	**38,25**	**53,72**
Условия продажи			Торг	Торг	Торг
Корректировка	%		-20,8%	-20,8%	-20,8%
Скорректированная цена	руб/ кв.м.		**31,12**	**30,29**	**42,55**
Дата продажи (дата оценки)		октябрь 2026 года	октябрь 2026 года	октябрь 2026 года	октябрь 2026 года
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб/ кв.м.		**31,12**	**30,29**	**42,55**

Элемент сравнения	Единица измер.	Объект оценки	Объекты сравнения		
			1	2	3
Местоположение		Тверская обл., Удомельский район, с/п. Котлованское, д. Матренино.	Тверская область, Осташковский муниципальный округ, Белка деревня	Тверская обл., Селижаровский муниципальный округ, коттеджный пос. Долина Селигера	Тверская область, Осташковский муниципальный округ, Шиловка деревня
Местоположение		Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Удаленность от Твери, км.		212	267	217	237
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб/ кв.м.		**31,12**	**30,29**	**42,55**
Физические характеристики					
Общая площадь	кв.м.	**от 300 000 до 1 000 000**	140 000	49 640	48 400
Корректировка	%		-8%	-15%	-15%
Скорректированная цена	руб/ кв.м.		**28,63**	**25,75**	**36,16**
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.		**28,63**	**25,75**	**36,16**
Инженерные коммуникации		по границе	по границе	по границе	по границе
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб/ кв.м.		**28,63**	**25,75**	**36,16**
Экономические характеристики					
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб/ кв.м.		**28,63**	**25,75**	**36,16**
Наличие строений на участке		Участок свободен от строений	Участок свободен от строений	Участок свободен от строений	Участок свободен от строений
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб/ кв.м.		**28,63**	**25,75**	**36,16**
Количество			2	2	2

Элемент сравнения	Единица измер.	Объект оценки	Объекты сравнения		
			1	2	3
корректировок					
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.		30,18		

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).

Следует ввести корректировку на основании «Справочник оценщика и судебного эксперта-2026. Земельные участки часть 2. под ред.Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2026 год Характеристики отражающие влияние физических характеристик объекта, функционального назначения объекта, передаваемых имущественных прав, скидка на торг, ставки капитализации,стр.432 табл.406,

13.2.2. ЗНАЧЕНИЕ СКИДОК НА ТОРГ НА НЕАКТИВНОМ РЫНКЕ

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

Таблица 406. Значение «Скидки на торг». Усредненные данные по городам России, и границы доверительных интервалов.

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Земельные участки под индустриальную застройку	17,1%	15,2%	19,0%
2. Земельные участки под коммерческую застройку	15,6%	14,1%	17,1%
3. Земельные участки под размещение специализированной сельскохозяйственной недвижимости	20,8%	18,3%	23,3%
4. Земельные участки под жилую застройку	14,2%	12,6%	15,9%
5. Земельные участки под объекты рекреации	18,3%	15,8%	20,8%

ООО "Инвест-Проект"

Корректировка на уторгование для земель сельскохозяйственного назначения принята на уровне средней: -20,8%.

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.

Объект оценки отличается от объектов аналогов.

Корректировка равняется(Са/Со-1)*100%

Таблица 10

Характеристика	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Общая площадь, кв. м.	**от 300 000 до1 000 000**	140 000	49 640	48 400
Общая площадь, га	**От 30 до 100**	14,0	4,96	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

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

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	Тверская обл., Селижаровский муниципальный округ, коттеджный пос. Долина Селигера	Тверская область, Осташковский муниципальный округ, Шиловка деревня
Удаленность от Твери, км.[3]	212	267	217	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 октябре 2026 года. Корректировка не требуется.

Наличие строений на участке

[3] 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:

Для присвоения каждому объекту-аналогу весового коэффициента оценщик пользовался следующей формулой, устанавливающей обратную зависимость размера весового коэффициента от количества введенных поправок по рассматриваемому объекту-аналогу.

Вес каждого аналога рассчитывается в зависимости от количества ввеленных корректировок (чем меньше корректировок , тем больше вес по формуле:

$$D = \frac{1/n}{\sum_{i=1}^{n}(1/n_i)}, где$$

n– количество корректировок по данному аналогу;

1/n-коэффициент учета количества корректировок по данному аналогу.

$\sum_{i=1}^{n}(1/n_i)$ -сумма коэффициента учета количества корректировок по всем аналогам.

D- весовой коэффициент аналога.

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: 32 120 000 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., рубли**	**Справедливая стоимость участка**	**Справедливая стоимость участка, округленно, руб.**
69:35:0000009:1271	Матренино	743 160	30,18	22 428 568,80	22 430 000
69:35:0000009:1275	Матренино	321 000	30,18	9 687 780,00	9 690 000
Итого				32 116 348,80	32 120 000

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	32 120 000
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 иерархий[4]. 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%

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

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

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

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

Справедливая стоимость определяется по следующей формуле:

$$РС = РС_{сравн.} \times 1,00$$

Таким образом, справедливая стоимость Объекта оценки, составляет:
32 120 000 рублей
(Тридцать два миллиона сто двадцать тысяч) рублей, ***без учета НДС***[5]
В том числе:

Кадастровый №	Ближайший н.п.	Площадь, кв.м.	Справедливая стоимость участка, округленно, руб.
69:35:0000009:1271	Матренино	743 160+/- 7543	22 430 000
69:35:0000009:1275	Матренино	321 000+/- 4957	9 690 000
Итого			32 120 000

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

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

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

6. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

6.1 НОРМАТИВНЫЕ ДОКУМЕНТЫ

1. Гражданский Кодекс Российской Федерации;
2. Федеральный Закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г.;
3. Общие стандарты оценки (федеральные стандарты оценки ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200);
4. Специальные стандарты оценки, определяющие дополнительные требования к порядку проведения оценки, в том числе для отдельных видов объектов оценки (недвижимости, машин и оборудования, бизнеса, нематериальных активов и интеллектуальной собственности), в т.ч. Федеральный стандарт оценки (ФСО) № 7 «Оценка недвижимости», утвержденный приказом МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.; ФСО № 8 «Оценка бизнеса», утвержденный приказом МЭР РФ № 326 от 01.06.2015 г.; ФСО № 9 «Оценка для целей залога», утвержденный приказом МЭР РФ № 327 от 01.06.2015 г.; .; ФСО № 10 «Оценка стоимости машин и оборудования», утвержденный приказом МЭР РФ № 328 от 01.06.2015 г.; ФСО XI «Оценка интеллектуальной собственности и нематериальных активов (ФСО XI)», утвержденный приказом МЭР РФ № № 659 от 30.11.2022 года.
5. «Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков», разработанными и утвержденными распоряжением Минимущества России от 06.03.2002г. №568-р.
6. Советом Ассоциации «Русское общество оценщиков» 18 ноября 2022 года (протокол №6) утверждены Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков» (далее РОО) – СПОД РОО 2022, которые введены в действие с 25 ноября 2022 года и являются обязательными к применению членами РОО. С полным текстом Стандартов и правил оценочной деятельности РОО можно ознакомиться на официальном сайте РОО: www.sroroo.ru.
7. МЕЖДУНАРОДНЫЙ СТАНДАРТ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ (IFRS) 13 "ОЦЕНКА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н))
8. "Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 16 "Аренда" (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 11.06.2016 N 111н) (ред. от 16.09.2019)

СПРАВОЧНАЯ ЛИТЕРАТУРА И ИНФОРМАЦИОННЫЕ ИСТОЧНИКИ

1. (https://www.economy.gov.ru, https://77.rosstat.gov.ru, http://www.realestategroup.ru/, http://www.knightfrank.ru/, http://www.office-nk.ru, https://www.forbes.ru, https://new-retail.ru, https://samstiray.ru, https://freedome-realty.ru, https://www.cian.ru, https://www.avito.ru, https://abn-consult.ru/issledovaniya/spravochnik-koeffitsientov, https://cepes-invest.com, https://statrielt.ru/ocenka и др.)..).
2. Данные публичной кадастровой карты: https://nspd.gov.ru/map?thematic=PKK&theme_id=1&is_copy_url=true&active_layers=36329%2C36328%2C36049%2C36473%2C37299%2C37298%2C37294%2C36048&coordinate_x=4002008.185797602&coordinate_y=7322667.1840737555&zoom=18.265830976276973&baseLayerId=235&selectedCard=83406654%2C36368%2C40%3A04%3A132701%3A10;
3. Данные по социально-экономическому развитию РФ и регионов, полученные согласно официальным источникам (http://economy.gov.ru; и др.)
4. Данные сайта Центральный банк РФ http://www.cbr.ru;

МЕТОДИЧЕСКАЯ ЛИТЕРАТУРА

1. 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.
2. Оценка недвижимости: Учебник/ Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой – М.: Финансы и статистика, 2002.

3. Оценка рыночной стоимости недвижимости: Учеб. И практ. Пособие/Под ред. В.Н. Зарубина, В.М. Рутгайзера. – М.: Дело, 1998.

4. Оценка недвижимости. СПб.: СПбГТУ, Тарасевич Е.И. 1997. – 442 с.

5. Оценка недвижимости: Пер. с англ. – М.: РИО Мособлупрполиграфиздата, Харисон Генри С. 1994. – 231 с.

7.ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ

Справедливая стоимость, понятие которой дано в Международном стандарте финансовой отчетности (IFRS 13) «Оценка справедливой стоимости» (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 относится - *земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землёй, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения.*

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

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

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

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

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)).

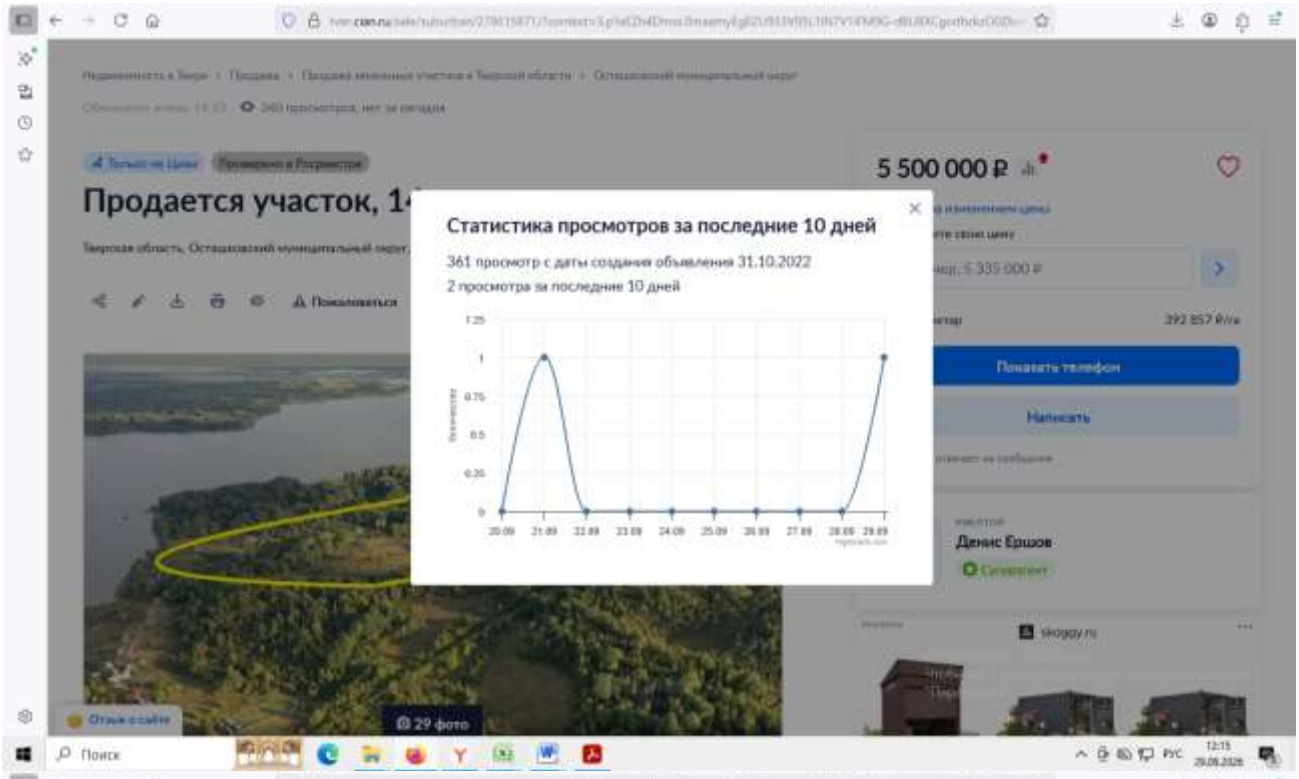
Ремонт здания – комплекс строительных работ и организационно-технических мероприятий по устранению физического и морального износа, не связанных с изменением основных технико-экономических показателей здания.

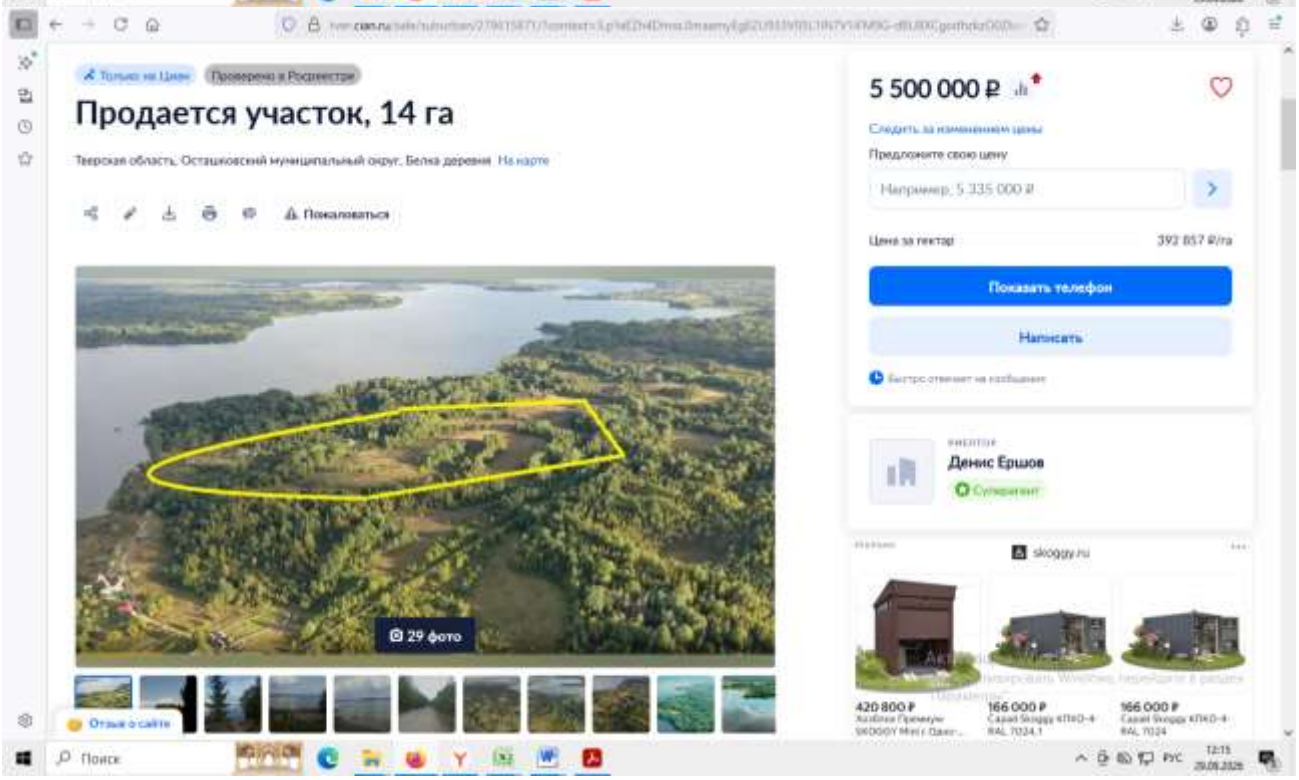
Текущий ремонт здания – ремонт здания с целью восстановления исправности (работоспособности) его конструкций и систем инженерного оборудования, а также поддержания эксплуатационных показателей.

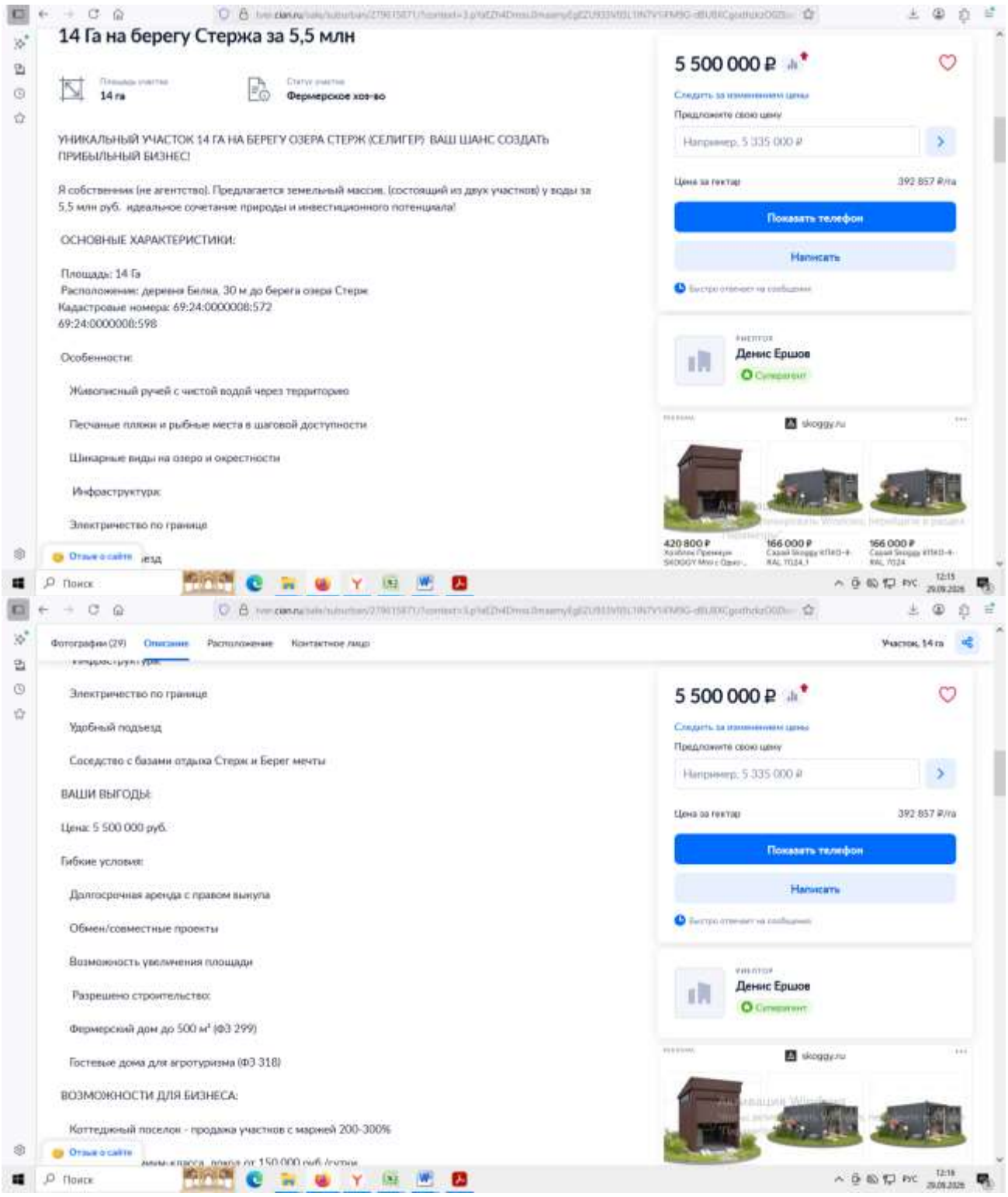
Капитальный ремонт здания – ремонт здания с целью восстановления его ресурса с заменой при необходимости конструктивных элементов и систем инженерного оборудования, а также улучшения эксплуатационных показателей.

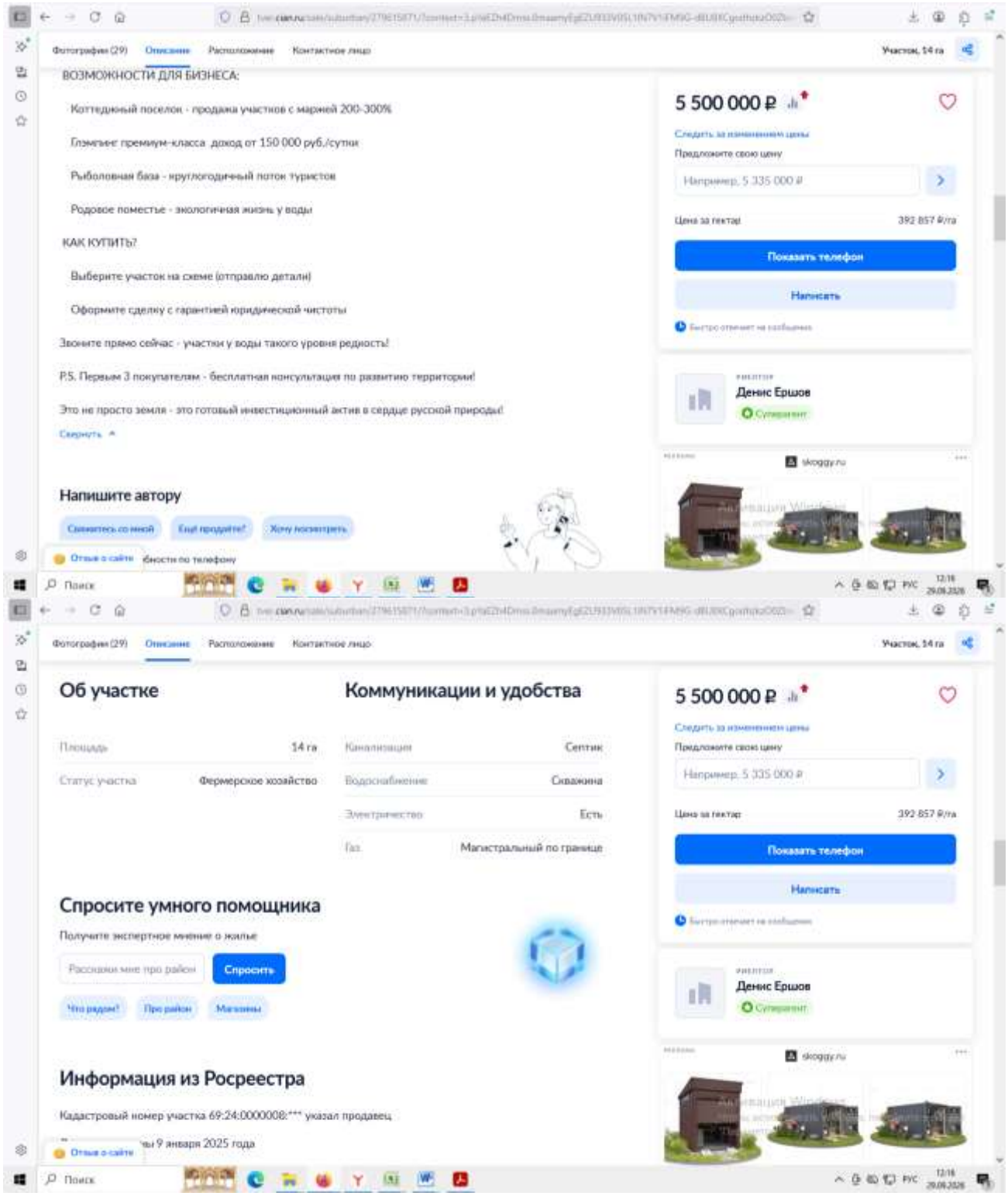
✓ **Реконструкция здания** – комплекс строительный работ и организационно-технических мероприятий, связанных с изменением основных технико-экономических показателей (количества и площади квартир, строительного объёма и общей площади здания, вместимости или пропускной способности или его назначения) в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

СКАНЫ СТРАНИЦ АНАЛОГОВ
Аналог 1

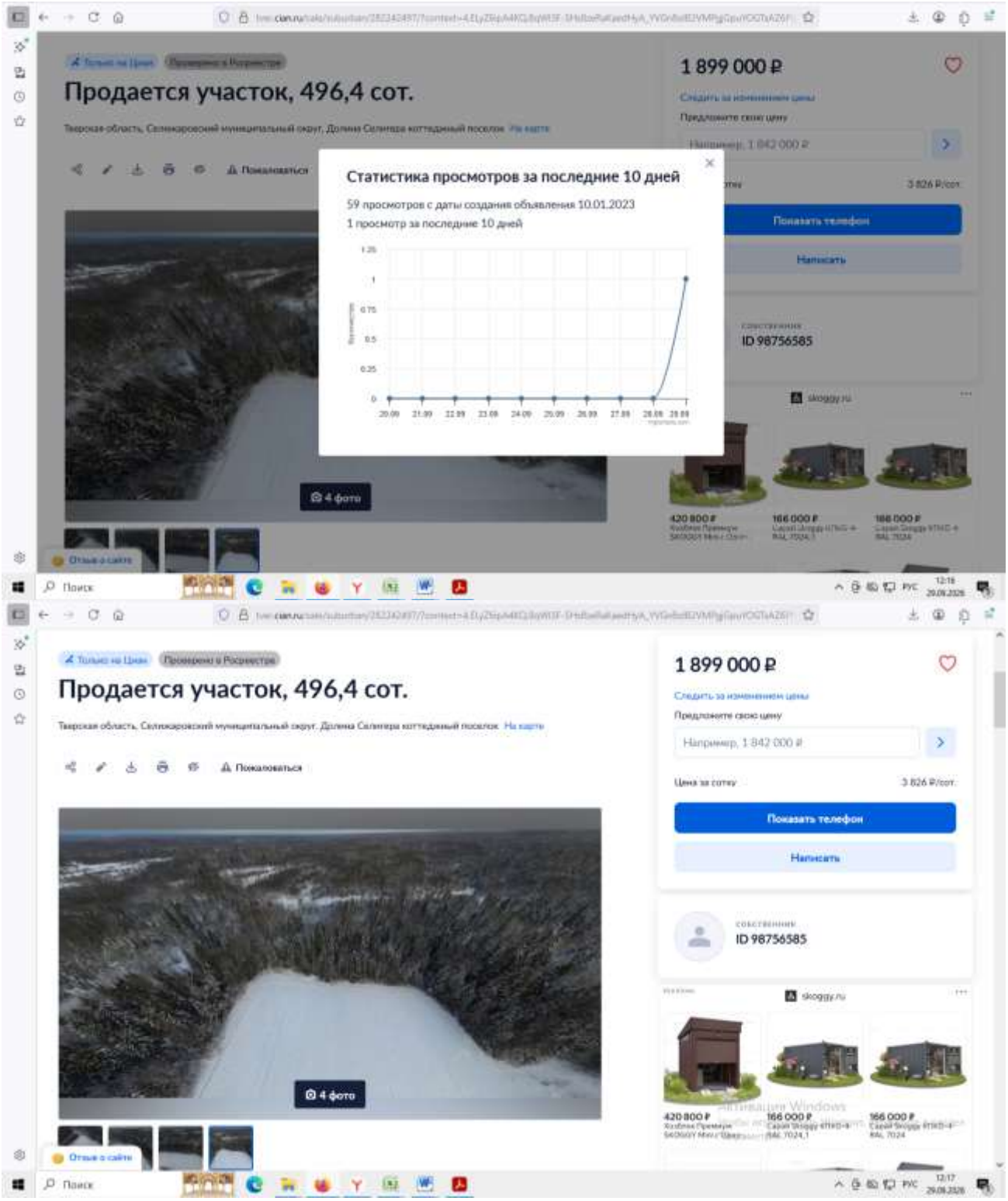


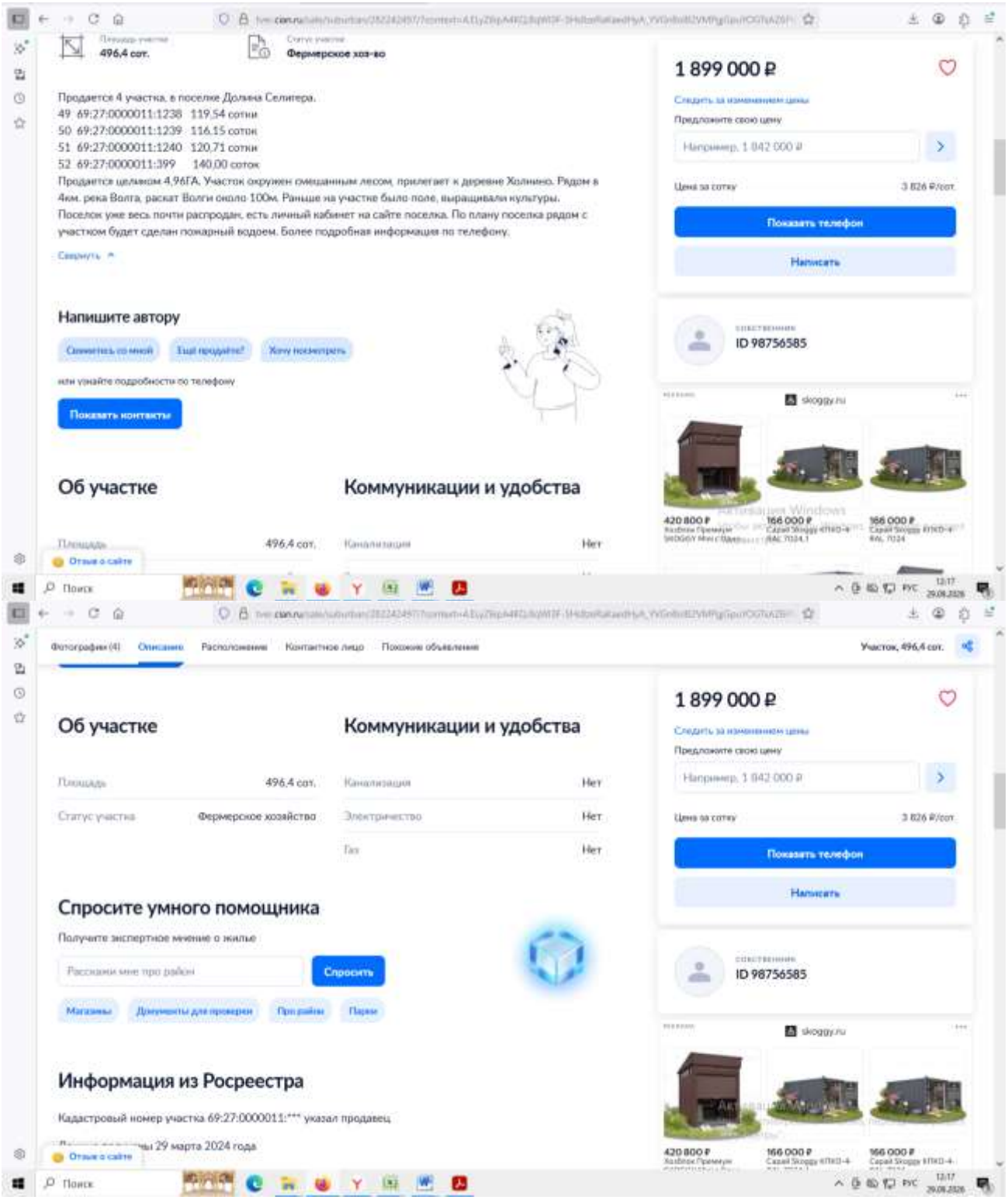


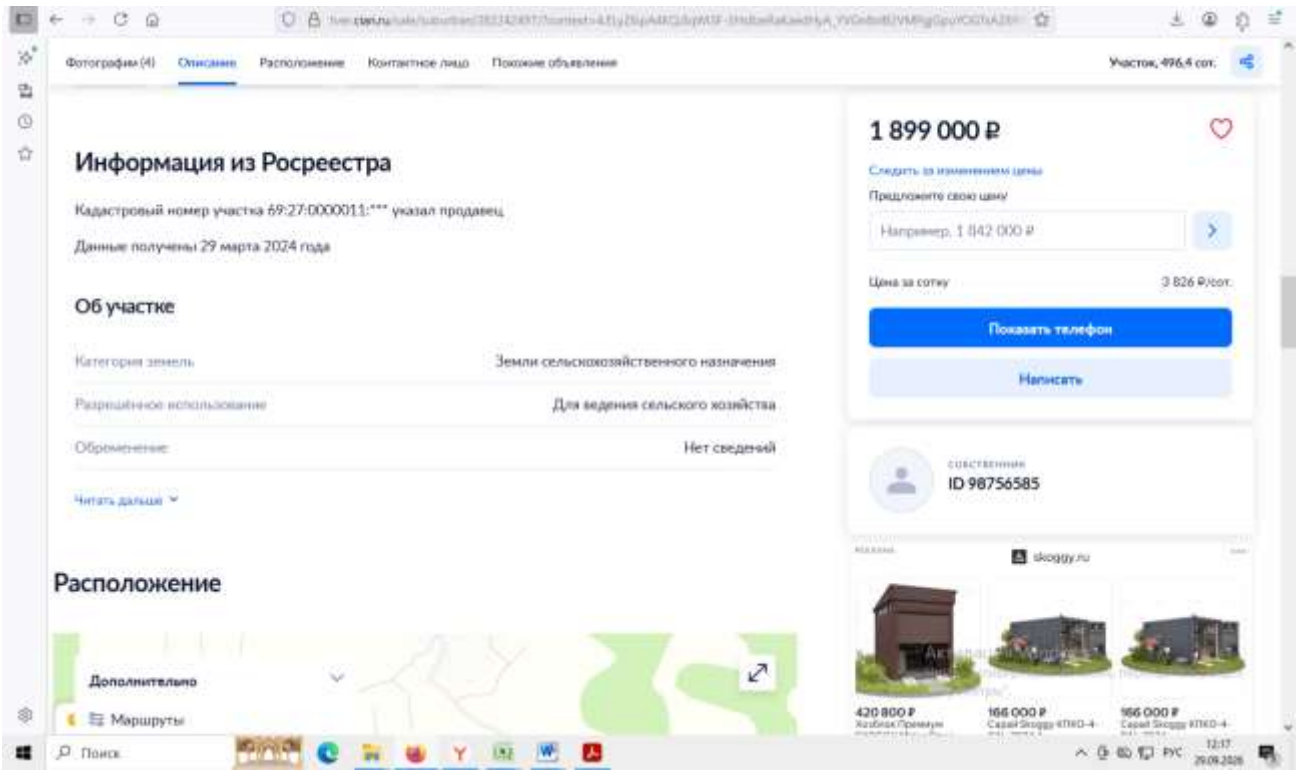

14 Га на берегу Стержа за 5,5 млн
Площадь участка
14 га
Статус участка
Фермерское хозяйство
УНИКАЛЬНЫЙ УЧАСТОК 14 ГА НА БЕРЕГУ ОЗЕРА СТЕРЖ (СЕЛИГЕР)! ВАШ ШАНС СОЗДАТЬ ПРИБЫЛЬНЫЙ БИЗНЕС!
Я собственник (не агентство). Предлагается земельный массив, (состоящий из двух участков) у воды за 5,5 млн руб. идеальное сочетание природы и инвестиционного потенциала!
ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ:
Площадь: 14 Га
Расположение: деревня Билна, 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
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
Риелтор
Денис Ершов
Суперагент
skoggy.ru
420 800 ₽
166 000 ₽
166 000 ₽
Фотографии (29)
Описание
Расположение
Контактное лицо
Участок, 14 га
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)
Гостевые дома для агротуризма (ФЗ 318)
ВОЗМОЖНОСТИ ДЛЯ БИЗНЕСА:
Коттеджный поселок - продажа участков с маржой 200-300%
Отзыв о сайте
Поиск


Фотографии (29)
Описание
Расположение
Контактное лицо
Участок, 14 га
ВОЗМОЖНОСТИ ДЛЯ БИЗНЕСА:
Коттеджный поселок - продажа участков с маржой 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!
Свернуть
5 500 000 ₽
Следить за изменением цены
Предложите свою цену
Например, 5 335 000 ₽
Цена за гектар 392 857 ₽/га
Показать телефон
Написать
Денис Ершов
Напишите автору
Свяжитесь со мной
Ещё продаётся?
Хочу посмотреть
Поиск
Об участке
Площадь 14 га
Статус участка Фермерское хозяйство
Коммуникации и удобства
Канализация Септик
Водоснабжение Скважина
Электричество Есть
Газ Магистральный по границе
Спросите умного помощника
Получите экспертное мнение о жилье
Спросить
Что рядом?
Про район
Магазины
Информация из Росреестра
Кадастровый номер участка 69:24:0000008:*** указал продавец

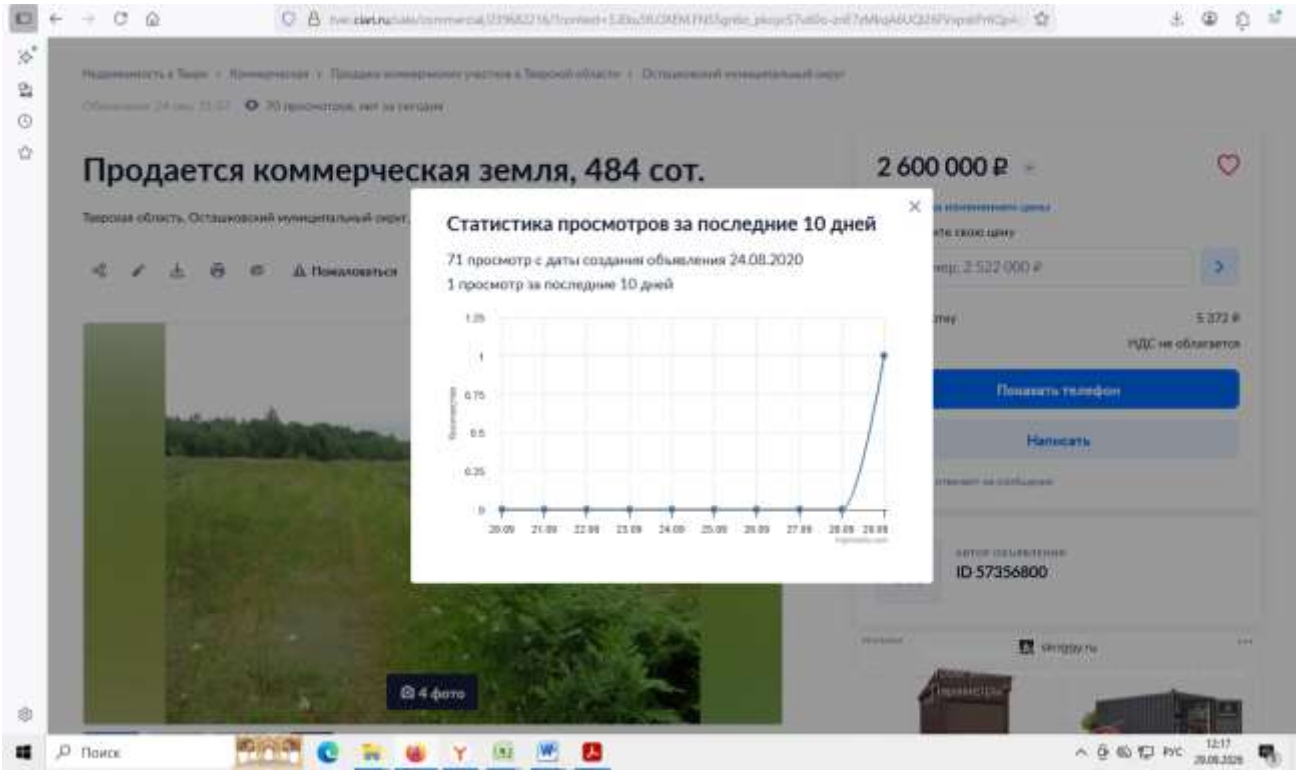
Аналог 2

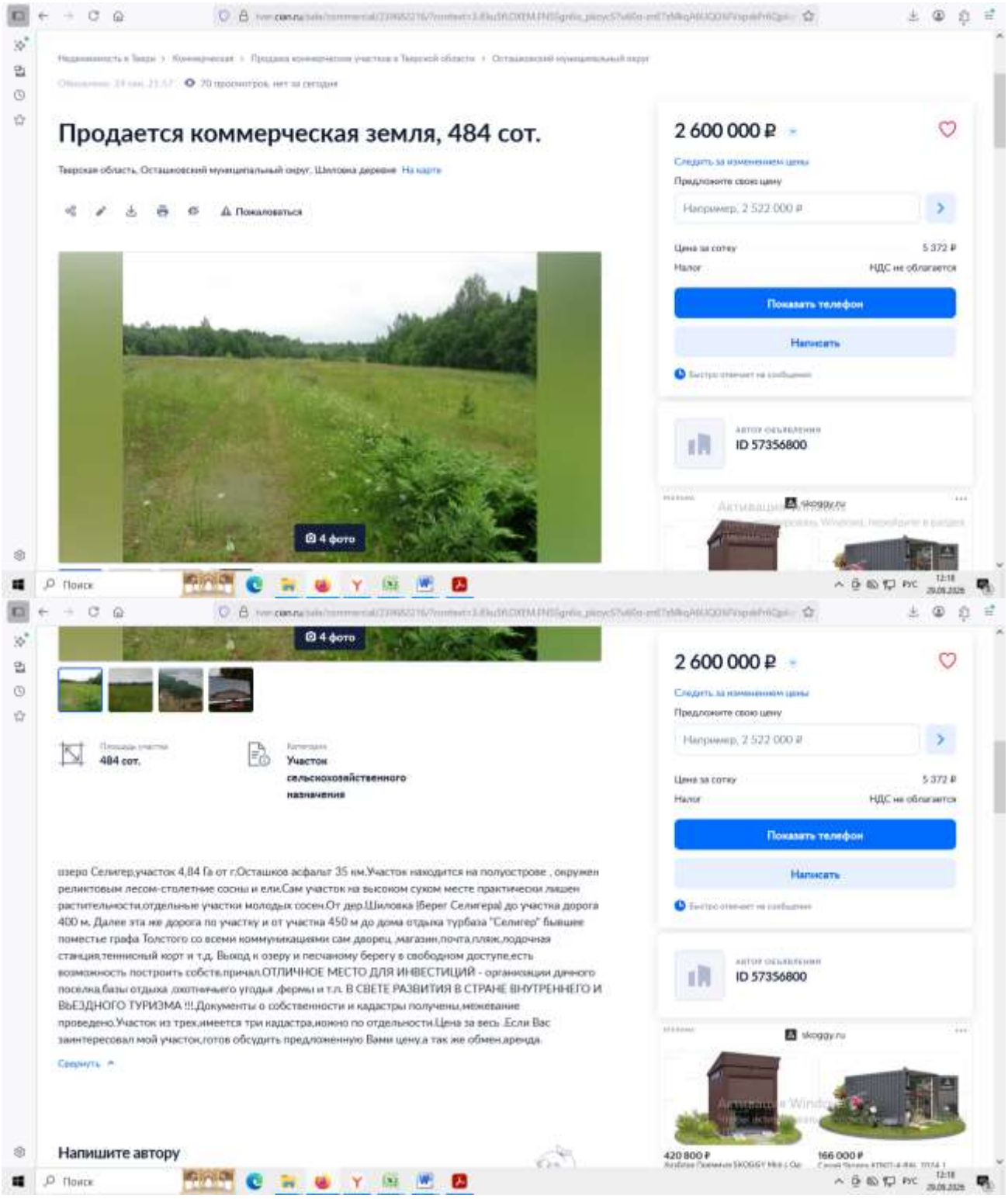

Продается участок, 496,4 сот.
1 899 000 ₽
Статистика просмотров за последние 10 дней
59 просмотров с даты создания объявления 10.01.2023
1 просмотр за последние 10 дней
Показать телефон
Написать
ID 98756585
4 фото

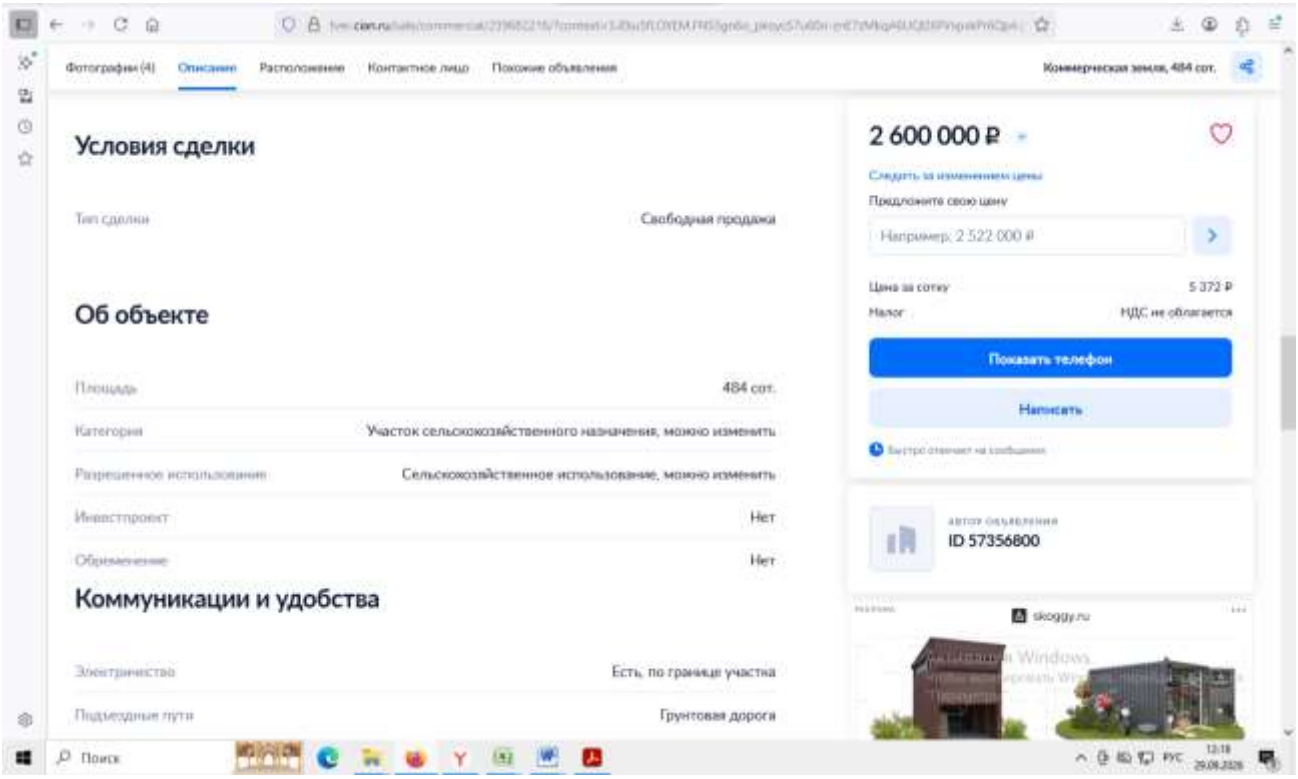

Площадь участка
496,4 сот.
Статус участка
Фермерское хоз-во
Продается 4 участка, в поселке Долина Селитера.
49 69:27:0000011:1238 119,54 сотки
50 69:27:0000011:1239 116,15 соток
51 69:27:0000011:1240 120,71 сотки
52 69:27:0000011:399 140,00 соток
Продается целиком 4,96ГА. Участок окружен смешанным лесом, прилегает к деревне Холнино. Рядом в 4км. река Волга, раскат Волги около 100м. Раньше на участке было поле, выращивали культуры. Поселок уже весь почти распродан, есть личный кабинет на сайте поселка. По плану поселка рядом с участком будет сделан пожарный водоем. Более подробная информация по телефону.
Свернуть
1 899 000 ₽
Следить за изменением цены
Предложите свою цену
Например, 1 842 000 ₽
Цена за сотку
3 826 ₽/сот.
Показать телефон
Написать
Напишите автору
Свяжитесь со мной
Ещё продаётся!
Хочу посмотреть
или узнайте подробности по телефону
Показать контакты
ID 98756585
skoggy.ru
420 800 ₽
166 000 ₽
166 000 ₽
Об участке
Площадь
496,4 сот.
Статус участка
Фермерское хозяйство
Коммуникации и удобства
Канализация
Нет
Электричество
Нет
Газ
Нет
Спросите умного помощника
Получите экспертное мнение о жилье
Расскажи мне про район
Спросить
Магазины
Документы для проверки
Про район
Парки
Информация из Росреестра
Кадастровый номер участка 69:27:0000011:*** указал продавец
29 марта 2024 года
Отзыв о сайте
Фотографии (4)
Описание
Расположение
Контактное лицо
Похожие объявления
Участок, 496,4 сот.


Фотографии (4)
Описание
Расположение
Контактное лицо
Похожие объявления
Участок, 496,4 сот.
Информация из Росреестра
Кадастровый номер участка 69:27:0000011:*** указал продавец
Данные получены 29 марта 2024 года
Об участке
Категория земель
Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешённое использование
Для ведения сельского хозяйства
Обременение
Нет сведений
Читать дальше
Расположение
Дополнительно
Маршруты
1 899 000 ₽
Следить за изменением цены
Предложите свою цену
Например, 1 842 000 ₽
Цена за сотку
3 826 ₽/сот.
Показать телефон
Написать
ID 98756585
skoggy.ru
420 800 ₽
166 000 ₽
166 000 ₽
Поиск
РУС

Аналог 3


Продается коммерческая земля, 484 сот.
2 600 000 ₽
Статистика просмотров за последние 10 дней
71 просмотр с даты создания объявления 24.08.2020
1 просмотр за последние 10 дней
Показать телефон
Написать
ID 57356800
4 фото
Поиск
РУС


Продается коммерческая земля, 484 сот.
Тверская область, Осташковский муниципальный округ, Шиловка деревня На карте
Пожаловаться
4 фото
2 600 000 ₽
Следить за изменением цены
Предложите свою цену
Например, 2 522 000 ₽
Цена за сотку 5 372 ₽
Налог НДС не облагается
Показать телефон
Написать
ID 57356800
4 фото
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.Шиловка (Берег Селигера) до участка дорога 400 м. Далее эта же дорога по участку и от участка 450 м до дома отдыха турбаза "Селигер" бывшие 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 собств.причал.ОТЛИЧНОЕ МЕСТО ДЛЯ ИНВЕСТИЦИЙ - организации дачного поселка,базы отдыха ,охотничьего угодья ,фермы и т.п. В СВЕТЕ РАЗВИТИЯ В СТРАНЕ ВНУТРЕННЕГО И ВЬЕЗДНОГО 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,а так же обмен,аренда.
Свернуть
Напишите автору
2 600 000 ₽
Следить за изменением цены
Предложите свою цену
Например, 2 522 000 ₽
Цена за сотку 5 372 ₽
Налог НДС не облагается
Показать телефон
Написать
ID 57356800
420 800 ₽
166 000 ₽


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
Подъездные пути
Грунтовая дорога
2 600 000 ₽
Следить за изменением цены
Предложите свою цену
Например, 2 522 000 ₽
Цена за сотку
5 372 ₽
Налог
НДС не облагается
Показать телефон
Написать
Быстро отвечает на сообщения
ID 57356800
skoggy.ru
Поиск

ПРИЛОЖЕНИЕ 1. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧИЕ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

АССОЦИАЦИЯ
«РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Оценщик:

Светлаков Василий Иванович

(фамилия, имя и отчество)

ИНН 771605751953

(инн)

включен в реестр членов РОО:

18 сентября 2007 года, регистрационный № 000957

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

Выдано 22 июля 2020 года.

Президент Ю.В. Козырь

0000389 *

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

о профессиональной переподготовке

ГПП № 100148

Настоящий диплом выдан Светлакову Владимиру Ивановичу

в том, что он(а) с 30 марта 2005 г. по 30 ноября 2005 г. прошел(а) профессиональную переподготовку в Институте предпринимательства при Правительстве Москвы

по программе "Оценка недвижимости"

(название программы)

Государственной аттестационной комиссией решением от 30 ноября 2005 г. протокол № 1 удостоверяет право (Светлакову Владимиру Ивановичу)

Дается для получения дополнительного образования и профессиональной переподготовки

Регистрационный номер 0071

Декан

Москва 2005

на ведение профессиональной деятельности в сфере оценки стоимости предприятия (бизнеса)

РОСГОССТРАХ

ПОЛИС № 1476/2026/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 № 1476/2026/СП134/765 от 10 сентября 2026 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 2026 г. по «01» октября 2027 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 07.10.2025 г.)
Руководитель Центра корпоративных и партнерских продаж Управления продаж по г. Москва ДБМР БАОО

_____ (Цой М.В.)
(подпись) М.П.
«10» сентября 2026 г.

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

_____ (Светлаков В.И.)
(подпись) М.П.

РОСГОССТРАХ

ПОЛИС № 1264/2026/СП134/765
страхования ответственности оценщика

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования ответственности оценщика № 1264/2026/СП134/765 от 20.03.2026г. (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 2026 г. по «20» апреля 2027 г.***
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	*Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате осуществления Страхователем оценочной деятельности.*
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	*Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.* *Возмещение ущерба, причиненного в течение срока действия Договора страхования, производится в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации на дату заключения Договора страхования, но не более трёх лет.* *Достоверность величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, установленной в отчете об оценке, устанавливается вступившим в законную силу решением суда.* *Под фактом причинения ущерба (вреда) понимается наступление событий при условии, что:* *1. Действие (бездействие), приведшее к причинению ущерба, было допущено в пределах срока действия договора страхования и в пределах территории страхования. Территорией страхования считается территория Российской Федерации.* *2. Датой действия (бездействия), приведшего к причинению ущерба, считается дата составления отчета об оценке.* *3. Ущерб Выгодоприобретателям в результате осуществления оценочной деятельности был причинен в пределах территории страхования, а также в пределах срока действия договора страхования.* *4. Выгодоприобретателями предъявлено обоснованное требование о возмещении ущерба в соответствии с законодательством РФ.* *5. На момент совершения действия (бездействия), приведшего к причинению ущерба, оценщик удовлетворял требованиям законодательства Российской Федерации, предъявляемым к оценщикам.*
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	*Страховая премия уплачивается в соответствии с условиями Договора.* *Настоящим подтверждаем, что страховая премия оплачена, Договор страхования вступил в действие.*

Страховщик:
ПАО СК «Росгосстрах»
(Лицензия ЦБ РФ СИ № 0001 от 07.10.2025 г.)
Директор по ключевым проектам развития корпоративных продаж УП по г. Москва ДБМР

(Комарницкая М.И.)

м.п.
«20» марта 2026 г.

Страхователь:
Светлаков Василий Иванович

(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 24г. № 360

Директор А.С. Бункин

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

ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ ОЦЕНКИ

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

(полное наименование органа регистрации прав)

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Едином государственном реестре недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
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. Матренино.Участок находится примерно в пяти километрах по направлению на север от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Тверская область, г/о Удомельский, д. Матренино.		
Площадь, м2:	743160 +/- 7543		
Кадастровая стоимость, руб:	2110574.4		
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		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Заец Антонина Викторовна (представитель правообладателя), Правообладатель: Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда рентного "Перспектива" под управлением ООО "УК"Прагма Капитал",данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев, ИНН: 7718581523		

Ведущий специалист-эксперт

подпись

инициалы, фамилия

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

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист №1 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

7 сентября 2020г.	
Кадастровый номер:	69:35:0000009:1271

1	Правообладатель (правообладатели):		1.1	Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда рентного "Перспектива" под управлением ООО "УК"Прагма Капитал"
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:		2.1	Общая долевая собственность 69:35:0000009:1271-69/173/2020-8 07.09.2020 20:03:59
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
	4.1	вид:		Доверительное управление
		дата государственной регистрации:		07.09.2020 20:03:59
		номер государственной регистрации:		69:35:0000009:1271-69/173/2020-9
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 07.09.2020 по 01.05.2027
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным «Перспектива», ИНН: 7718581523, ОГРН: 1067746469658
		основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным "Перспектива" по управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прагма Капитал", № 2539, Выдан 25.02.2013 Изменения и дополнения вносимые в правила доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда рентный "Перспектива"под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прагма Капитал", № 1, Выдан 14.06.2013 Изменения и дополнения вносимые в правила доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда рентный "Перспектива"под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прагма Капитал", № 2, Выдан 11.11.2013 Изменения и дополнения вносимые в правила доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда рентный "Перспектива"под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прагма Капитал", № 3, Выдан 15.06.2020 Изменения и дополнения вносимые в правила доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда рентный "Перспектива"под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прагма Капитал", № 4, Выдан 17.08.2020

Ведущий специалист-эксперт		Алексеева А.Ю.
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

118

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист №2 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

7 сентября 2020г.	
Кадастровый номер:	69:35:0000009:1271

5	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

Ведущий специалист-эксперт		Алексеева А.Ю.
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

119

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

Описание местоположения земельного участка

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

7 сентября 2020г.	
Кадастровый номер:	69:35:0000009:1271

План (чертеж, схема) земельного участка

Масштаб 1:20000

Условные обозначения:

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
Ведущий специалист-эксперт		Алексеева А.Ю.

120

120

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

полное наименование органа регистрации прав

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок
вид объекта недвижимости

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

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.Участок находится примерно в примыкает, 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
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Заец Антонина Викторовна (представитель правообладателя), Правообладатель: Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда рентного "Перспектива" под управлением ООО "УК"Прагма Капитал",данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев, ИНН: 7718581523

Ведущий специалист-эксперт		Алексеева А.Ю.
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

121

121

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

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

7 сентября 2020г.	
Кадастровый номер:	69:35:0000009:1275

1	Правообладатель (правообладатели):		1.1	Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда рентного "Перспектива" под управлением ООО "УК"Прагма Капитал"
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:		2.1	Общая долевая собственность 69:35:0000009:1275-69/173/2020-8 07.09.2020 20:07:29
3	Документы-основания		3.1	Договор купли-продажи недвижимого имущества, № 19-07-20-3, Выдан 06.08.2020
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
	4.1	вид:		Доверительное управление
		дата государственной регистрации:		07.09.2020 20:07:29
		номер государственной регистрации:		69:35:0000009:1275-69/173/2020-9
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 07.09.2020 по 01.05.2027
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным «Перспектива», ИНН: 3445028704
		основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным "Перспектива" по управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прагма Капитал", № 2539, Выдан 25.02.2013 Изменения и дополнения вносимые в правила доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда рентный "Перспектива"под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прагма Капитал", № 1, Выдан 14.06.2013 Изменения и дополнения вносимые в правила доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда рентный "Перспектива"под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прагма Капитал", № 2, Выдан 11.11.2013 Изменения и дополнения вносимые в правила доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда рентный "Перспектива"под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прагма Капитал", № 3, Выдан 15.06.2020 Изменения и дополнения вносимые в правила доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда рентный "Перспектива"под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прагма Капитал", № 4, Выдан 17.08.2020

Ведущий специалист-эксперт		Алексеева А.Ю.
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

122

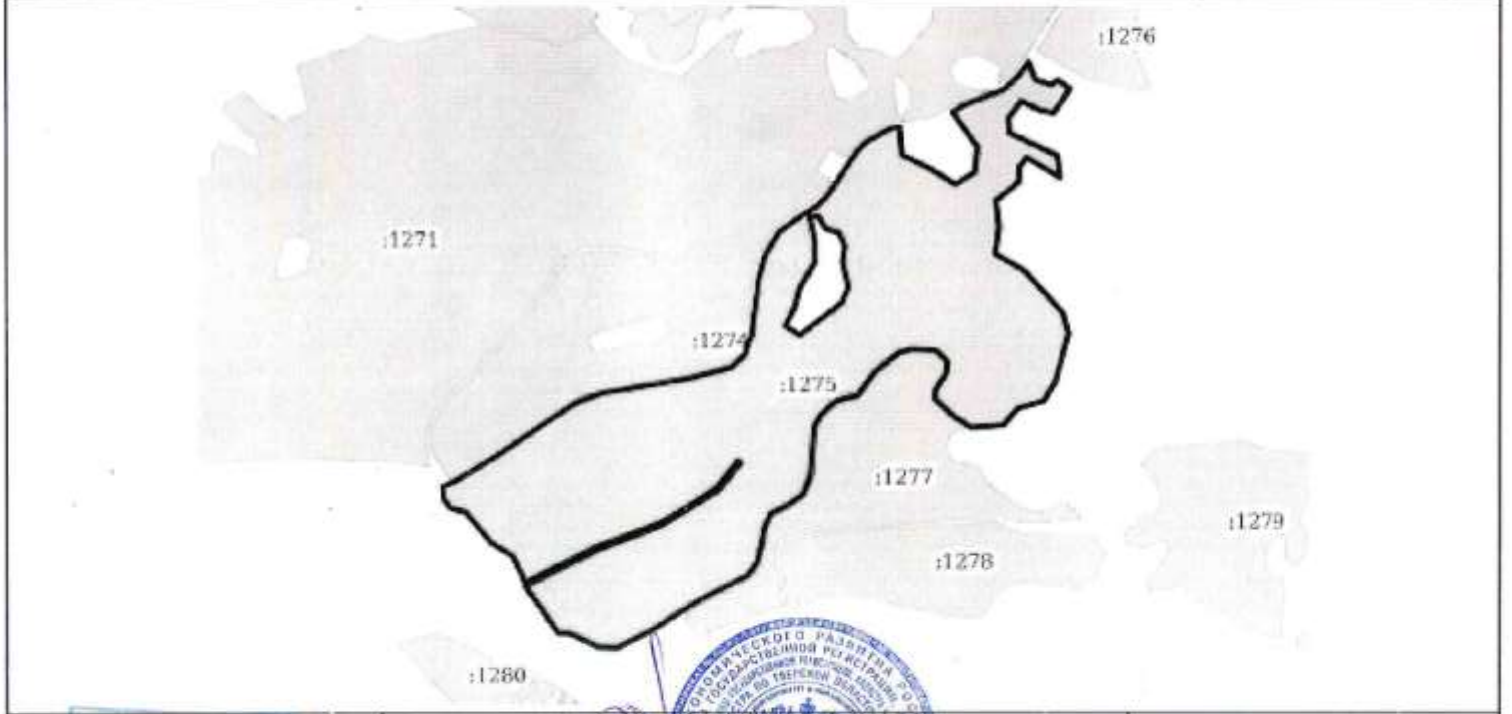
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Описание местоположения земельного участка

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

7 сентября 2020г.	
Кадастровый номер:	69:35:0000009:1275

План (чертеж, схема) земельного участка



Масштаб 1:9000 Условные обозначения:

Ведущий специалист-эксперт		Алексеева А.Ю.
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

123

123

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
69:35:0000009:1224	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	62 080	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	74 946	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

Перечень услуг

- Орагнизация 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
  - Веревочный городок для детей
- Гостиничное размещение и ресторанное обслуживание
- Контактный зоопарк

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

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	62 080	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

Администрация Удомельского городского округа
Вх. № 01-01-10/2418
"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 концепцией 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