



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

**Отчет №3 – 01/11-2020/12  
Об оценке справедливой  
стоимости**

**земельных участков,  
расположенных по адресу:**

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

РФ, Тверская область,  
Удомельский городской округ,  
д. Заселище.

**Дата оценки:**

**25 ноября 2020 года**

**Дата составления отчета:**

**25 ноября 2020 года**

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

Исполнитель: ЗАО ИКФ «КонС»

Москва, 2020

## Сопроводительное письмо

25 ноября 2020 г.  
г. Москва,  
г-ну Кулику Д.С.

Уважаемый господин Кулик!

В соответствии с Дополнением №774 к Договору № 18-07/0 от 18 июля 2011года, между ООО «Управляющая компания «Прага Капитал» «Д.У.» ЗПИФ рентный «Красногорье» под управлением ООО «УК «Прага Капитал»- заказчик и ЗАО ИКФ «КонС»-исполнитель и указанием Банка России от 25 августа 2015 г. N 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов , в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев», мы произвели расчет справедливой стоимости права собственности на земельные участки, расположенные по адресу: Тверская обл., Удомельский район, с/п. Котлованское, д. Заселище; РФ, Тверская область, Удомельский городской округ, д. Заселище. которые являются отдельными активами (в соответствии с МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (ред. от 11.07.2016) (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н)) - далее по тексту объект оценки.

Согласно договору заключение предоставлено в форме Отчета.

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

**Дата оценки:** 25 ноября 2020 года.

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

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

### ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.

Оцениваемый объект (далее - «Объект оценки») и его состав:	<p>1. Земельный участок общей площадью:706 648+/-7355 кв.м. , категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер:69:35:0000009:1230</p> <p>Адрес: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д. Заселище. Участок находится примерно в 1 700 м, по направлению на северо-запад от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Тверская обл., Удомельский район, с/п. Котлованское, д. Заселище.</p> <p>2. Земельный участок общей площадью:392 571+/-5482 кв.м. , категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер:69:35:0000009:1232</p> <p>Адрес: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д.Заселище. Участок находится примерно в 1 000 м, по направлению на север от ориентира. Почтовый адрес ориентира:РФ, Тверская область, Удомельский городской</p>
--	--

округ, д. Заселище.

3. Земельный участок общей площадью: 326 365 +/- 4999 кв.м., категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер: 69:35:0000009:1233

Адрес: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д. Заселище. Участок находится примерно в 200 м, по направлению на север от ориентира. Почтовый адрес ориентира: РФ, Тверская область, Удомельский городской округ, д. Заселище

4. Земельный участок общей площадью: 67 227 +/- 2269 кв.м., категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер: 69:35:0000009:1234

Адрес: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д. Заселище. Участок находится примерно в 300 м, по направлению на север от ориентира. Почтовый адрес ориентира: РФ, Тверская область, Удомельский городской округ, д. Заселище

5. Земельный участок общей площадью: 298 008 +/- 4777 кв.м., категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер: 69:35:0000009:1236

Адрес: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д. Заселище. Участок находится примерно в 1 200 м, по направлению на северо-запад от ориентира. Почтовый адрес ориентира: РФ, Тверская область, Удомельский городской округ, д. Заселище

6. Земельный участок общей площадью: 171 400 +/- 3623 кв.м., категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер: 69:35:0000009:1239

Адрес: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д. Заселище. Участок находится примерно в 600 м, по направлению на северо-запад от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Тверская обл., Удомельский район, с/п. Котлованское, д. Заселище.

7. Земельный участок общей площадью: 229 679 +/- 4193 кв.м., категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер: 69:35:0000009:1240

Адрес: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д. Заселище. Участок находится примерно в 30 м, по направлению на север от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Тверская обл., Удомельский район, с/п.

	<p>Котлованское, д. Заселище.</p> <p>8. Земельный участок общей площадью:62 080+/-2180 кв.м. , категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер:69:35:0000009:1241</p> <p>Адрес: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д. Заселище. Участок находится примерно в 600 м, по направлению на запад от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Тверская обл., Удомельский район, с/п. Котлованское, д. Заселище.</p> <p>9. Земельный участок общей площадью:213 712+/-4045 кв.м., категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, для ведения сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер:69:35:0000009:1242</p> <p>Адрес: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д. Заселище. Участок находится примерно в 500 м, по направлению на юго-запад от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Тверская обл., Удомельский район, с/п. Котлованское, д. Заселище.</p> <p>10. Земельный участок общей площадью:125 560+/-3101 кв.м., категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства Кадастровый номер:69:35:0000009:1247</p> <p>Адрес: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д. Заселище. Участок находится примерно в 1 000 м, по направлению на юг от ориентира. Почтовый адрес ориентира: РФ, Тверская область, Удомельский городской округ, д. Заселище</p> <p>11. Земельный участок общей площадью:89 375+/-2616 кв.м., категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, для ведения сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер:69:35:0000009:1251</p> <p>Адрес: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д. Заселище. Участок находится примерно в 600 м, по направлению на юго-запад от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Тверская обл., Удомельский район, с/п. Котлованское, д. Заселище.</p>
Цель и задачи оценки:	Определение справедливой стоимости права собственности на объект недвижимости в целях переоценки в Закрытом Паевом Фонде.
Вид стоимости:	Справедливая стоимость в соответствии с трактовкой МСФО(IFRS)-13 «Оценка справедливой стоимости» (ред. от 11.07.2016) (введен в действие на территории Российской

	Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н))
Оцениваемые права:	<p>Общая долевая собственность:</p> <p>1)69:35:0000009:1230-69/173/2020-8 от 05.03.2020  2)69:35:0000009:1232-69/173/2020-8 от 05.03.2020  3)69:35:0000009:1233-69/173/2020-8 от 05.03.2020  4)69:35:0000009:1234-69/173/2020-8 от 05.03.2020  5)69:35:0000009:1236-69/173/2020-8 от 05.03.2020  6)69:35:0000009:1239-69/173/2020-8 от 05.03.2020  7)69:35:0000009:1240-69/173/2020-8 от 05.03.2020  8)69:35:0000009:1241-69/173/2020-8 от 05.03.2020  9)69:35:0000009:1242-69/173/2020-8 от 05.03.2020  10)69:35:0000009:1247-69/173/2020-8 от 05.03.2020  11)69:35:0000009:1251-69/173/2020-8 от 05.03.2020</p> <p>на основании Выписок из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 05 марта 2020 года.</p> <p>Правообладатель: владельцы закрытого паевого инвестиционного фонда рентного недвижимости «Красногорье» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прага Капитал», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.</p>
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 №774 к Договору № 18-07/0 от 18 июля 2011 года
Дата проведения оценки (дата определения стоимости):	25 ноября 2020 года
Дата составления отчета:	25 ноября 2020 года
Результаты оценки полученные:	
Затратный подход:	Не применялся
Сравнительный подход:	114 160 000 рублей
Доходный подход:	Не применялся
Итоговая величина справедливой стоимости объекта оценки, без учета НДС, округленно:	<b>114 160 000 рублей</b>

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

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

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

Настоящая оценка была проведена сравнительным методом.

### **Заявление о соответствии**

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

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

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

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

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

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

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

- Светлаков Василий Иванович является членом «Ассоциация «Русское общество оценщиков» и включен в реестр оценщиков за регистрационным номером 000957. «Ассоциация «Русское общество оценщиков» включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков 09 июля 2007 г. за № 0003.

-по всем вопросам, связанным с данным отчетом, просим обращаться лично к Светлакову В. И

На основании информации, представленной в данном отчете, мы пришли к заключению, что справедливая стоимость оцениваемого объекта недвижимости, земельных участков, составляет:

**114 160 000 рублей**

(Сто четырнадцать миллионов сто шестьдесят тысяч ) рублей, без учета НДС<sup>1</sup>

В том числе:

Кадастровый №	Ближайший н.п.	Площадь, кв.м.	Справедливая стоимость участка, округленно, руб.
69:35:0000009:1230	Заселище	706 648+/-7355	28 910 000
69:35:0000009:1232	Заселище	392 571+/-5482	16 060 000
69:35:0000009:1233	Заселище	326 365+/-4999	13 350 000
69:35:0000009:1234	Заселище	67 227+/-2269	3 360 000
69:35:0000009:1236	Заселище	298 008+/-4777	12 890 000
69:35:0000009:1239	Заселище	171 400+/-3623	7 410 000
69:35:0000009:1240	Заселище	229 679+/-4193	9 930 000
69:35:0000009:1241	Заселище	62 080+/-2180	3 110 000
69:35:0000009:1242	Заселище	213 712+/-4045	9 240 000
69:35:0000009:1247	Заселище	125 560+/-3101	5 430 000
69:35:0000009:1251	Заселище	89 375+/-2616	4 470 000
Итого			114 160 000

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

<sup>1</sup> НДС не облагается пп. 6 п. 2 ст. 146 НК РФ

## ОГЛАВЛЕНИЕ

1.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ .....	9
1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ .....	9
1.3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ.....	13
1.4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ .....	15
1.5. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ДАННЫХ .....	16
1.6. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	17
1.7. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ .....	17
1.8. ОБЗОР ОБЩЕПРИНЯТЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ .....	19
2. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА .....	19
2.1. ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА.....	19
2.2. ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	20
2.3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ .....	27
3. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ.....	59
3.1. ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ .....	59
3.2. ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ.....	59
4. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ .....	69
4.1. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ПО ЗАТРАТНОМУ ПОДХОДУ.....	69
4.2. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ПО ДОХОДНОМУ ПОДХОДУ.....	70
4.3. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ПО СРАВНИТЕЛЬНОМУ ПОДХОДУ.....	70
5. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ.....	86
6. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ.....	88
7. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ .....	89



## 1.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

В соответствии с Дополнением №774 к Договору № 18-07/0 от 18 июля 2011 года между ООО «Управляющая компания «Прага Капитал» «Д.У.» ЗПИФ рентный «Красногорье» под управлением ООО «УК «Прага Капитал»-далее заказчик и ЗАО ИКФ «КонС»-далее исполнитель.

## 1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки	<p>1. Земельный участок общей площадью:706 648+/-7355 кв.м. , категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер:69:35:0000009:1230</p> <p>Адрес: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д. Заселище. Участок находится примерно в 1 700 м, по направлению на северо-запад от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Тверская обл., Удомельский район, с/п. Котлованское, д. Заселище.</p> <p>2. Земельный участок общей площадью:392 571+/-5482 кв.м. , категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер:69:35:0000009:1232</p> <p>Адрес: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д.Заселище. Участок находится примерно в 1 000 м, по направлению на север от ориентира. Почтовый адрес ориентира:РФ, Тверская область, Удомельский городской округ, д. Заселище.</p> <p>3. Земельный участок общей площадью:326 365+/-4999 кв.м., категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер:69:35:0000009:1233</p> <p>Адрес: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д. Заселище. Участок находится примерно в 200 м, по направлению на север от ориентира. Почтовый адрес ориентира: РФ, Тверская область, Удомельский городской округ, д. Заселище</p> <p>4. Земельный участок общей площадью:67 227+/-2269 кв.м., категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер:69:35:0000009:1234</p> <p>Адрес: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д. Заселище. Участок находится примерно в 300 м, по направлению на север от ориентира. Почтовый адрес ориентира: РФ, Тверская область, Удомельский городской округ, д. Заселище</p> <p>5. Земельный участок общей площадью:298 008+/-4777</p>
---------------	---

кв.м., категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер:69:35:0000009:1236

Адрес: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д. Заселище. Участок находится примерно в 1 200 м, по направлению на северо-запад от ориентира. Почтовый адрес ориентира: РФ, Тверская область, Удомельский городской округ, д. Заселище

6. Земельный участок общей площадью:171 400+/-3623 кв.м., категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер:69:35:0000009:1239

Адрес: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д. Заселище. Участок находится примерно в 600 м, по направлению на северо-запад от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Тверская обл., Удомельский район, с/п. Котлованское, д. Заселище.

7. Земельный участок общей площадью:229 679+/-4193 кв.м., категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер:69:35:0000009:1240

Адрес: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д. Заселище. Участок находится примерно в 30 м, по направлению на север от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Тверская обл., Удомельский район, с/п. Котлованское, д. Заселище.

8. Земельный участок общей площадью:62 080+/-2180 кв.м., категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер:69:35:0000009:1241

Адрес: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д. Заселище. Участок находится примерно в 600 м, по направлению на запад от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Тверская обл., Удомельский район, с/п. Котлованское, д. Заселище.

9. Земельный участок общей площадью:213 712+/-4045 кв.м., категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, для ведения сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер:69:35:0000009:1242

Адрес: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д. Заселище. Участок находится примерно в 500 м, по направлению на юго-запад от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Тверская обл., Удомельский район, с/п.

	<p>Котлованское, д. Заселище.</p> <p>10. Земельный участок общей площадью: 125 560 +/- 3101 кв.м., категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства Кадастровый номер: 69:35:0000009:1247</p> <p>Адрес: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д. Заселище. Участок находится примерно в 1 000 м, по направлению на юг от ориентира. Почтовый адрес ориентира: РФ, Тверская область, Удомельский городской округ, д. Заселище</p> <p>11. Земельный участок общей площадью: 89 375 +/- 2616 кв.м., категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, для ведения сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер: 69:35:0000009:1251</p> <p>Адрес: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д. Заселище. Участок находится примерно в 600 м, по направлению на юго-запад от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Тверская обл., Удомельский район, с/п. Котлованское, д. Заселище.</p>
<p>Имущественные права на объект оценки</p>	<p>Общая долевая собственность:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) 69:35:0000009:1230-69/173/2020-8 от 05.03.2020</li> <li>2) 69:35:0000009:1232-69/173/2020-8 от 05.03.2020</li> <li>3) 69:35:0000009:1233-69/173/2020-8 от 05.03.2020</li> <li>4) 69:35:0000009:1234-69/173/2020-8 от 05.03.2020</li> <li>5) 69:35:0000009:1236-69/173/2020-8 от 05.03.2020</li> <li>6) 69:35:0000009:1239-69/173/2020-8 от 05.03.2020</li> <li>7) 69:35:0000009:1240-69/173/2020-8 от 05.03.2020</li> <li>8) 69:35:0000009:1241-69/173/2020-8 от 05.03.2020</li> <li>9) 69:35:0000009:1242-69/173/2020-8 от 05.03.2020</li> <li>10) 69:35:0000009:1247-69/173/2020-8 от 05.03.2020</li> <li>11) 69:35:0000009:1251-69/173/2020-8 от 05.03.2020</li> </ol> <p>на основании Выписок из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 05 марта 2020 года.</p> <p>Правообладатель: владельцы закрытого паевого инвестиционного фонда рентного недвижимости «Красногорье» 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.</p>
<p>Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой их частей объекта оценки</p>	<p>Общая долевая собственность:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) 69:35:0000009:1230-69/173/2020-8 от 05.03.2020</li> <li>2) 69:35:0000009:1232-69/173/2020-8 от 05.03.2020</li> <li>3) 69:35:0000009:1233-69/173/2020-8 от 05.03.2020</li> <li>4) 69:35:0000009:1234-69/173/2020-8 от 05.03.2020</li> <li>5) 69:35:0000009:1236-69/173/2020-8 от 05.03.2020</li> </ol>

	<p>6)69:35:0000009:1239-69/173/2020-8 от 05.03.2020  7)69:35:0000009:1240-69/173/2020-8 от 05.03.2020  8)69:35:0000009:1241-69/173/2020-8 от 05.03.2020  9)69:35:0000009:1242-69/173/2020-8 от 05.03.2020  10)69:35:0000009:1247-69/173/2020-8 от 05.03.2020  11)69:35:0000009:1251-69/173/2020-8 от 05.03.2020</p> <p>на основании Выписок из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 05 марта 2020 года.</p> <p>Существующие ограничения (обременения) права:  Доверительное управление</p> <p>1)69:35:0000009:1230-69/173/2020-9 от 05.03.2020  2)69:35:0000009:1232-69/173/2020-9 от 05.03.2020  3)69:35:0000009:1233-69/173/2020-9 от 05.03.2020  4)69:35:0000009:1234-69/173/2020-9 от 05.03.2020  5)69:35:0000009:1236-69/173/2020-9 от 05.03.2020  6)69:35:0000009:1239-69/173/2020-9 от 05.03.2020  7)69:35:0000009:1240-69/173/2020-9 от 05.03.2020  8)69:35:0000009:1241-69/173/2020-9 от 05.03.2020  9)69:35:0000009:1242-69/173/2020-9 от 05.03.2020  10)69:35:0000009:1247-69/173/2020-9 от 05.03.2020  11)69:35:0000009:1251-69/173/2020-9 от 05.03.2020</p> <p>на основании Выписок из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости. Лицо в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта ООО «УК «Прага Капитал» ИНН: 7718581523</p>
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 для внесения в Закрытый Паевой Фонд
Вид определяемой стоимости объекта оценки	Справедливая стоимость в соответствии с трактовкой МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (ред. от 11.07.2016) (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н)
Действительная дата оценки:	25 ноября 2020 года
Дата составления отчета:	25 ноября 2020 года
Статус настоящего документа:	Отчет об оценке
Форма отчета:	Письменная
Балансовая стоимость:	Данные о балансовой стоимости объекта Оценщику не представлены
Осмотр	22 марта 2020 года
Допущения и ограничительные условия, использованные при проведении оценки.	правоустанавливающие документы на объект оценки являются достоверными; объект оценки считается свободным от каких-либо обременений или ограничений, если иное не указано в отчете;

	<p>источники информации, использованные в отчете, являются достоверными;</p> <p>категория и функциональное назначение оцениваемого объекта в случае передачи прав другому юридическому лицу не изменяются.</p> <p>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.</p> <p>Осмотр произведен 22 марта 2020 года. С даты осмотра до даты оценки изменений не произошло.</p>
--	---

### 1.3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

#### Сведения о заказчике

**Организационно-правовая форма и наименование:** Общество с ограниченной ответственностью

**Полное наименование:**

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

**Краткое наименование:**

ООО «Прагма Капитал» «Д.У.» ЗПИФ рентный «Красногорье» 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:** 40701810800000000084 в КБ «СДМ-БАНК» (ОАО) г.Москва

**БИК:** 044583685

**к/с:** 30101810600000000685

#### Сведения об оценщике

**Таблица 1**

<p><b>Состав оценщиков</b></p> <p>Оценщики, выполнившие отчет, имеют образовательный уровень соответствующий Государственным требованиям к образованию оценщиков в РФ от 19 апреля 2000 г. № СМ-14/6174).</p>	<p><u>Светлаков Василий Иванович</u> – стаж работы в области оценки с 1993 года;</p> <p>Трудовой договор с ЗАО ИКФ «КонС» от 29.05.2007</p> <p>Местонахождение оценщика (фактический адрес оценочной компании) г.Москва, ул. Ярославская д.8 к.6, офис 326</p> <p>Образование в области оценки: Диплом ПП №106148 Высшей Школы Приватизации и Предпринимательства от 30 ноября 2001 года,</p> <p>Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» №000120-1 от 18 сентября 2017 года Срок действия Квалификационного аттестата продлен</p>
---	--

	<p>до 18 марта 2021 года.</p> <p>Согласно ПРИЛОЖЕНИЯ № 7 пункта 5 к постановлению Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2020 г. № 440"О продлении действия разрешений и иных особенностях в отношении разрешительной деятельности в 2020 году"</p> <p>Особенности применения разрешительных режимов, предусмотренных Федеральным законом "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"</p> <p>5. Срок действия квалификационных аттестатов продлевается:</p> <p>на 6 месяцев - в отношении квалификационных аттестатов, выданных до 31 октября 2017 г.;</p> <p>на 3 месяца - в отношении квалификационных аттестатов, выданных с 1 ноября 2017 г. по 31 января 2018 г.</p> <p>Переоформление ранее выданных квалификационных аттестатов в связи с продлением срока их действия не осуществляется.</p> <p>Фактический адрес: 129128, г.Москва, пр-д Кадомцева, д.15, к 23</p> <p>Тел.+7-916-679-48-68</p> <p>Почта:2901692@mail.ru</p>
<p><b>Сведения о членстве в саморегулируемой организации оценщиков</b></p>	<p><u>Светлаков Василий Иванович</u></p> <p>является членом «Ассоциация «Русское общество оценщиков» и включен в реестр оценщиков за регистрационным номером 000957.</p> <p>Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков №000389 от 22.07.2020. Регистрационный номер в реестре №000957 от 18.09.2007 г.</p> <p>«Ассоциация «Русское общество оценщиков» включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков 09 июля 2007 г. за № 0003.</p>
<p><b>Страхование профессиональной деятельности</b></p>	<p>Профессиональная деятельность Светлакова Василия Ивановича застрахована в ООО «Абсолют Страхование», страховой полис № 022-073-005025/20. Срок действия договора страхования – с 21 апреля 2020 г. по 20 апреля 2021 г. Страховая сумма 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей.</p>

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

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

Сокращенное наименование: ЗАО ИКФ «КонС»

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

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

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

ОГРН 5077746845688 29 мая 2007 года.

ИНН: 7716578807

Тел.+7-916-679-48-68

Адрес электронной почты: 2901692@mail.ru

Гражданская ответственность ИСПОЛНИТЕЛЯ застрахована в ООО «Абсолют Страхование», страховой полис № 022-073-005738/20. Срок действия договора страхования – с 02 октября 2020 г. по 01 октября 2021 г. Страховая сумма 100 000 000 (Сто миллионов) рублей.

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

Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, и Оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» в текущей редакции - «требование о независимости выполнено»

Оценщик осуществляет профессиональную деятельность независимо и беспристрастно. Оценщик не совершает в интересах заказчиков действий, которые могли бы поставить под сомнение его независимость

## **Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовки отчета об оценке организациях и специалистах**

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

## **1.4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ**

- Данный отчет подготовлен с учетом следующих допущений и ограничивающих условий:
  - настоящий Отчет достоверен только в указанных в нем целях;
  - отдельные части настоящего Отчета (в том числе промежуточные результаты) не могут трактоваться отдельно, а только в полном объеме;
  - Отчет является конфиденциальным и составлен исключительно для целей указанных в Задании на Оценку. Он не должен использоваться, копироваться или предоставляться в иных целях, полностью или частично, без нашего предварительного письменного согласия, причём такое согласие будет дано после тщательного рассмотрения обстоятельств на момент рассмотрения;
  - мы не проводили экспертизы правоустанавливающих документов на объект оценки и не несем ответственности за обстоятельства юридического характера, связанные с объектом оценки. Соответственно, мы не можем взять на себя никаких обязательств или ответственности в отношении любых убытков или ущерба, причиненных в результате любых дефектов таких документов, которые появились результатом их составления, подготовки, оформления или механизма введения их в действие;
  - Отчет предназначен только для использования Заказчиком. Однако, могут существовать определенные ограниченные обстоятельства, в которых мы соглашаемся, чтобы третья сторона получила экземпляр нашего Отчета.
  - В таковых обстоятельствах, мы дадим вышеуказанное согласие, только если:
    - третья сторона соглашается освободить Оценщика от любой финансовой ответственности в связи с содержанием отчета, или Заказчик соглашается гарантировать нам возмещение убытков в связи с какими-либо претензиями третьей стороны (и мы убеждены, что Заказчик располагает достаточными ресурсами для обеспечения такой гарантии);
    - третья сторона соглашается, что документы предоставляются только с информационными целями, и мы не отвечаем за те действия, которые будет проводить третья сторона после ознакомления с отчетом;
    - третья сторона соглашается соблюдать конфиденциальность в отношении всей переданной информации.
  - Органы управления и должностные лица Заказчика не могут без предварительного согласия с нашей стороны делать ссылки на письмо и Отчет или на их содержание, либо цитировать их в каких бы то ни было регистрационных документах. В случае предоставления настоящего письма и Отчета полностью либо частично для ознакомления третьим лицам всю полноту ответственности за сохранение условий конфиденциальности несет Заказчик;
  - при проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость объекта оценки;
  - все расчеты, заключения и выводы сделаны нами на основании достоверной информации из источников открытого доступа;

- Заказчик заранее обязуется освободить Исполнителя от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к Исполнителю, вследствие легального использования результатов настоящего исследования;
  - заключение о стоимости, содержащиеся в отчете, относится к объекту оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости с какой-либо частью объекта является неправомерным, если таковое не оговорено в отчете;
  - Оценщики не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических, природных и иных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки;
  - мнение оценщиков относительно стоимости объекта действительно только на дату оценки. Исполнитель не принимает на себя никакой ответственности за изменение социальных, экономических, физических факторов и изменения местного или федерального законодательства, которые могут произойти после этой даты, повлиять на рыночные факторы, и, таким образом, повлиять на рыночную стоимость объекта;
  - результаты стоимости могут быть использованы в течение 6 месяцев от даты составления настоящего отчета;
  - события и обстоятельства, которые произойдут после даты нашего отчета, со временем приведут к тому, что отчет устареет, и, соответственно, мы не возьмём на себя ни обязанность соблюдать интересы, ни ответственность за решения и действия, которые основаны на таком устаревшем отчете. Кроме того, мы не несем ответственность за обновление этого отчета с учетом событий и обстоятельств, которые появятся после этой даты;
  - Округление справедливой стоимости до -4 знака до запятой.
  - Отчет ограничивается объёмами, обозначенными в Задании на оценку;
  - ни Оценщик, ни кто-либо из лиц, подписавших настоящее письмо и Отчет, ни другие лица, привлекавшиеся Оценщиком в процессе или в связи с подготовкой Отчета в качестве субподрядчиков, без их предварительного письменного согласия не могут привлекаться к даче свидетельских показаний и (или) к участию в судебных разбирательствах в связи с использованием Отчета, за исключением случаев, когда обязанность по даче свидетельских показаний и (или) участию в судебном процессе является обязательной в силу обстоятельств, прямо предусмотренных процессуальными нормами законодательства Российской Федерации.
  - Отчет содержит профессиональное мнение Исполнителя относительно стоимости.
- Данная оценка производится с учетом следующего условия:  
Заказчиком планируется инвестирование средств на создание охотхозяйства, на данных земельных участках. В приложение к отчету приложен проект освоения участков.
- На данных земельных участках все коммуникации проходят по границе.
  - Анализ рынка цен Тверской области произведен с помощью сайтов: циан, авито, домофонд, бигланд.

## **1.5. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ДАННЫХ**

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

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

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

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



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

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

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

На оцениваемый объект представлены копии следующих документов:

1) Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 05 марта 2020 года

2) Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 05 марта 2020 года

3) Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 05 марта 2020 года

4) Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 05 марта 2020 года

5) Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 05 марта 2020 года

6) Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 05 марта 2020 года

7) Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 05 марта 2020 года

8) Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 05 марта 2020 года

9) Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 05 марта 2020 года

10) Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 05 марта 2020 года

11) Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 05 марта 2020 года

12) Обращение в Администрацию Удомельского городского округа, Тверской области

#### **1.7. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ**

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

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

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

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

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

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

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

ССО РОО 1-01-2015. Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (Текст стандарта является идентичным ФСО № 1).

ССО РОО 1-02-2015. Цель оценки и виды стоимости (Текст стандарта является идентичным ФСО № 2).

ССО РОО 1-03-2015. Требования к отчету об оценке (Текст стандарта является идентичным ФСО № 3).

ССО РОО 1-04-2015. Определение кадастровой стоимости объектов недвижимости (Текст стандарта является идентичным ФСО № 4).

ССО РОО 1-05-2015. Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (Текст стандарта является идентичным ФСО № 5).

ССО РОО 1-06-2015. Требования к уровню знаний эксперта саморегулируемой организации оценщиков (Текст стандарта является идентичным ФСО № 6).

ССО РОО 1-07-2015. Оценка недвижимости (Текст стандарта является идентичным ФСО № 7).

ССО РОО 1-08-2015. Оценка бизнеса (Текст стандарта является идентичным ФСО № 8).

ССО РОО 1-09-2015. Оценка для целей залога (Текст стандарта является идентичным ФСО № 9).

ССО РОО 1-10-2015. Оценка стоимости машин и оборудования (Текст стандарта является идентичным ФСО № 10).

ССО РОО 1-11-2015. Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности (Текст стандарта является идентичным ФСО № 11).

СНМД РОО 04-010-2015. Методические рекомендации по применению метода экономического замещения активов.

СНМД РОО 04-020-2015. Методические рекомендации по применению премий и скидок за наличие или отсутствие элементов контроля при оценке пакетов акций и долей участия в уставных капиталах компаний.

СНМД РОО 04-030-2015. Методические рекомендации по оценке стоимости нематериальных активов и интеллектуальной собственности.

СНМД РОО 04-060-2015. Методические рекомендации по оценке стоимости услуг (работ) по устранению повреждений объектов жилой недвижимости.

СНМД РОО 04-070-2015. Методические рекомендации по согласованию результатов, полученных разными подходами.

СНМД РОО 04-080-2015. Методические рекомендации по применению метода дисконтирования денежных потоков при оценке недвижимости.

СНМД РОО 04-090-2015. Методические рекомендации по раскрытию неопределенности результатов оценки.

СНМД РОО 04-301-2015. Методические рекомендации по экспертизе отчетов об оценке (Требования к экспертному заключению).

СНМД РОО 04-101-2015. Методические рекомендации по оценке стоимости интересов (прав) аренды. (Текст является идентичным ССО РОО 2-06-2010. Оценка стоимости интересов (прав) аренды).

СНМД РОО 04-102-2015. Методические рекомендации по оценке стоимости движимого имущества. (Текст является идентичным ССО РОО 2-09-2010. Оценка стоимости движимого имущества).

СНМД РОО 04-103-2015. Методические рекомендации «Оценка при наличии опасных и токсичных веществ» (Текст является идентичным ССО РОО 2-11-2010. Оценка при наличии опасных и токсичных веществ)

СНМД РОО 04-104-2015. Методические рекомендации «Анализ дисконтированного денежного потока (ДДП) для целей рыночных оценок и инвестиционных анализов» (Текст является идентичным ССО РОО 2-13-2010. Анализ дисконтированного денежного потока (ДДП) для целей рыночных оценок и инвестиционных анализов).

СНМД РОО 04-105-2015. Методические рекомендации по оценке стоимости сельскохозяйственного имущества (Текст является идентичным ССО РОО 2-14-2010. Оценка стоимости сельскохозяйственного имущества).

СНМД РОО 04-106-2015. Методические рекомендации по оценке стоимости связанного с торговлей имущества (Текст является идентичным ССО РОО 2-16-2010. Оценка стоимости связанного с торговлей имущества).

СНМД РОО 04-107-2015. Методические рекомендации по оценке стоимости объектов имущества в добывающих отраслях (Текст является идентичным ССО РОО 2-18-2010. Оценка стоимости объектов имущества в добывающих отраслях).

СНМД РОО 04-108-2015. Методические рекомендации по оценке стоимости объектов исторического имущества (Текст является идентичным ССО РОО 2-19-2010. Оценка стоимости объектов исторического имущества).

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

"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)

## **1.8. ОБЗОР ОБЩЕПРИНЯТЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ**

При определении рыночной стоимости имущества обычно используют три основных подхода:

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

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

## **2. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА**

### **2.1. ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА**

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

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

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

## 2.2. ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки расположен по адресу: Тверская обл., Удомельский район, с/п. Котлованское, д. Заселище.

В таблице 2 дана информация по району расположения Объекта оценки.

**Таблица 2**

Показатель	Наличие и описание показателя
Расстояние от Москвы:	283 км
Инфраструктура:	средняя
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, для ведения сельскохозяйственного производства
Рельеф	Спокойный
Форма	Правильная

### *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. Заселище. Участок находится примерно в 1 700 м, по направлению на северо-запад от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Тверская обл., Удомельский район, с/п. Котлованское, д. Заселище.	69:35:0000009:1230	706 648+/- 7355	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 05 марта 2020 года
2	местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д.Заселище. Участок находится примерно в 1 000 м, по направлению на север от ориентира. Почтовый адрес ориентира:РФ, Тверская область, Удомельский городской округ, д. Заселище.	69:35:0000009:1232	392 571+/- 5482	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 05 марта 2020 года
3	местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д. Заселище. Участок находится примерно в 200 м, по направлению на север от ориентира. Почтовый адрес ориентира: РФ, Тверская область, Удомельский	69:35:0000009:1233	326 365+/- 4999	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 05 марта 2020 года

	городской округ, д. Заселище.			
4	местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д. Заселище. Участок находится примерно в 300 м, по направлению на север от ориентира. Почтовый адрес ориентира: РФ, Тверская область, Удомельский городской округ, д. Заселище	69:35:0000009:1234	67 227+/- 2269	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 05 марта 2020 года
5	местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д. Заселище. Участок находится примерно в 1 200 м, по направлению на северо-запад от ориентира. Почтовый адрес ориентира: РФ, Тверская область, Удомельский городской округ, д. Заселище	69:35:0000009:1236	298 008+/- 4777	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 05 марта 2020 года
6	местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д. Заселище. Участок находится примерно в 600 м, по направлению на северо-запад от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Тверская обл., Удомельский район, с/п. Котлованское, д. Заселище	69:35:0000009:1239	171 400+/- 3623	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 05 марта 2020 года
7	местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д. Заселище. Участок находится примерно в 30 м, по направлению на север от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Тверская обл., Удомельский район, с/п. Котлованское, д. Заселище	69:35:0000009:1240	229 679+/- 4193	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 05 марта 2020 года
8	местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д. Заселище. Участок находится примерно в 600 м, по направлению на запад от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Тверская обл., Удомельский район, с/п. Котлованское, д. Заселище	69:35:0000009:1241	62 080+/- 2180	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 05 марта 2020 года

9	<p>местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д. Заселище. Участок находится примерно в 500 м, по направлению на юго-запад от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Тверская обл., Удомельский район, с/п. Котлованское, д. Заселище</p>	69:35:0000009:1242	213 712+/- 4045	<p>Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 05 марта 2020 года</p>
10	<p>местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д. Заселище. Участок находится примерно в 1 000 м, по направлению на юг от ориентира. Почтовый адрес ориентира: РФ, Тверская область, Удомельский городской округ, д. Заселище</p>	69:35:0000009:1247	125 560+/- 3101	<p>Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 05 марта 2020 года</p>
11	<p>местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д. Заселище. Участок находится примерно в 600 м, по направлению на юго-запад от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Тверская обл., Удомельский район, с/п. Котлованское, д. Заселище</p>	69:35:0000009:1251	89 375+/- 2616	<p>Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 05 марта 2020 года</p>

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

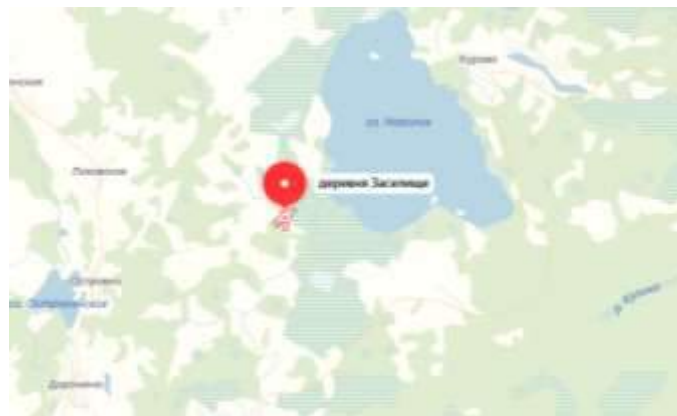
Основная статья доходов -оплата охотниками транспортных услуг, услуг егеря, повара, проживания, услуг, связанных с обработкой добытых трофеев (засолка, копчение, замораживание мяса, снятие и обработка шкур, посреднические услуги по изготовлению чучел). Дополнительный доход от проката рыболовного инвентаря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

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

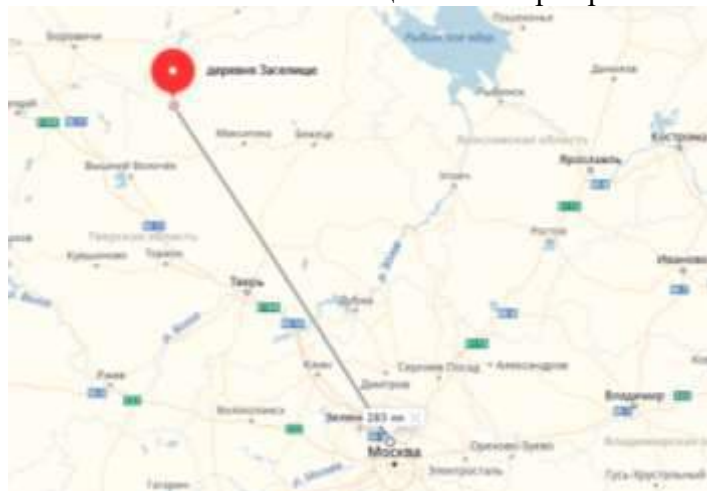
Оценивать данные земельные участки, как только земли участвующие в севообороте, которых много в Тверской области, оценщик считает нецелесообразным.

Количественные и качественные характеристики были записаны из правоустанавливающих документов.

## Фотографии объекта оценки



Расположение объекта оценки на карте района



Расположение относительно г.Тверь и г. Москва.

## Описание месторасположения объекта оценки

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

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

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

Административный центр — город Удомля.

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

Район занимает площадь 2476,2 км<sup>2</sup>. 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.



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
<b>Городское поселение:</b>					
1	город Удомля	город Удомля	1	28 864 <sup>[15]</sup>	11,32 <sup>[2]</sup>
<b>Сельские поселения:</b>					
2	Брусовское сельское поселение	посёлок Брусово	8	1008 <sup>[15]</sup>	50,94 <sup>[2]</sup>
3	Еремковское сельское поселение	село Еремково	22	710 <sup>[15]</sup>	113,05 <sup>[2]</sup>
4	Зареченское сельское поселение	деревня Попово	18	311 <sup>[15]</sup>	163,62 <sup>[2]</sup>
5	Копачёвское сельское поселение	деревня Копачёво	14	489 <sup>[15]</sup>	135,11 <sup>[2]</sup>
6	Котлованское сельское поселение	село Котлован	41	1150 <sup>[15]</sup>	29,33 <sup>[2]</sup>
7	Куrowsкое сельское поселение	деревня Курово	15	264 <sup>[15]</sup>	140,40 <sup>[2]</sup>
8	Молдинское сельское поселение	село Молдино	20	648 <sup>[15]</sup>	125,03 <sup>[2]</sup>
9	Мстинское сельское поселение	посёлок Мста	33	912 <sup>[15]</sup>	12,36 <sup>[2]</sup>
10	Порожнинское сельское поселение	деревня Порожки	38	1112 <sup>[15]</sup>	197,32 <sup>[2]</sup>
11	Рядское сельское поселение	деревня Ряд	12	785 <sup>[15]</sup>	154,49 <sup>[2]</sup>
12	Удомельское сельское поселение	город Удомля	36	1558 <sup>[15]</sup>	188,69 <sup>[2]</sup>

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

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

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

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

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

**Котлованское сельское поселение** — упразднённое муниципальное образование в составе Удомельского района Тверской области России.

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

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

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

Общая площадь: 506 км²

Нахождение: северная часть Удомельского района.

Граничит:

на севере — с Новгородской областью, Мошенской район

на северо-востоке — с Лесным районом, Лесное СП

на востоке — с Куровским СП

на юге — с Порожнинским СП

на юго-западе — с Мстинским СП

на западе — с Новгородской областью, Боровичский район

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

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

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.	Лодыны	11
11	дер.	Поховское	108
12	дер.	Маслово	74
13	дер.	Матренино	1
14	дер.	Мишуги	34
15	дер.	Ново-Кузьминское	7
16	дер.	Свяняково	46
17	дер.	Пашнево	11
18	дер.	Сидорово	46
19	дер.	Старое Захарово	3
20	дер.	Старое Комарно	1
21	дер.	Тараскиа	6
22	дер.	Тормосово-Комарно	28
23	дер.	Феднево	4
24	дер.	Феньково	0
25	дер.	Фоменское	21
26	дер.	Черед	39
27	дер.	Липны	123
28	дер.	Адамово	14
29	дер.	Боглаво	6
30	дер.	Бордаво	0
31	дер.	Грешнево	1
32	дер.	Жаворонково	14
33	дер.	Климеское	5
34	дер.	Крапиво	2
35	дер.	Мартусы	8
36	дер.	Мявнское	2
37	дер.	Новоселье	0
38	дер.	Погорелец	2
39	дер.	Староселье	4
40	дер.	Федорково	17
41	дер.	Филиппково	5

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

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

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

### Экономический обзор

#### Картина деловой активности за сентябрь 2020 года

##### Экономическая активность

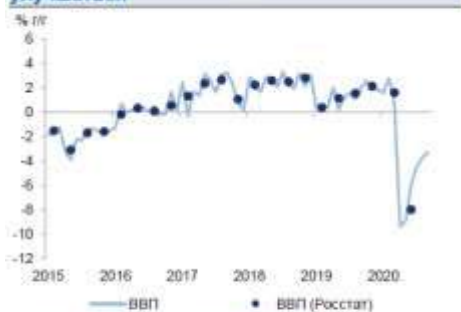
По оценке Минэкономразвития России, в 3кв20 снижение ВВП замедлилось до -3,8% г/г по сравнению с -8,0% г/г во 2кв20. Из базовых отраслей основной вклад в сокращение спада внесло улучшение динамики торговли (1,5 п.п. из 4,2 п.п. разницы) и обрабатывающей промышленности (0,7 п.п.), а также рост выпуска в сельском хозяйстве (0,1 п.п.). Кроме того, снятие карантинных ограничений в течение 3кв20, по оценке, сопровождалось улучшением динамики в отраслях сферы услуг. Вместе с тем в условиях действия соглашения ОПЕК+, направленного на поддержку цен на нефть, и ограничений на международные перевозки добыча полезных ископаемых и транспортный комплекс продолжали вносить существенный отрицательный вклад в динамику ВВП (по оценке, в общей сложности -2,9 п.п. в 3кв20). Снижение ВВП по итогам 9 месяцев 2020 года оценивается на уровне -3,5 % г/г.

Помесячные темпы роста ВВП в течение 3кв20 демонстрировали восходящую динамику: по оценке, в сентябре 2020 г. падение сократилось до -3,3 % г/г по сравнению с -3,7 % г/г в августе и -4,4% г/г в июле.

Поддержку восстановлению в сентябре оказало постепенное улучшение показателей добывающего комплекса и транспортного комплекса.

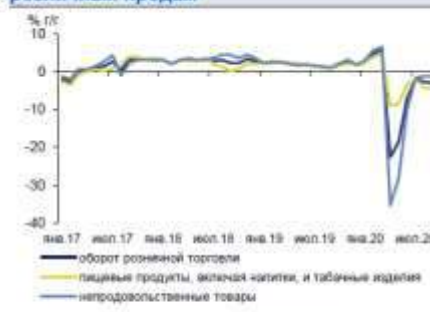
В секторе добычи полезных ископаемых в сентябре снижение незначительно замедлилось (до -10,0 % г/г с -10,6 % г/г в августе), в том числе, за счет улучшения показателей добычи естественного природного газа (-0,4% г/г после -3,5% г/г в августе и -11,3% г/г в июле). В этих условиях продолжается улучшение динамики грузооборота транспорта: -3,4% г/г (-4,9 % г/г в августе), преимущественно за счет трубопроводного, а также морского и внутреннего водного транспорта.

Рис. 1. Динамика ВВП продолжает улучшаться



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 2. В сентябре продолжились снижение розничных продаж



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

<sup>1</sup> Оценка за август была скорректирована на 0,6 п.п. в сторону повышения с учетом пересмотра Росстатом оперативных данных по отдельным видам экономической деятельности.

<sup>2</sup> Росстатом осуществлен ретроспективный пересмотр динамики промышленного производства за 2019 год и за январь-август 2020 г. в соответствии с регламентом разработки и публикации данных по производству и отгрузке продукции и динамике промышленного производства (приказ Росстата от 18 августа 2020 г. № 470).

Выпуск продукции сельского хозяйства в сентябре оставался выше прошлогодних показателей. При этом наблюдаемое замедление роста (до 1,4% г/г после 4,1% г/г в августе) связано, главным образом, с ситуацией в секторе растениеводства, где урожай основных сельскохозяйственных культур (за исключением зерновых и зернобобовых) складывается ниже уровня прошлого года. Кроме того, в сентябре замедлился рост производства продукции животноводства (см. врезку).

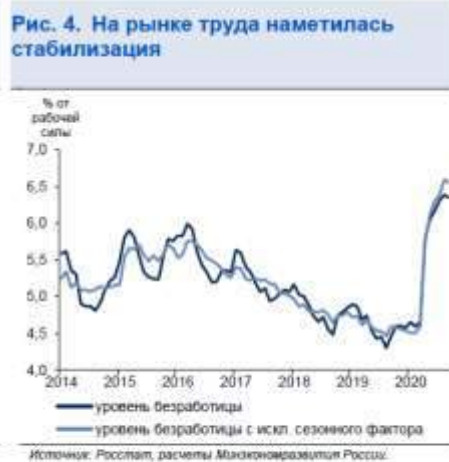
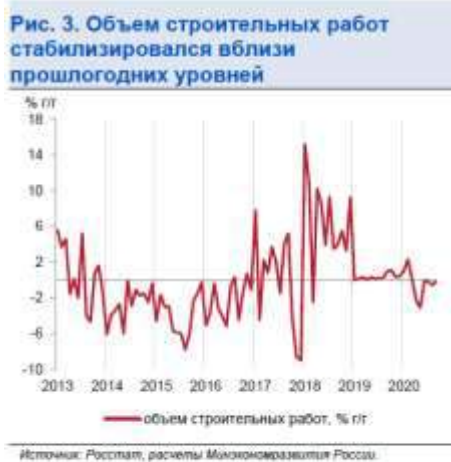
Динамика обрабатывающей промышленности в сентябре вернулась в область отрицательных значений после роста в августе (-1,6% г/г и +0,4% г/г соответственно).

Вместе с тем поддержку росту по-прежнему оказывают химическая и пищевая отрасли (см. комментарий «О динамике промышленного производства. Сентябрь 2020 года»). В строительном секторе годовые темпы роста сохраняются вблизи нулевой отметки (-0,1 % г/г в сентябре после -0,6 % г/г в августе).

**На потребительском рынке наблюдается стабилизация после активного восстановления в летние месяцы.**

Оборот розничной торговли третий месяц подряд демонстрирует ухудшение динамики – до -3,0 % г/г в сентябре после -2,7 % г/г в августе и -1,9% г/г в июле. Сокращение товарооборота наблюдается как в продовольственном, так и в непродовольственном сегменте. Вместе с тем динамика продаж легковых автомобилей, по данным Ассоциации европейского бизнеса, в сентябре вышла в положительную область (+3,4 % г/г против снижения на 0,5 % г/г в августе).

В сегменте потребительских услуг сохраняется восстановительная динамика: падение объема платных услуг населению в сентябре замедлилось до -12,2% г/г с -16,8% г/г оборот общественного питания сократился на -14,0% г/г (-18,7% г/г месяцем ранее).



<sup>3</sup> Индекс производства продукции сельского хозяйства за август в годовом выражении был пересмотрен Росстатом в сторону понижения на 0,3 п.п. в связи с получением информации об объемах производства продукции за 9 месяцев из формы статистического учета.

## Рынок труда

**На рынке труда в сентябре наметилось улучшение, однако в целом ситуация остается напряженной.**

**Уровень безработицы** (по методологии Международной организации труда) **снизился до 6,3% с 6,4% в августе** (с исключением сезонного фактора – 6,6% SA в сентябре и августе), однако остается существенно выше уровней 1кв20 (4,6% от рабочей силы).

Общая численность безработных с исключением сезонности снизилась впервые с марта: на 50,4 тыс. человек (-1,0 % м/м SA). Увеличение численности занятого населения составило 74,7 тыс. человек (0,1% м/м SA) после снижения на -112,1 тыс. человек в августе. В результате численность рабочей силы с исключением сезонности увеличилась на 24,3 тыс. человек (0,0 % м/м SA) по сравнению с августом.

**Данные портала HeadHunter также свидетельствуют об увеличении спроса на рабочую силу:** динамика вакансий в сентябре вышло в положительную область, составив +6 % г/г после нулевой динамики в августе и снижения на -2 % в июле.

**В сентябре также замедлились темпы регистрации населения в органах службы занятости.** Среднедневной прирост численности граждан, зарегистрированных в органах службы занятости, замедлился до 2,2 тыс. чел. в среднем в день в сентябре с 12,0 тыс. чел. в среднем в день в августе. По состоянию на конец сентября численность официально зарегистрированных безработных составила 3,7 млн. чел. по сравнению с 3,6 млн. чел. на конец августа. Соотношение регистрируемой безработицы (в среднем за месяц) и безработицы по методологии МОТ в сентябре превысило 75% (в августе – около 70%). Вместе с тем в первой половине октября наметилась тенденция к снижению регистрируемой безработицы (до 3,6 млн. чел. на 19 октября).

**Статистика по заработным платам за август указывает на стабилизацию после высоких показателей июля.** Рост заработных плат в номинальном выражении в августе замедлился до 3,7 % г/г с 6,4 % г/г в июле, в реальном выражении – до 0,1 % г/г (2,9 % г/г в июле).



Рост реальных заработных плат в июле–августе, по оценке, внес вклад в улучшение динамики доходов. Спад **реальных располагаемых доходов населения** в 3кв20 сократился до -4,8% г/г после -8,4 % г/г во 2кв20. Падение в целом за январь-сентябрь оценивается на уровне -4,3% г/г.

Индекс производства продукции сельского хозяйства в годовом выражении в сентябре замедлился до 1,4% г/г с 4,1% г/г в августе.

Основной вклад в замедление сводного индекса внес сектор растениеводства, где положительная динамика сбора наблюдается только по сбору зерновых и зернобобовых культур, однако темпы роста начали замедляться. По данным Росстата, по состоянию на 1 октября, в хозяйствах всех категорий зерна и зернобобовых собрано 121,9 млн. тонн, что на 12,1 % выше прошлогоднего (месяцем ранее – рост на 18,5 %).

По остальным сельскохозяйственным культурам показатели сбора остаются ниже уровней прошлого года, при этом в ходе уборочной кампании разрыв сокращается. Сбор сахарной свеклы на 1 октября был на 31,4 % меньше, чем на аналогичную дату прошлого года (-48,2% на 1 сентября), картофеля – на -11,3% (-11,5% на 1 сентября), овощей – на -0,6 % (-1,7% на 1 сентября). Единственной культурой, по которой наблюдалось ухудшение динамики, стал подсолнечник (-7,4% на 1 октября после -4,3% на 1 сентября).

По оперативным данным Минсельхоза России (по сельскохозяйственным организациям и крестьянским (фермерским) хозяйствам, без учета хозяйств населения) по состоянию на 16 октября рост сбора зерновых замедлился до 10,2%, падение сбора сахарной свеклы замедлилось до 26,1 %. При этом сбор подсолнечника, напротив, с начала октября стал превышать рекордные показатели прошлого года (8,8% на 16 октября по сравнению с аналогичной датой прошлого года).

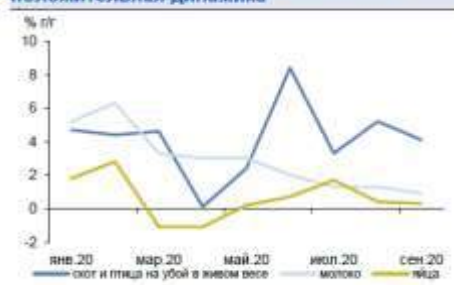
В секторе животноводства, несмотря на замедление темпов роста, положительная динамика сохраняется. В отчетном месяце производство скота и птицы на убой (в живом весе) увеличилось на 4,1 % г/г с 5,2 % г/г в августе, молока – на 0,9% (1,3% г/г месяцем ранее), яиц – на 0,3 % г/г (0,4% г/г в августе).

**Рис. 5. Урожай зерновых превышает второй по величине урожай прошлого года**



Источник: Минсельхоз России, расчеты Минэкономразвития России

**Рис. 6. В животноводстве сохраняется положительная динамика**



Источник: Росстат

Таблица 1. Показатели деловой активности

	9 мес.	3кв20	сен.20	авг.20	июл.20	2кв20	1кв20	2019
<b>ВВП</b>	-3,5*	-3,8*	-3,3*	-3,7*	-4,4*	-8,0	1,6	1,3
Сельское хозяйство	3,3	2,7	1,4	4,1	4,2	3,1	3,0	4,3
Строительство	-0,4	-0,3	-0,1	-0,6	-0,2	-1,7	1,1	0,6
Розничная торговля	-4,8	-2,5	-3,0	-2,7	-1,9	-16,0	4,4	1,9
Платные услуги населению	-18,7	-17,4	-12,2	-16,8	-23,2	-36,1	-1,9	0,5
Грузооборот транспорта	-5,9	-5,5	-3,4	-4,9	-8,3	-8,3	-3,9	0,7
Промышленное производство	-2,9	-5,0	-5,0	-4,2	-5,9	-6,5	2,9	3,3
<b>Добыча полезных ископаемых</b>	-6,5	-11,5	-10,0	-10,6	-14,0	-8,8	1,1	3,4
добыча угля	-6,5	-5,2	-8,6	-4,6	-2,2	-6,8	-7,2	2,2
добыча сырой нефти и природного газа	-7,4	-12,8	-11,0	-11,9	-15,5	-10,2	0,8	2,2
добыча металлических руд	1,4	0,5	-2,6	1,2	3,0	1,8	2,1	2,1
добыча прочих полезных ископаемых	-19,6	-20,2	-1,2	-22,9	-36,6	-30,2	-7,2	3,6
<b>Обрабатывающие производства</b>	0,0	-0,4	-1,6	0,4	-0,1	-5,1	5,9	3,5
пищевая промышленность	4,2	2,7	2,4	3,3	2,4	2,5	7,9	3,7
легкая промышленность	1,3	5,2	5,3	2,4	7,8	-5,6	5,2	2,0
деревообработка	0,9	2,3	5,0	1,9	0,1	-3,6	4,3	4,5
производство кокса и нефтепродуктов	-1,4	-6,2	-4,6	-6,4	-7,7	-3,7	5,8	1,6
химический комплекс	7,8	9,0	8,9	9,5	8,7	5,3	9,2	6,0
производство прочей неметаллической минеральной продукции	-4,7	-5,0	-3,8	-4,9	-6,2	-10,5	3,6	8,8
металлургия	-0,4	-1,6	-3,0	-0,7	-1,2	-3,8	5,6	5,5
машиностроение	-3,3	3,7	-4,4	7,6	7,8	-15,6	6,1	4,2
прочие производства	-3,2	0,6	-2,3	-0,1	4,4	-14,4	6,3	-3,5
<b>Обеспечение электроэнергией, газом и паром</b>	-2,7	-1,9	-2,6	-2,1	-1,1	-2,7	-3,4	-0,8
<b>Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов</b>	-5,8	-6,2	-3,8	-5,2	-9,5	-10,4	-0,3	2,9

\*оценка Минэкономразвития России

Таблица 2. Показатели рынка труда

	9 мес.	3кв20	сен.20	авг.20	июл.20	2кв20	1кв20	2019
<b>Реальная заработная плата</b>								
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	-	0,1	2,9	-0,1	6,2	4,8
в % к предыдущему периоду (SA)	-	-	-	-0,4	2,2	-3,8	1,6	-
<b>Номинальная заработная плата</b>								
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	-	3,7	6,4	3,0	8,8	9,5
в % к предыдущему периоду (SA)	-	-	-	0,3	2,3	-2,5	2,1	-
<b>Реальные располагаемые доходы</b>								
в % к соотв. периоду предыдущего года	-4,3	-4,8	-	-	-	-8,4	0,7	1,0
в % к предыдущему периоду (SA)	-	3,4	-	-	-	-8,9	0,7	-
<b>Реальные денежные доходы</b>								
в % к соотв. периоду предыдущего года	-3,6	-3,6	-	-	-	-8,3	1,7	1,7
в % к предыдущему периоду (SA)	-	4,7	-	-	-	-10,3	-1,2	-
<b>Численность рабочей силы</b>								
в % к соотв. периоду предыдущего года	-0,5	-0,6	-0,4	-0,6	-0,8	-0,6	-0,3	-1,0
млн. чел. (SA)	75,0	74,9	75,0	74,9	74,9	74,9	75,2	-
<b>Численность занятых</b>								
в % к соотв. периоду предыдущего года	-1,6	-2,6	-2,4	-2,7	-2,8	-2,1	-0,2	-0,8
млн. чел.	70,6	70,4	70,5	70,5	70,2	70,1	71,3	71,9
млн. чел. (SA)	70,7	70,0	70,0	70,0	70,1	70,4	71,8	-
<b>Численность безработных</b>								
в % к соотв. периоду предыдущего года	22,5	43,3	41,7	47,6	40,6	30,4	-4,1	-5,3
млн. чел.	4,2	4,8	4,8	4,8	4,7	4,5	3,5	3,5
млн. чел. (SA)	4,3	4,9	4,9	5,0	4,8	4,8	3,4	-
<b>Уровень занятости</b>								
в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	58,5	58,0	58,0	57,9	58,0	58,2	59,4	-
<b>Уровень безработицы</b>								
в% к рабочей силе /SA	5,7/5,7	6,3/6,5	6,3/6,6	6,4/6,6	6,3/6,4	6,0/6,1	4,8/4,5	4,6/-

### О динамике промышленного производства. Октябрь 2020 года

В октябре Росстат осуществил ретроспективный пересмотр динамики промышленного производства за 2019 г. и январь–август 2020 года. Уточнение данных было проведено в соответствии с регламентом разработки и публикации данных по производству и отгрузке продукции и динамике промышленного производства<sup>1</sup>. Были учтены изменения респондентами ранее представленной оперативной информации за первые 8 месяцев текущего года, данные первой оценки годовых отчетов респондентов за 2019 год, актуальные коэффициенты досчета объемов производства на малый бизнес.

По итогам пересмотра темп роста промышленного производства за 2019 год был повышен до 3,3% с 2,3% ранее, за 1кв20 – до 2,9% г/г с 1,5% г/г, за 2кв20 – до -6,5% г/г с -8,5% г/г. Спад промышленного производства в июле оценивается на уровне -5,9% г/г (-8,0% г/г ранее), в августе – на уровне -4,2% г/г (-7,2% г/г ранее).

Изменения затронули все укрупненные отрасли промышленности, однако были наиболее выраженными в обрабатывающей промышленности. Так, годовые темпы роста

обрабатывающих отраслей в 1кв20 были повышены на 2,1 п.п. (до 5,9% г/г), во 2кв20 – на 2,8 п.п. (до -5,1% г/г).

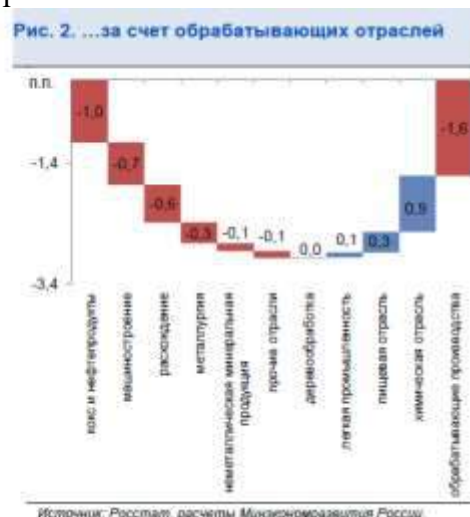
Вместе с тем масштаб падения в обрабатывающей промышленности (в терминах последовательных приростов) в период действия жестких ограничительных мер в апреле–мае практически не изменился: по уточненным данным, как и по данным до пересмотра, в мае выпуск был на 11,9% ниже, чем в марте. При этом уточненные данные указывают на более динамичное восстановление в летние месяцы: +16,7% в августе по сравнению с маем (ранее: +14,0%).

**В сентябре восстановление промышленного производства приостановилось (-5,0% г/г после -4,2% г/г в августе).**

В обрабатывающей промышленности после нескольких месяцев устойчивого восстановления в сентябре наблюдалось ухудшение динамики (до -1,6% г/г после роста на 0,4% г/г в августе).

Отрицательный вклад в годовые темпы роста обрабатывающей промышленности в сентябре внесла нефтепереработка (-4,6% г/г), машиностроительный комплекс (-4,4% г/г), металлургия (-1,6% г/г). Вместе с тем поддержку динамике обрабатывающих отраслей оказывали пищевая промышленность (+2,2% г/г) и химический комплекс (+8,9% г/г). Положительные темпы роста также наблюдались в легкой промышленности (+5,3% г/г) и деревообработке (+0,2% г/г).

В добывающем комплексе спад остается существенным (-10,0% г/г в сентябре), несмотря на улучшение динамики по сравнению с августом. Сдерживающее влияние на выпуск добывающей промышленности по-прежнему оказывает сделка ОПЕК+, подразумевающая ограничение физических объемов добычи нефти в целях поддержки цен, и постепенный характер восстановления внешнего спроса.



**Таблица 1. Показатели промышленного производства\***

в % к соотв. периоду предыдущего года	сен.21	авг.20	июл.20	2кв20	июн.20	май.20	апр.20	1кв20	мар.20	фев.20	янв.20	2019
Промышленное производство	-5,0	-4,2	-5,9	-6,5	-7,1	-7,9	-4,5	2,9	2,4	4,8	1,5	3,3
Добыча полезных ископаемых	-10,1	-10,6	-14,0	-8,8	-13,0	-12,5	-0,9	1,1	-0,2	3,1	0,6	3,4
Обрабатывающее производство	-1,6	0,4	-0,1	-5,1	-3,0	-4,5	-7,6	5,9	0,9	7,6	4,2	3,5
Обеспечение электроэнергией, теплом и паром	-2,6	-2,1	-1,1	-2,7	-3,7	-3,4	-1,0	-3,4	-3,0	-1,1	-5,7	-0,8
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	-3,8	-5,2	-9,5	-10,4	-9,3	-9,2	-12,7	-0,3	-5,7	3,3	2,2	2,9

\* на основе базисного 2018 года

Источники: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

### Картина инфляции за сентябрь 2020 года

В сентябре 2020 г. годовая инфляция ускорилась до 3,7% г/г (3,6% г/г в августе), что совпало с предварительными оценками Минэкономразвития России (см. «Картина



инфляции за август 2020 года»). Сезонная дефляция ускорилась до  $-0,07\%$  м/м с  $-0,04\%$  м/м месяцем ранее, но оказалась меньше, чем в сентябре 2019 года ( $-0,16\%$  м/м). Темпы роста потребительских цен, очищенные от сезонности, в сентябре снизились до  $0,27\%$  м/м SA1 ( $0,40\%$  м/м SA в августе).

**Основной вклад в сентябрьскую дефляцию внесло снижение цен на продовольственные товары** ( $-0,4\%$  м/м после  $-0,8\%$  м/м в августе). Темпы снижения цен на плодоовощную продукцию в сентябре были сопоставимы с прошлогодними ( $-6,2\%$  м/м по сравнению с  $-6,3\%$  м/м в сентябре 2019 года). Инфляция в сегменте продовольственных товаров с исключением плодоовощной продукции сохранилась на уровне июля–августа ( $0,3\%$  м/м, с исключением сезонности – также  $0,3\%$  м/м SA).

**Тенденции в сегментах непродовольственных товаров и услуг оказали разнонаправленное влияние на сентябрьскую инфляцию.**

С одной стороны, темпы непродовольственной инфляции в сентябре увеличились до  $0,6\%$  м/м после  $0,4\%$  м/м месяцем ранее (с исключением сезонного фактора – до  $0,5\%$  м/м SA после  $0,4\%$  м/м SA соответственно). Основной вклад в ускорение роста цен в данном сегменте внесло произошедшее ослабление рубля. Так, умеренное увеличение темпов роста цен наблюдалось по товарным группам со значительной долей импорта, включая электротовары, легковые автомобили, одежду и обувь.

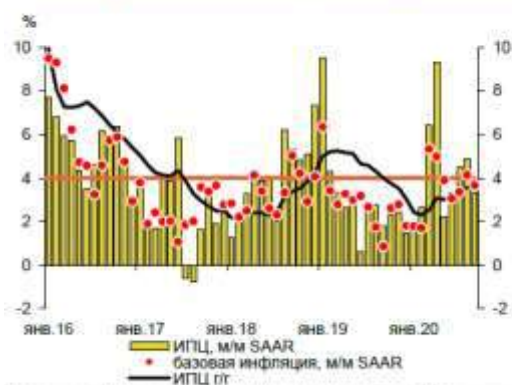
С другой стороны, сдерживающее влияние на инфляцию в сентябре оказало снижение цен на услуги ( $-0,4\%$  м/м, с исключением сезонного фактора цены сохранились на уровне августа). Сезонное снижение цен на услуги пассажирского транспорта и на санаторно-оздоровительные услуги в сентябре оказалось более выраженным, чем в предшествующие годы ( $-4,7\%$  м/м и  $-7,0\%$  м/м соответственно), а сезонное удорожание в сегментах

образовательных услуг и услуг дошкольного воспитания, наоборот, было менее заметным.

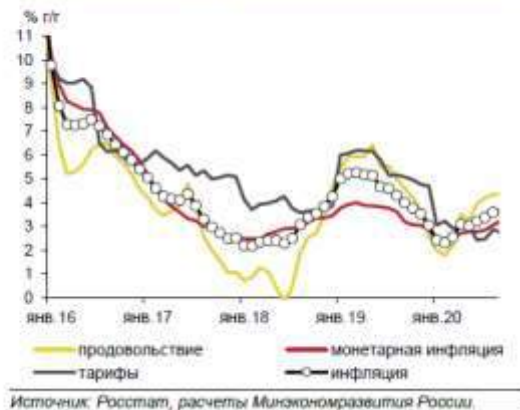
В результате **монетарная инфляция**<sup>2</sup> – показатель, очищенный от волатильных компонентов, – в сентябре замедлилась до  $3,7\%$  м/м SAAR<sup>3</sup> (в августе:  $4,1\%$  м/м SAAR), вновь опустившись ниже целевого ориентира Банка России ( $4\%$ ).

По оценке Минэкономразвития России, при сохранении стабильной курсовой динамики в октябре рост цен составит  **$0,2\%$  ( $3,7\text{--}3,8\%$  г/г)**.

**Рис. 1. Монетарная инфляция в сентябре вновь опустилась ниже целевого уровня**



**Рис. 2. Инфляция в годовом выражении незначительно ускорилась**





**Таблица 1. Индикаторы инфляции**

	сент.20	авг.20	июл.20	июн.20	май.20	2019	2018
<b>Инфляция</b>							
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,7	3,6	3,4	3,2	3,0	3,0	4,3
в % к предыдущему месяцу	-0,1	0,0	0,4	0,2	0,3	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,3	0,4	0,4	0,3	0,2	-	-
<b>Продовольственные товары</b>							
в % к соотв. периоду предыдущего года	4,4	4,3	4,2	3,9	3,3	2,6	4,7
в % к предыдущему месяцу	-0,4	-0,8	-0,1	0,2	0,2	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,3	0,5	0,5	0,3	0,0	-	-
<b>Непродовольственные товары</b>							
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,8	3,4	3,1	3,0	2,8	3,0	4,1
в % к предыдущему месяцу	0,6	0,4	0,3	0,3	0,3	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,5	0,4	0,4	0,4	0,3	-	-
<b>Услуги</b>							
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,5	2,7	2,5	2,5	3,0	3,8	3,9
в % к предыдущему месяцу	-0,4	0,4	1,0	0,1	0,5	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,0	0,2	0,2	0,1	0,3	-	-
<b>Базовая инфляция (Росстат)</b>							
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,3	3,1	3,0	2,9	2,9	3,1	3,7
в % к предыдущему месяцу	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,3	0,4	0,4	0,4	0,4	-	-
<b>Инфляция, за искл. продовольствия, регулируемых цен и тарифов и подакцизной продукции*</b>							
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,3	3,0	2,8	2,8	2,8	2,9	3,4
в % к предыдущему месяцу	0,4	0,3	0,2	0,2	0,3	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	-	-

\*оценка Минэкономразвития России

Источник: Министерство экономического развития Российской Федерации

**Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки**

**Основные экономические и социальные показатели Тверской области  
Основные показатели социально-экономического развития  
Тверской области за 1 полугодие 2020 года**

Наименование показателя	Январь-июнь 2020 года	В % к январю-июню 2019 года
Отгрузка промышленной продукции, млн руб. <sup>1)</sup>	196 701,3	93,7
в том числе по видам экономической деятельности:		
– добыча полезных ископаемых <sup>1)</sup>	525,7	108,1
– обрабатывающие производства <sup>1)</sup>	145 493,3	93,7
- обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха <sup>1)</sup>	46 455,7	92,2
- водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений <sup>1)</sup>	4 226,6	103,3
Продукция сельского хозяйства в хозяйствах всех категорий, млн руб. <sup>2)</sup>	-	117,3
Общий объем услуг предприятий, зарегистрированных видом деятельности «Транспортировка и хранение», млн руб.	14 692,7	107,0
Общий объем услуг предприятий, зарегистрированных видом деятельности в области «Информации и Связи», млн руб.	6 269,3	107,2

Наименование показателя	Январь-июнь 2020 года	В % к январю-июню 2019 года
Объем выполненных работ по виду деятельности «Строительство», млн руб. <sup>2)</sup>	15 883,5	144,9
Инвестиции в основной капитал, млн руб. <sup>2)</sup>	26 711,6	85,8
Ввод жилья, тыс. кв. метров	222,3	87,4
Оборот розничной торговли, млн руб. <sup>2)</sup>	121 413,0	101,4
Оборот общественного питания, млн руб. <sup>2)</sup>	4 036,3	90,7
Объем платных услуг населению, млн руб. <sup>2)</sup>	27 608,0	90,7
Прибыль прибыльных крупных и средних предприятий, млн руб.	11 231,9	74,8
Финансовый результат (сальдо) по крупным и средним предприятиям, млн руб.	4 238,8	34,9
Номинальная начисленная среднемесячная заработная плата, руб.	34 910	106,6
Задолженность по заработной плате на конец периода, млн руб.	76,9	64
– в т. ч. бюджетов всех уровней, млн руб.	-	-
Среднедушевые доходы в расчете на месяц, руб.	25 947 <sup>3)</sup>	104,5 <sup>4)</sup>
Реальные располагаемые денежные доходы, % к соответствующему периоду предыдущего года	X	101,1 <sup>4)</sup>
Величина прожиточного минимума на душу населения за 2 квартал 2020 года, руб.	11 234	105,3 <sup>5)</sup>
Рост потребительских цен на все товары и услуги, %	X	102,5
продовольственные товары, %	X	102,3
непродовольственные товары, %	X	103,1
услуги, %	X	102,0
Уровень официально зарегистрированной безработицы на конец периода, %	2,5	1,7 п.п.
Доходы консолидированного бюджета, млн руб.	40 021,0	115,2
Расходы консолидированного бюджета, млн руб.	37 920,4	123,2
Дефицит (-), профицит (+) консолидированного бюджета, млн руб.	2 100,6	52,9

1) темп роста указан в индексах промышленного производства

2) темп роста указан в сопоставимых ценах

3) за январь-март 2020 года

4) к январю-марту 2019 года

5) к 1 кварталу 2020 года

Источник: <https://минэконом.тверскаяобласть.рф/soc-ekonom-razvitie/pokazateli-ser/>

#### Анализ внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки

К внешним факторам, влияющим на стоимость объекта оценки относятся:

- Экономические;
- Социальные;
- Политические.

**Экономические факторы:**

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

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

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

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

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

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

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

#### **Социальные факторы:**

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

#### **Политические факторы:**

1. Состояние законодательства в области оценки, собственности, налогообложения и т.д.;
2. Политико-правовая ситуация в стране.

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

#### **Рынок недвижимости, его структура и объекты**

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

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

земельные участки;

- жилье (жилые здания и помещения);

- нежилые здания и помещения, строения, сооружения;

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

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

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

- общественно-деловая;
- производственная;
- инженерных и транспортных инфраструктур;
- рекреационная;
- сельскохозяйственного использования;
- специального назначения;
- военных объектов;
- иные территориальные зоны.
- жилье (жилые здания и помещения):
- многоквартирные жилые дома, квартиры в них и др. помещения для
- постоянного проживания (в домах отдыха, гостиницах, больницах, школах и т.п.); индивидуальные и двух - четырех семейные малоэтажные жилые дома (старая • застройка и дома традиционного типа - домовладения и нового типа – коттеджи, таунхаусы);

коммерческая недвижимость:

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

промышленная недвижимость:

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

### **Сегментирование земельного рынка**

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

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

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

Кадастровые номера присваиваются объектам недвижимости органом кадастрового учета.

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

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

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

### **Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект**

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

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

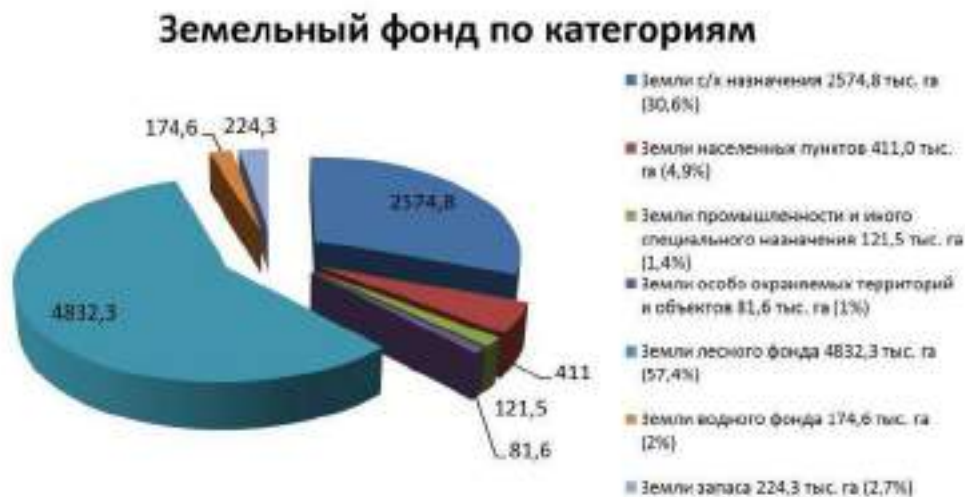
Объект оценки расположен: Тверская обл., Удомельский район, с/п. Котлованское, д. Заселище, коммуникации по границе. Инфраструктура района средне развита. На данный объект оценки подготовлен проект инвестирования для создания охотхозяйства.

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 обл., Удомельский район, с/п. Котлованское, д. Заселище, далее проводится исследование рынка земельных участков в Тверской области в районе расположения объекта оценки, имеющих схожие характеристики с объектами оценки.

# ОБЗОР РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ТВЕРСКОЙ ОБЛАСТИ

## 1 Земельный фонд Тверской области



### Распределение земельного фонда по категориям земель

В связи с запросами, регулярно поступающими в Управление Росреестра по Тверской области, ведомство публикует официальную информацию о земельном фонде Тверской области и его распределении по категориям земель и формам собственности по состоянию на 1 января 2019 года. Данная информация подготовлена на основании Регионального доклада о состоянии и использовании земель в Тверской области за 2018 год\*.

В состав Тверской области входят 32 муниципальных образования (районы), 11 городских округов (в том числе 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 2019 года земли сельскохозяйственного назначения в структуре земельного фонда составляют 2574,8 тыс. га или 30,6% от общей площади земель области. В 2018 году площадь земель сельскохозяйственного назначения уменьшилась на 0,5 тыс. га.

Площадь земель населённых пунктов составляет 411,0 тыс. га или 4,9% от общей площади области, из них площадь городских - 90,5 тыс. га (1,1%), сельских - 320,5 тыс. га (3,8%).

Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения увеличились на 0,5 тыс. га. Площадь данной категории земель составляет 121,5 тыс. га или 1,4 % от общей площади области.

Площадь земель особо охраняемых территорий и объектов за 2018 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.

В 2018 году площадь земель лесного фонда увеличилась на 0,1 тыс. га и составляет 4832,3 тыс. га (57,4%).

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

Земли запаса составляют 224,3 тыс. га или 2,7 % от общей площади области.

### Распределение земельного фонда по формам собственности

По состоянию на 1 января 2019 года в собственности граждан находится 1520,8 тыс. га земель (18,1% земельного фонда области), юридических лиц - 332,7 тыс. га земель (4%). Доля земель, находящихся в собственности РФ, составляет 4987,9 тыс. га земель (59,2 %), в



собственности Тверской области – 60,8 тыс. га (0,7%), муниципальной собственности – 52,3 тыс. га (0,6%).

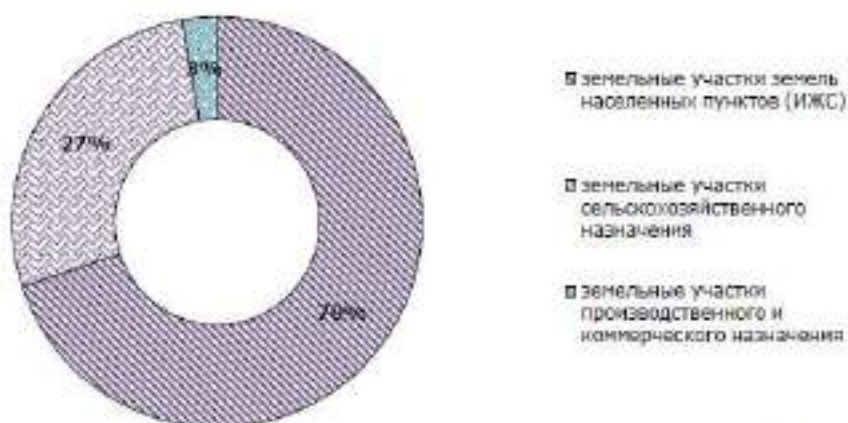
### Распределение земель сельскохозяйственного назначения

Всего площадь земель сельскохозяйственного назначения в тверском регионе составляет 2574,8 тыс. га.

По состоянию на 1 января 2019 года значительная часть земель сельхозназначения находится в собственности граждан - 1429,3 тыс. га или 55,5% от общей площади данной категории земель, в собственности юридических лиц – 311 тыс. га (12,1%), в государственной и муниципальной собственности – 834,5 тыс. га (32,4%).

\*С полным текстом Регионального доклада о состоянии и использовании земель в Тверской области за 2018 год можно ознакомиться на официальном сайте Росреестра [rosreestr.ru](http://rosreestr.ru) в разделе «Открытая служба/Статистика и аналитика/Тверская область».

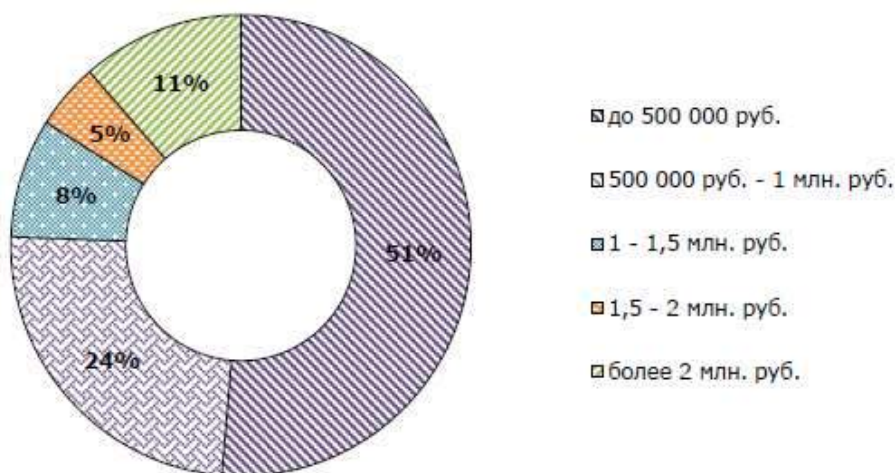
Интервал осуществляемого исследования принят равным месяцу. В данном случае исследуемый месяц – Сентябрь 2018 г. Общее количество предложений по продаже земельных участков в Тверской области составило 4 958 объектов из которых:



Источник информации: [www.avito.ru](http://www.avito.ru);  
анализ Оценщика

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

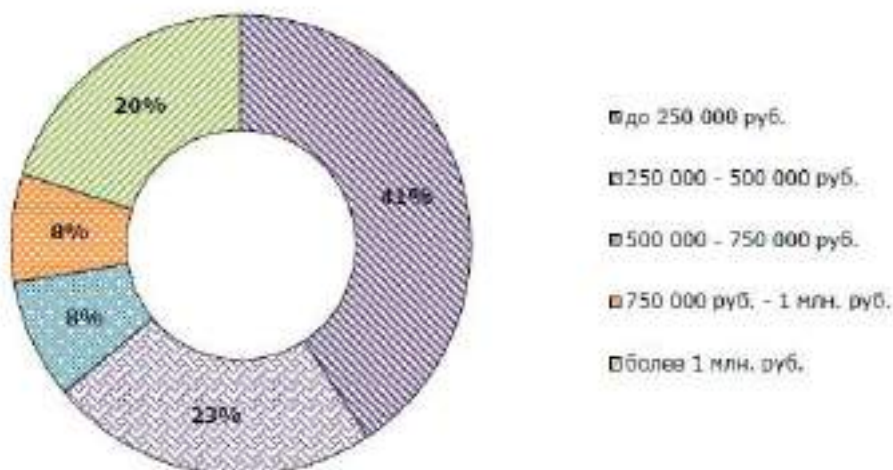
Анализ показывает, что в Тверской области больше всего представлено к продаже земельных участков под ИЖС (70%), в то время как наименьшее количество предложений приходится на земельные участки производственного и коммерческого назначения (3%). Структура предложений по продаже земельных участков по цене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



Источник информации: [www.avito.ru](http://www.avito.ru);  
анализ Оценщика

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

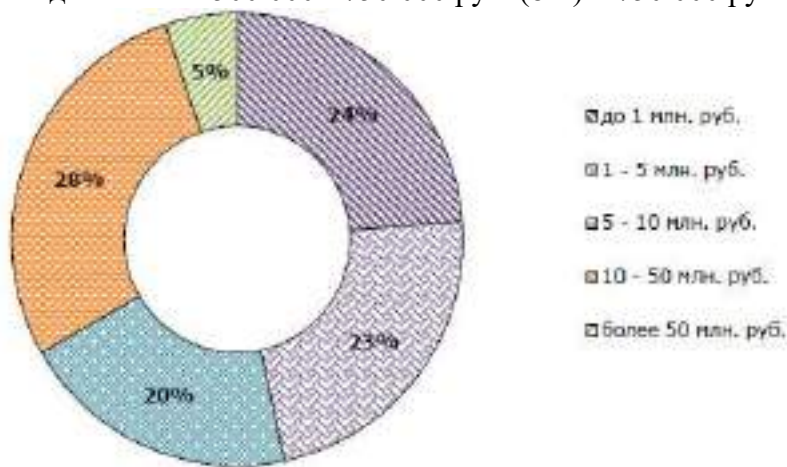
Из проанализированных данных видно, что наибольший объем предложения по продаже земельных участков земель населенных пунктов (ИЖС) в Тверской области приходится на объекты, предлагаемые в ценовом диапазоне до 500 000 руб. (51%), наименьший объем на объекты в ценовом диапазоне 1,5 - 2 млн. руб. (5%).



Источник информации: [www.avito.ru/](http://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/](http://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](http://www.avito.ru);  
анализ Оценщика

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

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

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

#### Распределение земельного фонда по категориям земель

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

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

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

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

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

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

#### Распределение земельного фонда по формам собственности

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

#### Распределение земель сельскохозяйственного назначения

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Структура предложений продажи на земельном рынке Тверской области по категориям земель

**Таблица 4**

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

Из данных, приведенных в табл. 4, следует, что на рынке продолжают доминировать предложения участков двух категорий земель, имеющих сельскохозяйственное назначение

(с/н) и для индивидуального жилищного строительства (ИЖС). Это обстоятельство положено в основу сегментирования регионального рынка для характеристики его ценовой ситуации.

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

Как видно из рисунка, более 50% всех выставленных на продажу участков с/н имеют стоимость до пяти тысяч рублей за одну сотку. Распределение участков внутри этого диапазона по ценовым интервалам в тысячу рублей, также показано на рисунке. Из него следует, что 16% предлагаемых к продаже участков имеют удельную стоимость в пределах 1 тыс. рублей и ещё 16% - от 1 тыс. до 2 тыс. руб. за одну сотку. При этом минимальная удельная стоимость, зафиксированная в наблюдениях, оказалась равной 200 руб./сотка. А более 70% участков, как показывает приведенное на рис. 1 распределение, имеют удельную стоимость до 10 тыс. руб./сотка. При этом обращает на себя внимание, что 1,2% выставленных на продажу участков, т.е. в абсолютных величинах 2 участка, имеют удельную цену даже более 70 тыс. руб./сотка (рис.1).

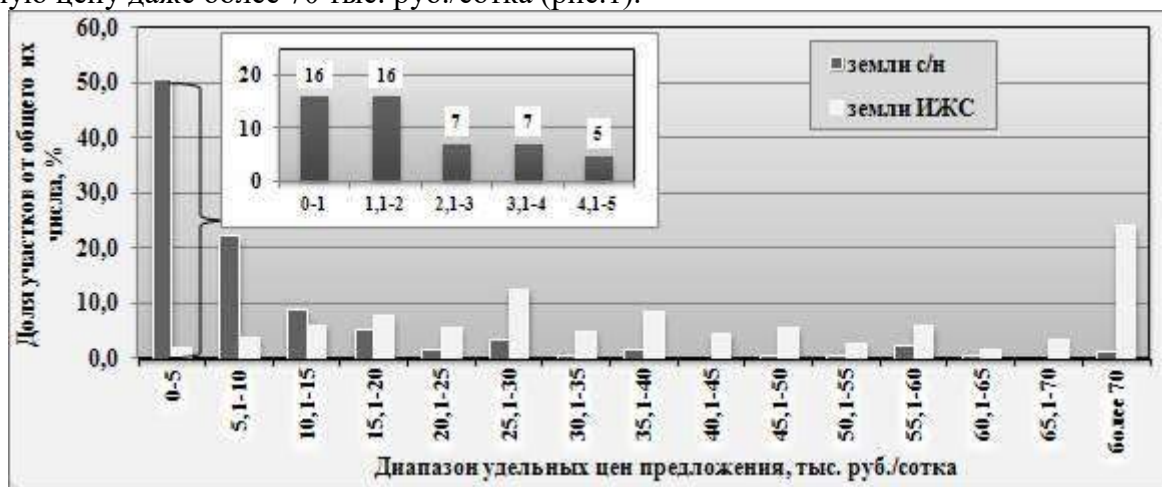


Рисунок 1. Распределение числа предложений на продажу земельных участков с/н и для ИЖС по ценовым интервалам удельной стоимости единицы площади (одной сотки)

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

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

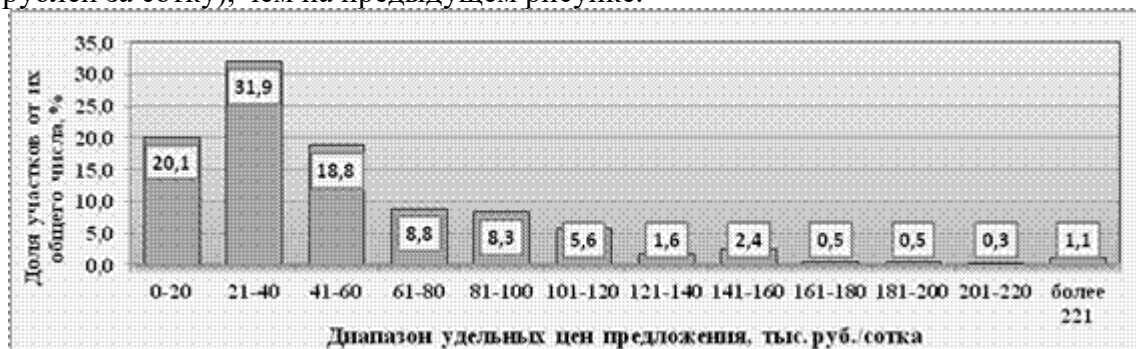


Рисунок 2. Распределение числа предложений продажи земельных участков для ИЖС по ценовым интервалам удельной стоимости единицы площади (одной сотки)

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

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

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

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



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



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

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

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

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

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

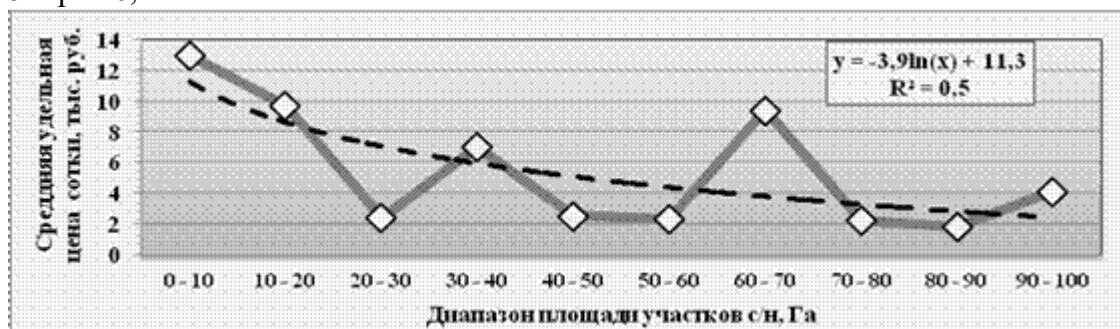


Рисунок 5. Зависимость удельной стоимости одной сотки земли сельхоз назначения от площади предлагаемого к продаже участка

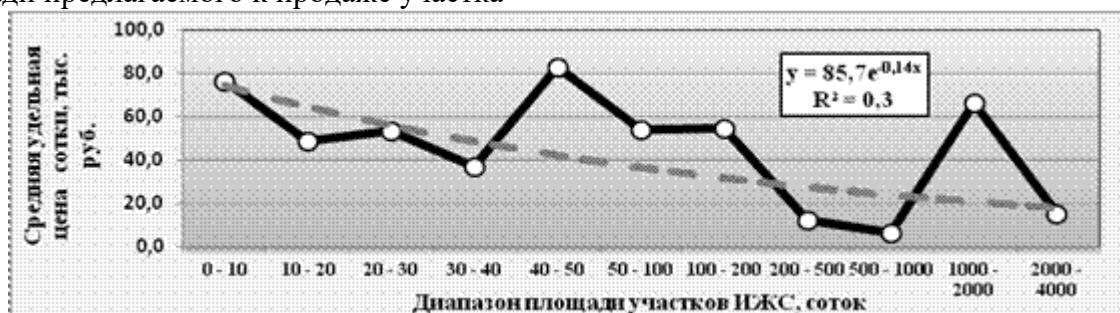


Рисунок 6. Зависимость удельной стоимости одной сотки земли для ИЖС от площади предлагаемого к продаже участка

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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



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

**Предложения по продаже земельных участков Таблица 6**

Наименование	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
Площадь, сот	1800	1800	548	730	200
Цена предложения, рублей	300 000	6 000 000	90 000	700 000	2 200 000
Вид разрешенного использования	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения
Адрес:	Оболтино, Удомля, Тверская область	д. Копачево, Удомля, Тверская область	деревня , Максатихинский район, Тверская область, Юхово, Максатиха, Тверская область	Проспект Курчатова 24, Удомля, Тверская область	Тверская область, Удомельский городской округ, деревня Гарусово,
Описание	Участок земли с/х назначения 18 га - береговая линия экологически чистого озера Маги Копачёвского сельского поселения Удомельского района Тверской области. Красивая природа, сосны. В 100 м деревня Оболтино. Рядом все коммуникации. Собственность, документы готовы.	Продам участок у Озера! Общая S-18 Га. Тверская Обл., Удомельский р-н, Копачевское сельское поселение , СПК "Прожектор".	Продаётся земля сельхоз назначения: 2 участка 6,09 га -150 тыс.руб. и 5,48 га-140 тыс.руб. в деревне Юхово, Максатихинского района, Тверской области (возможно приобретение частями). По границе вода и электричество. Оба участка примыкают к деревне. А также продаётся домик в этой деревне с приусадебным участком 40 соток-300 тыс.рублей.	Земельный участок сельхоз назначения общей площадью 7,3 Га. располагается на берегу озера Молдинское Тверская обл 300 км от МКАД между двумя населенными пунктами (д. Молдино и Леганок). Возможно использование участка под ДНТ (СНТ), изменение категории и включение в границы населенных пунктов, а также использование для производства сельскохозяйственной продукции – вся необходимая инфраструктура присутствует	Земельный участок № 69,35,0000012,1797, на берегу озера Удомля, площадью 2га, примыкает к деревне Гарусово Тверской области Удомельского городского округа. Земли природных территорий для разрешённого вида использования: отдыха и рекреации,рыбные и охотничьи хозяйства.Участок расположен между дорогой и берегом озера Удомля. Рядом главная бетонная дорога, в дерене Гарусово электро сети.Отлично подходит для строительства Рыболовно туристической базы отдыха или рыбоводного хозяйства. Озеро не замерзающее,вода зимой плюс 10-12 градусов. Отличная рыбалка круглый год. Возможна рассрочка,участие в совместном проекте,инвестиции,обмен на ликвидное имущество: недвижимость,авто.Любые варианты рассмотрим и обсудим на месте.
Источник	<a href="https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-udomlya-222859376">https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-udomlya-222859376</a>	<a href="https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-udomlya-183565986">https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-udomlya-183565986</a>	<a href="https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-maksatiha-258237031">https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-maksatiha-258237031</a>	<a href="https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-udomlya-138966683">https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-udomlya-138966683</a>	<a href="https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-udomlya-1677220770">https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-udomlya-1677220770</a>
<b>Цена за 1 сот. рублей</b>	<b>167</b>	<b>3333</b>	<b>164</b>	<b>959</b>	<b>11 000</b>
<b>Цена за 1 кв.м. рублей</b>	<b>1,67</b>	<b>33,33</b>	<b>1,64</b>	<b>9,59</b>	<b>110</b>

Наименование	Аналог № 6	Аналог № 7	Аналог № 8	Аналог № 9	Аналог № 10
Площадь, сот	1000	703	1500	440	3 640
Цена предложения, рублей	2 000 000	2 000 000	6 500 000	2 800 000	18 200 000
Вид разрешенного использования	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения
Адрес:	Вышневолоцкий район, деревня Табошево, Вышний Волочек, Тверская область	село Молдино, Удомля, Тверская область	Тверская область, Вышневолоцкий район, Красномайский, Тверская область	деревня Покровское, Удомельский район, Тверская область	Тверская область, Бологовский, г.Бологое, д.Апаничево
Описание	Земельные участки для продажи расположенные на берегу озера (сеть голубых озер) категории земель сельскохозяйственного назначения в собственности у физического лица: 1. Общая площадь 29331 кв.м. Кадастровый номер 69:06:0000012:410 Адрес ориентира: жилой дом примерно 100 м от ориентира по направлению на север: Тверская область, Вышневолоцкий район, Дятловское сельское поселение, д. Табошево, д.2 2. Общая площадь 9182 кв.м. Кадастровый номер 69:06:0000012:393 Адрес объекта: Тверская область, Вышневолоцкий район, Дятловское сельское поселение, д. Табошево, д.2. Ориентир жилой дом. Участок находится примерно в 330 м от ориентира по направлению на северо- запад. Каждый участок может продаваться отдельно из расчёта 200 000 руб. за 1 Га ( 10 000 кв.м.)	Земельный участок на берегу живописного озера, общая площадь 7.3 га под сельскохозяйственное производство в Тверской области, Удомельский район, между деревней Молдино и Леганок. Возможно изменение категории земельного участка под дачное строительство.	Продам 15 гектар земли примерно 29333 кв.м. со СВОИМ ЗАЛИВОМ, идеально подойдет для тур базы, рыболовной базы, все документы к продаже подготовлены, торга нет, я собственник. Тверская область, Вышневолоцкий район, до Вышнего Волочка - 16 км. Земля от деревни и до деревни, очень живописно!	Продается земельный участок в Тверской области, Удомельский район, деревня Покровское. Живописный участок с выходом к большой воде озера Молдино, береговая линия 27 км. Село Молдино в 7 км (население 800 человек), развитая инфраструктура - футбольное поле, детский сад, больница, аптеки, магазины, почтовое отделение и горнолыжная база "Соколиные Горы". В 4 км 2 туристические базы, в 4 км ж/д узел "Еремково" (Москва/ Санкт-Петербург). Участок состоит из двух участков площадью 3,2 и 1,2 га, между участками как бы затопленные 2,5 га, фактическая площадь 7 га.	Продажа земельного участка на первой линии Новорижского шоссе. 340 км от МКАД. Примыкает к д. Подберезье. Общая площадь - 8.5 Га. Электричество по границе. Прямое примыкание к шоссе.
Источник	<a href="https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-vyshniy_volochek-138506575">https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-vyshniy_volochek-138506575</a>	<a href="https://www.invst.ru/prodaja/zemli_selkhozoznacheniya/zemlya_selkhozoznacheniya_u_ozera_moldi_nskoe_7_3_ga/">https://www.invst.ru/prodaja/zemli_selkhozoznacheniya/zemlya_selkhozoznacheniya_u_ozera_moldi_nskoe_7_3_ga/</a>	<a href="https://tver.cian.ru/sale/commercial/189908264/">https://tver.cian.ru/sale/commercial/189908264/</a>	<a href="https://www.invst.ru/prodaja/zemli_selkhozoznacheniya/selskokhozyaystvennaya_zemlya_u_vody_v_pokrovs_kom_4_4_ga/">https://www.invst.ru/prodaja/zemli_selkhozoznacheniya/selskokhozyaystvennaya_zemlya_u_vody_v_pokrovs_kom_4_4_ga/</a>	<a href="http://bigland.ru/katalog/lands/zemlya_selkhozoznacheniya/apanichino_364/">http://bigland.ru/katalog/lands/zemlya_selkhozoznacheniya/apanichino_364/</a>
Цена за 1 сот, рублей	2000	2740	4 333	6364	5 000
Цена за 1 кв. м. рублей	20,00	27,40	43,33	63,64	50
Диапазон цен на земли сельскохозяйственного назначения в районе объекта оценки выявлен без учета торга, а так же с учетом развитой инфраструктуры в районе аналогов и он составляет: от 1,64 до 110 рублей за кв. м. в зависимости от возможного использования, общей площади транспортной доступности.					

Оценщиком производился сбор данных о землях сельскохозяйственного назначения, в районе расположения объекта оценки в течение 2018-2019 года.

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

**С/Х назначения в продажу**

Цена:	1 100 000 ₽	Тип объявления:	вторичка
Цена за га:	880 000 ₽	Площадь участка:	2 га
Комиссия агенту:	без комиссии	Дата публикации:	10 апреля
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 Торховское-Комарно (200 км до Тверь, 400 км до Москвы), на берегу реки Сыжа (водооделенная зона) рядом с озером Умьское (Славское). Живописное место, экологически чисто, в озере водятся рыба плотва, лещ, карп, рядом лес. Подъезд осуществляется по асфальту до п. Ватаман в 7 км по грунтовой дороге. Подъезд круглогодичный. Собственность ТДР 69/03.0800009.04/4

**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.

**Расположение**

Тверская область, Удомельский городской округ, деревня Старое Комарно

- г. Тверь: 151 км на запад
- г. Вологод: 51 км на запад
- г. Удомля (центр): 26 км на запад
- г. Водяной Волочек: 50 км на запад

**ЖК в Северном Бутово**

ЖК «Гранд» в Бутово

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

**ПОДРОБНЕЕ**

**НАГОТОВИЛИ НА ОСЕНЬ**

ДОМА ГОТОВЫ

**25%**

СКИДКА НА АВАРИИ

Сделайте свой выбор

**Биткоин** **MMB** **135.170**

USD 83.54 0.14 ↑

EUR 73.35 0.15 ↓

**ВТСОН**

BTC 476495.9 -9575.9 ↓

**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**

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

**Информация**

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

**Легендарный Дом Наркомфин**

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

НАРКОМФИН

**>**

**НАГОТОВИЛИ НА ОСЕНЬ**

ДОМА ГОТОВЫ

**25%**

СКИДКА НА АВАРИИ

Сделайте свой выбор

## Анализ основных ценообразующих факторов.

Данные представлены согласно

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

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

**Таблица соответствия классов земельных участков категориям и видам разрешенного использования**  
Таблица 5

№	Классы земельных участков	Применимость в категориях и видах разрешенного использования (Земельный кодекс РФ [1])	Основные виды разрешенного использования (ВРИ) (в соответствии с таблицей соответствия с видами разрешенного использования)	Номер ВРИ
1	Земельные участки под культурные ценности	Земли населенных пунктов Земля промышленности	Земельные участки для размещения объектов в заповедных зонах	ВРИ 10
			Земельные участки для размещения объектов культурного наследия (памятники истории и культуры) федерального, государственного, регионального, муниципального, местного значения, объектов культурного наследия (памятники истории и культуры) народов Российской Федерации	
			Земельные участки для размещения объектов культурного наследия (памятники истории и культуры) федерального, государственного, регионального, муниципального, местного значения, объектов культурного наследия (памятники истории и культуры) народов Российской Федерации	
2	Земельные участки под объекты культурного наследия	Земли населенных пунктов Земля промышленности	Земельные участки для размещения объектов культурного наследия (памятники истории и культуры) федерального, государственного, регионального, муниципального, местного значения, объектов культурного наследия (памятники истории и культуры) народов Российской Федерации	ВРИ 11, 12
			Земельные участки для размещения объектов культурного наследия (памятники истории и культуры) федерального, государственного, регионального, муниципального, местного значения, объектов культурного наследия (памятники истории и культуры) народов Российской Федерации	
3	Земельные участки под объекты культурного наследия	Земли населенных пунктов Земля промышленности	Земельные участки для размещения объектов культурного наследия (памятники истории и культуры) федерального, государственного, регионального, муниципального, местного значения, объектов культурного наследия (памятники истории и культуры) народов Российской Федерации	ВРИ 13, 14, 15
			Земельные участки для размещения объектов культурного наследия (памятники истории и культуры) федерального, государственного, регионального, муниципального, местного значения, объектов культурного наследия (памятники истории и культуры) народов Российской Федерации	
			Земельные участки для размещения объектов культурного наследия (памятники истории и культуры) федерального, государственного, регионального, муниципального, местного значения, объектов культурного наследия (памятники истории и культуры) народов Российской Федерации	



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

Таблица 11

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

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

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

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

Таблица 2

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

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

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

Таблица 41 (продолжение)

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



Таблица 45

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

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

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

Таблица 54

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

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

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



Таблица 59

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

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

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

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

Таблица 72

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

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

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

**Выводы:** Тенденции рынка земельных участков, начиная с 2016 года, остаются постоянными. Уровень средних цен сильно не изменился, что подтверждается выборкой представленных на продажу объектов в начале 2020 года. Преимуществом на рынке обладают объекты, которые имеют инвестиционный потенциал по развитию для современного сельскохозяйственного назначения и использования для небольших сельскохозяйственных ферм, эко-туризма и личного использования.

Диапазон цен на земли сельскохозяйственного назначения в районе объекта оценки выявлен без учета торга, а так же с учетом развитой инфраструктуры в районе аналогов и он составляет: от 1,64 до 110 рублей за кв. м. в зависимости от возможного использования, общей площади транспортной доступности. Анализ поправочных коэффициентов в зависимости от факторов, влияющих на стоимость, показал, что их уровень остается постоянным.

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

### 3. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ

#### 3.1. ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

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

- заключение Договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- оценщик изучает количественные и качественные характеристики объекта оценки, собирает информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки теми подходами и методами, которые на основании суждения оценщика должны быть применены при проведении оценки, в том числе:

а) информацию о политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки;

б) информацию о спросе и предложении на рынке, к которому относится объект оценки, включая информацию о факторах, влияющих на спрос и предложение, количественных и качественных характеристиках данных факторов;

в) информацию об объекте оценки, включая правоустанавливающие документы, сведения об обременениях, связанных с объектом оценки, информацию о физических свойствах объекта оценки, его технических и эксплуатационных характеристиках, износе и устареваниях, прошлых и ожидаемых доходах и затратах, данные бухгалтерского учета и отчетности, относящиеся к объекту оценки, а также иную информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки.

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

- согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;

- составление отчета об оценке.

#### 3.2. ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ

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

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

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

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

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

##### *Метод сравнения продаж*

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

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

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

местоположение и окружение;

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

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

транспортная доступность;

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

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

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

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

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

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

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

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

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

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

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

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

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

экспертным обоснованием корректировок цен аналогов.

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

Данный метод был использован при оценке объектов.

### ***Метод выделения***

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

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

соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

расчет стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений оцениваемого земельного участка;

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

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

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

К 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 ведения сельскохозяйственного производства.

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

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

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

- Гостиничное размещение и ресторанное обслуживание
- Контактный зоопарк

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

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

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

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

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

**Таблица 7**

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

**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 СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ**

### **Расчет справедливой стоимости**

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

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

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

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

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

При оценке справедливой стоимости методом сравнения продаж и методом капитализации земельной 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 единицы сравнения**

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

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

#### **ВЫБОР ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ**

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

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

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

**Описание объектов аналогов Таблица 8**

<b>Параметр</b>	<b>Объект оценки</b>	<b>Аналог 1</b>	<b>Аналог 2</b>	<b>Аналог 3</b>
Цена предложения, руб.	-	6 500 000	2 800 000	18 200 000
Площадь земельного участка, кв. м	От 62 080 до 706 648	150 000	44 000	364 000
Цена за единицу, руб./кв.м.	-	<b>43,33</b>	<b>63,64</b>	<b>50</b>
Дата предложения	-	ноябрь 2020 года	ноябрь 2020 года	ноябрь 2020 года
Местоположение	Тверская обл., Удомельский район, с/п. Котлованское, д. Заселище	Тверская область, Вышневолоцкий район, Старое Почвино деревня	деревня Покровское, Удомельский район, Тверская область	Тверская область, Бологовский, г.Бологое, д.Апаничево
Вид права	собственность	собственность	собственность	собственность
Условия продажи		Договор к-п	Договор к-п	Договор к-п
категория	Сельскохозяйственног о назначения для ведения сельскохозяйственног о производства	Сельскохозяйственног о назначения для ведения сельскохозяйственног о производства	Сельскохозяйственного назначения для ведения сельскохозяйственного производства	Сельскохозяйственного назначения для ведения сельскохозяйственного производства
рельеф	Ровный, с незначительными перепадами высот	Ровный, с незначительными перепадами высот	Ровный, с незначительными перепадами высот	Ровный, с незначительными перепадами высот
коммуникации	По границе с возможностью подключений	По границе с возможностью подключений	По границе с возможностью подключений	По границе с возможностью подключений
Наличие строений на участке	Участок свободен от строений	Участок свободен от строений	Участок свободен от строений	Участок свободен от строений
Источник информации		<a href="https://tver.cian.ru/sale/commercial/189908264/">https://tver.cian.ru/sale/commercial/189908264/</a>	<a href="https://www.invst.ru/prodaja/zemli_selkhoznaznacheniya/selskokhozyaystvennaya_zemlya_u_vody_v_po_krovskom_4_4_ga/">https://www.invst.ru/prodaja/zemli_selkhoznaznacheniya/selskokhozyaystvennaya_zemlya_u_vody_v_po_krovskom_4_4_ga/</a>	<a href="http://bigland.ru/katalog/lands/zemlya_selhoznaznacheniya/apanichino_364/">http://bigland.ru/katalog/lands/zemlya_selhoznaznacheniya/apanichino_364/</a>

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

**Таблица 9**

Элемент сравнения	Единица измер.	Объект оценки	Объекты сравнения		
			1	2	3
Цена предложения	руб.		6 500 000	2 800 000	18 200 000
Общая площадь, кв.м..	кв.м.	<b>до 100 000</b>	150 000	44 000	364 000
Источник информации			<a href="https://tver.cian.ru/sale/commercial/189908264/">https://tver.cian.ru/sale/commercial/189908264/</a>	<a href="https://www.invst.ru/prodaja/zemli_selkhozna znacheniya/selskokh ozyaystvennaya_zemlya_u_vody_v_pokrovskom_4_4_ga/">https://www.invst.ru/prodaja/zemli_selkhozna znacheniya/selskokh ozyaystvennaya_zemlya_u_vody_v_pokrovskom_4_4_ga/</a>	<a href="http://bigland.ru/katalog/lands/zemlya_selkhozna znacheniya/apanichino_364/">http://bigland.ru/katalog/lands/zemlya_selkhozna znacheniya/apanichino_364/</a>
<b>Единица сравнения</b>	кв.м.				
Цена предложения	руб		6 500 000	2 800 000	18 200 000
Цена за ед. площади	руб/ кв.м.		<b>43,33</b>	<b>63,64</b>	<b>50</b>
<b>Корректировки</b>	(Все корректировки производятся от сопоставимого объекта к оцениваемому)				
<b>Право собственности</b>		полное	полное	полное	полное
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб/ кв.м.		43,33	63,64	50
<b>Условия финансирования</b>		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб/ кв.м.		43,33	63,64	50
<b>Условия продажи</b>			Торг	Торг	Торг
Корректировка	%		-14,5%	-14,5%	-14,5%
Скорректированная цена	руб/ кв.м.		37,05	54,41	42,75
<b>Дата продажи (дата оценки)</b>		ноябрь 2020 года	ноябрь 2020 года	ноябрь 2020 года	ноябрь 2020 года
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб/ кв.м.		37,05	54,41	42,75
<b>Местоположение</b>		Тверская обл., Удомельский район, с/п. Котлованское, д. Заселище	Тверская область, Вышневолоцкий район, Старое Почвино деревня	деревня Покровское, Удомельский район, Тверская область	Тверская область, Бологовский, г.Бологое, д.Апаничево
Местоположение		Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб/ кв.м.		37,05	54,41	42,75
<b>Физические характеристики</b>					

Элемент сравнения	Единица измер.	Объект оценки	Объекты сравнения		
			1	2	3
<b>Общая площадь</b>	кв.м.	<b>до 100 000</b>	150 000	44 000	364 000
Корректировка	%		+7%	0%	+21%
Скорректированная цена	руб/ кв.м.		39,64	54,41	51,73
<b>Назначение</b>		Сельскохозяйственного назначения для ведения сельскохозяйственного производства	Сельскохозяйственного назначения для ведения сельскохозяйственного производства	Сельскохозяйственного назначения для ведения сельскохозяйственного производства	Сельскохозяйственного назначения для ведения сельскохозяйственного производства
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб/ кв.м.		39,64	54,41	51,73
<b>Инженерные коммуникации</b>		по границе	по границе	по границе	по границе
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб/ кв.м.		39,64	54,41	51,73
<b>Экономические характеристики</b>					
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб/ кв.м.		39,64	54,41	51,73
<b>Наличие строений на участке</b>		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.		39,64	54,41	51,73
<b>Количество корректировок</b>			2	1	2
<b>1/ n</b>			0,5	1	0,5
<b>Сумма (1/ n)</b>			2		
<b>Весовые коэффициенты</b>			0,25	0,5	0,25
<b>Цена за ед. общей площади</b>	руб/ кв.м.		50,05		

## Обоснование вносимых корректировок

### Корректировка на торг.

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

Корректировка на разницу между стоимостью предложения и ценой продажи была определена по данным «Справочника оценщика недвижимости-2018. Земельные участки сельскохозяйственного назначения под ред. Лейфер Л.А., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, стр.222.

**11.1.1. Коллективное мнение оценщиков**  
Значения коэффициента капитализации, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 101

Класс объектов	Среднее	Доверительный интервал	
		нижняя граница	верхняя граница
1. Земельные участки под индустриальную застройку	13,6%	13,1%	14,2%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	12,6%	12,1%	13,4%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	14,5%	13,4%	15,6%
4.1. Земельные участки под МЖС	12,6%	12,0%	13,1%
4.2. Земельные участки под ИЖС	11,9%	11,0%	12,8%
5. Земельные участки под объекты рекреации	13,9%	13,0%	14,7%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	13,7%	13,2%	14,3%

Корректировка на уторгование для земель сельскохозяйственного назначения принята на уровне средней: -14,5%

### Общая площадь

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

**Матрицы коэффициентов**

Таблица 35

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

Объект оценки отличается от объектов аналогов.

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

Таблица 10

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

#### *Местоположение*

Объект оценки и все объекты-аналоги находятся недалеко от крупных транспортных магистралей и друг от друга. Корректировка не требуется.

#### *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.

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 ноябре 2020 года. Корректировка не требуется.

#### *Наличие строений на участке*

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

#### *Веса аналогов*

Расчет весов осуществляется следующим способом:

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

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

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

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

Расчет весов ( $B_i$ ) проведен по формуле:

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

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

**Таблица 11**

Элемент сравнения	Единица измер.	Объект оценки	Объекты сравнения		
			1	2	3
Цена предложения	руб.		6 500 000	2 800 000	18 200 000
Общая площадь, кв.м..	кв.м.	<b>от 100 000 до 300 000</b>	150 000	44 000	364 000
Источник информации			<a href="https://tver.cian.ru/sale/commercial/189908264/">https://tver.cian.ru/sale/commercial/189908264/</a>	<a href="https://www.invst.ru/prodaja/zemli_selkhozoznacheniya/selsk-okhozyaystvennaya_zemlya_u_vody_v_pokrovskom_4_4_ga/">https://www.invst.ru/prodaja/zemli_selkhozoznacheniya/selsk-okhozyaystvennaya_zemlya_u_vody_v_pokrovskom_4_4_ga/</a>	<a href="http://bigland.ru/katalog/lands/zemlya_selkhozoznacheniya/apanichino_364/">http://bigland.ru/katalog/lands/zemlya_selkhozoznacheniya/apanichino_364/</a>
<b>Единица сравнения</b>	кв.м.				
Цена предложения	руб		6 500 000	2 800 000	18 200 000
Цена за ед. площади	руб/ кв.м.		<b>43,33</b>	<b>63,64</b>	<b>50</b>
<b>Корректировки</b>	( Все корректировки производятся от сопоставимого объекта к оцениваемому)				
<b>Право собственности</b>		полное	полное	полное	полное
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб/ кв.м.		43,33	63,64	50
<b>Условия финансирования</b>		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб/ кв.м.		43,33	63,64	50
<b>Условия продажи</b>			Торг	Торг	Торг
Корректировка	%		-14,5%	-14,5%	-14,5%
Скорректированная цена	руб/ кв.м.		37,05	54,41	42,75
<b>Дата продажи (дата оценки)</b>		ноябрь 2020 года	ноябрь 2020 года	ноябрь 2020 года	ноябрь 2020 года
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб/ кв.м.		37,05	54,41	42,75
<b>Местоположение</b>		Тверская обл., Удомельский район, с/п. Котлованское, д. Заселище	Тверская область, Вышневолоцкий район, Старое Почвино деревня	деревня Покровское, Удомельский район, Тверская область	Тверская область, Бологовский, г.Бологое, д.Апаничево
Местоположение		Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб/ кв.м.		37,05	54,41	42,75
<b>Физические</b>					



Элемент сравнения	Единица измер.	Объект оценки	Объекты сравнения		
			1	2	3
<b>характеристики</b>					
<b>Общая площадь</b>	кв.м.	<b>от 100 000 до 300 000</b>	150 000	44 000	364 000
Корректировка	%		0%	-7%	+13%
Скорректированная цена	руб/ кв.м.		37,05	50,60	48,31
<b>Назначение</b>		Сельскохозяйственного назначения Для ведения сельскохозяйственного производства	Сельскохозяйственного назначения для ведения сельскохозяйственного производства	Сельскохозяйственного назначения для ведения сельскохозяйственного производства	Сельскохозяйственного назначения для ведения сельскохозяйственного производства
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб/ кв.м.		37,05	50,60	48,31
<b>Инженерные коммуникации</b>		по границе	по границе	по границе	по границе
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб/ кв.м.		37,05	50,60	48,31
<b>Экономические характеристики</b>					
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб/ кв.м.		37,05	50,60	48,31
<b>Наличие строений на участке</b>					
Корректировка	%	Участок свободен от строений	Участок свободен от строений	Участок свободен от строений	Участок свободен от строений
Скорректированная цена	руб/ кв.м.		37,05	50,60	48,31
<b>Количество корректировок</b>					
<b>1/ n</b>			1	2	2
<b>Сумма (1/ n)</b>			1	0,5	0,5
<b>Сумма (1/ n)</b>				2	
<b>Весовые коэффициенты</b>			0,5	0,25	0,25
<b>Цена за ед. общей площади</b>	руб/ кв.м.			43,25	

## Обоснование вносимых корректировок

### Корректировка на торг.

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

Корректировка на разницу между стоимостью предложения и ценой продажи была определена по данным «Справочника оценщика недвижимости-2018. Земельные участки сельскохозяйственного назначения под ред. Лейфер Л.А., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, стр.222.

**11.1.1. Коллективное мнение оценщиков**  
Значения коэффициента капитализации, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 101

Класс объектов	Среднее	Доверительный интервал	
		нижний	верхний
1. Земельные участки под индустриальную застройку	13,6%	13,1%	14,2%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	12,6%	12,1%	13,4%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	14,5%	13,4%	15,6%
4.1. Земельные участки под МЖС	12,6%	12,0%	13,1%
4.2. Земельные участки под ИЖС	11,9%	11,0%	12,8%
5. Земельные участки под объекты рекреации	13,9%	13,0%	14,7%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	13,7%	13,2%	14,3%

Корректировка на уторгование для земель сельскохозяйственного назначения принята на уровне средней: -14,5%.

### Общая площадь

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

**Матрицы коэффициентов**

Таблица 35

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

Объект оценки отличается от объектов аналогов.

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

Таблица 12

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

#### *Местоположение*

Объект оценки и все объекты-аналоги находятся недалеко от крупных транспортных магистралей и друг от друга. Корректировка не требуется.

#### *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.

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 ноябре 2020 года. Корректировка не требуется

#### *Наличие строений на участке*

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

#### *Веса аналогов*

Расчет весов осуществляется следующим способом:

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

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

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

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

Расчет весов ( $B_i$ ) проведен по формуле:

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

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

Таблица 13

Элемент сравнения	Единица измер.	Объект оценки	Объекты сравнения		
			1	2	3
Цена предложения	руб.		6 500 000	2 800 000	18 200 000
Общая площадь, кв.м..	кв.м.	<b>от 300 000 до 1 000 000</b>	150 000	44 000	364 000
Источник информации			<a href="https://tver.cian.ru/sale/commercial/189908264/">https://tver.cian.ru/sale/commercial/189908264/</a>	<a href="https://www.invst.ru/prodaja/ze_mli_selkhozna_znacheniya/selsk_okhozyaystvennaya_zemlya_u_vody_v_pokrovskom_4_4_ga/">https://www.invst.ru/prodaja/ze_mli_selkhozna_znacheniya/selsk_okhozyaystvennaya_zemlya_u_vody_v_pokrovskom_4_4_ga/</a>	<a href="http://bigland.ru/katalog/lands/zemlya_selkhozna_znacheniya/apanichino_364/">http://bigland.ru/katalog/lands/zemlya_selkhozna_znacheniya/apanichino_364/</a>
<b>Единица сравнения</b>	кв.м.				
Цена предложения	руб		6 500 000	2 800 000	18 200 000
Цена за ед. площади	руб/ кв.м.		<b>43,33</b>	<b>63,64</b>	<b>50</b>
<b>Корректировки</b>	( Все корректировки производятся от сопоставимого объекта к оцениваемому)				
<b>Право собственности</b>		полное	полное	полное	полное
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб/ кв.м.		43,33	63,64	50
<b>Условия финансирования</b>		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб/ кв.м.		43,33	63,64	50
<b>Условия продажи</b>			Торг	Торг	Торг
Корректировка	%		-14,5%	-14,5%	-14,5%
Скорректированная цена	руб/ кв.м.		37,05	54,41	42,75
<b>Дата продажи (дата оценки)</b>		ноябрь 2020 года	ноябрь 2020 года	ноябрь 2020 года	ноябрь 2020 года
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб/ кв.м.		37,05	54,41	42,75
<b>Местоположение</b>		Тверская обл., Удомельский район, с/п. Котлованское, д. Заселище	Тверская область, Вышневолоцкий район, Старое Почвино деревня	деревня Покровское, Удомельский район, Тверская область	Тверская область, Бологовский, г.Бологое, д.Апаничево
Местоположение		Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб/ кв.м.		37,05	54,41	42,75

Элемент сравнения	Единица измер.	Объект оценки	Объекты сравнения		
			1	2	3
<b>Физические характеристики</b>					
<b>Общая площадь</b>	кв.м.	<b>от 300 000 до 1 000 000</b>	150 000	44000	364000
Корректировка	%		-11%	-17%	0%
Скорректированная цена	руб/ кв.м.		32,97	45,16	42,75
<b>Назначение</b>		Сельскохозяйственного назначения Для ведения сельскохозяйственного производства	Сельскохозяйственного назначения для сельскохозяйственного производства	Сельскохозяйственного назначения для сельскохозяйственного производства	Сельскохозяйственного назначения для сельскохозяйственного производства
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб/ кв.м.		32,97	45,16	42,75
<b>Инженерные коммуникации</b>		по границе	по границе	по границе	по границе
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб/ кв.м.		32,97	45,16	42,75
<b>Экономические характеристики</b>					
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб/ кв.м.		32,97	45,16	42,75
Наличие строений на участке		Участок свободен от строений	Участок свободен от строений	Участок свободен от строений	Участок свободен от строений
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб/ кв.м.		32,97	45,16	42,75
<b>Количество корректировок</b>			2	2	1
<b>1/ n</b>			0,5	0,5	1
<b>Сумма (1/ n)</b>			2		
<b>Весовые коэффициенты</b>			0,25	0,25	0,5
<b>Цена за ед. общей площади</b>	руб/ кв.м.		40,91		

## Обоснование вносимых корректировок

### Корректировка на торг.

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

Корректировка на разницу между стоимостью предложения и ценой продажи была определена по данным «Справочника оценщика недвижимости-2018. Земельные участки сельскохозяйственного назначения под ред. Лейфер Л.А., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, стр.222.

11.1.1. Коллективное мнение оценщиков  
Значения коэффициента капитализации, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 101

Класс объектов	Среднее	Доверительный интервал	
		нижний	верхний
1. Земельные участки под индустриальную застройку	13,6%	13,1%	14,2%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	12,6%	12,1%	13,4%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	14,5%	13,4%	15,0%
4.1. Земельные участки под МЖС	12,8%	12,0%	13,1%
4.2. Земельные участки под ИЖС	11,9%	11,0%	12,8%
5. Земельные участки под объекты рекреации	13,9%	13,0%	14,7%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	13,7%	13,2%	14,3%

Корректировка на уторгование для земель сельскохозяйственного назначения принята на уровне средней: -14,5%.

### Общая площадь

Объект оценки отличается от объектов- аналогов. Следует ввести корректировку на основании Корректировка на разницу между стоимостью предложения и ценой продажи была определена по данным «Справочника оценщика недвижимости-2018. Земельные участки сельскохозяйственного назначения под ред. Лейфер Л.А., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, стр.104.

Матрицы коэффициентов

Таблица 35

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

Объект оценки отличается от объектов аналогов.

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

Таблица 14

Характеристика	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Общая площадь, кв.м.	от 300 000 до 1 000 000	150 000	44000	364000
Общая площадь, га	От 30 до 100	15	4,4	36,4
Коэффициент	1	0,89	0,83	1
Корректировка		-11%	-17%	0%

*Местоположение*

Объект оценки и все объекты-аналоги находятся недалеко от крупных транспортных магистралей и друг от друга. Корректировка не требуется.

*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.

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 ноябре 2020 года.

Корректировка не требуется.

*Наличие строений на участке*

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

*Веса аналогов*

Расчет весов осуществляется следующим способом:

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

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

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

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

Расчет весов ( $B_i$ ) проведен по формуле:

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



### Полученные результаты справедливой стоимости

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

Итоговая справедливая стоимость объекта в целом, округленно составила: 114 160 000 рублей

В том числе:

**Таблица 15**

1	2	3	4	5=4*3	6=5 округленно
Кадастровый №	Ближайший н.п.	Площадь, кв.м.	Стоимость 1 кв.м., рубли	Справедливая стоимость участка	Справедливая стоимость участка, округленно, руб.
69:35:0000009:1230	Заселище	706 648	40,91	28 908 969,68	28 910 000
69:35:0000009:1232	Заселище	392 571	40,91	16 060 079,61	16 060 000
69:35:0000009:1233	Заселище	326 365	40,91	13 351 592,15	13 350 000
69:35:0000009:1234	Заселище	67 227	50,05	3 364 711,35	3 360 000
69:35:0000009:1236	Заселище	298 008	43,25	12 888 846,00	12 890 000
69:35:0000009:1239	Заселище	171 400	43,25	7 413 050,00	7 410 000
69:35:0000009:1240	Заселище	229 679	43,25	9 933 616,75	9 930 000
69:35:0000009:1241	Заселище	62 080	50,05	3 107 104,00	3 110 000
69:35:0000009:1242	Заселище	213 712	43,25	9 243 044,00	9 240 000
69:35:0000009:1247	Заселище	125 560	43,25	5 430 470,00	5 430 000
69:35:0000009:1251	Заселище	89 375	50,05	4 473 218,75	4 470 000
Итого				114 174 702,29	114 160 000

## 5. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

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

**Таблица 16**

Подходы:	Справедливая стоимость, руб.
Затратный подход	Не применялся
Сравнительный подход	114 160 000
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<sup>2</sup>. Были рассмотрены следующие факторы, влияющие на результаты, полученные разными подходами:

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

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

**Таблица 17**

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

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

**Таблица 18**

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

<sup>2</sup> Расчет проводился с использованием программы "Анализ иерархий" НИЦ "Нейросплав".

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

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

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

Справедливая стоимость определяется по следующей формуле:

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

Таким образом, справедливая стоимость Объекта оценки, составляет:

**114 160 000 рублей**

(Сто четырнадцать миллионов сто шестьдесят тысяч ) рублей, без учета НДС<sup>3</sup>

В том числе:

Кадастровый №	Ближайший н.п.	Площадь, кв.м.	Справедливая стоимость участка, округленно, руб.
69:35:0000009:1230	Заселище	706 648+/-7355	28 910 000
69:35:0000009:1232	Заселище	392 571+/-5482	16 060 000
69:35:0000009:1233	Заселище	326 365+/-4999	13 350 000
69:35:0000009:1234	Заселище	67 227+/-2269	3 360 000
69:35:0000009:1236	Заселище	298 008+/-4777	12 890 000
69:35:0000009:1239	Заселище	171 400+/-3623	7 410 000
69:35:0000009:1240	Заселище	229 679+/-4193	9 930 000
69:35:0000009:1241	Заселище	62 080+/-2180	3 110 000
69:35:0000009:1242	Заселище	213 712+/-4045	9 240 000
69:35:0000009:1247	Заселище	125 560+/-3101	5 430 000
69:35:0000009:1251	Заселище	89 375+/-2616	4 470 000
Итого			114 160 000

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)», по мнению оценщика, итоговая справедливая стоимость объекта оценки, определенная в рамках настоящего отчета, может находиться в границах интервала +/- 20% от итоговой справедливой стоимости.

<sup>3</sup> НДС не облагается пп. 6 п. 2 ст. 146 НК РФ

## **6. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ**

### **6.1 НОРМАТИВНЫЕ ДОКУМЕНТЫ**

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

### **6.2 СПРАВОЧНАЯ ЛИТЕРАТУРА И ИНФОРМАЦИОННЫЕ ИСТОЧНИКИ**

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

### **6.3 МЕТОДИЧЕСКАЯ ЛИТЕРАТУРА**

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

## 7. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- ✓ стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- ✓ объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- ✓ цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;

✓ платёж за объект оценки выражен в денежной форме.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



# СКАНЫ СТРАНИЦ АНАЛОГОВ

## Аналог 1

The image shows two screenshots of a real estate website. The top screenshot displays a statistics popup titled "Статистика просмотров за последние 10 дней" (Viewing statistics for the last 10 days). The popup indicates 91 views since the listing was created on 05.07.2018 and 4 views in the last 10 days. A line graph shows the viewing trend over time, with a peak on 25.10 and another peak on 31.10.

The bottom screenshot shows a property listing for "Коммерческая земля, 15 га" (Commercial land, 15 ha) in the Tver region, Vyshevolotskiy district, Staroye Pochino village. The price is 6,500,000 RUB. The listing includes a satellite map with a yellow outline of the land and a contact card for the agent, Evgeniy, with buttons to "Показать телефон" (Show phone) and "Написать сообщение" (Write message). A sidebar advertisement for "Жилые дома Prefab-технологии" (Residential houses Prefab-technology) is also visible.

Дата	Просмотры
24.10	1
25.10	1
26.10	0
27.10	0
28.10	0
29.10	0
30.10	0
31.10	1
1.11	0
2.11	1

https://www.dan.ru/sale/lotnumber/189908264/

1 фото

15 га  
Площадь

**Участок сельскохозяйственного назначения (можно изменить)**  
Категории

Продам 15 гектар земля примерно 29333 кв.м. со СВОИМ ЗАЛИВОМ, идеально подойдет для тур базы, рыболовной базы, все документы к продаже подготовлены, торга нет, я собственник. Тверская область, Вышневолоцкий район, до Вышнего Волочка - 16 км. Земля от деревни и до деревни, очень живописно! Вся земля вдоль реки

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

[Показать телефон](#)

**Условия сделки**

Опция в сайте 6 500 000 Р Налог УСН

6 500 000 Р  
433 334 Р за га

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

**Жилые дома Prefab - технологии**  
[ксп.prefab.ru](#)  
Knauf Prefab Construction является быстровозводимой, срок службы не менее 50 лет.  
Круглогодичное строительство  
Легкий монтаж  
Срок службы от 50 лет

Видео Демон

---

https://www.dan.ru/sale/lotnumber/189908264/

Фотографии (1) Описание На карте Масштабное изображение

**Коммерческая земля, 15 га**

**Условия сделки**

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

[Уточнить условия](#) [Пожаловаться](#)

ВРИ: Сельскохозяйственное использование  
Можно изменить: Да

**Технические характеристики**

Подъездные пути: Асфальтированная дорога

Тверская область, Вышневолоцкий район, Старое Почвино деревня

Показать рядом Инфраструктура Планировка

[Опция в сайте](#)

6 500 000 Р  
433 334 Р за га

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

**Жилые дома Prefab - технологии**  
[ксп.prefab.ru](#)  
Knauf Prefab Construction является быстровозводимой, срок службы не менее 50 лет.  
Круглогодичное строительство  
Легкий монтаж  
Срок службы от 50 лет

Видео Демон

Аналог 2

The image displays two screenshots of the 'Invest-Nedvizhimost' website. The top screenshot shows a listing for a 4.4 ta land plot in Pokrovskoye, Yaroslavl region, priced at 2,800,000 rubles. The bottom screenshot shows a listing for a 7 ta agricultural land plot in Domodedovskoye district, Tver region, priced at 1,100,000 rubles. Both listings include details on location, area, and permitted use, along with promotional banners for agricultural land.

**Скриншот 1 (Верхняя часть):**

- Цена:** 2 800 000 руб.
- Местоположение:** деревня Покровское, Удомельский район, Тверская область.
- Шоссе:** Ленинградское шоссе (М10)
- От МКАД:** 300 км
- Площадь:** 4.4 га
- Цели использования:** Земля под сельхозпроизводство
- Вид права:** Собственность
- Вид разрешенного использования:** Сельхозпроизводство
- Категория земли:** Земля сельхоз назначения

**Скриншот 2 (Нижняя часть):**

- Площадь:** 7 га
- Характеристики:** ровный участок на холме
- Вид права:** Собственность
- Вид разрешенного использования:** Сельхозпроизводство
- Категория земли:** Земля сельхоз назначения
- Описание:** Продается земельный участок в Тверской области, удомельский район, деревня Покровское, живописный участок с выходом к большому озеру Мотудино, береговая линия 27 км. Село Мотудино в 7 км (население 600 человек), развитая инфраструктура - футбольное поле, детский сад, больница, аптека, магазины, почтовое отделение и туристическая база "Сокольные Горы". В 4 км 2 туристические базы, в 4 км вид узел "Ершовое" (Москва/Санкт-Петербург). Участок состоит из двух участков площадью 3,2 и 1,2 га, между участками так бы застроенные 2,5 га, фактическая площадь 7 га.

## Аналог 3

bigland.ru/katalog/lands/zemlya\_selhoznamacheniya/aranzhira\_364/

СКАЧАТЬ ПРЕЗЕНТАЦИЮ

ВИД СДЕЛКИ: Продажа

ОБЛАСТЬ: Тверская область

РАЙОН: Бологовский

ШОССЕ: Ленинградское

НАСЕЛЕННЫЙ ПУНКТ: Алешинно д

ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ: 36.5500 га

36.5500 ГА  
общая площадь

5 000 РУБ  
цена за сотку

36.5500 ГА  
общая площадь

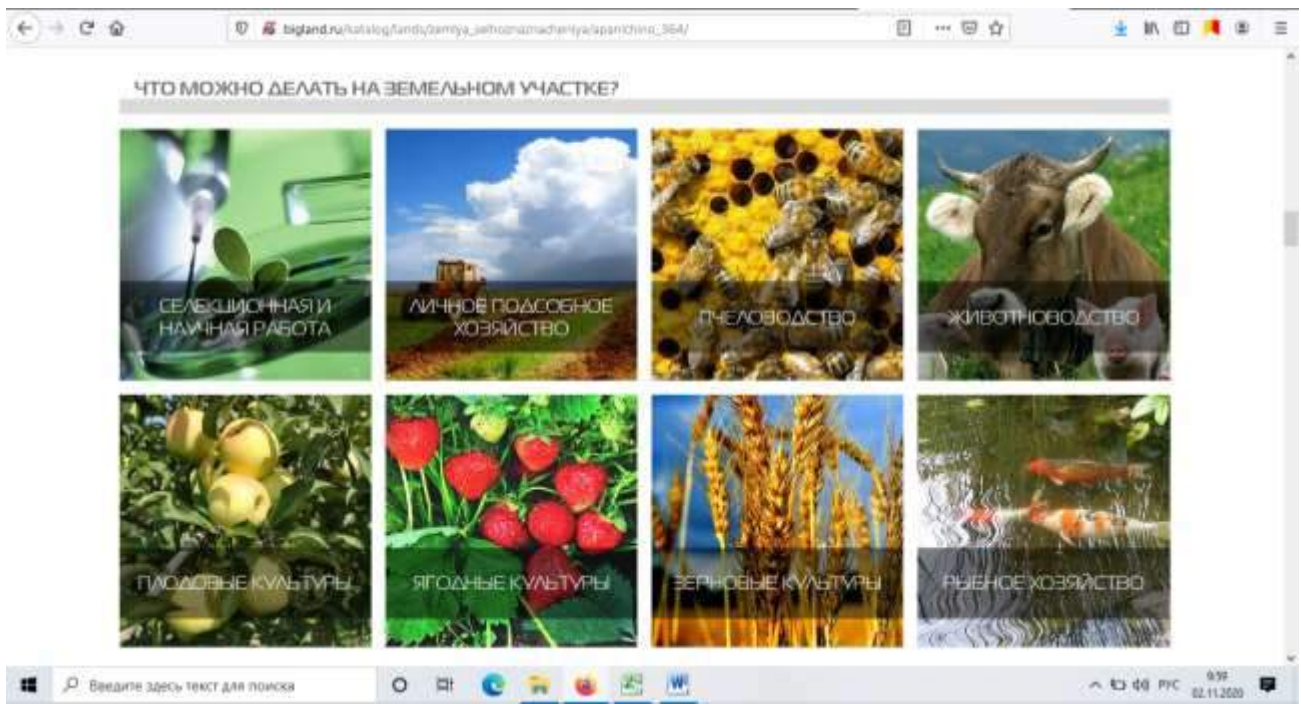
5 000 РУБ  
цена за сотку

18 200 000 РУБ  
цена за участок

ОПИСАНИЕ

Благоустройство территории. На участках будут расположены индивидуальные жилые дома, которые размещены вдоль проездов местного значения. В водоохранной зоне реки расположена зона пляжного отдыха, на севере детская площадка и сквер для прогулок и отдыха. Планировочных ограничений, связанных с санитарно-защитными зонами, культурного наследия и промышленных предприятий на проектируемом участке нет. Описание района: Бологовский район - административная единица на севере Тверской области России. Административный центр — город Бологое. На территории района имеется 216 озер, 40 % занимают леса, 7 % — болота. В лесах района встречается около 200 видов млекопитающих (бурый медведь, лось, кабан, волк, лиса, заяц, рысь, куница и другие), около 240 видов птиц (глухарь, тетерева, рябчик, сова, кукушка и другие), в озерах — разнообразные виды рыб. Основные реки — Мста, Березайка. Крупнейшие озера — Кафтино (32,4 км<sup>2</sup>), Пярос (30,9 км<sup>2</sup>). На 1 января 2010 года численность населения Бологовского района составила 38815 человек. В том числе городского населения 26847 человек. Всего насчитывается 158 сельских населенных пунктов.





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









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

115280, г. Москва, ул. Ленинская Слобода, д.26 +7 (495) 987-18-38  
info@absolutins.ru КПП 772501001  
www.absolutins.ru

**ПОЛИС № 022-073-005025/20**  
**страхования ответственности оценщика**

*Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования ответственности оценщика № 022-073-005025/20 от 12.03.2020г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ООО "Абсолют Страхование" в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование. Правила страхования также размещены на сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: <https://www.absolutins.ru/klientam/strahovye-pravila-i-tarify/>.*

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Светлаков Василий Иванович
АДРЕС РЕГИСТРАЦИИ:	г. Москва, проезд Кадомцева, д.15, кв.23
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей
ФРАНШИЗА:	Не установлена
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Единовременно, безналичным платежом Последствие неоплаты Страхователем страховой премии (перевоз или очередного платежа страховой премии) в установленный настоящим Полисом срок, указаны в разделе 7 Правил страхования. В том числе при неуплате Страхователем страховой премии (при единовременной оплате) или перевода страхового взноса (при оплате в рассрочку) в указанные сроки, Страховщик имеет право расторгнуть настоящий Полис в одностороннем порядке или отказать в оплате суммы страхового возмещения по заявленному Страхователем убытку.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «21» апреля 2020 г. по «20» апреля 2021 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования по договору страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности. Объекты оценки, в отношении которых Страхователь (Застрахованное лицо) осуществляет оценочную деятельность: - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. Договор считается заключенным в пользу лиц, которым может быть причинен вред (Выгодоприобретатели), даже если Договор заключен в пользу Страхователя или иного лица, ответственных за причинение вреда, либо в договоре не сказано, в чью пользу он заключен.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Страховым случаем по Договору является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам действиями (бездействиями) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба. Случай признается страховым в соответствии с п.3.2 Договора. Форма выплаты страхового возмещения указана в разделе 11 Правил страхования.

Страховщик:  
ООО «Абсолют Страхование»  
Представитель страховой компании  
на основании Доверенности №62/20 от 25.01.2020г.



(Поталова Е.Ю.)

И.О. /  
«12» марта 2020г.

Страхователь:  
Светлаков Василий Иванович

(Светлаков В.И.)

«12» марта 2020г.

## ПОЛИС № 022-073-005738/20

страхования гражданской ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования гражданской ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц № 022-073-005738/20 от 07.09.2020 г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ООО «Абсолют Страхование» в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование. Правила страхования также размещены на сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: <https://www.absolutins.ru/klientam/strahovye-pravila-i-tarify/>.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	ЗАО Информационная консалтинговая фирма «КонС»
ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС:	129128, г. Москва, пр-д Кадомцева, д.15, кв.23
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	100 000 000 (Сто миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	100 000 000 (Сто миллионов) рублей
ФРАНШИЗА:	Не установлена
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Единообразно, безналичным платежом. Последствия неоплаты Страхователем страховой премии (первое или очередное платежа страховой премии) в установленный настоящим Полисом срок, указаны в разделе 7 Правил страхования. В том числе при неуплате Страхователем страховой премии (при единовременной оплате) или первого страхового взноса (при оплате в рассрочку) в указанные сроки, Страховщик имеет право расторгнуть настоящий Полис в одностороннем порядке или отказать в оплате суммы страхового возмещения по заявленному Страхователем убытку.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «02» октября 2020 г. по «01» октября 2021 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки и (или) за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Страхователем требований Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. Объекты оценки, в отношении которых Страхователь (Застрахованные лица) осуществляет оценочную деятельность: - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт: - нарушения договора на проведение оценки действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба; - причинения вреда имуществу третьих лиц действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба. Случай признается страховым в соответствии с п.3.2. Договора. Форма выплаты страхового возмещения указана в разделе 11 Правил страхования.

 Страховщик:  
 ООО «Абсолют Страхование»

Руководитель Департамента комплексного страхования № 022-073-005738/20 от 29.05.2020г.



(Милорадова Т.М.)

Страхователь:

ЗАО Информационная консалтинговая фирма «КонС»

Генеральный директор на основании Устава

(подпись) М.П.  
«07» сентября 2020г.

(Светлаков В.И.)

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



**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ  
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 000120-1

« 18 » сентября 20 17 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 по организации подготовки  
управленческих кадров»

от « 18 » сентября 20 17 г. № 8

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 18 » сентября 20 20 г.

## ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ ОЦЕНКИ

Уполномоченная Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии по Тверской области  
наименование государственного органа

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об отсутствии зарегистрированных и зарегистрированных прав на объект недвижимости

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

Лист 1 из 1

Земельный участок		вид объекта недвижимости	
Лист №1	Размет 1	Всего листов листов 1: 1	Всего листов листов 5
5 марта 2020г.		69:35:0000100:120	
Кадастровый номер:		69:35:0000100	
Номер кадастрового квартала:		27.07.2009	
Дата государственной регистрации номера:		документ отсутствует	
Другие государственные кадастровый учетный номер:		Местоположение установлено относительно ориентира, равнозначного за пределами участка Ориентир д. Засекино, Участок находится площадью в 1700 кв. м. по направлению на север-запад от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Тверская область, р-н Удомельский, с/п. Колпашовское, д. Засекино.	
Другие (вспомогательные):		706648 +- 7355	
Поискать, код:		2006880,32	
Кадастровая стоимость, руб.:		данные отсутствуют	
Каждые не менее регистрируемых в пределах земельного участка объектов недвижимости:		Земельный участок/земельный участок	
Каждые не менее:		Два земельных участка/земельный участок	
Виды разрешенного использования:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Статус земли об объекте недвижимости:		Права (организации права, обязанности объекта недвижимости зарегистрированы на объект недвижимости с вывозом/ввозом) разрешеного использования: Для ведения сельскохозяйственного производства	
Общая оценка:		Экспертная оценка/представитель правообладателя, Представитель: Валентина Николаевна после закрытия пакета инвестиционного фонда инвестором "Кристалл" под управлением ООО "УК "Триумф Капитал" данные о которых, упоминаются на оставших данных данных счетов выданных инвестором после в реестре кадастровых инвестиционных инвестиционных или земельных инвестиционных пак. ИНН: 7718381523	
Подписать, подпись:			




Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основном характеристиках и зарегистрированных правах по объекту недвижимости  
Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист №1	Раздел 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3
5 марта 2020г.		Всего листов выписки: 5	
Квартальный номер:		69-35-0000009-1230	

1	Привлечение (привлекательность)	1.1	Входящих инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда религиозного "Крестоторг" под управлением ООО "УК "Тригма Калинин" данные о которых установлены на основании данных паевых систем кадастров инвестиционных паев в реестре кадастра недвижимости паев и счетов депозитов паевладельцев инвестиционных паев
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права	2.1	Общая долевая собственность 69-35-0000009-1230-69/173/2020-8 05.03.2020 1-6/02-44
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости		

Имя и наименование должности	Подпись	Инициалы, фамилия
		



Земельный участок				
вид объекта недвижимости				
Лист №2 Р/учет 2		Всего листов раздела 2-3		Всего листов выписки 5
3 марта 2020г.				
Кадастровый номер		69:55:0000009:1250		
лист		Дополнительное управление		
дата государственной регистрации:		05.03.2020 14:02:44		
номер государственной регистрации		69:55:0000009:1250-69/17.0.2020-9		
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 27.10.2011 по 01.05.2027		
вид, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		ООО "УЕ "Тригга Капитал", ИНН: 7718381523, ОГРН: 1067746489458		
осуществление государственной регистрации:		Принято доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом РПТТФ "Красногорск", Выдан 27.10.2011		
4.1		<p>Ключевые и дополнения вносимые в Правила доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда РПТТФ "Красногорск", № 1, Выдан 07.02.2012</p> <p>Ключевые и дополнения вносимые в Правила доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда РПТТФ "Красногорск" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Тригга Капитал", № 2, Выдан 14.06.2012</p> <p>Ключевые и дополнения вносимые в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом РПТТФ "Красногорск" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Тригга Капитал", № 3, Выдан 06.11.2012</p> <p>Ключевые и дополнения вносимые в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом РПТТФ "Красногорск" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Тригга Капитал", № 4, Выдан 12.02.2013</p> <p>Ключевые и дополнения вносимые в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом РПТТФ "Красногорск" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Тригга Капитал", № 5, Выдан 14.10.2014</p> <p>Ключевые и дополнения вносимые в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом РПТТФ "Красногорск" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Тригга Капитал", № 6, Выдан 15.11.2019</p>		
Дополнительные документы		<p style="text-align: center;">Внесение</p> 		
Инициал, фамилия		Сидорова А.Ю.		



Земельный участок на объект недвижимости				
Лист №3 Рядок 2		Всего листов раздела 1: 3	Всего страниц: 3	Всего листов выписки: 5
5 июня 2020г.				
Кадстровый номер:		69-35-0000009-1230		
5	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	решение отсутствует		
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограниченного права без предварительного и согласованного третьего лица, оплаты:	данные отсутствуют		

Лист 4

подпись и наименование должности	Ведущий специалист	подпись	инициалы, фамилия	
----------------------------------	--------------------	---------	-------------------	--





Лист 5 Лист 5

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

Описание зарегистрированных земельных участков

Земельный участок				
зема объекта недвижимости				
Лист №01 Лист 3	Всего листов документа 3: 1	Всего листов: 3	Всего листов сканов: 5	
5 марта 2020г.				
Кодственный номер:			69:35:0000009:1230	
План (чертёж, схема) земельного участка				
Масштаб: 1:20000	Верхнее обозначение:			
полное наименование организации:	ОГЧУ «Городские предприятия»	инициатор:	инициатор:	инициатор:
	инициатор:	инициатор:	инициатор:	

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

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

Лист 1 из 1

Земельный участок или объекта недвижимости				
Лист №1 Листов 1	Всего листов листов 1: 1	Всего листов 3	Всего листов листов 5	
5 марта 2020г.				
Кадастровый номер:	69:35:0000009:1232			
Номер кадастрового квартала:	69:35:0000009			
Дата принятия кадастрового номера:	27.07.2009			
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют			
Адрес (геокоординаты):	Местоположение участка: Московская область, район: Рузский, с/поселение: д. Заселице, участок находится площадью в 1000 кв. м по адресу: Московская область, Рузский административный округ, д. Заселице, 302571-4-5483			
Площадь, кв.м:	111,4901,64			
Кадастровая стоимость, руб.:	данные отсутствуют			
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения			
Вид разрешенного использования:	Для ведения сельскохозяйственного производства			
Судебные споры об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"			
Особые отметки:	данные отсутствуют			
Подписать выписку:	Земельный участок (присвоенный кадастровый номер), принадлежащий на праве собственности ООО "УК "Триумф Капитал" (данные о котором зарегистрированы на основании данных архивных сведений кадастра недвижимости) площадью 1000 кв. м по адресу: Московская область, Рузский административный округ, д. Заселице, 302571-4-5483			

подпись: 	инициалы, фамилия:
--	--------------------



Александр А.И.




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

Земельный участок код объекта недвижимости			
Лист №1 Листа 2	Восто листа руденя 2: 3	Восто руденя: 3	Восто листа выдана: 5
5 марта 2020г.			
Кадастровый номер:	69:35:0000009:1232		

1	Гривнообладатель (гривнообладатель):	1.1	Владельца инвестиционных прав закрытого паевого инвестиционного фонда реального "Хресинторге" под управлением ООО "УК "Премия Капитал" данные о вступлении участника в состав участников данных лицевых счетов владельцев инвестиционных прав в реестре владельцев инвестиционных прав и счетов депозитария владельцев инвестиционных прав.
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Обшии данные собственности 69:35:0000009:1232-69/17/2020-8 05.03.2020 14:29:25
4	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:		

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	Подпись	Инициалы, фамилия	Адрес: _____
	Специальный штамп		



Земельный участок над объектом индивидуальной жилой недвижимости			
Лист №2 Рабочий 3	Всего листов рабочего 3	Всего листов 3	Всего листов выходящих 3
5 марта 2019г.			
Кадастровый номер:	69-35-0100009-1233		
4.1	вид:	Доверительное управление	
	дата государственной регистрации:	05.03.2020 14:29:25	
	номер государственной регистрации:	69-35-0100009-1233-69/173/20-9	
	реквизиты государственного органа, выдавшего государственную регистрацию:	Срок действия с 27.10.2011 по 01.05.2027	
	обременение объектов недвижимого имущества:	ООО "УК "Тригга Камчатка", ИНН: 7718581533, ОГРН: 1067746469658	
	права и обременения объекта недвижимости:	Права доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом републ. "Красногорск", Выдан 27.10.2011	
	основание государственной регистрации:	Извлечения и дополнения описания в Правле доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда републ. "Красногорск", № 1, Выдан 07.02.2012	
		Извлечения и дополнения описания в Правле доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда републ. "Красногорск" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Тригга Камчатка", № 2, Выдан 14.06.2012	
		Извлечения и дополнения описания в Правле доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом републ. "Красногорск" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Тригга Камчатка", № 3, Выдан 06.11.2012	
		Извлечения и дополнения описания в Правле доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом републ. "Красногорск" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Тригга Камчатка", № 4, Выдан 12.02.2013	
		Извлечения и дополнения описания в Правле доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом републ. "Красногорск" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Тригга Камчатка", № 5, Выдан 14.10.2014	
		Извлечения и дополнения описания в Правле доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом републ. "Красногорск" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Тригга Камчатка", № 6, Выдан 15.11.2019	
			
ПОДПИСЬ ДОПУСКАЮЩИЕ ДОверности	Подпись: 	подпись:	инициалы, фамилия
			



Земельный участок или объекта недвижимости				
Лист №3 Ручьев 2		Всего листов раздела 2: 3		Всего листов 5
5 марта 2020г.				
Кадастровый номер:		69:35:0000009:1232		
5	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничение права без необходимости являться сторонами третьей лица, в том числе:	данные отсутствуют		

	Подпись: _____ инициалы, фамилия: <u>Александров А.Ю.</u>
Дирекция филиала ФАТехрегулирования АТО,	

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

Земельный участок на территории муниципальности			
Лист №1, Рисунок 3	Второй лист рисунка 3: 1	Второй рисунок 3	Второй лист выписки 3
5 марта 2020г.			
Кадастровый номер:		69:35:0000009:1232	
План (вырост, с/вын) земельного участка			
			
Масштаб: 1:10000	Коды用途 обозначения: 010 Земельный участок		
Подпись и наименование заинтересованной стороны: <u>Сидорова Ирина Александровна</u>			
Подпись:		Подпись:	
		Инициалы, фамилия: <u>Сидорова Ирина Александровна</u>	

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ленинградской области  
 Управление государственного реестра недвижимости Ленинградской области

**Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о наличии обременения об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости**

**Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости**

Лист 1 Лист 1

<b>Земельный участок</b>	
вид объекта недвижимости	
Лист №1 Раздел 1	Всего листов раздела 1: 1
	Всего разделов: 1
	Всего листов участков: 5
5 марта 2020г.	
Кадастровый номер: 69-35/001/009/123/1	
Номер кадастрового квартала: 69-35-001/009	
Дата проведения виде-просмотра: 27.07.2009	
Район проведения государственной услуги номер: муниципальный	
Адрес (местоположение): Местоположение участка: расположен ориентировочно на территории участка Ориентир д. Звоничье, Участок находится примерно в 200 м. по направлению на север от ориентира. Лычовое шоссе (уездный район), Ленинградской области, Токсовый район, д. Звоничье.	
Площадь, м <sup>2</sup> : 336,65 кв. м. 4909	92,68 кв. м.
Кадастровый статус, руб.: муниципальный	
Кадастровый номер расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости: муниципальный	
Кадастровый номер: Земли сельскохозяйственного назначения	
Вид разрешенного использования: Для ведения сельскохозяйственного производства	
Статус земли об объекте недвижимости: право собственности	
Целевое назначение: муниципальный	
Подручные данные: Значение: Выстроены (представитель, правообладатель), Правообладатель: Владычица Константиновна Покровская ООО "УК "Тригга Капитал" данные о которых устанавливаются на основании данных дирекции счетов владельца инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев. ИНН: 7718581523	

Сведения о заявителе	
Имя: Сергеев	
Фамилия: Сергеев	
Инициалы, фамилия: Александрович А.И.	





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

Листы 2 из 2

Земельный участок			
найд объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
5 марта 2020г.			
Катастровый номер: 69-35-0000009-1233			

1	Права/обязательства (право/обязательств):	1.1	Видеочасовая инвестиционная линия закрытого паевого инвестиционного фонда реального "Кредитоторек" под управлением ООО "УК "Гранд Капитал" является объектом установленной на основании данных лицевых счетов владельца инвестиционной линии в реестре кадастровых инвестиционных прав и счетов депозитария инвестиционной линии
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Общая доля/вклад собственности 69-35-0000009-1233-09/17/2020-8 05.03.2020 14:31:07
3	Документы-основания	3.1	Договор купли-продажи недвижимого имущества № 08-12-19-2, № 08-12-19-2, Выдан 28.01.2020
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия	подпись
			



Заказный учсток  
наз. объекта недвижимости

Лист №2 Раздел 2

Всего листов раздела 2: 3

Всего разделов: 3

Всего листов выписки: 5

5 марта 2020г.

Кодированный номер: 69-35-0000009-1233

вид:	доверительное управление
дата государственной регистрации:	05.03.2020 14:31:07
номер государственной регистрации:	69-35-0000009-1233-69/173/2020-9
срок, на который уставлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 27.10.2011 по 01.05.2027
вид, в пользу которого уставлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	ООО "УХ" (Партн Капитал", ИНН: 7718581523, ОГРН: 1067746469658
основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом ретиллай "Кроссворд", Выдан 27.10.2011

Кроссворд и дополнение вносимые в Правила доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда ретиллай "Кроссворд", № 1, Выдан 07.02.2012

Кроссворд и дополнение вносимые в Правила доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда ретиллай "Кроссворд" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Партн Капитал", № 1, Выдан 14.06.2012

Кроссворд и дополнение вносимые в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом ретиллай "Кроссворд" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Партн Капитал", № 3, Выдан 06.11.2012

Кроссворд и дополнение вносимые в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом ретиллай "Кроссворд" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Партн Капитал", № 4, Выдан 12.02.2013

Кроссворд и дополнение вносимые в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом ретиллай "Кроссворд" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Партн Капитал", № 5, Выдан 14.10.2014

Кроссворд и дополнение вносимые в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом ретиллай "Кроссворд" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Партн Капитал", № 6, Выдан 15.11.2019

Иное наименование должности: Восстановитель документов Подпись:  М.П.  инициалы, фамилия: А. Петрович

Земельный участок			
род. объекта недвижимости			
Лист №3	Лист №2	Лист №перехода права 2, 3	Лист № перехода 3
		Лист №перехода 3	Лист №перехода 3
5 марта 2020г.			
Кадастровый номер:		69:35:0000000-1213	
5	Сведения о наличии элементов обременения объекта недвижимости для государственного и муниципального рынков	Земельный участок	
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, возникшие после его возникновения в силу закона отчасти земельным, участком.	Земельный участок	

Лист 4

	
полное наименование юридического лица	Евразийский
ИНН	50-01-0000000
ОГРН	1050000000000
наименование, фамилия	Иванов Иван Иванович
подпись	

Проект 3 Лист 5

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

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
ИДЛ объекта недвижимости			
Лист №1, Раздел 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего страниц: 3	Всего листов выписки: 5
5 марта 2020г.		Код документа: 69-35-0000009-1233	

Датум (через, осам) земельного участка

Масштаб: 1:20000

Имя документа: Единый государственный реестр недвижимости

Имя файла: 69-35-0000009-1-469

Имя пользователя: А. С. Сидорович

Имя организации: ООО "Сидоровичи"

Имя должности: Генеральный директор

Имя подписи: А. С. Сидорович

Имя печати: ООО "Сидоровичи"



**Удостоверяющие документы сведений государственной регистрации, наличия и отсутствия по Дачный объект**  
форма государственной регистрации права от 01.01.2018 г. № 1

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:

Листов 1 Лист 1

Земельный участок или объект недвижимости	
Лист №1 Раздел 1	Всего листов раздела 1: 1
Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
5 марта 2020г.	
Кадастровый номер:	69:34:0090009:1234
Номер кадастрового квартала:	69:34:0090009
Дата вступления в силу кадастрового номера:	27.07.2009
Пример государственной кадастровой регистрации: учётный номер:	земельный участок
Адрес (включительно):	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир в Звездном районе. Участок расположен примерно в 200 м. по направлению на север от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Российская Федерация, Тверская область, Удомельский городской округ, д. Звездный.
Площадь, м <sup>2</sup> :	67227 + 4,2269
Кадастровая стоимость, руб.:	190924 08
Кадастровый номер, расположенный в пределах земельного участка объект недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Виды разрешённого использования:	Для ведения сельскохозяйственного производства
Сtatus записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Содержит отсылки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Заявитель выписки Викторова (предоставить просящему выписку).
	Приниматель: Владелец инвестиционных прав закрытого паевого инвестиционного фонда рентного "Кристалл" под управлением ООО "УК "Прямой Капитал" далее о котором. Устанавливаются на основании данных публичных счетов кадастровой инвестиционных прав в реестре кадастровой инвестиционных прав и счетов депо владельца инвестиционных прав. ИНН: 7718581523

Подпись:		Инициалы, фамилия:	Александров А.Ю.
М.П.:		М.П.:	7718581523

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

Листов 2 / Лист 2

Земельный участок на территории муниципальности			
Лист №1 Формат 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
5 марта 2020г.			
Кадастровый номер:		69-35/000/009/1234	




1	Прямой обременитель (правообладатель):	1.1	Закладные ипотечных банков закрытого паевого инвестиционного фонда простого "Фондсбербанк" под управлением ООО "УК "Прямая Капитал" данные о которых устанавливаются на основании данных личных счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов для владельцев инвестиционных паев
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность. 69-35/000/009/1234-69/173/2020-3 05.03.2020 14:36:17
3	Документы-основания	3.1	Договор купли-продажи недвижимого имущества № 08-12-19-2, № 08-13-19-2, Выписка 28.01.2020
4	Ограничение права и обременение объекта недвижимости		

	Документы			
полное наименование личности	Иванов И.И.	инициалы	И.И.	инициалы, фамилия
				А.А.Иванов А.И.



Земельный участок			
м/ш объекта недвижимости			
Лист №2 Радыа 2	Всего листов радиа 2: 3	Всего радиал: 3	Всего листов карты: 3
3 марта 2020г.			
Кадастровый номер:	69:15:0000009:1234		
4.1	вид:	Доверительное управление	
	дата государственной регистрации:	05.03.2020 14:56:17	
	номер государственной регистрации:	69:15:0000009:1234:09/13/2020-9	
	срок, на который установлено организационное право и ограничение обременения недвижимостью:	Срок действия с 27.10.2011 по 01.05.2027	
	лицо, в пользу которого установлено организационное право и обременение обременения недвижимостью:	ООО "УК"Прива Капитал", ИНН: 7718581523, ОГРН: 1067746469698	
	основание государственной регистрации:	<p>Принята доверительного управления Зарплатный пенсионный инвестиционный фонд ретинаж "Кроснорус", Выдан 27.10.2011</p> <p>Назначение и дополнение associates в Принята доверительного управления Зарплатный пенсионный инвестиционный фонд ретинаж "Кроснорус", № 1, Выдан 07.02.2012</p> <p>Назначение и дополнение associates в Принята доверительного управления Зарплатный пенсионный инвестиционный фонд ретинаж "Кроснорус" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прива Капитал", № 2, Выдан 14.06.2012</p> <p>Назначение и дополнение associates в Принята доверительного управления Зарплатный пенсионный инвестиционный фонд ретинаж "Кроснорус" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прива Капитал", № 3, Выдан 06.11.2012</p> <p>Назначение и дополнение associates в Принята доверительного управления Зарплатный пенсионный инвестиционный фонд ретинаж "Кроснорус" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прива Капитал", № 4, Выдан 12.02.2013</p> <p>Назначение и дополнение associates в Принята доверительного управления Зарплатный пенсионный инвестиционный фонд ретинаж "Кроснорус" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прива Капитал", № 5, Выдан 14.10.2014</p> <p>Назначение и дополнение associates в Принята доверительного управления Зарплатный пенсионный инвестиционный фонд ретинаж "Кроснорус" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прива Капитал", № 6, Выдан 15.11.2019</p>	

Именные именные доли	Владение	подпись:	подпись, должность:	подпись:
				

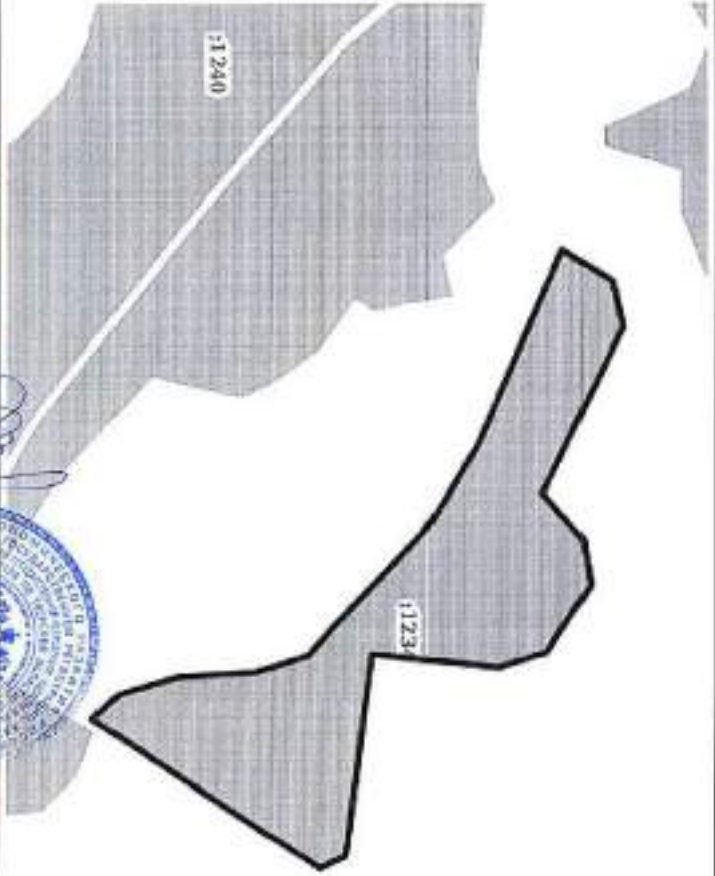


Занятый участок			
№д объекта недвижимости			
Лист №3, Рисун 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
5 марта 2020г.		Кадестровый номер: 69:35-0000009:1234	
5	Сведения о наличии решений об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данных отсутствуют	
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограниченные права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данных отсутствуют	

ПОИСК НАИМЕНОВАНИЯ ПОДЛЕЖАЩИ	Документ	Инициалы	инициалы, фамилия
	01/04/2017 10:38:10		А.И.ИВАНОВ



Рисунок 5 - Лист 5  
 Бизнес-издание государственного реестра недвижимости об основных запретах и запретах/ограничениях правах на объекты недвижимости  
 Описание местоположения земельного участка

Земельный участок или объект недвижимости			
Лист №1 Рисунок 3	Листов листов планов 3: 1	Листов листов 3	Листов листов листов 5
5 марта 2020г			
Кадастровый номер:	69:35:0000009:1234		
Листы (срезок, сдвоен) земельного участка			
			
Масштаб: 1:5000	Местонахождение земельного участка: Область		
Юридическое наименование организации	Индекс		
Инициалы, фамилия	А. ПЕТРОВИЧ А. П. П.		

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тверской области  
дело по исполнению ормв регистрации отов

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

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

Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист №1 Раздел 1	Всего листов раздела 1: 1
	Всего разделов: 3
5 марта 2020г.	Всего листов выписки: 5
Кадастровый номер:	69:33:0000009:1236
Номер кадастрового квартала:	69:33:0000009
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.Завелице. Участок находится примерно в 1200 м. по направлению на северо-запад от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Российская Федерация, Тверская область, Удомельский городской округ, д. Завелице.
Площадь, м2:	298008 +/- 4777
Кадастровая стоимость, руб:	846342,72
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земл:	Земли сельскохозяйственного назначения
Виды разрешенного использования:	Для ведения сельскохозяйственного производства
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Заяд. Антонина Виктория (представитель, правообладатель), Правообладатель: Владыкина Инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда рейтинго "Кредиторы" под управлением ООО "УК"Трада Капитал", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов вкладышей инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо вкладышей инвестиционных паев, ИНН: 7718581523

	
полное наименование должности	
	
полное наименование должности	
	
полное наименование должности	

Раздел 2 Лист 2  
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист №1 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 3
Всего листов раздела 2: 3	Всего листов выписки: 5
5 марта 2020г.	
Кадастровый номер:	69:35:0000009:1236

1	Правообладатели (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда реального "Курсного" под управлением ООО "УК"Прямая Капитал", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов лево владельцев инвестиционных паев
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность. 69:35:0000009:1236-69/173/2020-8 05.03.2020 15:08:29
3	Документы-основания	3.1	Договор купли-продажи недвижимого имущества № 08-12-19-2, № 08-12-19-2, Выдан 28.01.2020
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		

Подпись	Подпись	Инициалы, фамилия
Безрукова		Давушва С.В.
Полное наименование организации - акционер		





Земельный участок вид объекта недвижимости		
Лист №2 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего листов выписки: 5
5 марта 2020г.		
Кадстровый номер: 69-35-0000009-1236		

4.1	<p>вид: Доверительное управление</p> <p>дата государственной регистрации: 05.03.2020 15:08:29</p> <p>номер государственной регистрации: 69-35-0000009-1236-69/173/2020-9</p> <p>срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Срок действия с 27.10.2011 по 01.05.2027</p> <p>лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: ООО "УК"Трава Капитал", ИНН: 7718581523, ОГРН: 1067746469658</p> <p>основание государственной регистрации: Права доверительного управления паевым инвестиционным фондом рентами "Красногорье", Выдан 27.10.2011</p>	<p>Права доверительного управления паевым инвестиционным фондом рентами "Красногорье", Выдан 27.10.2011</p> <p>Изменение и дополнение вносятся в Правила доверительного управления паевого инвестиционного фонда ренты "Красногорье", № 1, Выдан 07.02.2012</p> <p>Изменение и дополнение вносятся в Правила доверительного управления паевого инвестиционного фонда ренты "Красногорье" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Трава Капитал", № 2, Выдан 14.06.2012</p> <p>Изменение и дополнение вносятся в Правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом ренты "Красногорье" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Трава Капитал", № 3, Выдан 06.11.2012</p> <p>Изменение и дополнение вносятся в Правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом ренты "Красногорье" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Трава Капитал", № 4, Выдан 12.02.2013</p> <p>Изменение и дополнение вносятся в Правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом ренты "Красногорье" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Трава Капитал", № 5, Выдан 14.10.2014</p> <p>Изменение и дополнение вносятся в Правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом ренты "Красногорье" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Трава Капитал", № 6, Выдан 15.11.2019</p>
-----	--	--

полное наименование должности	подпись	инициал, фамилия
-------------------------------	---------	------------------



Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист №3 Раздел 2		Всего листов раздела 2: 3	
		Всего разделов: 3	
		Всего листов выписки: 5	
5 марта 2020г.			
Кадастровый номер:		69-35-0000009-1236	
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	

Лист 4

Подписан			
полное наименование организации-эксперта			
подпись			
инициалы, фамилия		Дабудина С.М.	





Роздел 3 Лист 5  
 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: 5
5 марта 2020г.			
Кадастровый номер:		69:35:0000009:1236	
План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1:7000			
Подпись: <u>Владимир Александрович</u>		Подпись: <u>Давидович С.П.</u>	
Подпись: <u>подпись-эксперт</u>		Подпись: <u>подпись, фамилия</u>	
			

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

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

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок		Лист №1	
вид объекта недвижимости		Лист №1	Решение 1
вид участка		Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3
вид участка		Всего листов выписки: 5	
5 марта 2020г.			
Кадастровый номер:	60-35:0000000-1239		
Номер кадастрового листа:	60-35:0000000		
Дата прекращения кадастрового номера:	27.07.2009		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Адрес (кадастровый):	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д. Засекаше. Участок находится примерно в 600 м. по направлению на север-запад от ориентира. Почтовый адрес организации: Тверская область, р-н. Увинский с/п. Коммунальное д. Засекаше.		
Прочная н/д:	171400 +7- 3623		
Кадастровая стоимость, руб:	466776		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения		
Вид разрешенного использования:	Для ведения сельскохозяйственного производства		
Степень запыленности объекта недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости листе выписки "Земельные"		
Особые отметки:	Примечание: Сведения о кадастровом номере объекта недвижимости и кадастровой стоимости не являются основанием для признания объекта недвижимости недействительным. Для ведения сельскохозяйственного производства.		
Получатель выписки:	Земельный участок (представителя правообладателя), Протокол №... Владельца инвестиционных прав закрытого паевого инвестиционного фонда «Красногорск» под управлением ООО "УК "Триумф Капитал" данные о которых опубликованы на официальном сайте анкет с сайта кадастровой информации на сайте Росреестра. ИНН: 7218581523		
полное наименование организации	Индивидуальный предприниматель	Иванов И.И.	Иванов И.И.
подпись			Иванов И.И.
полное наименование организации	Индивидуальный предприниматель	Иванов И.И.	Иванов И.И.

Решен 2 Лист 2




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

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист №1 Решен 2	Вести листов раздела 2: 3	Всего доделов: 3	Всего листов в листе: 5
5 листа 2020г			
Кадастровый номер: 69:15:0000009:1239			

1	Проводитель (проводящий):	1.1	Владельцем инвестиционного типа закрытого паевого инвестиционного фонда реального "Кубань-орбс" под управлением ООО "УК "Премь Капитал" лицам о которых устанавливаются на основании данных данных счетов владельца инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депозитария владельцев инвестиционных паев
2	Вид, номер и дата государственной регистрации прав:	2.1	Общая долевая собственность. 69:15:0000009:1239-69:15:0000008-05:03:2020 15:17:24
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		

Решение	подпись	подпись, фамилия
Одному из зарегистрированных собственников		Ильина С.В.



Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист №2, Фазенд 2	Всего дцетов раздела 2: 3	Всего дцетов: 3	Всего дцетов дцетов: 3
Лист 3			
5 ноября 2020г.			
Кадастровый номер:	60:35:0000009:1239		
Доверительное управление			
4.1	вид:	Доверительное управление	
	дата государственной регистрации:	05.03.2020 15:17:24	
	номер государственной регистрации:	60:35:0000009:1239-00173:2020-9	
	срок, на который установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 27.10.2011 по 01.05.2027	
	наименование объекта недвижимости:	ООО "УК "Транс Капитал", ИНН: 7718581523, ОГРН: 1067746469658	
	основание государственной регистрации:	<p>Принята доверительного управления Земельным участком инвестиционные фонды реентий "Красногорск", Выдан 27.10.2011)</p> <p>Изменения и дополнения вносятся в Протокол доверительного управления Земельного участка инвестиционного фонда реентий "Красногорск", № 1, Выдан 07.02.2012</p> <p>Изменения и дополнения вносятся в Протокол доверительного управления Земельного участка инвестиционного фонда реентий "Красногорск" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Транс Капитал", № 2, Выдан 14.06.2012</p> <p>Изменения и дополнения вносятся в Протокол доверительного управления Земельным участком инвестиционных фондов реентий "Красногорск" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Транс Капитал", № 3, Выдан 06.11.2012</p> <p>Изменения и дополнения вносятся в Протокол доверительного управления Земельным участком инвестиционных фондов реентий "Красногорск" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Транс Капитал", № 4, Выдан 12.02.2013</p> <p>Изменения и дополнения вносятся в Протокол доверительного управления Земельным участком инвестиционных фондов реентий "Красногорск" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Транс Капитал", № 5, Выдан 14.10.2014</p> <p>Изменения и дополнения вносятся в Протокол доверительного управления Земельным участком инвестиционных фондов реентий "Красногорск" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Транс Капитал", № 6, Выдан 15.11.2019</p>	
			
		Инициалы, фамилия	Инициалы, фамилия
			

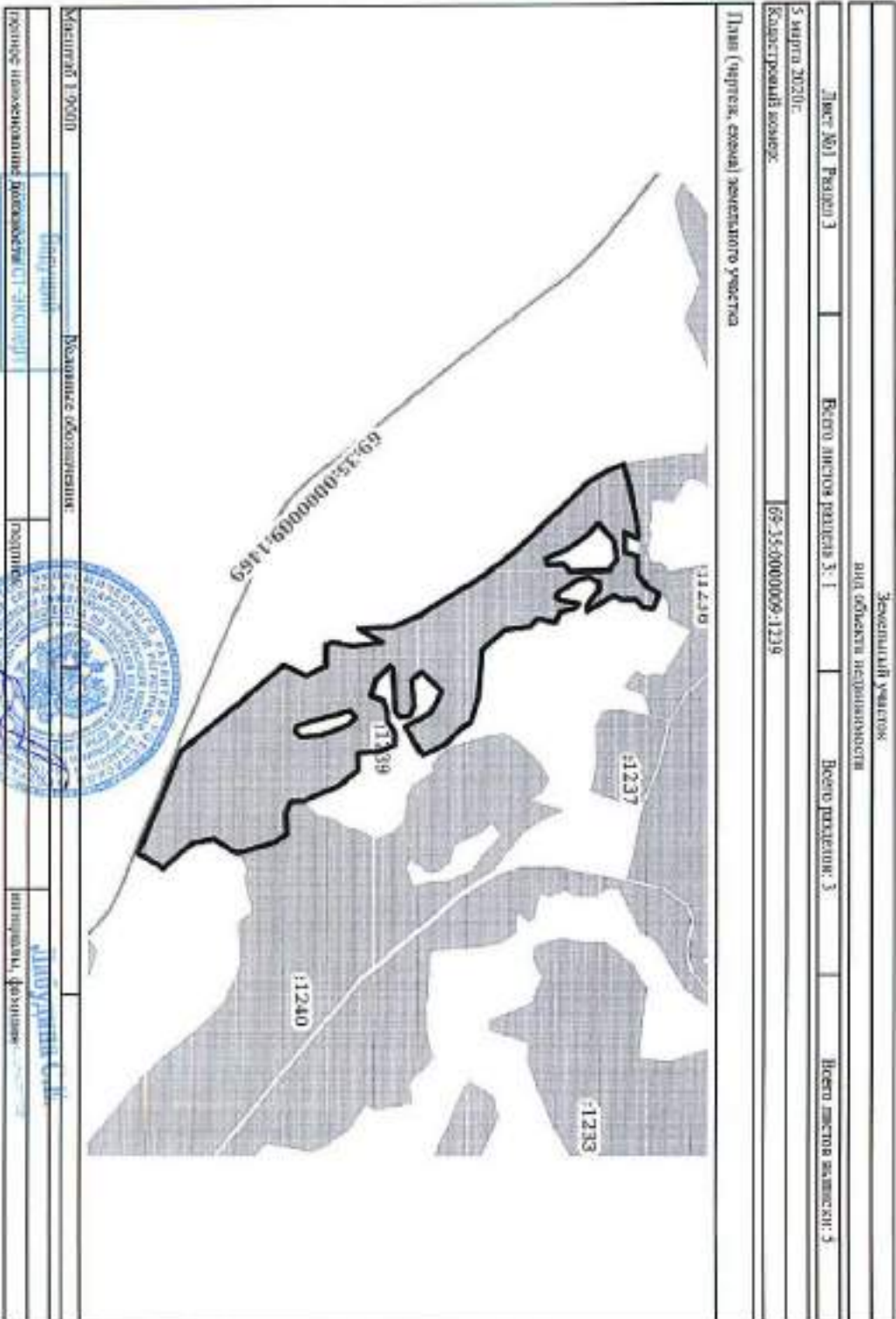


Заседание учредител всех объектов недвижимого им			
Лист №1 Протокол 2		Всего листов раздела 2: 3	
		Всего разделов: 3	
		Всего листов выписок: 5	
5 марта 2010г.			
Кадровый номер:		69-35-0000008-1239	
5	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	

РЕШЕНИЕ			
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ОБЪЕКТА			
	домовлад.		



Лист 3 - Лист 5  
 Планчик на Единица регулаторното пречка на мащабност от основна мащабност в суперпропорционален тип на общ мащабност  
 Описание местностите свързано с пречка



Масштаб: 1:9000	Контурна обочина:
Контурна	Контурна
Институт Национален Геодезически Институт	Институт
Институт	Институт



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

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

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

Лист 1 из 1

Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист №1 Фучен 1	Всего листов фучен 1-1
Лист №1 Фучен 1	Всего листов фучен 1-1
Лист №1 Фучен 1	Всего листов фучен 1-1
5 марта 2010г.	60:05:0000009:1240
Кадастровый номер:	60:05:0000009
Номер кадастрового участка	27.07.2009
Дата проведения кадастрового номера:	данные отсутствуют
Равно приравненный государственный учетный номер:	Местоположение участка относительно ориентира, расположенного за пределами участка Ориентир д. Звеница. Участок находится примерно в 20 м. по направлению на север от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Тверская область, р-н. Увинский, с/п. Копыловское, д. Звеница.
Адрес (местоположение):	229679-74-4193
Площадь, кв.м.	652283,56
Кадастровая стоимость, руб.	данные отсутствуют
Кадастровый номер расположения в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Виды разрешенного использования:	Для ведения сельского хозяйства по проекту
Статус земли об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Право (сервитутное право, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на объект недвижимости с актом(-ами) разрешения использования: Для ведения сельскохозяйственного производства.
Поручатель выписки:	Земельный участок (предметом) приобретателя, приобретателя, Продавца/Покупателя, Владелец инвестиционных прав, выкупного права инвестиционного фонда реалти "Кристалл" под управлением ООО "УК "Привет Квинта" далее о котором упоминается в основании данных акте как владелец инвестиционных прав в реестре недвижимости инвестиционных прав и счетов для дальнейшего инвестиционных прав, ИНН: 718581523

Подпись, наименование должности	Подпись	Инициалы, фамилия
Инициалы, фамилия	Инициалы, фамилия	Инициалы, фамилия



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

Лист 2 из 2

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист №1 Листа 2	Листа листа Листа 2, 3	Листа листа Листа 3	Листа листа Листа 5
3 марта 2020г.			
Квартальный номер:		69:35:0000009:1240	

1	Права/обязанности (право/обязанности):	1.1	Владельцами инвестиционных паев зарегистрировано паевое инвестиционное фондовое предприятие "Красноярск" под управлением ООО "УК "Привет Капитал" (далее - "фонд"), в котором установлены на основании данных выписки сведений кадастровый инвестиционный пай в реестре недвижимости инвестиционных паев и счетов денежной ответственности
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Объект денежной ответственности 69:35:0000009:1240-09/173/2020-8 05.03.2020 15:42:09
3	Доверительное основание	3.1	Договор купли-продажи недвижимого имущества № 08-12-19-2, № 08-12-19-2, Выдан 28.01.2020
4	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:		


Выкупщик			
полное наименование юридического лица/индивидуального предпринимателя		полное наименование физического лица	
		<b>ЖУКОВСКИЙ С.Б.</b>	

Земельный участок найд объекта недвижимости			
Лист №2, Раздел 2		Высота участка раздела 2, 3	Высота раздела: 3
5 марта 2020г.			Листы листов: листки: 5
Бюджетный номер:		69-35-00018009-1340	
4.1	инс:	Доверительное управление	
	дата государственной регистрации:	05.03.2020 15:42:09	
	номер государственной регистрации:	69-35-00018009-1340-69/13/2020-9	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 27.10.2011 по 01.05.2027	
	явно, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	ООО "УК"Транс Капитал", ИНН: 7718281523, ОГРН: 1067746169658	
	основание государственной регистрации:	Презент доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Красногорье", Выдан 27.10.2011	
		Изменение и дополнение вносить в Правила доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда "Красногорье", № 1, Выдан 07.02.2012.	
		Изменение и дополнение вносить в Правила доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда "Красногорье" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Транс Капитал", № 2, Выдан 14.06.2012	
		Изменение и дополнение вносить в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Красногорье" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Транс Капитал", № 3, Выдан 06.11.2012	
		Изменение и дополнение вносить в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Красногорье" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Транс Капитал", № 4, Выдан 12.02.2013	
		Изменение и дополнение вносить в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Красногорье" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Транс Капитал", № 5, Выдан 14.10.2014	
		Изменение и дополнение вносить в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Красногорье" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Транс Капитал", № 6, Выдан 15.11.2019	

Результат	подпись	инициалы, фамилия
подпись и наименование должности специалиста - оценщика	подпись	инициалы, фамилия

	<b>ЖАКУПТА С.К.</b>
--	---------------------

Земельный участок ИПН объекта недвижимости			
Лист №3	Листов 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего листов: 3
Лист №5		Листов 2	Всего листов: 5
5 августа 2020г.		69:35:0000009:1240	
Кодированый номер:		69:35:0000009:1240	
5	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд.	данные отсутствуют	
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничения права без необходимости к стпу сайта согласно третьего пункта статьи:	данные отсутствуют	

Лист 4

Земельный участок ИПН объекта недвижимости			
Лист №3	Листов 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего листов: 3
Лист №5		Листов 2	Всего листов: 5
5 августа 2020г.		69:35:0000009:1240	
Кодированый номер:		69:35:0000009:1240	
5	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд.	данные отсутствуют	
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничения права без необходимости к стпу сайта согласно третьего пункта статьи:	данные отсутствуют	





Рисунг 1. Лист 5  
 Визуализация Единого государственного реестра недвижимости по результатам кадастровых работ на объектах недвижимости  
 Описание местоположения земельного участка

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист №1 Листов 3	Всего листов плана 3: 1	Всего помещений 3	Всего земельный участок 5
5 марта 2020г.			
Кадастровый номер:		69:35:0000009:1240	
План (выгравирован, скан) земельного участка			
			
Масштаб: 1:5000	Центр: Южные острова	Проект: 69:35:0000009:1240	Исполнитель: ООО "ИПЗ" (ИПЗ)
Полное наименование организации:	Адрес:	ИНН:	Юридический адрес:



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

исполнение обязанностей органа регистрации права

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Лист 1			
Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
5 марта 2020г.			
Кадастровый номер:	69:35:00:00009:1241		
Номер кадастрового квартала:	69:35:00:000009		
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. Заселино. Участок находится примерно в 600 м. по направлению на запад от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Тверская область, Р-н Удомельский, с/п. Котованское, д. Заселино.		
Площадь, м2:	62080 +/- 2180		
Кадастровая стоимость, руб.:	1763072		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения		
Вид разрешенного использования:	Для ведения сельскохозяйственного производства		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	ЗАО «Ингошия Внэпронона (проектировщик правообладателя), Приволгодатский. Владелец инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда реинвестирования "Красногорье" под управлением ООО "УК "Трайка Капитал" данные о которых установлены на основании данных лицензий счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депозитария инвестиционных паев. ИНН: 7718581523		

Выписка			
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия	
		Давудина С.Е.	



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

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
5 марта 2020г.			
Кадстровый номер:		69:35:0000009:1241	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда рентабл "Крестьянское" под управлением ООО "УК"Гранд Капитал" данные о которых устанавливаются на основании данных индивидуальных счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 69:35:0000009:1241-69/173/2020-8 05.03.2020 15:56:54
3	Документы-основания	3.1	Договор купли-продажи недвижимого имущества № 08-12-19-2, № 08-12-19-2, Выданы 28.01.2020
4	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:		

Результат		подпись	
Специальный эксперт		инициалы, фамилия	
Полное наименование должности		подпись	



Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист №2 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
5 марта 2020г.			
Кадстровый номер:	69:35:0000009:1241		

4.1	<p>вид: Доверительное управление</p> <p>дата государственной регистрации: 05.03.2020 15:56:54</p> <p>номер государственной регистрации: 69:35:0000009:1241-69/73/2020-9</p> <p>срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Срок действия с 27.10.2011 по 01.05.2027</p> <p>вид, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: ООО "УК"Практика Капитал", ИНН: 7718581523, ОГРН: 1067746469658</p> <p>основание государственной регистрации: Протокол доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентами "Красногорье", Выдан 27.10.2011</p> <p>Изменения и дополнения вносимые в Правила доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда рентыного "Красногорье", № 1, Выдан 07.02.2012</p> <p>Изменения и дополнения вносимые в Правила доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда рентыного "Красногорье" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Практика Капитал", № 2, Выдан 14.06.2012</p> <p>Изменения и дополнения вносимые в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентыми "Красногорье" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Практика Капитал", № 3, Выдан 06.11.2012</p> <p>Изменения и дополнения вносимые в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентыми "Красногорье" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Практика Капитал", № 4, Выдан 12.02.2013</p> <p>Изменения и дополнения вносимые в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентыми "Красногорье" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Практика Капитал", № 5, Выдан 14.10.2014</p> <p>Изменения и дополнения вносимые в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентыми "Красногорье" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Практика Капитал", № 6, Выдан 15.11.2019</p>
-----	---

Ведущий			
Специалист-эксперт			
Полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия	
	МП	И.А.Гусин, С.А.	

Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист №3. Раздел 2	Всего листов раздела 2: 3
5 марта 2020г.	Всего разделов: 3
Кадастровый номер:	Всего листов выписки: 5
69:35:0000009:1241	
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

Лист 4

Восущин	подпись	Иванов И.И.
полное наименование должности		



Роздел 3 Лист 5

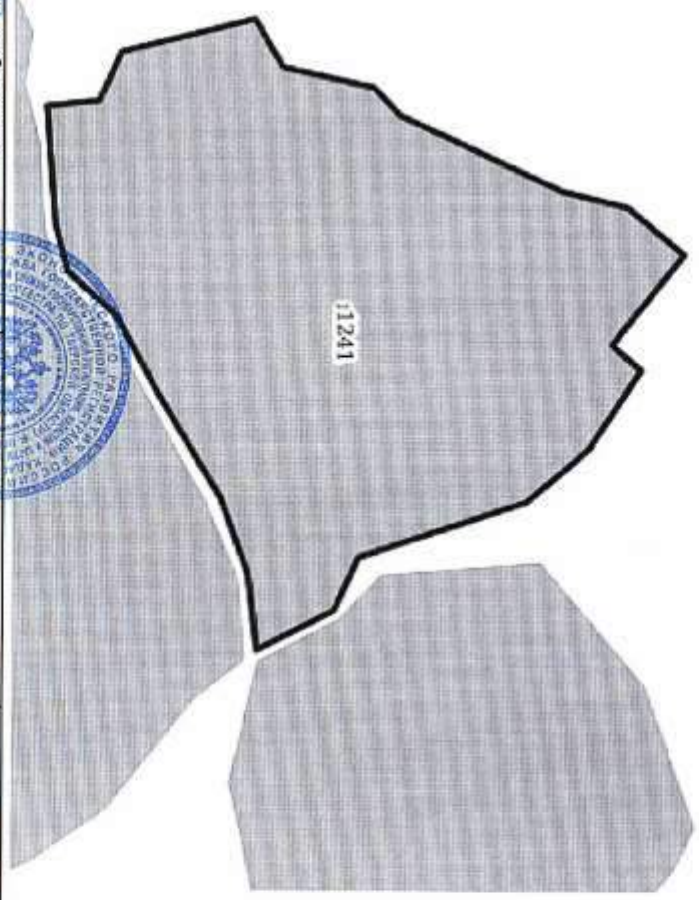
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок  
вид объекта недвижимости

Лист №1 Раздел 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
5 марта 2020г.			
Кадастровый номер:	69-35:0000009:1241		

План (чертеж, схема) земельного участка



Масштаб 1:3000	Выдана в соответствии с основным обозначением	подпись	инициалы, фамилия
	Выдана в соответствии с актом		Иванова С.В.
полное наименование должности			





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

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

<b>Земельный участок</b>	
тип объекта недвижимости	
Лист №1 Раздел 1	Всего листов раздела 1: 1
	Всего разделов: 3
	Всего листов выписки: 5
5 марта 2020г.	Кадастровый номер: 69:35:0000009:1242
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.Звездище Участок находится примерно в 500 м. по направлению на юго-запад от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Котловинское, д. Звездище.
Площадь, м2:	213712 +/- 4045
Кадастровая стоимость, руб:	606942 08
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земля сельскохозяйственного назначения
Виды разрешенного использования:	Для ведения сельскохозяйственного производства
Статус земли об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Подучастье, выписки:	Заявитель: Викторова (предоставила правообладателю), Правообладатель: Владелец инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда реального "Курсгорье" под управлением ООО "УК "Прямой Капитал", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельца инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельца инвестиционных паев, ИНН: 7718581523

<b>Выписки</b>	
подпись	подпись
<b>М.П.</b>	
<b>Инициалы, фамилия</b>	



Рядовая 2 Лист 2  
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист №1	Рядовая 2	Всего листов раздела 2-3	Всего листов выписки: 5
5 марта 2020г.			
Катастровый номер:		69:35:0000009:1242	


1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Выделены инвестиционные паев закрытого паевого инвестиционного фонда реального "Красногорье" под управлением ООО "УК"Гратва Капитал", данные о которых устанавливаются на основании данных индивидуальных счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельца инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 69:35:0000009:1242-69/179/2020-8 05.03.2020 16:21:50
3	Документы-основания	3.1	Договор купли-продажи недвижимого имущества № 08-12-19-2, № 08-12-19-2, Выдан 28.01.2020
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		

Ведущий		Подпись	
Специалист-эксперт		Инициалы, фамилия	
полное наименование должности			



**Долгушина С.А.**



Земельный участок вид объекта недвижимости		Лист 3	
Лист №2, Раздел 2	Всего листов раздела 2: 3	Листов раздела: 3	Всего листов выписки: 5
5 марта 2020г.		Кадастровый номер: 69-35-0000009-1242	
4.1		Доверительное управление	
вид:	дата государственной регистрации:	05.03.2020 16:21:30	
номер государственной регистрации:	69-35-0000009-1242-69/13/2020-9		
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 27.10.2011 по 01.05.2027		
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	ООО "УК"Трайга Капитал", ИНН: 7718581523, ОГРН: 1067746469638		
основание государственной регистрации:	<p>Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным "Красногорье", Выдан 27.10.2011</p> <p>Изменение и дополнение вносимые в Правила доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда рентного "Красногорье", № 1, Выдан 07.02.2012</p> <p>Изменения и дополнения вносимые в Правила доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда рентного "Красногорье" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Трайга Капитал", № 2, Выдан 14.06.2012</p> <p>Изменения и дополнения вносимые в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным "Красногорье" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Трайга Капитал", № 3, Выдан 06.11.2012</p> <p>Изменения и дополнения вносимые в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным "Красногорье" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Трайга Капитал", № 4, Выдан 12.02.2013</p> <p>Изменения и дополнения вносимые в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным "Красногорье" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Трайга Капитал", № 5, Выдан 14.10.2014</p> <p>Изменения и дополнения вносимые в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным "Красногорье" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Трайга Капитал", № 6, Выдан 15.11.2019</p>		
Борщевый		Давушина С.Б.	
ГЛАВНОЕ НАИМенование: ДОКОНТАКТНЫЙ СЕРВИС		подпись	
		инициалы, фамилия	

Лист 4			
Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист №3 Раздел 2		Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3
5 марта 2020г.			Всего листов выписки: 5
Кадастровый номер:		69:35:0000009:1242	
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	

Берущий			
полное наименование юридического лица		подпись	инициалы, фамилия

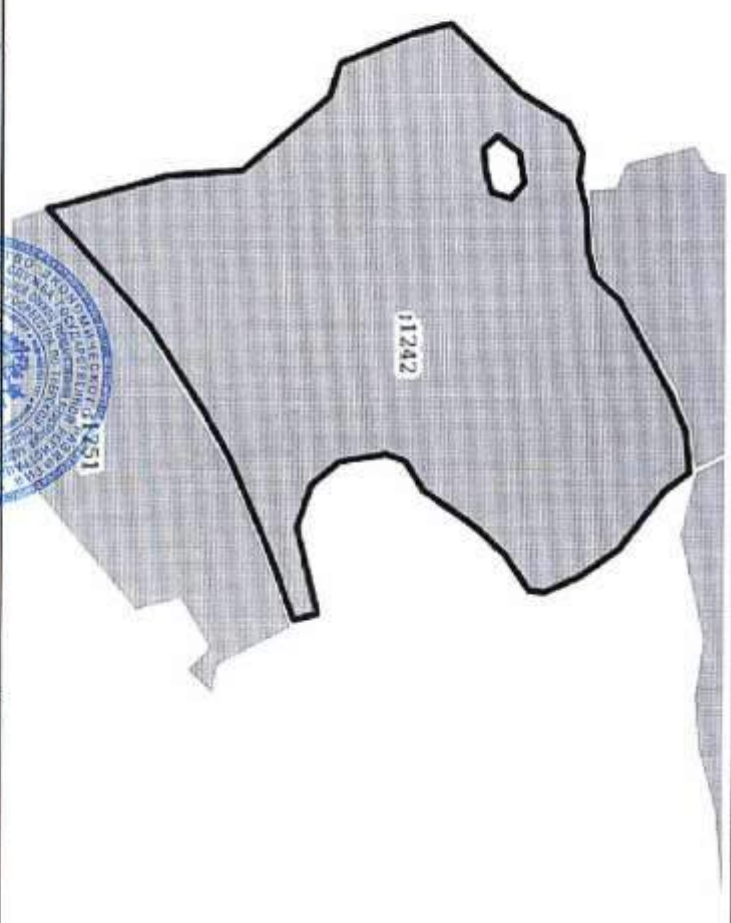



Явудина С.К.

Рядовая 3 Лист 5

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 Рядовая 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего рядов: 3	Всего листов выписки: 5
5 марта 2020г.			
Кадастровый номер:		69-35-0000009-1242	
План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб: 1:6000	Детализация	Ключевые обозначения:	
Специальност-эксперт		подпись	инициалы, фамилия
полное наименование должности			
			
		Давуляева С.В.	

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

техническое задание на регистрацию права

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

<b>Земельный участок</b>		
код объекта недвижимости		
Дилет №1 Регион 1	Всего дилетов региона 1: 1	Всего регионов: 3
		Всего дилетов дилетов: 5
5 марта 2020г.	Код дилетовый номер:	69:35:0000009:1247
Номер кадастрового плана:		69:35:0000009
Дата проведения кадастрового учета:		27.07.2009
Размер предоставленной государственной учетной доли:		доли не предусмотрено
Адрес (исключительно):		Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир - д. Звенигово. Участок находится площадью в 1000 кв. м. ориентирован по лг от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Российская Федерация, Тверская область, Увинский городской округ, д. Звенигово, 125960 +/- 3101
Площадь, кв.м.:		356990,4
Кадастровая стоимость, руб.:		доли отсутствуют
Кадастровый номер расположенных в границах земельного участка объектов недвижимости:		Земли сельскохозяйственного назначения
Кадастровый номер:		Для ведения сельскохозяйственного производства
Вид разрешенного использования:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "приватизация"
Статус земли об объекте недвижимости:		данное отсутствует
Дополнительные сведения:		Земельный участок принадлежит на праве собственности, принадлежащий на праве собственности, принадлежащий на праве собственности. Информация: Региональный кадастровый план земельного участка расположенного фонда регионального "Крестьянское" под управлением ООО "УК "Торус Капитал" (далее - Учредитель) устанавливается по сведениям данных физических счетов владельца земельного участка в реестре кадастра недвижимости. Идентификационный номер и серия документа подтверждающих сведения, ИНН: 718581523

подпись	подпись	М.П.	инициалы, фамилия
			<b>Ладина Г.К.</b>



Решение 2 Лист 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости в зарегистрированных правах на объект недвижимости  
Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок				
или объекта недвижимости				
Лист №1 Решение 2	Всего листов решений 2; 3	Всего решений 3	Всего листов выписок 5	
5 марта 2020г.				
Квартальный номер:		69-35-0000009-1247		

1	Грамотодержатель (правообладатель):	1.1	Канцелярия инвестиционных прав закрытого паевого инвестиционного фонда реального "Красногорск" под управлением ООО "УК Протекс Капитал" далее о котором упоминаются в основании данных личных счетов владельца инвестиционных прав в реестре владельцев инвестиционных прав и счетов для владельцев инвестиционных прав
2	Вид, номер и дата государственной регистрации прав:	2.1	Обладатель долевой собственности 69-35-0000009-1247-69/173/2020-8 05.03.2020 16:39:04
3	Документы-основания	3.1	Договор купли-продажи недвижимого имущества № 08-12-19-2, № 08-12-19-2, Выдан 28.01.2020
4	Ограничения зрва и обременения объекта недвижимости:		

Подпись			
Подпись заместителя руководителя института			



Институт  
И.В.Борисова С.К.

		Земельный участок	
		вид объекта недвижимости	
Лист №2 Флига 2	Листов листов раздвиг 2: 2	Листов листов раздвиг: 3	Листов листов раздвиг: 5
5 марта 2020г.			
Квартальный номер:	69-35-0000009-1247		
4.1	вид:	Доверительное управление	
	дата государственной регистрации:	05.03.2020 16:39:04	
	номер государственной регистрации:	69-35-0000009-1247-69/173/2020-9	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 27.10.2011 по 01.05.2027	
	вид, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	ООО "УК"Пирата Капитал", ИНН: 7718581523, ОГРН: 1067746466658	
	наименование государственной регистрации:	Права доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом реплайт "Кристаллорус", Выдан 27.10.2011	
		Исполнение в доверительное управление в Права доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда реплайт "Кристаллорус", № 1, Выдан 07.02.2012	
		Исполнение в доверительное управление в Права доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда реплайт "Кристаллорус" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Пирата Капитал", № 2, Выдан 14.05.2012	
		Исполнение в доверительное управление в Права доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом реплайт "Кристаллорус" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Пирата Капитал", № 3, Выдан 06.11.2012	
		Исполнение в доверительное управление в Права доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом реплайт "Кристаллорус" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Пирата Капитал", № 4, Выдан 12.02.2013	
		Исполнение в доверительное управление в Права доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом реплайт "Кристаллорус" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Пирата Капитал", № 5, Выдан 14.10.2014	
		Исполнение в доверительное управление в Права доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом реплайт "Кристаллорус" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Пирата Капитал", № 6, Выдан 15.11.2019	
Подпись		Дядушкин С.В.	
Индивидуальный документ		инициал, фамилия	




Земельный участок для объекта недвижимости			
Лист №3 Планов 2		Всего листов планов 2-3	
		Всего листов 3	
		Всего листов выписки 5	
5 листа 10/20:		69:15:0000009-1247	
Кадастровый номер:			
5	Сведения о наличии границ обремененности для государственной и муниципальной земель:	земельные участки	
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, обременения права, возникшие в силу закона сделки (регистрация) права:	земельные участки	

Лист 4

Результат		
наименование информации	информация	информация, фотография



Рисунок 3. Лист 5  
 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	Решение 3	Восточно-азиатский районный 3: 1	Восточный подрайон 3
5 марта 2020г.			Восточный районный 5
Кадастровый номер:	69:55:0000000:1247		
План (версия, дата) земельного участка			
			
Экземпляр: 1:60000	Масштаб: 1:60000		
Бюджетный		Муниципальное образование	
Полное наименование юридического лица:		полное наименование юридического лица	
			

**Хозяйственное кадастровый сведения государственной регистрации земель и объектов по Тверской области**  
исполнение кадастровых работ по государственному заказу

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:

		<b>Земельный участок</b>		
		<b>вид объекта недвижимости</b>		
<b>Лист №1 Формы 1</b>	<b>Виды участка</b>	<b>раздела 1: 1</b>	<b>Виды разделов: 3</b>	<b>Виды участков: 5</b>
<b>5 марта 2020г.</b>	<b>Кадастровый номер:</b>	60-35-0100000-1251		
<b>Номер кадастрового квартала:</b>	60-35-0100000			
<b>Дата прекращения кадастрового учета:</b>	27.07.2009			
<b>Поле: притесненный государственный земельный участок:</b>	данное отсутствует			
<b>Адрес (местонахождение):</b>	Местонахождение установлено попутно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир к.Земельный участок находится примерно в 600 м. по направлению на юго-запад от ориентира, Почтовый индекс ориентира: Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Колодежское д. Зеленице.			
<b>Прощаль, м2:</b>	89,575 +/- 76,16			
<b>Кадастровая стоимость, руб.:</b>	253825			
<b>Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:</b>	данное отсутствует			
<b>Категория земель:</b>	Земли сельскохозяйственного назначения			
<b>Виды разрешенного использования:</b>	Для ведения сельскохозяйственного производства			
<b>Степень застройки объекта недвижимости:</b>	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"			
<b>Осуществлена ли оценка:</b>	данные отсутствуют			
<b>Подлежит ли изъятию:</b>	Земля Катюшина Викторовна (предоставлена правообладателю, Правообладателем. Владелец информационных прав застройщик нового инвестиционного фонда регионального "Креативорд" под управлением ООО "УК "Права Капитал" данные о котором устанавливаются на основании данных личных счетов владельца информационных прав в реестре кадастров недвижимости: кадастровый номер и серия. Земля принадлежит инвестиционным прав, ИНН: 7718581523			

<b>Подпись и наименование должности должностного лица:</b>	<b>Подпись:</b>	<b>Подпись:</b>	<b>Фамилия:</b>
--	-----------------	-----------------	-----------------



**Ирина С.Т.**

Таблица 2 Лист 2

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

Земельный участок:		
вид объекта недвижимости		
Лист №1	Раздел 2	Всего листов раздела 2: 3
		Всего годовых листов: 3
		Всего листов листов: 5
5 марта 2020г.		
Кадастровый номер: 69-25/01003/09-12/1		

1	Права/обязанности (право/обязанности):	1.1	Включенная инвестиционная доля застройщика нежилого инвестиционного фонда недвижимости "КроссИнстру" под управлением ООО "УК "Приват Капитал" данные о вступлении участника на основании данных архивных отчетов владельцев инвестиционных долей в реестре владельцев паев
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 69-25-003/09-12/1-69/173/2/20-# 05.03.2020 16:51:44
3	Документы-основания	3.1	Доверенность-прокравка недвижимого имущества № 08-12-19-2, № 08-13-19-2, № 08-18-01-2020
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		

Подпись:		
Выдана на основании документа:	инициал	Мягункина С.В.
Выдано на основании документа:	инициал	инициал, фамилия



Защитный участок				
вид объекта недвижимости				
Лист №01	Листов 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
5 марта 2020г.				
Квартальный номер:		69-35-0000006-1251		

4.1	вид	Доверительное управление
	дата государственной регистрации:	06.03.2020 16:51:44
	номер государственной регистрации:	69-35-0000006-1251-69/1737/02049
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 27.10.2011 по 01.05.2027
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	ООО "УК"Тригла Капитал", ИНН: 7718581523, ОГРН: 1067746469458
	основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом реплайв "Креативорус", Выдан 27.10.2011 Изменения и дополнения вносимые в Правила доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда реплайв "Креативорус", № 1, Выдан 07.02.2012 Изменения и дополнения вносимые в Правила доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда реплайв "Креативорус" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Тригла Капитал", № 2, Выдан 14.06.2012 Изменения и дополнения вносимые в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом реплайв "Креативорус" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Тригла Капитал", № 3, Выдан 06.11.2012 Изменения и дополнения вносимые в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом реплайв "Креативорус" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Тригла Капитал", № 4, Выдан 12.02.2013 Изменения и дополнения вносимые в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом реплайв "Креативорус" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Тригла Капитал", № 5, Выдан 14.10.2014 Изменения и дополнения вносимые в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом реплайв "Креативорус" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Тригла Капитал", № 6, Выдан 15.11.2019.

полное наименование должника	реквизит	реквизит	инициалы, фамилия
	Антонов Александр Александрович		Давыдов С.В.



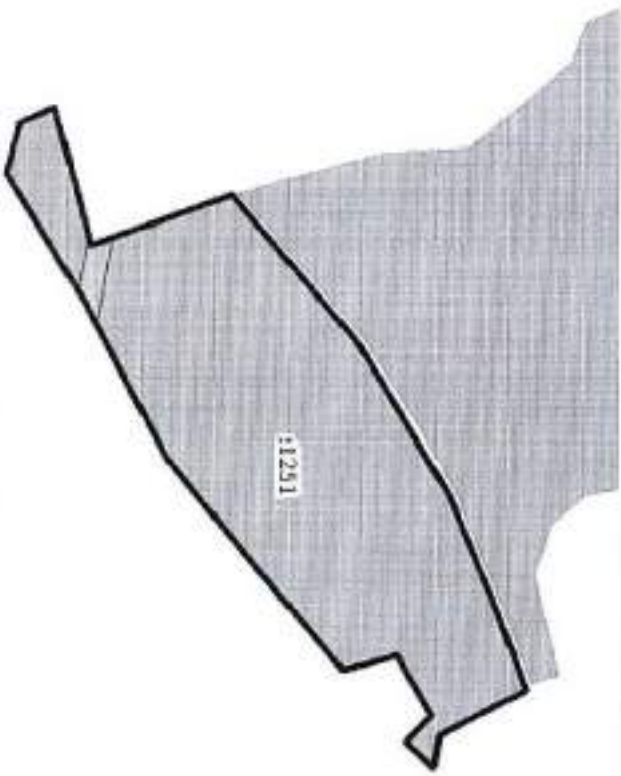



Земельный участок или объект недвижимости			
Лист №3 Раздел 2		Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3
5 марта 2020г.		Всего листов выписки: 5	
Кадастровый номер:		69-35-0000009-1291	
5	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимости в силу закона оформить третье лицо, органе:	данные отсутствуют	

полное наименование подразделения	Басманный	подпись	инициалы, фамилия
-----------------------------------	-----------	---------	-------------------



Рисунок 3 Лист 5  
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
№/л. объекта недвижимости			
Лист №1. Рисунок 3	Ветро насосная станция 3-1	Ветро радиусов. 3	Ветро насосная станция 3
5 января 2020г.			
Кадастровый номер:	69:35:0000009-1241		
План (верх, север) земельного участка			
			
Масштаб: 1:5000	Состояние землеустройства		
ИНВОЗ НЕИМУЩЕСТВА ЗАКЛАДЧИКА	ОПРЕДЕЛЕНИЕ АДРЕСА	ПОДЛИНКА	ПРИКОПИЛКА, ФАЙЛЫ
			
Информация С.Р.			

# Охотхозяйство.

г.о. Удомельский, Тверская обл.



## Расположение



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





## Реестр земельных участков

Кадастровый №	З. п. л. н.	Нап.	РФН
69-10-003000-1204	100 100	03	ДПН ОХЛОТОВОЩЕСТВО
69-10-003000-1206	135 270	03	ДПН ОХЛОТОВОЩЕСТВО
69-10-003000-1206	362 607	03	ДПН ОХЛОТОВОЩЕСТВО
69-10-003000-1207	36 309	03	ДПН ОХЛОТОВОЩЕСТВО
69-10-003000-1208	77 121	03	ДПН ОХЛОТОВОЩЕСТВО
69-10-003000-1208	708 048	03	ДПН ОХЛОТОВОЩЕСТВО
69-10-003000-1202	340 874	03	ДПН ОХЛОТОВОЩЕСТВО
69-10-003000-1203	300 300	03	ДПН ОХЛОТОВОЩЕСТВО
69-10-003000-1204	67 027	03	ДПН ОХЛОТОВОЩЕСТВО
69-10-003000-1206	290 300	03	ДПН ОХЛОТОВОЩЕСТВО
69-10-003000-1207	171 400	03	ДПН ОХЛОТОВОЩЕСТВО
69-10-003000-1208	238 678	03	ДПН ОХЛОТОВОЩЕСТВО
69-10-003000-1201	62 580	03	ДПН ОХЛОТОВОЩЕСТВО
69-10-003000-1202	210 710	03	ДПН ОХЛОТОВОЩЕСТВО
69-10-003000-1206	81 840	03	ДПН ОХЛОТОВОЩЕСТВО
69-10-003000-1207	138 840	03	ДПН ОХЛОТОВОЩЕСТВО
69-10-003000-1201	88 570	03	ДПН ОХЛОТОВОЩЕСТВО
69-10-003000-1202	210 710	03	ДПН ОХЛОТОВОЩЕСТВО
69-10-003000-1203	424 310	03	ДПН ОХЛОТОВОЩЕСТВО
69-10-003000-1204	41 243	03	ДПН ОХЛОТОВОЩЕСТВО
69-10-003000-1206	161 800	03	ДПН ОХЛОТОВОЩЕСТВО
69-10-003000-1208	123 147	03	ДПН ОХЛОТОВОЩЕСТВО
69-10-003000-1207	132 300	03	ДПН ОХЛОТОВОЩЕСТВО
69-10-003000-1209	49 100	03	ДПН ОХЛОТОВОЩЕСТВО
69-10-003000-1200	190 200	03	ДПН ОХЛОТОВОЩЕСТВО
69-10-003000-1201	108 011	03	ДПН ОХЛОТОВОЩЕСТВО
69-10-003000-1202	108 000	03	ДПН ОХЛОТОВОЩЕСТВО
69-10-003000-1203	76 007	03	ДПН ОХЛОТОВОЩЕСТВО
69-10-003000-1204	130 300	03	ДПН ОХЛОТОВОЩЕСТВО
69-10-003000-1206	806 600	03	ДПН ОХЛОТОВОЩЕСТВО
69-10-003000-1208	100 000	03	ДПН ОХЛОТОВОЩЕСТВО
69-10-003000-1202	110 000	03	ДПН ОХЛОТОВОЩЕСТВО
69-10-003000-1201	740 100	03	ДПН ОХЛОТОВОЩЕСТВО
69-10-003000-1204	80 000	03	ДПН ОХЛОТОВОЩЕСТВО
69-10-003000-1206	201 000	03	ДПН ОХЛОТОВОЩЕСТВО
69-10-003000-1207	70 070	03	ДПН ОХЛОТОВОЩЕСТВО
69-10-003000-1209	60 100	03	ДПН ОХЛОТОВОЩЕСТВО
69-10-003000-1200	80 100	03	ДПН ОХЛОТОВОЩЕСТВО
69-10-003000-1201	90 000	03	ДПН ОХЛОТОВОЩЕСТВО
69-10-003000-1202	40 170	03	ДПН ОХЛОТОВОЩЕСТВО
69-10-003000-1203	270 700	03	ДПН ОХЛОТОВОЩЕСТВО
69-10-003000-1204	170 000	03	ДПН ОХЛОТОВОЩЕСТВО
69-10-003000-1206	340 000	03	ДПН ОХЛОТОВОЩЕСТВО
69-10-003000-1207	370 000	03	ДПН ОХЛОТОВОЩЕСТВО
69-10-003000-1208	700 000	03	ДПН ОХЛОТОВОЩЕСТВО
69-10-003000-1209	100 000	03	ДПН ОХЛОТОВОЩЕСТВО
69-10-003000-1200	1 100 000	03	ДПН ОХЛОТОВОЩЕСТВО
69-10-003000-1203	170 107	03	ДПН ОХЛОТОВОЩЕСТВО
69-10-003000-1204	30 700	03	ДПН ОХЛОТОВОЩЕСТВО
69-10-003000-1209	70 000	03	ДПН ОХЛОТОВОЩЕСТВО
69-10-003000-1207	100 700	03	ДПН ОХЛОТОВОЩЕСТВО
69-10-003000-1208	100 000	03	ДПН ОХЛОТОВОЩЕСТВО
69-10-003000-1209	77 100	03	ДПН ОХЛОТОВОЩЕСТВО
69-10-003000-1200	100 000	03	ДПН ОХЛОТОВОЩЕСТВО
69-10-003000-1201	70 107	03	ДПН ОХЛОТОВОЩЕСТВО
69-10-003000-1202	100 700	03	ДПН ОХЛОТОВОЩЕСТВО
69-10-003000-1203	70 100	03	ДПН ОХЛОТОВОЩЕСТВО



## Перечень услуг



- Организация охоты:
  - Охота с егерем в «диких условиях» на зверя/птицу
  - Самостоятельная охота на зверя/птицу
  - Вольерная охота в т. ч. на редких зверей и птиц
- Организация досуга:
  - Аренда квадроциклов/ снегоходов
  - Спортинг
  - Организация стрельбища
  - Рыбалка на озере и в искусственном водоеме
  - Банный комплекс
  - 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 Навслок.
- На территории охотхозяйства в высокий сезон будет работать около 500 человек с 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!

Доножу 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	100 489	01х	для с/х производства
69.35.0000009.1225	139 273	01х	для с/х производства
69.35.0000009.1226	294 667	01х	для с/х производства
69.35.0000009.1227	50 008	01х	для с/х производства
69.35.0000009.1228	77 122	01х	для с/х производства
69.35.0000009.1230	790 848	01х	для с/х производства
69.35.0000009.1232	392 571	01х	для с/х производства
69.35.0000009.1233	326 385	01х	для с/х производства
69.35.0000009.1234	97 277	01х	для с/х производства
69.35.0000009.1236	290 028	01х	для с/х производства
69.35.0000009.1239	171 400	01х	для с/х производства
69.35.0000009.1240	229 679	01х	для с/х производства
69.35.0000009.1241	82 088	01х	для с/х производства
69.35.0000009.1242	213 712	01х	для с/х производства
69.35.0000009.1245	83 548	01х	для с/х производства
69.35.0000009.1247	125 580	01х	для с/х производства
69.35.0000009.1251	80 375	01х	для с/х производства
69.35.0000009.1252	212 776	01х	для с/х производства
69.35.0000009.1253	424 339	01х	для с/х производства
69.35.0000009.1254	41 260	01х	для с/х производства
69.35.0000009.1255	184 560	01х	для с/х производства
69.35.0000009.1256	123 147	01х	для с/х производства
69.35.0000009.1257	132 208	01х	для с/х производства
69.35.0000009.1259	45 759	01х	для с/х производства
69.35.0000009.1260	194 252	01х	для с/х производства
69.35.0000009.1261	138 811	01х	для с/х производства
69.35.0000009.1262	140 000	01х	для с/х производства
69.35.0000009.1263	70 637	01х	для с/х производства
69.35.0000009.1264	130 368	01х	для с/х производства
69.35.0000009.1265	306 651	01х	для с/х производства
69.35.0000009.1269	185 645	01х	для с/х производства
69.35.0000009.1270	112 916	01х	для с/х производства
69.35.0000009.1271	743 163	01х	для с/х производства
69.35.0000009.1274	89 386	01х	для с/х производства
69.35.0000009.1275	321 009	01х	для с/х производства
69.35.0000009.1277	72 318	01х	для с/х производства
69.35.0000009.1278	55 700	01х	для с/х производства
69.35.0000009.1279	62 430	01х	для с/х производства
69.35.0000009.1280	16 651	01х	для с/х производства
69.35.0000009.1282	48 178	01х	для с/х производства
69.35.0000009.1283	275 792	01х	для с/х производства
69.35.0000009.1284	178 632	01х	для с/х производства
69.35.0000009.1286	769 396	01х	для с/х производства
69.35.0000009.1287	678 328	01х	для с/х производства
69.35.0000009.1288	759 004	01х	для с/х производства
69.35.0000009.1289	164 078	01х	для с/х производства
69.35.0000009.1291	1 130 093	01х	для с/х производства
69.35.0000009.1293	173 167	01х	для с/х производства
69.35.0000009.1294	30 798	01х	для с/х производства
69.35.0000009.1295	74 048	01х	для с/х производства
69.35.0000009.1297	131 702	01х	для с/х производства
69.35.0000009.1298	126 016	01х	для с/х производства
69.35.0000009.1299	77 164	01х	для с/х производства
69.35.0000009.1300	199 458	01х	для с/х производства
69.35.0000009.1301	73 277	01х	для с/х производства
69.35.0000009.1302	143 726	01х	для с/х производства
69.35.0000009.1303	71 748	01х	для с/х производства

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

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

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

По предварительным расчетам реализация этого проекта позволит создать до 500 рабочих мест и сформируют налоговые платежи до 45 млн. рублей в год. Прошу Вас, в обеспечение «Плана мероприятий по совершенствованию правового регулирования земельных отношений» № 2413-р от 08 ноября 2018 года, предусмотреть в проектах документов по проектированию и развитию территории размещения на этих землях «Охотничьего хозяйства». Заявления по изменению разрешенного использования и категории земель, в соответствии с Федеральным законом №172-ФЗ «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую» от 21.12.2004, при необходимости будут представлены мной после подготовки рабочего проекта «Охотничьего хозяйства».

С уважением



Тихонов Алексей Михайлович