

Отчет

№ 738-2/2017

об оценке рыночной стоимости объектов
недвижимого имущества, расположенных по
адресам:

- Тверская область, Калининский район,
Тургиновское сельское поселение, район
д. Рязаново;
- Тверская область, Калининский район,
Тургиновское сельское поселение, район
д. Новинки

Заказчик:
ООО ВТБ ДЦ

Исполнитель:
ООО «Центр оценки «Аверс»

Дата проведения оценки:
19.06.2017 г.

Дата составления отчета:
17.07.2017 г.

Содержание

1	Основные факты и выводы	4
2	Задание на оценку	7
3	Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике	8
3.1	Сведения о Заказчике оценки	8
3.2	Сведения об Оценщике	8
3.3	Сведения об Исполнителе (юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор (контракт)).....	9
4	Допущения и ограничительные условия, использованные Оценщиком при проведении оценки	10
4.1	Основные допущения и ограничительные условия	10
4.2	Особые допущения и ограничительные условия	10
5	Применяемые стандарты оценочной деятельности	12
6	Общая часть	13
6.1	Цель оценки. Определение оцениваемой стоимости. Предполагаемое использование результатов оценки	13
6.2	Перечень данных, использованных при проведении оценки	13
6.3	Описание процесса оценки	14
7	Права, учитываемые при проведении оценки	16
8	Описание объектов оценки.....	17
8.1	Перечень документов (предоставленных Заказчиком в копиях), использованных Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов оценки	17
8.2	Сведения о правообладателе объектах оценки.....	17
8.3	Характеристика местоположения объектов оценки	19
8.3.1	Краткая характеристика Тургиновского сельского поселения	19
8.3.2	Характеристика локального местоположения объектов оценки.....	21
8.4	Описание объектов оценки.....	34
9	Анализ рынка объектов оценки	46
9.1	Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в Российской Федерации на рынок оцениваемых объектов в январе-апреле 2017 г.....	46
9.2	Анализ социально-экономического положения Тверской области	50
9.3	Определение сегмента рынка, к которому принадлежат оцениваемые объекты.....	52
9.4	Анализ рынка земельных участков в малых населенных пунктах Тверской области	53
10	Анализ с целью выбора варианта наиболее эффективного использования.....	57
11	Определение рыночной стоимости объектов оценки	61
11.1	Выбор подходов к оценке	61
12	Определение рыночной стоимости объектов оценки на основе сравнительного подхода.....	63
12.1	Общие положения об оценке в рамках сравнительного подхода	63
12.2	Расчет рыночной стоимости объектов оценки	64
13	Согласование подходов.....	95
14	Сертификация	97

15	Список использованной литературы.....	99
16	Приложения.....	100
16.1	Копия задания на оценку	100
16.2	Копии документов на осуществление оценочной деятельности.....	102
16.3	Копия страховых полисов Исполнителя и Оценщика	104
16.4	Данные об объектах-аналогах.....	107
16.5	Копии документов, предоставленных Заказчиком	123

1 Основные факты и выводы

Данные об объектах оценки							
Тип объектов оценки	Объекты недвижимого имущества						
Адреса объектов оценки	<ul style="list-style-type: none"> Тверская область, Калининский район, Тургиновское сельское поселение, район д. Рязаново; Тверская область, Калининский район, Тургиновское сельское поселение, район д. Новинки 						
Краткая характеристика объектов оценки	Объекты недвижимого имущества, четыре массива земельных участков в составе:						
	Номер массива	Наименование участка	Кадастровый номер	Разрешенное использование	Площадь, кв. м	Площадь, га	Кадастровая стоимость, руб.
	Массив 1	Тверская область, Калининский район, Тургиновское сельское поселение, район д. Рязаново	69:10:0000033:560	ИЖС	378 942	37,8942	195 916 803,42
		Тверская область, Калининский район, Тургиновское сельское поселение, район д. Рязаново	69:10:0000033:561	ИЖС	20 705	2,0705	10 704 692,05
		Тверская область, Калининский район, Тургиновское сельское поселение, район д. Рязаново	69:10:0000033:564	ИЖС	31 178	3,1178	16 119 337,78
		Всего Массив 1			430 825	43,08	222 740 833,25
	Массив 2	Тверская область, Калининский район, Тургиновское сельское поселение, район д. Рязаново	69:10:0000033:563	ИЖС	244 969	24,4969	81 435 044,67
		Тверская область, Калининский район, Тургиновское сельское поселение, район д. Рязаново	69:10:0000033:559	ИЖС	242 102	24,2102	125 169 155,02
		Всего Массив 2			487 071	48,71	206 604 199,69
	Массив 3	Тверская область, Калининский район, Тургиновское сельское поселение, район д. Новинки	69:10:0000033:551	ИЖС, ЛПХ	252 047	25,2047	124 196 159,25
		Всего Массив 3			252 047	25,20	124 196 159,25
	Массив 4	Тверская область, Калининский район, Тургиновское сельское поселение, район д. Новинки	69:10:0000033:553	ИЖС, ЛПХ	20 474	2,0474	10 088 563,50
		Тверская область, Калининский район, Тургиновское сельское поселение, район д. Новинки	69:10:0000033:554	ИЖС, ЛПХ	82 013	8,2013	40 411 905,75
		Всего Массив 4			102 487	10,25	50 500 469,25
Итого				1 272 430	127,243	604 041 661,44	
Имущественные / оцениваемые права	Право собственности / Право собственности						
Собственник оцениваемых объектов	Селиванов Максим Викторович						
Ограничения (обременения) прав ¹	Ипотека в пользу ПАО «БМ-Банк»						

¹ В соответствии с Задаанием на оценку и Инвентаризационной описью основных средств № 01 от 27.04.2017 г.

Сведения о балансовой стоимости объектов оценки	Сведения о балансовой стоимости объектов Оценка не представлены			
Данные об Отчете				
Основание для проведения оценки	Договор № ОЦ-6/16 от 16 ноября 2016 г., Дополнительное соглашение № 2 от 19 июня 2017 г.			
Заказчик оценки	Общество с ограниченной ответственностью ВТБ ДЦ (ООО ВТБ ДЦ) Юридический адрес: 125167, г. Москва, Ленинградский пр-т., д. 39, стр. 80 ИНН 7710904677 КПП 771401001 расчетный счет №40702810200020000578 в Банк ВТБ (ПАО) г. Москва кор. счет 30101810700000000187 ОГРН 5117746058733 от 26.12.2011 г.			
Цель оценки	Определение рыночной стоимости			
Вид определяемой стоимости	Рыночная стоимость			
Предполагаемое использование результатов оценки	Для принятия управленческих решений			
Дата осмотра	19.06.2017 г.			
Дата проведения оценки (дата оценки, дата определения стоимости)	19.06.2017 г.			
Порядковый номер и дата составления Отчета	№738-2/2017 от 17.07.2017 г.			
Ограничения и пределы применения итогового результата стоимости	<p>Рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации (в соответствии с положениями ст. 12 Закона РФ №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»), т.е. по 16.01.2018 г. включительно.</p> <p>Полученная итоговая величина стоимости объектов оценки должна быть использована Заказчиком согласно цели и предполагаемому использованию результатов оценки.</p> <p>Настоящий отчет достоверен лишь в рамках указанных в нем основных предположений, ограничительных условий и особых допущений (см. соответствующие разделы отчета).</p>			
Результаты расчетов, полученные при применении различных подходов к оценке				
Значения рыночной стоимости, полученные в рамках примененных подходов с указанием весов в рамках расчета рыночной стоимости массива 1	Наименование подхода		Рыночная стоимость, руб. НДС не облагается	Вес, %
	Доходный подход		не применялся	0%
	Затратный подход		не применялся	0%
	Сравнительный подход		84 420 701	100%
	Рыночная стоимость массива 1, руб. НДС не облагается (округленно)			84 400 000
Значения рыночной стоимости, полученные в рамках примененных подходов с указанием весов в рамках расчета рыночной стоимости массива 2	Наименование подхода		Рыночная стоимость, руб. НДС не облагается	Вес, %
	Доходный подход		не применялся	0%
	Затратный подход		не применялся	0%
	Сравнительный подход		40 323 673	100%
	Рыночная стоимость массива 2, руб. НДС не облагается (округленно)			40 300 000
Значения рыночной стоимости, полученные в рамках примененных подходов с указанием весов в рамках расчета рыночной стоимости массива 3	Наименование подхода		Рыночная стоимость, руб. НДС не облагается	Вес, %
	Доходный подход		не применялся	0%
	Затратный подход		не применялся	0%
	Сравнительный подход		4 284 799	100%
	Рыночная стоимость массива 3, руб. НДС не облагается (округленно)			4 300 000

Значения рыночной стоимости, полученные в рамках примененных подходов с указанием весов в рамках расчета рыночной стоимости массива 4	Наименование подхода	Рыночная стоимость, руб. НДС не облагается	Вес, %
	Доходный подход	не применялся	0%
	Затратный подход	не применялся	0%
	Сравнительный подход	2 089 567	100%
	Рыночная стоимость массива 4, руб. НДС не облагается (округленно)		2 100 000
Суммарная рыночная стоимость четырех массивов земельных участков (НДС не облагается) (округленно)	131 100 000 (Сто тридцать один миллион сто тысяч) рублей 00 копеек (НДС не облагается)		

2 Задание на оценку

Копия задания на оценку (Задание на оценку № 1 к Дополнительному соглашению № 2 от 19 июня 2017 г. к Договору на оказание услуг по проведению оценки № ОЦ-6/16 от 16 ноября 2016 г.) приведена в Приложении к настоящему Отчету.

3 Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике

3.1 Сведения о Заказчике оценки

Заказчиком настоящей оценки является Общество с ограниченной ответственностью ВТБ ДЦ (ООО ВТБ ДЦ)

Юридический адрес: 125167, г. Москва, Ленинградский пр-т., д. 39, стр. 80

ИНН 7710904677

КПП 771401001

расчетный счет №40702810200020000578 в Банк ВТБ (ПАО) г. Москва

кор. счет 30101810700000000187

ОГРН 5117746058733 от 26.12.2011 г.

3.2 Сведения об Оценщике

Непосредственным исполнителем настоящего отчета является **Никитин Сергей Николаевич**.

Номер контактного телефона: 8 (812) 320 97 75

Почтовый адрес: 199034, г. Санкт-Петербург, 2-я линия В.О., д.1/3, лит. А

Адрес электронной почты: info@avg.ru

Член Некоммерческого партнерства СРО «Деловой Союз Оценщиков» (Москва, Большая Якиманка, 31, офис 322) с 15.09.2014 г. по настоящее время, свидетельство № 779.

Выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков от 15.05.2017 г. № 1081.

Диплом о высшем образовании ФВ 419230 от 22.02.1994 г., выдан Санкт-Петербургским государственным техническим университетом. Диплом о профессиональной переподготовке ПП №403488 от 22.06.2009 г., рег. № 7125, выдан Государственным образовательным учреждением высшего профессионального образования СПбГУЭФ. Свидетельство о повышении квалификации за рег. № 22 от 26.05.2012 г. выдано АНО «Центр дополнительного профессионального образования «Аверс». Удостоверение о повышении квалификации за рег. № 191 от 24.12.2014 г. выдано АНО «Центр дополнительного профессионального образования «Аверс».

Полис страхования ответственности №433-191-077211/15 в СПАО «ИНГОССТРАХ» (с учетом дополнительного соглашения от 11.03.2016 г.), страховая сумма – 30 000 000 руб., период страхования: с 01.01.2016 г. по 31.12.2018 г.

Стаж оценочной деятельности с 1994 г.

Оценщик осуществляет деятельность по месту нахождения ООО «Центр оценки «Аверс», с которым у него заключен трудовой договор № 05/17 от 01.02.2017 г.

Оценщик является независимым в соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Копия вышеуказанной выписки представлена в Приложении к настоящему Отчету.

Иные специалисты к проведению оценки и составлению отчета не привлекались.

3.3 Сведения об Исполнителе (юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор (контракт))

Общество с ограниченной ответственностью «Центр оценки «Аверс».

ИНН 7825691464, КПП 780101001

ОГРН: 1037843026704, дата присвоения - 02.02.2003 г.

Адрес: 199034, г. Санкт-Петербург, 2-я линия В.О., д.1/3, лит. А.

р/с 40702810690170000874 в ПАО «Банк «Санкт-Петербург» к/с 30101810900000000790, БИК 044030790

Деятельность ООО «Центр оценки «Аверс», связанная с оценкой, производимой на территории Российской Федерации, застрахована на сумму 510 млн. рублей ООО Страховая компания «Инвест-Альянс» (полис № 002631/3), период страхования: с 15.08.2014 г. по 31.12.2017 г.

Копия вышеуказанного полиса представлена в Приложении к настоящему отчету.

4 Допущения и ограничительные условия, использованные Оценщиком при проведении оценки

4.1 Основные допущения и ограничительные условия

Следующие допущения и ограничительные условия являются неотъемлемой частью данного отчета:

- Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме, включая Приложения, и в целях, указанных в договоре и задании на оценку.
- Отчет содержит профессиональное суждение подписавшего его Оценщика относительно рыночной стоимости объектов оценки и не является гарантией того, что объекты будут отчуждены на свободном рынке по цене, равной стоимости, указанной в настоящем отчете.
- Результаты оценки, приведенные в отчете, не могут быть использованы Заказчиком, иными пользователями отчета, а также Исполнителем и Оценщиком иначе, чем это предусмотрено договором и заданием на оценку.
- Исполнитель и Оценщик не принимают на себя ответственности за достоверность информации, полученной в письменной или устной форме от представителей Заказчика и других лиц, упомянутых в отчете, независимо от того, подтверждена ли она документально. Они исходят из того, что такая информация является достоверной, если не противоречит профессиональному опыту Оценщика.
- Оценщик не проводил технических и иных экспертиз в отношении объектов оценки и предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, которые могли бы повлиять на оценку его стоимости. Оценщик не несет ответственности за наличие подобных фактов и / или необходимость выявления таковых.
- Мнение Оценщика относительно установленной в отчете величины рыночной стоимости объектов оценки действительно только на дату проведения оценки. Оценщик не принимает на себя ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на стоимость, если таковые не должны были быть предвидены ими в процессе выполнения работ.
- От подписавшего отчет Оценщика, а также представителей Исполнителя не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.
- В рамках настоящего отчета все расчеты выполнены в программе для работы с электронными таблицами Microsoft Office Excel без ограничения точности промежуточных расчетов (количества знаков после запятой), округлены только итоговые значения искомых величин. Таким образом, проверка расчетов на калькуляторе может дать несущественно отличающийся результат.

4.2 Особые допущения и ограничительные условия

- Согласно заданию на оценку на объекты оценки зарегистрировано обременение в виде ипотеки в пользу «БМ-Банк» (ПАО), подтвержденное Инвентаризационной описью основных средств № 01 от 27.04.2017 г. сделанной на основании Решения Арбитражного суда Тверской области от 05.04.2017 г. по делу А66-9877/2016.

Оценке подлежит величина рыночной стоимости объектов оценки в предположении отсутствия каких-либо обременений правами третьих лиц (в том числе договорами залога, договорами аренды и т.п.).

- Согласно предоставленной Заказчиком документации, объекты оценки принадлежат Селиванову Максиму Викторовичу на праве собственности.

Предоставленные Выписки из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, подтверждающие права на оцениваемые объекты датированы 22.12.2014 г. Правоподтверждающие и правоустанавливающие документы на оцениваемые земельные участки по состоянию на дату оценки оценщику предоставлены не было. Оценка проводилась в предположении, что сведения, отраженные в указанных документах, актуальны на дату проведения оценки.

- Оценщик не проводил обмеры оцениваемых объектов. Параметры земельных участков приняты в соответствии с Выписками из ЕГРП на недвижимое имущество и сделок с ним. Оценка приведена в предположении, что представленная Заказчиком документация на дату оценки актуальна и соответствует параметрам оцениваемых объектов недвижимости.

5 Применяемые стандарты оценочной деятельности

Настоящая оценка проведена, и отчет по ней составлен в соответствии с требованиями Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

На основании требований Федерального закона № 135-ФЗ при проведении оценки в рамках настоящего отчета Оценщик опирался на Федеральные стандарты оценки, утвержденные на дату составления отчета об оценке:

- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный Приказом МЭР от 20.05.2015 г. № 297. Данный федеральный стандарт был применен при определении общих понятий оценки, подходов к оценке и требований к проведению оценки, применяемых при осуществлении оценочной деятельности;
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный Приказом МЭР от 20.05.2015 г. № 298. Данный федеральный стандарт оценки был применен при раскрытии цели оценки, предполагаемого использования результата оценки, а также определения рыночной стоимости;
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный Приказом МЭР от 20.05.2015 г. № 299. Данный федеральный стандарт оценки был применен при составлении настоящего отчета в части требований к составлению и содержанию отчета об оценке, информации, используемой в отчете об оценке, а также к описанию в отчете об оценке применяемой методологии и расчетам;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом МЭР от 25.09.2014 г. № 611. Данный федеральный стандарт оценки был применен при определении общих понятий оценки, требований к проведению оценки, применяемых при осуществлении оценки объектов недвижимости, и к описанию в отчете об оценке применяемой методологии и расчетам.

Федеральные стандарты являются обязательными к применению при составлении отчетов об оценке на территории РФ.

Так как Оценщик, подписавший настоящий отчет, является членом саморегулируемой организации оценщиков НП «Деловой союз оценщиков», оценочные процедуры, примененные в настоящей оценке, выполнены с учетом Стандартов и правил НП СРО «Деловой Союз Оценщиков».

В ситуациях, когда национальные стандарты и правила оценки не дают однозначной трактовки используемых терминов, определений или методических положений, оценщики ориентируются на нормы Международных стандартов оценки (IVSC) в редакции ближайшего к дате оценки перевода их на русский язык.²

² Международные стандарты оценки, 2011, М.: Российское общество оценщиков, 2013.

6 Общая часть

6.1 Цель оценки. Определение оцениваемой стоимости. Предполагаемое использование результатов оценки

Целью настоящей оценки, согласно Заданию на оценку, является определение рыночной стоимости объектов, расположенных по адресам:

- *Тверская область, Калининский район, Тургиновское сельское поселение, район д. Рязаново;*
- *Тверская область, Калининский район, Тургиновское сельское поселение, район д. Новинки.*

В соответствии с положениями ст. 3 Закона РФ №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» под рыночной стоимостью объектов оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данные объекты оценки могут быть отчуждены 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 объекты оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объекты оценки представлены на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объекты оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объекты оценки выражен в денежной форме.

Предполагаемое использование результатов оценки – для принятия управленческих решений.

6.2 Перечень данных, использованных при проведении оценки

Источники получения информации об объектах оценки:

- Документы, предоставленные Заказчиком (см. в п. 8.1);
- Интервью с представителями Заказчика;
- Результаты осмотра.

Источники рыночной информации - данные, представленные в сети Internet на www-серверах, аналитические статьи и статистика некоторых периодических изданий, в частности:

- <http://www.gks.ru>;
- <http://www.cbr.ru>;
- <http://www.eeg.ru/>;
- <http://www.economy.gov.ru/>;
- <http://www.minfin.ru>;
- <http://www.avito.ru>.

В процессе работы по определению стоимости оцениваемых объектов недвижимости проводились интервью с участниками рынка недвижимости. Вся информация с сайтов, используемая для подготовки обзоров, получена до даты оценки и является актуальной.

6.3 Описание процесса оценки

Процесс оценки – логически обоснованная и систематизированная процедура использования подходов и методов оценки для вынесения суждения о стоимости или иной расчетной величины, подлежащей определению.

В соответствии с требованиями ФСО № 1 (разд. V «Требования к проведению оценки», п. 23), проведение оценки включает в себя следующие этапы:

- заключение договора на проведение оценки, включающего Задание на оценку;
- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объектов оценки;
- составление отчета об оценке.

В ходе выполнения оценки был проведен ряд независимых исследований и анализов. Оценщик связывался с брокерами, девелоперами, экспертами рынка недвижимости для получения необходимой информации. Информация относительно нормативно-правовых актов, связанных с недвижимым имуществом, была получена из правовых баз данных. Были проанализированы различные аспекты рынка недвижимости Хабаровского края – как прошлые тенденции, так и текущие данные.

В соответствии с ФСО №1 п.11, основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком.

Согласно ФСО №1 п. 24, Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

При проведении оценки возможно установление дополнительных к указанным в задании на оценку допущений, связанных с предполагаемым использованием результатов оценки и спецификой объектов оценки.

ФСО №7 рекомендует в случае недостатка рыночной информации для реализации того или иного подхода в соответствии с требованиями ФСО, указывать ориентировочные значения (значение) оцениваемой величины, которые не учитываются при итоговом согласовании, но могут быть использованы в качестве поверочных к итоговому результату оценки недвижимости.

Итоговое суждение о стоимости основано на анализе оценщиком всей совокупности имеющейся рыночной информации и может представлять собой не только конкретное значение итоговой оценки стоимости, но и некоторые пределы оцененной стоимости.

Все расчеты в рамках данного отчета проводились с использованием программного продукта Microsoft Excel. При копировании расчетных таблиц в редактор Microsoft Word в таблицах отображаются значения, которые не являются округленными, а отражают лишь заданное в Microsoft Excel количество разрядов. В связи с этим возможны несовпадения при пересчете отображенных в Microsoft Word значений расчетных таблиц, что является следствием того, что Microsoft Excel осуществляет расчеты с использованием полного числа разрядов, а Microsoft Word демонстрирует их ограниченное число.

Выбранные подходы к оценке стоимости, исходные данные, допущения и результаты проведенных расчетов подробно рассмотрены и изложены в следующих разделах отчета.

7 Права, учитываемые при проведении оценки

Цель оценки: определение рыночной стоимости.

Оцениваемые права на объекты оценки: право собственности на земельные участки.

Под правом собственности, в соответствии со ст. 209 ГК РФ, понимается следующее:

- Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом.
- Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

Согласно Заданию на оценку на объекты оценки зарегистрировано обременение в виде ипотеки в пользу «БМ-Банк» (ПАО), подтвержденное Инвентаризационной описью основных средств № 01 от 27.04.2017 г. сделанной на основании Решения Арбитражного суда Тверской области от 05.04.2017 г. по делу А66-9877/2016.

8 Описание объектов оценки

8.1 Перечень документов (предоставленных Заказчиком в копиях), использованных Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов оценки

Заказчиком были предоставлены копии следующих документов:

- Выписка из ЕГРП на недвижимое имущество и сделок с ним № 01/059/2014-1403 от 22.12.2014 г.
- Выписка из ЕГРП на недвижимое имущество и сделок с ним № 01/059/2014-1399 от 22.12.2014 г.
- Выписка из ЕГРП на недвижимое имущество и сделок с ним № 01/059/2014-1404 от 22.12.2014 г.
- Выписка из ЕГРП на недвижимое имущество и сделок с ним № 01/059/2014-1401 от 22.12.2014 г.
- Выписка из ЕГРП на недвижимое имущество и сделок с ним № 01/059/2014-1402 от 22.12.2014 г.
- Выписка из ЕГРП на недвижимое имущество и сделок с ним № 01/059/2014-1398 от 22.12.2014 г.
- Выписка из ЕГРП на недвижимое имущество и сделок с ним № 01/059/2014-1394 от 22.12.2014 г.
- Выписка из ЕГРП на недвижимое имущество и сделок с ним № 01/059/2014-1411 от 22.12.2014 г.
- Инвентаризационная опись основных средств № 01 от 27.04.2017 г.

Копии вышеуказанных документов представлены в Приложении к настоящему Отчету.

8.2 Сведения о правообладателе объектах оценки

В соответствии с предоставленными документами Собственником оцениваемых объектов недвижимости является Селиванов Максим Викторович.

Право собственности подтверждается следующими документами:

- Выписка из ЕГРП на недвижимое имущество и сделок с ним № 01/059/2014-1403 от 22.12.2014 г.
- Выписка из ЕГРП на недвижимое имущество и сделок с ним № 01/059/2014-1399 от 22.12.2014 г.
- Выписка из ЕГРП на недвижимое имущество и сделок с ним № 01/059/2014-1404 от 22.12.2014 г.
- Выписка из ЕГРП на недвижимое имущество и сделок с ним № 01/059/2014-1401 от 22.12.2014 г.
- Выписка из ЕГРП на недвижимое имущество и сделок с ним № 01/059/2014-1402 от 22.12.2014 г.
- Выписка из ЕГРП на недвижимое имущество и сделок с ним № 01/059/2014-1398 от 22.12.2014 г.

- Выписка из ЕГРП на недвижимое имущество и сделок с ним № 01/059/2014-1394 от 22.12.2014 г.
- Выписка из ЕГРП на недвижимое имущество и сделок с ним № 01/059/2014-1411 от 22.12.2014 г.

копии которых представлены в Приложении к настоящему Отчету.

Свидетельства о государственной регистрации права собственности, а так же документы-основания возникновения права, Заказчиком предоставлены не были.

Оценщик не несет ответственности за юридическое описание оцениваемых прав или за вопросы, связанные с рассмотрением прав. Полная юридическая экспертиза чистоты прав на объекты оценки не проводилась.

Согласно Заданию на оценку на объекты оценки зарегистрировано обременение в виде ипотеки в пользу «БМ-Банк» (ПАО), подтвержденное Инвентаризационной описью основных средств № 01 от 27.04.2017 г. сделанной на основании Решения Арбитражного суда Тверской области от 05.04.2017 г. по делу А66-9877/2016.

Согласно п. 4.2 настоящего Отчета оценке подлежит величина рыночной стоимости объектов оценки в предположении отсутствия каких-либо обременений правами третьих лиц (в том числе договорами залога, договорами аренды и т.п.).

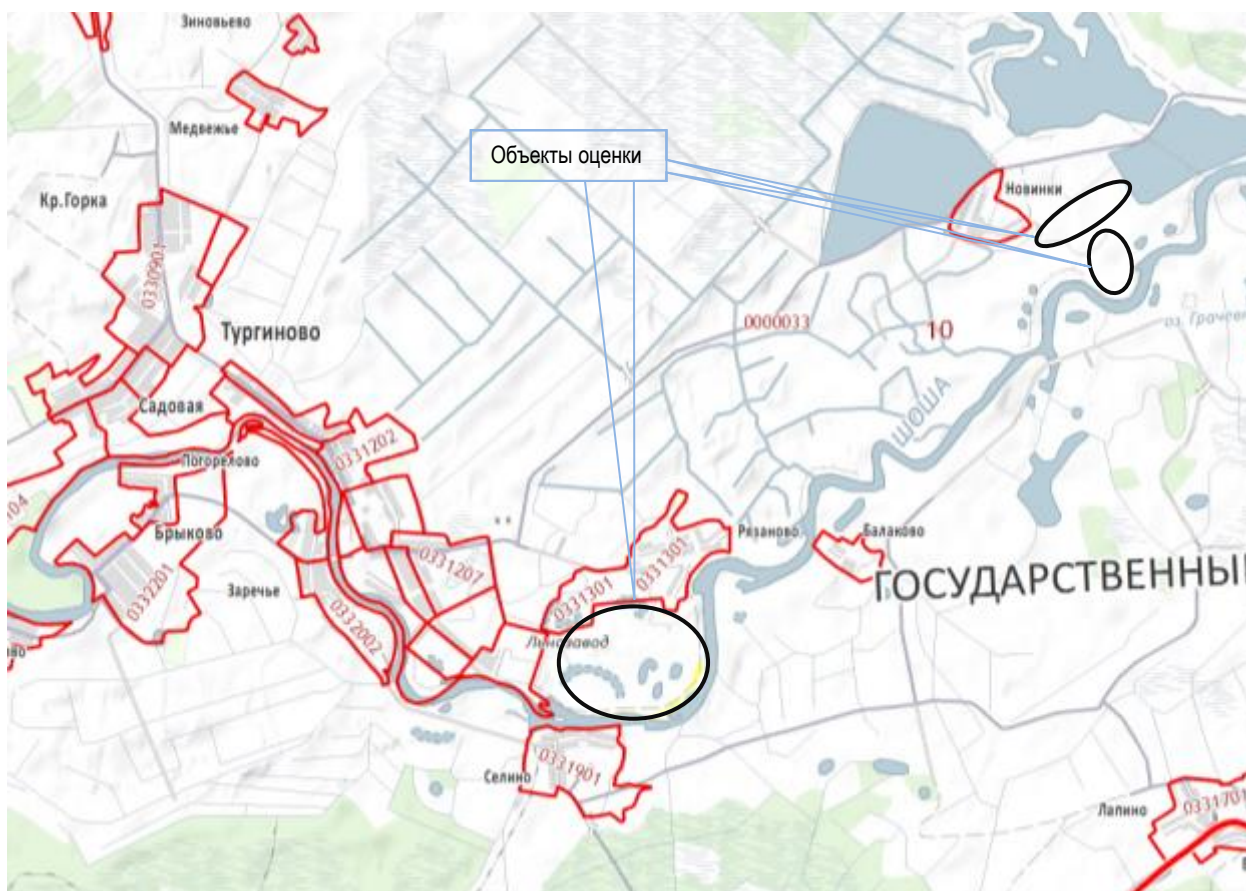
8.3 Характеристика местоположения объектов оценки

Оцениваемые объекты расположены по адресам:

Тверская область, Калининский район, Тургиновское сельское поселение,
район д. Рязаново;

Тверская область, Калининский район, Тургиновское сельское поселение,
район д. Новинки

Схема местоположения объектов оценки представлена ниже.



Согласно существующему административно-территориальному делению, объекты оценки расположены в Тургиновском сельском поселении в районе деревень Рязаново и Новинки, Калининского района, Тверской области, краткая характеристика которого представлена ниже.

8.3.1 Краткая характеристика Тургиновского сельского поселения

Источники информации:

https://ru.wikipedia.org/wiki/Тургиновское_сельское_поселение

Тургиновское сельское поселение — муниципальное образование (сельское поселение) в Калининском районе Тверской области. Административный центр — село Тургиново. Образовано в 2005 году, включило в себя территории Большегорского и Тургиновского сельских округов.

Географические данные

Общая площадь Тургиновского сельского поселения составляет 382,4 кв. км.

Тургиновское сельское поселение находится в юго-восточной части Калининского района.

Граничит:

- на севере — с Щербининским сельским поселением.
- на северо-востоке — с Конаковским районом, Городенское сельское поселение.
- на юго-востоке — с Конаковским районом, городское поселение посёлок Козлово и Козловское сельское поселение.
- на юге — с Московской областью, Лотошинским районом.
- на западе — с Верхневолжским сельским поселением.
- на северо-западе — с Бурашевским сельским поселением.

Основные реки: Шоша и её притоки Лама, Лобь, Инюха и её приток Скобра.

Главная автодорога «Тверь—Тургиново».

Более 40 % территории поселения занимает госкомплекс (заповедник) «Завидово».

Экономика

Экономика Тургиновского сельского поселения ориентирована на сельское хозяйство.

Основные сельхозпредприятия:

- ордена Ленина колхоз им. С. М. Кирова (село Тургиново), предприятие занимается растениеводством и молочным скотоводством;
- СПК «Березка» (деревня Большие Горки, бывший совхоз «Россия»), предприятие занимается молочным скотоводством.

Население

По переписи 2002 года — 2 489 человек (2 115 — Тургиновский сельский округ и 374 — Большегорский сельский округ), на 01.01.2008 — 2 296 человек.

Национальный состав: русские.

Населенные пункты

На территории поселения находятся следующие населённые пункты:

№	Тип нп	Название	Население	№	Тип нп	Название	Население
1	село	Тургиново	693	21	дер.	Рязаново	50
2	дер.	Астафьево	8	22	дер.	Садовая	107
3	дер.	Балаково	5	23	дер.	Селино	56
4	дер.	Брыково	264	24	дер.	Сергеево	6
5	дер.	Волнино	12	25	дер.	Солодилово	11
6	дер.	Головачево	10	26	дер.	Сухарево	50
7	дер.	Заречье	70	27	дер.	Титово	3
8	дер.	Зиновьево	0	28	дер.	Большие Горки	219
9	дер.	Калистово	15	29	дер.	Афимьино	1
10	дер.	Костьково	13	30	дер.	Бреднево	6
11	дер.	Красная Горка	137	31	дер.	Дудино	9
12	дер.	Лапино	12	32	дер.	Зинцово	3
13	дер.	Малиновка	0	33	дер.	Козлово	0
14	дер.	Медвежье	13	34	дер.	Кошелево	0
15	дер.	Мелечкино	366	35	дер.	Малое Бесково	0
16	дер.	Непеино	7	36	дер.	Пенчино	16

№	Тип нп	Название	Население	№	Тип нп	Название	Население
17	дер.	Новинки	7	37	дер.	Попцово	1
18	дер.	Погорелово	41	38	дер.	Савино	8
19	дер.	Поминово	20	39	дер.	Ферязкино	32
20	дер.	Рагозино	25				

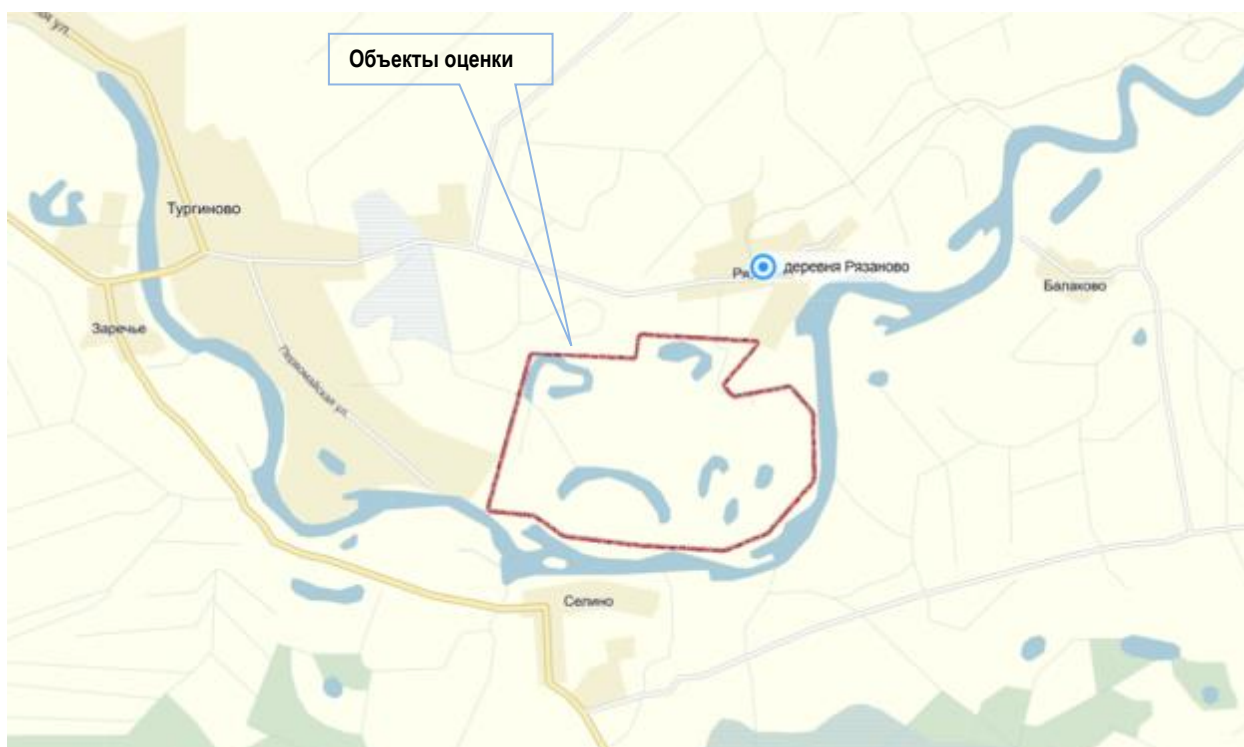
Выводы

- Тургиновское сельское поселение расположено в юго-восточной части Калининского района и занимает площадь 382,4 кв.км.
- Экономика Тургиновского сельского поселения ориентирована на сельское хозяйство.
- Численность населения Тургиновского сельского округа по данным Росстата составляет 2 296 чел. (2008 г.).
- На территории Тургиновского сельского поселения находятся деревня Рязаново с численностью населения 50 человек и деревня Новинки с численностью населения 7 человек.

8.3.2 Характеристика локального местоположения объектов оценки

Объекты оценки расположены по адресам:

- Тверская область, Калининский район, Тургиновское сельское поселение, район д. Рязаново;
- Тверская область, Калининский район, Тургиновское сельское поселение, район д. Новинки.



Местоположение объектов оценки расположенных по адресу: Тверская область, Калининский район, Тургиновское сельское поселение, район д. Рязаново



Местоположение объектов оценки, расположенных по адресу: Тверская область, Калининский район, Тургиновское сельское поселение, район д. Новинки

Состав оцениваемых объектов, согласно Заданию на оценку, приведен ниже:

Номер массива	Наименование участка	Кадастровый номер	Разрешенное использование	Площадь, кв. м
Массив 1	Тверская область, Калининский район, Тургиновское сельское поселение, район д. Рязаново	69:10:0000033:560	ИЖС	378 942
	Тверская область, Калининский район, Тургиновское сельское поселение, район д. Рязаново	69:10:0000033:561	ИЖС	20 705
	Тверская область, Калининский район, Тургиновское сельское поселение, район д. Рязаново	69:10:0000033:564	ИЖС	31 178
	Всего Массив 1			430 825
Массив 2	Тверская область, Калининский район, Тургиновское сельское поселение, район д. Рязаново	69:10:0000033:563	ИЖС	244 969
	Тверская область, Калининский район, Тургиновское сельское поселение, район д. Рязаново	69:10:0000033:559	ИЖС	242 102
	Всего Массив 2			487 071
Массив 3	Тверская область, Калининский район, Тургиновское сельское поселение, район д. Новинки	69:10:0000033:551	ИЖС, ЛПХ	252 047
	Всего Массив 3			252 047
Массив 4	Тверская область, Калининский район, Тургиновское сельское поселение, район д. Новинки	69:10:0000033:553	ИЖС, ЛПХ	20 474
	Тверская область, Калининский район, Тургиновское сельское поселение, район д. Новинки	69:10:0000033:554	ИЖС, ЛПХ	82 013
	Всего Массив 4			102 487
Итого				1 272 430

Характеристика локального местоположения массивов 1 и 2

Дислокация

Массивы 1 и 2 расположены на удалении 0,40 км от центра деревни Рязаново, в квартале, ограниченном рекой Шоша с юго-востока и юго-запада, деревней Рязаново с северо-востока, лесным массивом с северо-запада, селом Тургиново с запада. Ниже села

Тургиново русло реки Шоши расширяется, берега становятся низкими, местами заболоченными.³



Местоположения массивов 1 и 2 на топографической карте Тверской области⁴

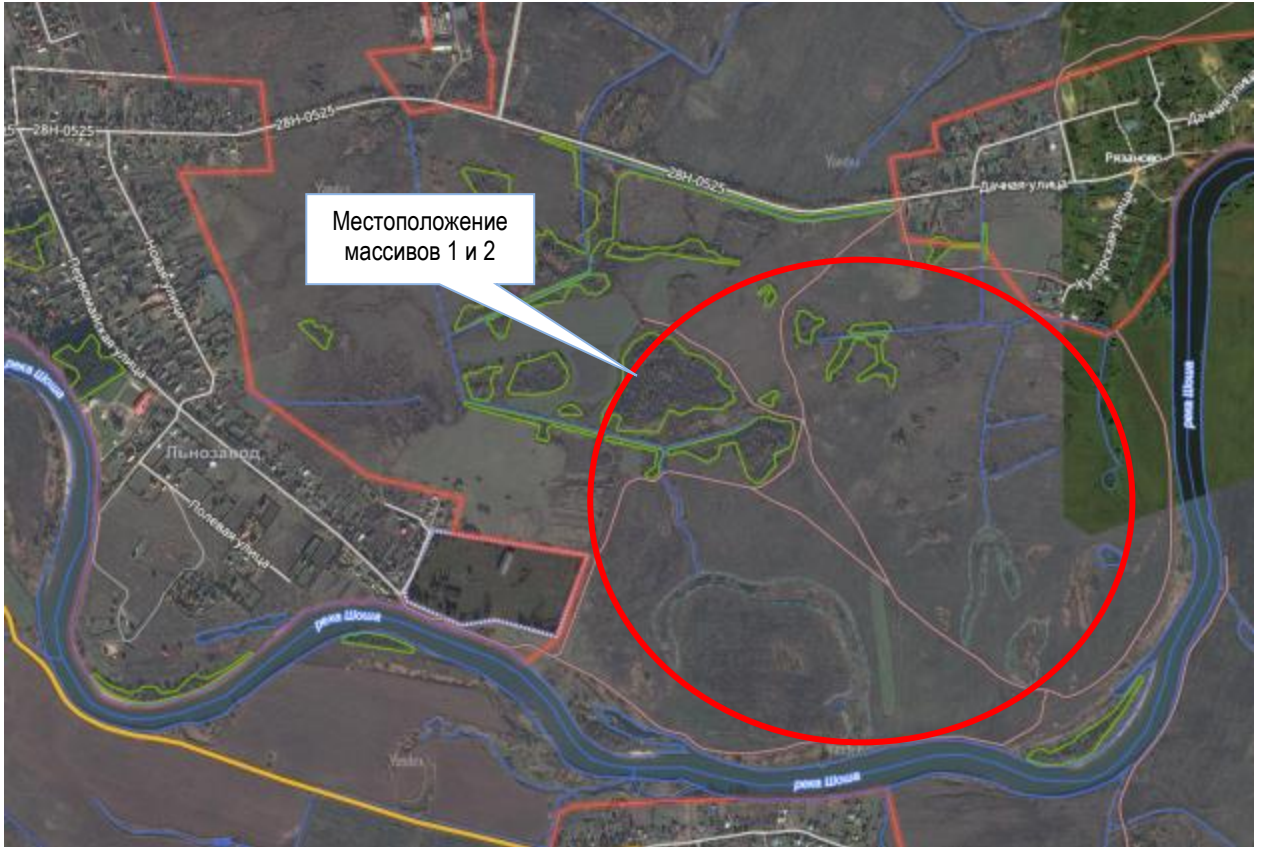
На основании вышеприведенной карты, по данным Заказчика и в соответствии с данными визуального осмотра, в непосредственной близости с массивами 1 и 2 имеются каналы и заболоченные овраги не входящие в общую площадь массивов, в отсутствии информации об исследованиях грунтов и состоянии мелиоративно-ирригационной системы массивов 1 и 2, Оценщик предполагает, что на оцениваемых массивах 1 и 2 высокий уровень грунтовых вод.

Ближайшее окружение

Преобладающий тип окружающей застройки около массивов 1 и 2 – индивидуальная жилая застройка и лесной массив.

³ Источник информации: <https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A8%D0%BE%D1%88%D0%B0>.

⁴ Источник информации: http://www.etomesto.ru/map-tver_topokarta/?x=36.101317&y=56.490403.

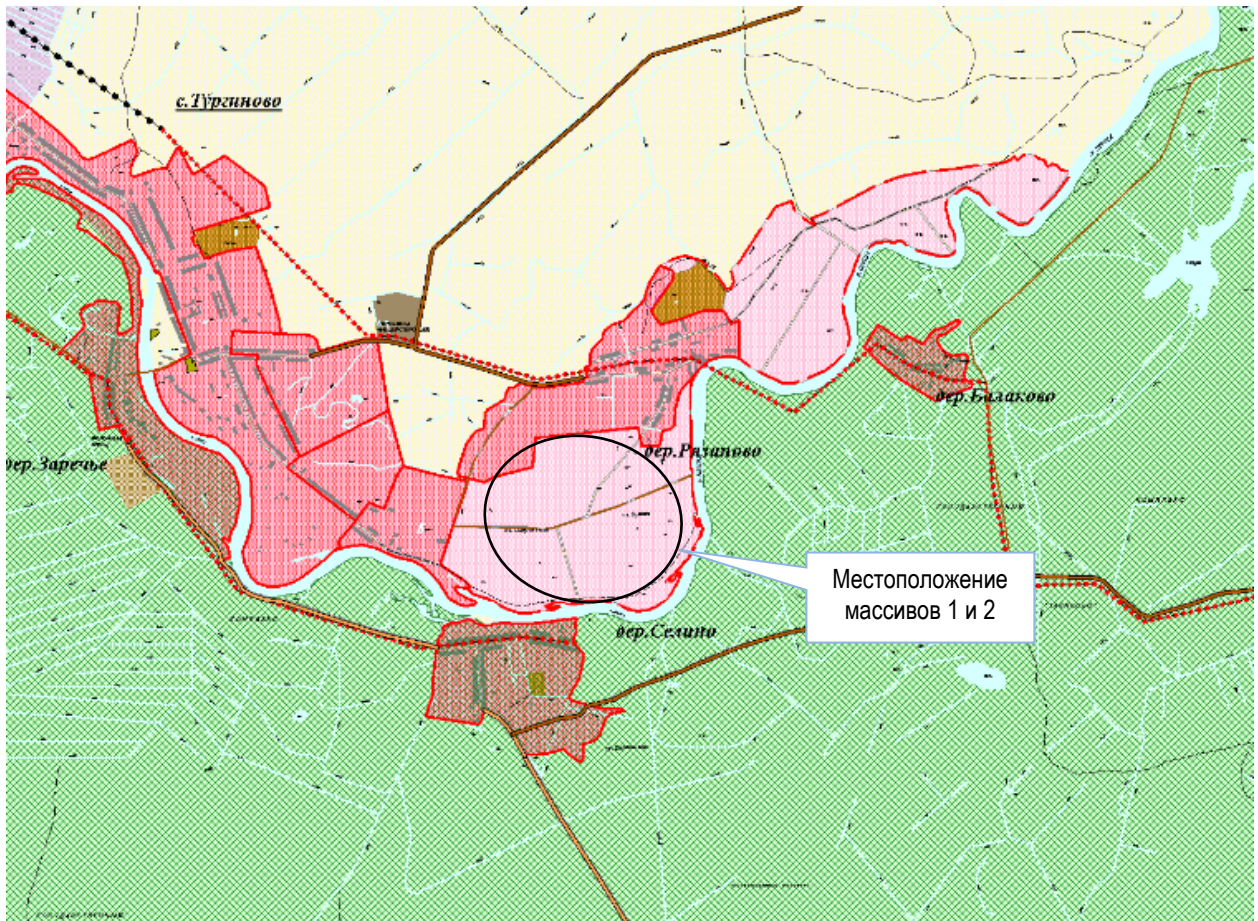


Карта-схема местоположения массивов 1, 2 и их окружения⁵

⁵ Источник информации: <https://n.maps.yandex.ru/>.

Анализ местоположения объектов оценки с точки зрения градостроительной документации

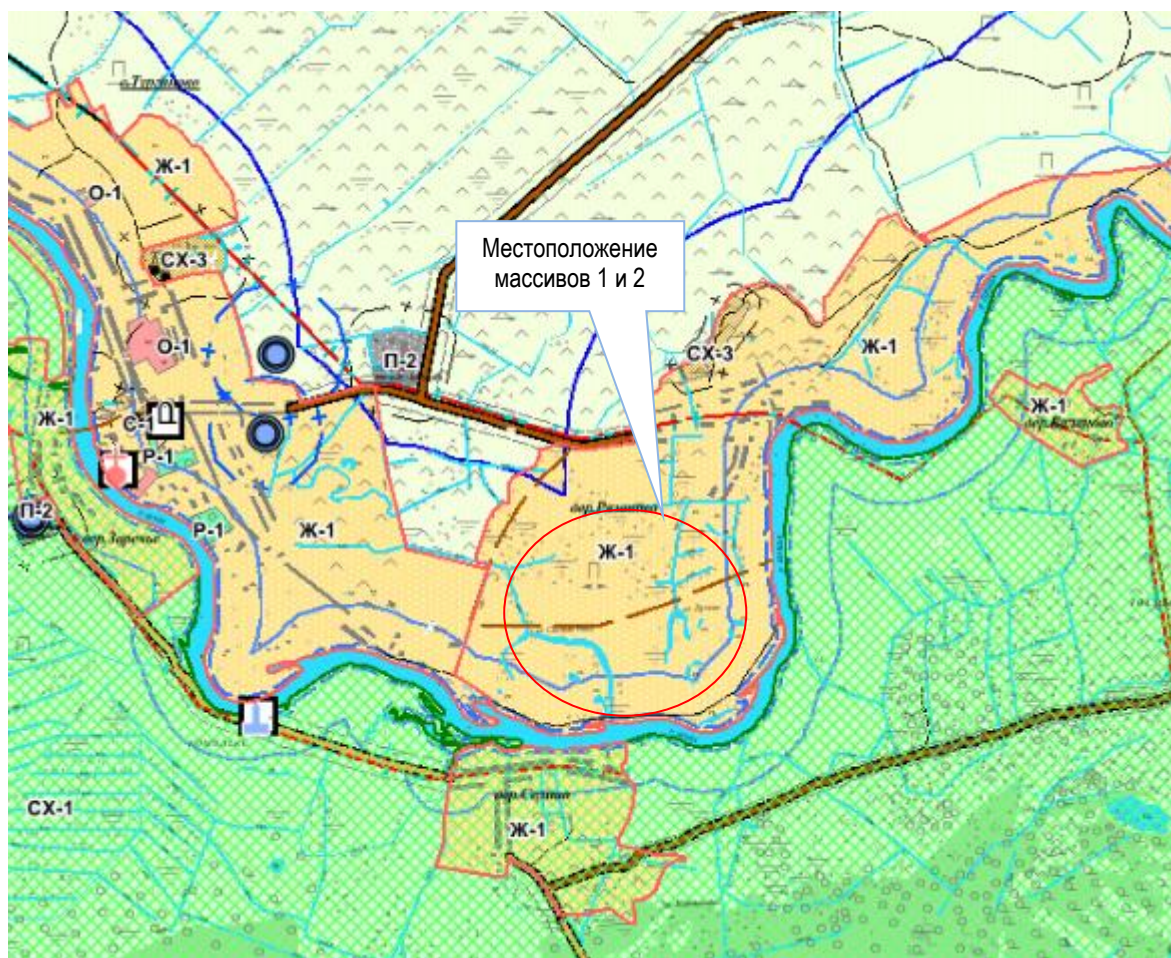
Согласно Генеральному плану Тургиновского сельского поселения⁶ массивы 1 и 2 расположены в селитебной зоне.



Согласно правилам землепользования и застройки Тургиновского сельского поселения⁷ массивы 1 и 2 расположены в зоне Ж-1 (зоне жилой застройки, преимущественно индивидуальными жилыми домами (до 3 этажей) с приусадебными участками).

⁶ Источник информации: <https://turginovosp.ru/cat/genplan.html>

⁷ Источник информации: <https://turginovosp.ru/reshenie-ob-utverzhenii-pravil-zemlepolzovania-zastroiki.html>



Основные виды разрешенного использования недвижимости в зоне Ж-1 (зоне индивидуальной жилой застройки)⁸:

- индивидуальные жилые дома высотой до 3 этажей включительно с приусадебными участками;
- малоэтажная жилая застройка высотой до 3 этажей включительно;
- детские дошкольные учреждения;
- школьные образовательные учреждения;
- блокированные жилые дома до 3-х этажей включительно,
- магазины торговой площадью до 60 кв. м, за исключением специализированных магазинов с наличием в них взрывоопасных веществ и материалов.
- предприятия по ремонту бытовой техники;
- отделение, филиал банка, операционная касса;
- диспетчерские пункты;
- жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;
- отделения полиции, призывные пункты, опорный пункт охраны порядка;
- административные здания, офисы, конторы различных организаций, фирм, компаний, обслуживающие население не выше 3 этажей;

⁸ Источник информации: <https://turginovosp.ru/cat/pravila-zemlepolzovania-i-zastroyki.html>

- амбулатории, поликлиники;
- фельдшерско-акушерские пункты, офисы и кабинеты врача общей практики;
- аптечный пункт;
- для ведения личного подсобного хозяйства;
- хозяйственные постройки;
- сады, огороды.

Условно-разрешенные виды использования:

- основные разрешенные виды использования земельных участков, имеющие параметры более или менее указанных в требованиях к застройке;
- для ведения личного подсобного хозяйства с размещением пасеки (ульев);
- интернаты;
- культовые здания и сооружения (церкви, часовни);
- предприятия общественного питания, рассчитанные на малый поток посетителей (кафе, закусочные, столовые, ресторан, бар);
- торговые центры, превышающие разрешенные размеры;
- рынки комплексной розничной торговли;
- предприятия общественного питания;
- отделения связи;
- предприятия бытового обслуживания (ателье, приемные пункты проката, химчистки, ремонт обуви (в том числе во временных объектах), фотоателье, парикмахерские, ритуальные услуги);
- ветеринарные приёмные пункты.
- банно-оздоровительный комплексы,
- гостиницы, мотели, кемпинги, дома приезжих;
- рынки комплексной розничной торговли;
- учреждения среднего специального образования, учебные центры;
- физкультурно-оздоровительные комплексы, спортивные сооружения (закрытые и открытые);
- летние городки и базы отдыха;
- туристические гостиницы и турбазы для семейного отдыха;
- лесные, приречные и приозерные комплексы отдыха;
- рыболовно-охотничьи дома отдыха;
- площадки для выгула собак;
- общественные туалеты;
- отделения полиции, призывные пункты, опорный пункт охраны порядка.
- крытые стоянки индивидуального транспорта;
- больницы, госпитали общего и специализированного типа;

- специализированные школьные учреждения;
- специально оборудованные рынки и торговые зоны продовольственных, промтоварных, сельхозпродуктов.
- объекты мелкорозничной торговли во временных сооружениях и вне их, рассчитанные на малый поток посетителей: киоски, павильоны, палатки;
- внешкольные учреждения;
- танцзалы, танцплощадки;
- филиалы библиотек, архивы, информационные центры;
- противопожарные водоемы и резервуары;
- площадки для сбора мусора;
- детские площадки, площадки для отдыха населения;
- раздаточные пункты детской молочной кухни;
- бани, минипрачечные;
- инженерные коммуникации;
- автономные источники теплоснабжения, КНС, РП, ТП, ГРП;
- остановочные пункты общественного транспорта.

Вспомогательные виды использования:

- все виды растениеводства для индивидуального пользования;
- все виды животноводческой деятельности для индивидуального пользования;
- садоводство, огородничество;
- мастерские автосервиса, гаражи, автомойки;
- открытые автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей, в т.ч. и гостевые автостоянки;
- АТС, радио и телевизионные вышки;
- хозяйственные постройки и строения для содержания мелких домашних животных (кроликов, коз, и т.д.) и птицы;
- площадки для хозяйственных целей;
- биотуалеты.

Текущее использование массивов 1 и 2 - не используются. Планировка и местоположение массивов 1 и 2 позволяют использовать их для строительства индивидуальных жилых домов.

Транспортная и пешеходная доступность

Транспортная доступность массивов 1 и 2 личным автомобильным транспортом – без ограничений. Массивы 1 и 2 расположены на удалении 0,40 км от центра г. Рязаново, ближайшая к массивам 1 и 2 основная транспортная магистраль – улица Дачная, переходящая в улицу Кирова и Тургиновское шоссе, расположена на удалении около 0,4 км от массивов 1 и 2.

Доступность массивов 1 и 2 общественным транспортом характеризуется как «неудовлетворительная», в непосредственной близости отсутствуют остановки общественного транспорта.

Парковка возможна на территории массивов 1 и 2. Дорожное покрытие – грунт, состояние хорошее.

Район расположения массивов 1 и 2 характеризуется низкой интенсивностью транспортных и низкой интенсивностью пешеходных потоков.

Развитость инженерной инфраструктуры

Район расположения массивов 1 и 2 характеризуется развитой инженерной инфраструктурой. Массивы 1 и 2 находятся на удалении 0,40 км от центра деревни Рязаново, преимущественно в окружении индивидуальной жилой застройки, обеспеченной всеми необходимыми инженерными коммуникациями.

Развитость социальной инфраструктуры

Социальная инфраструктура района расположения массивов 1 и 2 не развита, в непосредственной близости отсутствуют центры деловой активности.

Экологическая характеристика территории

Оценщику не были предоставлены документы, прямо свидетельствующие о состоянии окружающей среды в месте локализации объектов оценки.

Общероссийская общественная организация «Зеленый патруль» обновила экологический рейтинг⁹ регионов России. Так, по итогам весны 2017 г. Тверская область заняла 77-е место из 85.

Таким образом, опираясь на сведения в целом по району, локальному местоположению и на данные, опубликованные в интернет-источниках, можно сделать вывод о том, что экологическая ситуация характеризуется как хорошая.

⁹ Источник информации: <http://greenpatrol.ru/ru/stranica-dlya-obshchego-reytinga/ekologicheskij-reyting-subektov-rf?tid=275>.

Характеристика локального местоположения массивов 3 и 4

Дислокация

Массивы 3 и 4 расположены на удалении 0,6 и 1,2 км от центра деревни Новинки, в квартале, ограниченном лесным массивом, рекой Шоша и большим количеством участков русла реки. Ниже села Тургиново русло реки Шоши расширяется, берега становятся низкими, местами заболоченными.¹⁰



Местоположения массивов 3 и 4 на топографической карте Тверской области¹¹

На основании вышеприведенной карты, по данным Заказчика и в соответствии с данными визуального осмотра, в непосредственной близости с массивами 3 и 4 имеются каналы и заболоченные овраги не входящие в общую площадь массивов в отсутствии информации об исследованиях грунтов и состоянии мелиоративно-ирригационной системы массивов 3 и 4, Оценщик предполагает, что на оцениваемых массивах 3 и 4 высокий уровень грунтовых вод. Так же на основании вышеприведенной карты, по данным Заказчика и в соответствии с данными визуального осмотра массивы 3 и 4 находятся в низине и границы массивов заболочены.

Ближайшее окружение

Преобладающий тип окружающей застройки около массивов 3 и 4 – лесной массив и участки русла реки.

¹⁰ Источник информации: <https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A8%D0%BE%D1%88%D0%B0>.

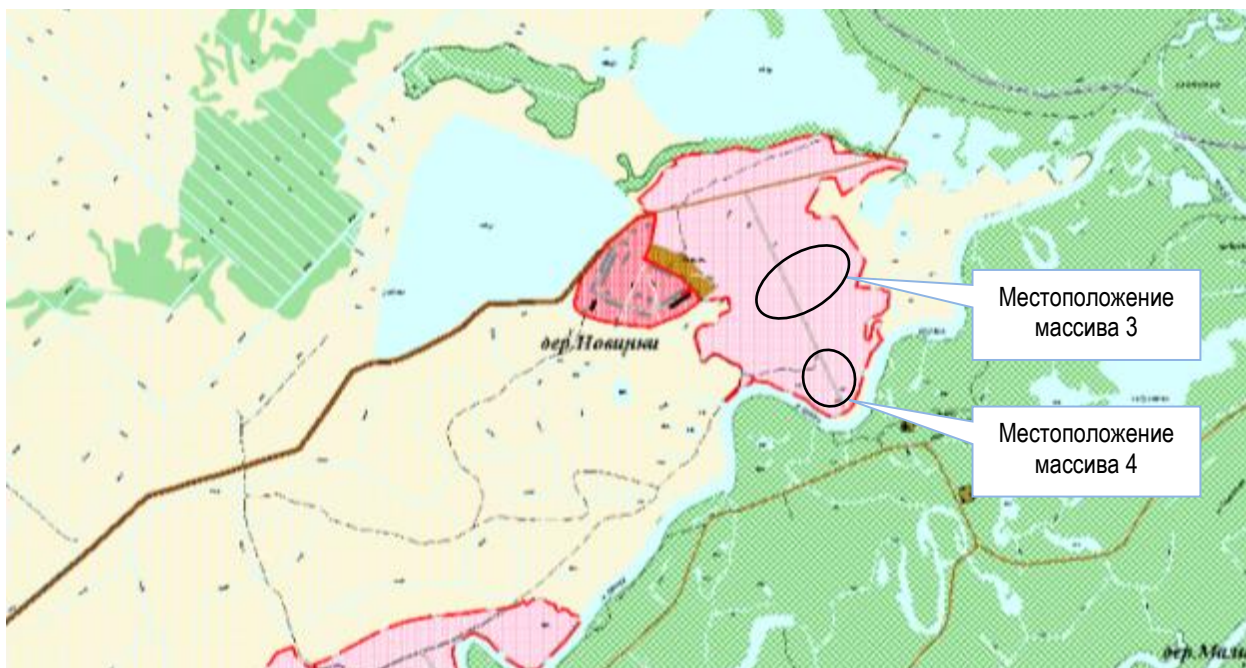
¹¹ Источник информации: http://www.etomesto.ru/map-tver_topokarta/?x=36.101317&y=56.490403.



Карта-схема местоположения массивов 3, 4 и их окружения¹²

Анализ местоположения объектов оценки с точки зрения градостроительной документации

Согласно Генеральному плану Тургиновского сельского поселения¹³ массивы 3 и 4 расположены в селитебной зоне.

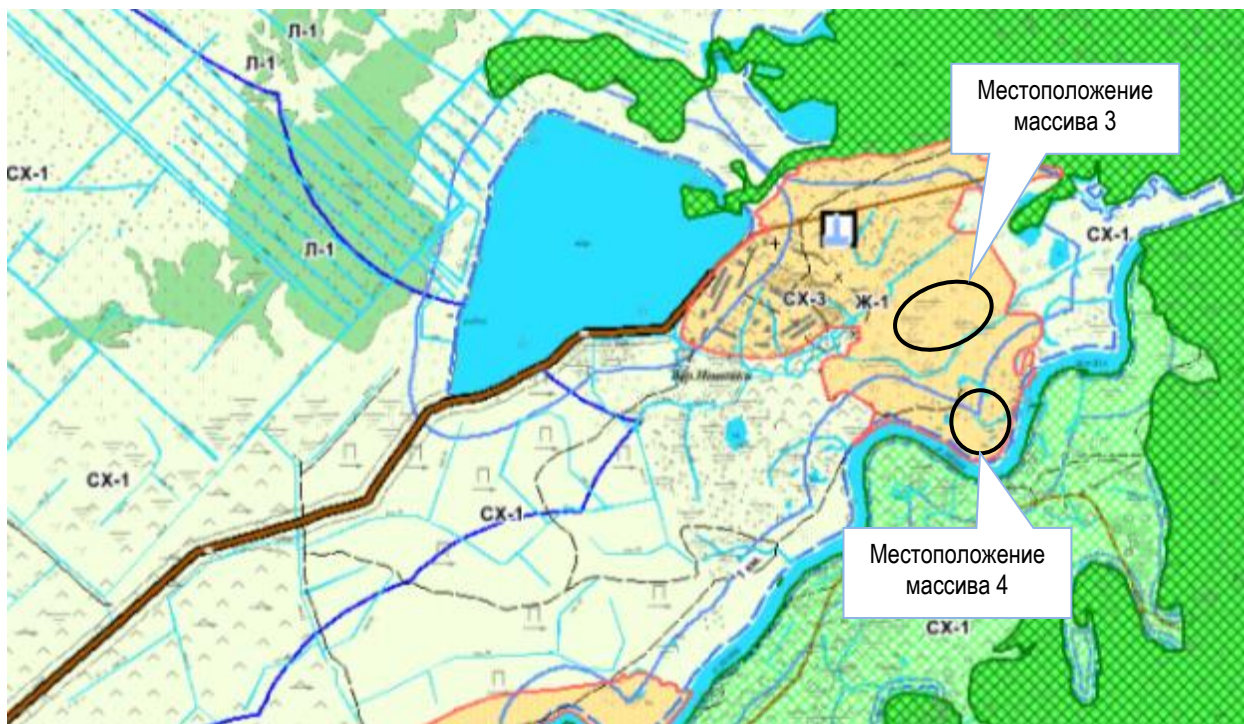


Согласно правилам землепользования и застройки Тургиновского сельского поселения¹⁴ массивы 3 и 4 расположены в зоне Ж-1 (зоне жилой застройки, преимущественно индивидуальными жилыми домами (до 3 этажей) с приусадебными участками).

¹² Источник информации: <https://n.maps.yandex.ru/>.

¹³ Источник информации: <https://turginovosp.ru/cat/genplan.html>

¹⁴ Источник информации: <https://turginovosp.ru/reshenie-ob-utverzhenii-pravil-zemlepolzovania-zastroiki.html>



Виды разрешенного использования недвижимости в зоне Ж-1 (зоне индивидуальной жилой застройки)¹⁵ прописаны выше по тексту отчета в рамках раздела «Характеристика локального местоположения □ массивов 1 и 2».

Текущее использование массивов 3 и 4 - не используются. Планировка и местоположение массивов 3 и 4 позволяют использовать его для строительства индивидуальных жилых домов.

Транспортная и пешеходная доступность объектов

Транспортная доступность массивов 3 и 4 личным автомобильным транспортом – без ограничений. Массивы 3 и 4 расположены на удалении 0,6 и 1,2 км от центра деревни Новинки, ближайшая к массивам 3 и 4 основная транспортная магистраль – улица Строителей, переходящая в улицу Кирова и Тургиновское шоссе, расположена на удалении около 0,6 и 1,2 км от массивов 3 и 4.

Доступность объектов оценки общественным транспортом характеризуется как «неудовлетворительная», в непосредственной близости отсутствуют остановки общественного транспорта.

Парковка возможна на территории массивов 3 и 4. Дорожное покрытие – грунт, состояние хорошее.

Район расположения оцениваемых объектов характеризуется низкой интенсивностью транспортных потоков.

Окружение массивов 3 и 4 представлено лесным массивом. В районе расположения массивов 3 и 4 нет центров притяжения пешеходных потоков, соответственно, пешеходные потоки вблизи массивов 3 и 4 отсутствуют.

Развитость инженерной инфраструктуры

Район расположения массивов 3 и 4 характеризуется развитой инженерной инфраструктурой. Массивы 3 и 4 находятся на удалении 0,6 и 1,2 км от центра деревни Новинки, обеспеченной всеми необходимыми инженерными коммуникациями.

¹⁵ Источник информации: <https://turginovosp.ru/cat/pravila-zemlepolzovania-i-zastroyki.html>

Развитость социальной инфраструктуры

Социальная инфраструктура района расположения массивов 3 и 4 не развита, в непосредственной близости отсутствуют центры деловой активности.

Экологическая характеристика территории

Экологическая характеристика территории прописана выше по тексту отчета в рамках раздела «Характеристика локального местоположения □ массивов 1 и 2» и охарактеризована как хорошая.

Основные факторы местоположения объектов оценки

- Массивы 1 и 2 расположены на удалении 0,40 км от центра деревни Рязаново, в квартале, ограниченном рекой Шоша с юго-востока и юго-запада, деревней Рязаново с северо-востока, лесным массивом с северо-запада, селом Тургиново с запада. На оцениваемых массивах 1 и 2 высокий уровень грунтовых вод.
- Массивы 3 и 4 расположены на удалении 0,6 и 1,2 км от центра деревни Новинки, в квартале, ограниченном лесным массивом, рекой Шоша и большим количеством участков русла реки. Массивы 3 и 4 находятся в низине и границы массивов заболочены, так же на оцениваемых массивах 3 и 4 высокий уровень грунтовых вод.
- Преобладающий тип окружающей застройки около массивов 1 и 2 – индивидуальная жилая застройка и лесной массив. Преобладающий тип окружающей застройки около массивов 3 и 4 – лесной массив и участки русла реки.
- Согласно Генеральному плану Тургиновского сельского поселения массивы 1, 2, 3 и 4 расположены в селитебной зоне.
- Согласно правилам землепользования и застройки Тургиновского сельского поселения массивы 1, 2, 3 и 4 расположены в зоне Ж-1 (зоне жилой застройки, преимущественно индивидуальными жилыми домами (до 3 этажей) с приусадебными участками).
- Текущее использование массивов 1, 2, 3 и 4 - не используются. Планировка и местоположение массивов 1, 2, 3 и 4 позволяют использовать их для строительства индивидуальных жилых домов.
- Социальная инфраструктура районов расположения массивов 1, 2, 3 и 4 не развита.
- Интенсивность пешеходных потоков около массивов 1 и 2 низкая, около массивов 3 и 4 пешеходные потоки отсутствуют.
- Интенсивность транспортных потоков около массивов 1, 2, 3 и 4 низкая.
- Доступность массивов 1, 2, 3 и 4 общественным транспортом неудовлетворительная, личным автотранспортом – без ограничений.
- Парковка возможна на территории массивов 1, 2, 3 и 4. Дорожное покрытие – грунт, состояние хорошее.
- Районы расположения массивов 1, 2, 3 и 4 характеризуются развитой инженерной инфраструктурой.
- Экологическая обстановка около объектов оценки хорошая.

8.4 Описание объектов оценки


В соответствии с Задаaniem на оценку объекты оценки представляют собой четыре массива земельных участков в составе:


Номер массива	Наименование участка	Кадастровый номер	Разрешенное использование	Площадь, кв. м	Площадь, га	Кадастровая стоимость, руб.
Массив 1	Тверская область, Калининский район, Тургиновское сельское поселение, район д. Рязаново	69:10:0000033:560	ИЖС	378 942	37,8942	195 916 803,42
	Тверская область, Калининский район, Тургиновское сельское поселение, район д. Рязаново	69:10:0000033:561	ИЖС	20 705	2,0705	10 704 692,05
	Тверская область, Калининский район, Тургиновское сельское поселение, район д. Рязаново	69:10:0000033:564	ИЖС	31 178	3,1178	16 119 337,78
	Всего Массив 1			430 825	43,08	222 740 833,25
Массив 2	Тверская область, Калининский район, Тургиновское сельское поселение, район д. Рязаново	69:10:0000033:563	ИЖС	244 969	24,4969	81 435 044,67
	Тверская область, Калининский район, Тургиновское сельское поселение, район д. Рязаново	69:10:0000033:559	ИЖС	242 102	24,2102	125 169 155,02
	Всего Массив 2			487 071	48,71	206 604 199,69
Массив 3	Тверская область, Калининский район, Тургиновское сельское поселение, район д. Новинки	69:10:0000033:551	ИЖС, ЛПХ	252 047	25,2047	124 196 159,25
	Всего Массив 3			252 047	25,20	124 196 159,25
Массив 4	Тверская область, Калининский район, Тургиновское сельское поселение, район д. Новинки	69:10:0000033:553	ИЖС, ЛПХ	20 474	2,0474	10 088 563,50
	Тверская область, Калининский район, Тургиновское сельское поселение, район д. Новинки	69:10:0000033:554	ИЖС, ЛПХ	82 013	8,2013	40 411 905,75
	Всего Массив 4			102 487	10,25	50 500 469,25
Итого				1 272 430	127,243	604 041 661,44

Краткое описание земельных участков, входящих в состав четырех массивов, выполнено на основании предоставленных Заказчиком документов и по данным интернет-ресурсов (по тексту указываются ссылки на источник). В таблице ниже представлена информация по объектам оценки.


Информация о земельных участках входящих в состав четырех массивов

Характеристика	Описание
Земельные участки входящие в состав массива 1	
Оцениваемый земельный участок, площадью 378 942 кв. м, с кадастровым номером 69:10:0000033:560	
Адрес оцениваемого земельного участка	Тверская область, Калининский район, Тургиновское сельское поселение, район д. Рязаново
Кадастровый номер оцениваемого земельного участка	69:10:0000033:560
Имущественные права на земельный участок с кадастровым номером 69:10:0000033:560	Собственником земельного участка является Селиванов Максим Викторович
Обременения (ограничения) прав (Согласно Задаанию на оценку, подтвержденное Инвентаризационной описью основных средств № 01 от 27.04.2017 г.)	Ипотека в пользу ПАО «БМ-Банк»
Категория земель	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование по документам (согласно данным публичной кадастровой карты: http://pk5.rosreestr.ru/)	Для индивидуального жилищного строительства


Характеристика	Описание
Общая площадь, кв. м	378 942
Кадастровая стоимость, руб. (согласно заданию на оценку, подтверждена данным публичной кадастровой карты: http://pkk5.rosreestr.ru/)	195 916 803,42
Инженерное обеспечение (согласно данным Заказчика)	Инженерно не обеспечен
Текущее использование оцениваемого земельного участка	Под сельскохозяйственное производство
Рельеф, форма земельного участка	Рельеф – ровный, без значительных перепадов высот, на территории земельного участка имеются каналы, заболоченные овраги не входящие в общую площадь, форма – неправильного многоугольника
<p>Схема земельного участка с кадастровым номером 69:10:0000033:560 (согласно данным публичной кадастровой карты: http://pkk5.rosreestr.ru/)</p> 	
Оцениваемый земельный участок, площадью 20 705 кв. м, с кадастровым номером 69:10:0000033:561	
Адрес оцениваемого земельного участка	Тверская область, Калининский район, Тургиновское сельское поселение, район д. Рязаново
Кадастровый номер оцениваемого земельного участка	69:10:0000033:561
Имущественные права на земельный участок с кадастровым номером 69:10:0000033:561	Собственником земельного участка является Селиванов Максим Викторович
Обременения (ограничения) прав (Согласно заданию на оценку, подтвержденное Инвентаризационной описью основных средств № 01 от 27.04.2017 г.)	Ипотека в пользу ПАО «БМ-Банк»
Категория земель	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование по документам (согласно данным публичной кадастровой карты: http://pkk5.rosreestr.ru/)	Для индивидуального жилищного строительства
Общая площадь, кв. м	20 705
Кадастровая стоимость, руб. (согласно заданию на оценку, подтверждена данным публичной кадастровой карты: http://pkk5.rosreestr.ru/)	10 704 692,05
Инженерное обеспечение (согласно данным Заказчика)	Инженерно не обеспечен


Характеристика	Описание
Текущее использование оцениваемого земельного участка	Под сельскохозяйственное производство
Рельеф, форма земельного участка	Рельеф – ровный, без значительных перепадов высот, форма – близкая к трапециевидной
<p>Схема земельного участка с кадастровым номером 69:10:0000033:561 (согласно данным публичной кадастровой карты: http://pkk5.rosreestr.ru/)</p>	
Оцениваемый земельный участок, площадью 31 178 кв. м, с кадастровым номером 69:10:0000033:564	
Адрес оцениваемого земельного участка	Тверская область, Калининский район, Тургиновское сельское поселение, район д. Рязаново
Кадастровый номер оцениваемого земельного участка	69:10:0000033:564
Имущественные права на земельный участок с кадастровым номером 69:10:0000033:564	Собственником земельного участка является Селиванов Максим Викторович
Обременения (ограничения) прав (Согласно заданию на оценку, подтвержденное Инвентаризационной описью основных средств № 01 от 27.04.2017 г.)	Ипотека в пользу ПАО «БМ-Банк»
Категория земель	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование по документам (согласно данным публичной кадастровой карты: http://pkk5.rosreestr.ru/)	Для индивидуального жилищного строительства
Общая площадь, кв. м	31 178
Кадастровая стоимость, руб. (согласно заданию на оценку, подтверждена данным публичной кадастровой карты: http://pkk5.rosreestr.ru/)	16 119 337,78
Инженерное обеспечение (согласно данным Заказчика)	Инженерно не обеспечен
Текущее использование оцениваемого земельного участка	Под сельскохозяйственное производство
Рельеф, форма земельного участка	Рельеф – ровный, без значительных перепадов высот, форма – неправильная

Характеристика	Описание
<p>Схема земельного участка с кадастровым номером 69:10:0000033:564 (согласно данным публичной кадастровой карты: http://pkk5.rosreestr.ru/)</p>	
<p>Земельные участки входящие в состав массива 2</p>	
<p>Оцениваемый земельный участок, площадью 244 969 кв. м, с кадастровым номером 69:10:0000033:563</p>	
<p>Адрес оцениваемого земельного участка</p>	<p>Тверская область, Калининский район, Тургиновское сельское поселение, район д. Рязаново</p>
<p>Кадастровый номер оцениваемого земельного участка</p>	<p>69:10:0000033:563</p>
<p>Имущественные права на земельный участок с кадастровым номером 69:10:0000033:563</p>	<p>Собственником земельного участка является Селиванов Максим Викторович</p>
<p>Обременения (ограничения) прав (Согласно Заданию на оценку, подтвержденное Инвентаризационной описью основных средств № 01 от 27.04.2017 г.)</p>	<p>Ипотека в пользу ПАО «БМ-Банк»</p>
<p>Категория земель</p>	<p>Земли населённых пунктов</p>
<p>Разрешенное использование по документам (согласно данным публичной кадастровой карты: http://pkk5.rosreestr.ru/)</p>	<p>Для индивидуального жилищного строительства</p>
<p>Общая площадь, кв. м</p>	<p>244 969</p>
<p>Кадастровая стоимость, руб. (согласно Заданию на оценку, подтверждена данным публичной кадастровой карты: http://pkk5.rosreestr.ru/)</p>	<p>81 435 044,67</p>
<p>Инженерное обеспечение (согласно данным Заказчика)</p>	<p>Инженерно не обеспечен</p>
<p>Текущее использование оцениваемого земельного участка</p>	<p>Под сельскохозяйственное производство</p>
<p>Рельеф, форма земельного участка</p>	<p>Рельеф – ровный, без значительных перепадов высот, на территории земельного участка имеются каналы, заболоченные овраги не входящие в общую площадь, форма – неправильная</p>

Характеристика	Описание
<p>Схема земельного участка с кадастровым номером 69:10:0000033:563 (согласно данным публичной кадастровой карты: http://pkk5.rosreestr.ru/)</p>	
<p>Оцениваемый земельный участок, площадью 242 102 кв. м, с кадастровым номером 69:10:0000033:559</p>	
<p>Адрес оцениваемого земельного участка</p>	<p>Тверская область, Калининский район, Тургиновское сельское поселение, район д. Рязаново</p>
<p>Кадастровый номер оцениваемого земельного участка</p>	<p>69:10:0000033:559</p>
<p>Имущественные права на земельный участок с кадастровым номером 69:10:0000033:559</p>	<p>Собственником земельного участка является Селиванов Максим Викторович</p>
<p>Обременения (ограничения) прав (Согласно Заданию на оценку, подтвержденное Инвентаризационной описью основных средств № 01 от 27.04.2017 г.)</p>	<p>Ипотека в пользу ПАО «БМ-Банк»</p>
<p>Категория земель</p>	<p>Земли населённых пунктов</p>
<p>Разрешенное использование по документам (согласно данным публичной кадастровой карты: http://pkk5.rosreestr.ru/)</p>	<p>Для индивидуального жилищного строительства</p>
<p>Общая площадь, кв. м</p>	<p>242 102</p>
<p>Кадастровая стоимость, руб. (согласно Заданию на оценку, подтверждена данным публичной кадастровой карты: http://pkk5.rosreestr.ru/)</p>	<p>125 169 155,02</p>
<p>Инженерное обеспечение (согласно данным Заказчика)</p>	<p>Инженерно не обеспечен</p>
<p>Текущее использование оцениваемого земельного участка</p>	<p>Под сельскохозяйственное производство</p>
<p>Рельеф, форма земельного участка</p>	<p>Рельеф – ровный, без значительных перепадов высот, на территории земельного участка имеются каналы, заболоченные овраги не входящие в общую площадь, форма – неправильная</p>

Характеристика	Описание
<p>Схема земельного участка с кадастровым номером 69:10:0000033:559 (согласно данным публичной кадастровой карты: http://pkk5.rosreestr.ru/)</p>	
Земельные участки входящие в состав массива 3	
Оцениваемый земельный участок, площадью 252 047 кв. м, с кадастровым номером 69:10:0000033:551	
Адрес оцениваемого земельного участка	Тверская область, Калининский район, Тургиновское сельское поселение, район д. Новинки
Кадастровый номер оцениваемого земельного участка	69:10:0000033:551
Имущественные права на земельный участок с кадастровым номером 69:10:0000033:551	Собственником земельного участка является Селиванов Максим Викторович
Обременения (ограничения) прав (Согласно Заданию на оценку, подтвержденное Инвентаризационной описью основных средств № 01 от 27.04.2017 г.)	Ипотека в пользу ПАО «БМ-Банк»
Категория земель	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование по документам (согласно данным публичной кадастровой карты: http://pkk5.rosreestr.ru/)	Для ведения личного подсобного хозяйства и индивидуального жилищного строительства
Общая площадь, кв. м	252 047
Кадастровая стоимость, руб. (согласно Заданию на оценку, подтверждена данным публичной кадастровой карты: http://pkk5.rosreestr.ru/)	124 196 159,25
Инженерное обеспечение (согласно данным Заказчика)	Инженерно не обеспечен
Текущее использование оцениваемого земельного участка	Не используется
Рельеф, форма земельного участка	Рельеф – ровный, без значительных перепадов высот, земельный участок расположен в низине, на территории земельного участка имеются каналы, заболоченные овраги не входящие в общую площадь, форма – неправильная

Характеристика	Описание
<p>Схема земельного участка с кадастровым номером 69:10:0000033:551 (согласно данным публичной кадастровой карты: http://pkk5.rosreestr.ru/)</p>	
Земельные участки входящие в состав массива 4	
Оцениваемый земельный участок, площадью 20 474 кв. м, с кадастровым номером 69:10:0000033:553	
Адрес оцениваемого земельного участка	Тверская область, Калининский район, Тургиновское сельское поселение, район д. Новинки
Кадастровый номер оцениваемого земельного участка	69:10:0000033:553
Имущественные права на земельный участок с кадастровым номером 69:10:0000033:553	Собственником земельного участка является Селиванов Максим Викторович
Обременения (ограничения) прав (Согласно Заданию на оценку, подтвержденное Инвентаризационной описью основных средств № 01 от 27.04.2017 г.)	Ипотека в пользу ПАО «БМ-Банк»
Категория земель	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование по документам (согласно данным публичной кадастровой карты: http://pkk5.rosreestr.ru/)	Для ведения личного подсобного хозяйства и индивидуального жилищного строительства
Общая площадь, кв. м	20 474
Кадастровая стоимость, руб. (согласно Заданию на оценку, подтверждена данным публичной кадастровой карты: http://pkk5.rosreestr.ru/)	10 088 563,50
Инженерное обеспечение (согласно данным Заказчика)	Инженерно не обеспечен
Текущее использование оцениваемого земельного участка	Не используется
Рельеф, форма земельного участка	Рельеф – ровный, без значительных перепадов высот, земельный участок расположен в низине, форма – неправильная

Характеристика	Описание
<p>Схема земельного участка с кадастровым номером 69:10:0000033:553 (согласно данным публичной кадастровой карты: http://pkk5.rosreestr.ru/)</p>	
<p>Оцениваемый земельный участок, площадью 82 013 кв. м, с кадастровым номером 69:10:0000033:554</p>	
<p>Адрес оцениваемого земельного участка</p>	<p>Тверская область, Калининский район, Тургиновское сельское поселение, район д. Новинки</p>
<p>Кадастровый номер оцениваемого земельного участка</p>	<p>69:10:0000033:554</p>
<p>Имущественные права на земельный участок с кадастровым номером 69:10:0000033:554</p>	<p>Собственником земельного участка является Селиванов Максим Викторович</p>
<p>Обременения (ограничения) прав (Согласно Заданию на оценку, подтвержденное Инвентаризационной описью основных средств № 01 от 27.04.2017 г.)</p>	<p>Ипотека в пользу ПАО «БМ-Банк»</p>
<p>Категория земель</p>	<p>Земли населённых пунктов</p>
<p>Разрешенное использование по документам (согласно данным публичной кадастровой карты: http://pkk5.rosreestr.ru/)</p>	<p>Для ведения личного подсобного хозяйства и индивидуального жилищного строительства</p>
<p>Общая площадь, кв. м</p>	<p>82 013</p>
<p>Кадастровая стоимость, руб. (согласно Заданию на оценку, подтверждена данным публичной кадастровой карты: http://pkk5.rosreestr.ru/)</p>	<p>40 411 905,75</p>
<p>Инженерное обеспечение (согласно данным Заказчика)</p>	<p>Инженерно не обеспечен</p>
<p>Текущее использование оцениваемого земельного участка</p>	<p>Не используется</p>
<p>Рельеф, форма земельного участка</p>	<p>Рельеф – ровный, без значительных перепадов высот, земельный участок расположен в низине, на территории земельного участка имеются каналы, заболоченные овраги не входящие в общую площадь, форма – неправильная</p>

Характеристика	Описание
<p>Схема земельного участка с кадастровым номером 69:10:0000033:554 (согласно данным публичной кадастровой карты: http://pkk5.rosreestr.ru/)</p>	

Результаты фотофиксации объектов оценки

Оценщиком была проведена фотофиксация объектов оценки, результаты которой приведены ниже.

Подъезд к массивам 1 и 2	
	
Окружение массивов 1 и 2	
	
	

Берегова линия массивов 1 и 2



Общий вид земельных участков входящих в состав массивов 1 и 2



Подъезд к массивам 3 и 4



Окружение массивов 3 и 4



Береговая линия массивов 3 и 4



Общий вид земельных участков входящих в состав массивов 3 и 4



Краткие выводы по оцениваемым объектам:

- В соответствии с Задаaniem на оценку объекты оценки представляют собой четыре массива земельных участков.
- Текущее использование массивов 1 и 2 под сельскохозяйственное производство, массивы 3 и 4 не используются. Планировка и местоположение массивов 1, 2, 3 и 4 позволяют использовать их для строительства индивидуальных жилых домов.
- Оцениваемые земельные участки массивов 1 и 2 относятся к землям населенных пунктов и имеют вид разрешенного использования – для индивидуального жилищного строительства. Оцениваемые земельные участки массивов 3 и 4 относятся к землям населенных пунктов и имеют вид разрешенного использования – для ведения личного подсобного хозяйства и индивидуального жилищного строительства.
- Объекты оценки на дату оценки не используются, не разработаны, не благоустроены.
- Объекты оценки инженерно не обеспечены.

9 Анализ рынка объектов оценки

При проведении оценки существенное влияние на результаты расчетов могут оказать данные макроэкономического анализа.

В соответствии с ФСО №7 анализ рынка выполнялся в следующей последовательности:

- анализ общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объектов оценки с указанием ее влияния на рынок оцениваемых объектов, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки;
- определение сегмента рынка, к которому принадлежат оцениваемые объекты;
- анализ фактических данных о ценах сделок и/или предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым могут быть отнесены оцениваемые объекты при фактических, а также при альтернативных вариантах их использования, с указанием интервала значений цен;
- анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, например ставки доходности, периоды окупаемости инвестиций на рынке недвижимости, индексы изменения затрат на строительные-монтажные работы, скидки к ценам предложения в сделках с приведением интервалов значений этих факторов;
- основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объектов, например динамика рынка, спрос, предложение, объем продаж, емкость рынка, мотивации покупателей и продавцов, ликвидность, колебания цен на рынке недвижимости и другие выводы.

9.1 Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в Российской Федерации на рынок оцениваемых объектов в январе-апреле 2017 г.

Источники информации:

Федеральная служба государственной статистики (ФСГС) – <http://www.gks.ru>,

Центральный Банк России (ЦБР) – <http://www.cbr.ru>,

Министерство экономического развития и торговли РФ – <http://www.economy.gov.ru>,

Министерство Финансов РФ – <http://www.minfin.ru>,

Официальный сайт Единого института развития в жилищной сфере – <http://дом.рф/>

Основные показатели, характеризующие социально-экономическое положение Российской Федерации в январе-апреле 2017 г., приведены в таблице ниже.

Основные показатели социально-экономического развития Российской Федерации за январь-апрель 2017 г. (в % к соответствующему периоду предыдущего года)

Параметры	Апрель 2017 г.	Январь-апрель 2017 г. в % к январю-апрелю 2016 г.	В % к	
			Апрелю 2016 г.	Марту 2017 г.
ВВП, млрд руб.	–	–	100,5 ¹⁾	
Индекс промышленного производства	–	100,7	102,3	97,7
Продукция сельского хозяйства, млрд.руб.	315,4	100,7	100,8	113,6
Грузооборот транспорта, млрд т-км	450,8	106,4	109,4	100,1
Оборот розничной торговли, млрд руб.	2329,3	98,6	100,0	98,7
Объем платных услуг населению, млрд руб.	711,2	99,9	99,2	98,2
Внешнеторговый оборот, млрд долл. США, в т.ч.	50,1 ⁵⁾	132,1 ⁸⁾	129,8 ⁶⁾	121,1 ⁷⁾
экспорт товаров	31,3	136,0	135,2	121,6
импорт товаров	18,7	125,9	121,8	120,2

Параметры	Апрель 2017 г.	Январь-апрель 2017 г. в % к январю-апрелю 2016 г.	В % к	
			Апрелю 2016 г.	Марту 2017 г.
Инвестиции в основной капитал, млрд руб.	2202,2 ⁹⁾	–	102,3 ²⁾	–
Индекс потребительских цен	–	104,5	104,1	100,3
Индекс цен производителей промышленных товаров	–	111,6	107,6	98,5
Реальные располагаемые денежные доходы ⁸⁾	–	97,8	92,4	102,0
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций ⁸⁾ :	–			
номинальная, руб.	39 253 ¹⁰⁾	107,0 ¹⁰⁾	106,7 ¹⁰⁾	102,0 ¹⁰⁾
реальная	–	102,4 ¹⁰⁾	102,5 ¹⁰⁾	101,7 ¹⁰⁾
Численность официально зарегистрированных безработных, млн чел.	0,9	86,0	83,3	96,5

- 1) Предварительная оценка.
- 2) I квартал 2017 г. в % к I кварталу 2016 г.
- 3) I квартал 2016 г. в % к I кварталу 2015 г.
- 4) По видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха", "Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений".
- 5) Данные за март 2017 г.
- 6) Март 2017 г. и март 2016 г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах.
- 7) Март 2017г. и март 2016г. в % к предыдущему месяцу, в фактически действовавших ценах.
- 8) I квартал 2017г. и I квартал 2016г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах.
- 9) Данные за I квартал 2017 года.
- 10) Оценка.
- 11) Предварительные данные

Валовой внутренний продукт

Индекс-дефлятор ВВП за январь-март 2017 г. по отношению к ценам январь-апрель 2016 г. составил 100,5%.

Промышленное производство

Индекс промышленного производства в апреле 2017 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 102,3%, в январе-апреле 2017г. – 100,7%.

Сельское хозяйство

Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельхозорганизации, крестьянские (фермерские) хозяйства, хозяйства населения) в апреле 2017 г. в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 315,4 млрд. руб., в январе-апреле 2017г. – 956,2 млрд. руб.

Строительство

Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», в апреле 2017 г. составил 421,2 млрд. руб., или 99,6% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-апреле 2017 г. – 1 416,5 млрд. руб., или 96,9%.

Торговля

Оборот розничной торговли в апреле 2017 г. составил 2 329,3 млрд. руб., что в сопоставимых ценах составляет 100,0% к соответствующему периоду предыдущего года, в январе-апреле 2017 г. – 9 064,7 млрд. руб., или 98,6%.

В апреле 2017 г. оборот розничной торговли на 93,7% формировался торгующими организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность вне рынка, доля розничных рынков и ярмарок составила 6,3% (в апреле 2016 г. - 93,0% и 7,0% соответственно).

Цены

В апреле 2017 г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,3%, в том числе на продовольственные товары –100,6%, непродовольственные товары -100,2%, услуги -100,2%.

В апреле 2017 г. в 12 субъектах Российской Федерации потребительские цены на товары и услуги выросли на 0,6% и более, из них в Республике Калмыкия - на 1,1% в результате увеличения цен на продукты питания на 2,1%.

Вместе с тем в 4 субъектах Российской Федерации (кроме автономных округов, входящих в состав области) потребительские товары и услуги в среднем подешевели на 0,1% в результате снижения цен на продукты питания на 0,2-0,7%.

В Москве индекс потребительских цен за месяц составил 100,4% (с начала года - 101,8%), в Санкт-Петербурге - 100,5% (с начала года -102,4%).

Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключая изменения цен на отдельные товары и услуги, подверженные влиянию факторов, которые носят административный, а также сезонный характер, в апреле 2017 г. составил 100,2%, с начала года - 100,8% (в апреле 2016 г. - 100,5%, с начала года - 102,6%). В апреле 2017 г. цены на продовольственные товары выросли на 0,6% (в апреле 2016 г. - на 0,4%).

В апреле 2017 г. значительное влияние на рост потребительских цен оказало удорожание плодоовощной продукции.

Цены на непродовольственные товары в апреле 2017 г. увеличились на 0,2% (в апреле 2016 г. - на 0,6%).

Уровень жизни населения

Реальные располагаемые денежные доходы (доходы за вычетом обязательных платежей, скорректированные на индекс потребительских цен), по оценке, в апреле 2017 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года снизились на 7,6%, в январе-апреле 2017 г. - на 2,2%.

Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в апреле 2017 г., по оценке, составила 39 253 руб. по сравнению с соответствующим периодом 2016 года выросла на 6,7%, в январе-апреле 2017 г. - на 7,0%.

В I квартале 2017 г. уровень среднемесячной начисленной заработной платы работников организаций, занятых в здравоохранении и предоставлении социальных услуг, составил к ее уровню в обрабатывающих производствах 81%, работников образования - 76% (в I квартале 2016 г. - соответственно 84% и 78%).

Анализ влияния общей политической и экономической обстановки в стране на рынок недвижимости¹⁶

Рынок недвижимости, как сфера торговли объектами недвижимости, формируется и определяется региональными условиями, так как недвижимость, по определению, привязана к земельному участку, к местности, к региональным общественно-экономическим условиям. Однако, на «жизни» и перспективе рынка недвижимости отражаются не только региональные условия и особенности (географические, природные, экологические, национальные, демографические, политические, экономические), но и политическая система страны, законодательство, социальные и экономические

¹⁶ <https://statrielt.ru/arkhiv-analizov>

отношения, образующие сложную систему отношений и определяющие состояние экономики и перспективы развития страны в целом.

В свою очередь, экономическое развитие страны напрямую зависит от внешнеэкономических и политических условий и связей, от мировой конъюнктуры.

Снижение мировых цен сырьевых товаров (прежде всего нефти, газа, металлов) со второй половины 2014 года и вызванное этим снижение курса рубля по отношению к западным валютам уже в 2015 году привело к сокращению доходов госбюджета и повышению цен импортных товаров (как потребительских, так и производственного назначения). Учитывая, что доля импорта в общем объеме к тому времени составляла более 40%, это резко повысило цены потребительского рынка и рынка товаров производственного назначения, что обрушило реальные доходы подавляющей части населения и компаний и резко сократило потребительский спрос, выразившись в снижении розничного товарооборота и услуг, снижении количества сделок на рынке недвижимости. В начале 2016 года еще отчасти продолжались эти деструктивные события, но, в том числе на фоне стабилизации мировых цен на сырье, уже наметилась тенденция восстановления и роста макроэкономических показателей.

Недвижимость – ценнейший капитальный актив длительного срока использования. Его значение и роль, как для населения, так и для бизнеса, и в целом для экономики, ключевые. Ценность земельного участка определяется местоположением и окружением, перспективой развития местности и полезностью для общества (или доходностью – для собственника) зданий или сооружений, на нем построенных. Проектный срок службы капитального здания при нормальной эксплуатации составляет 100 – 150 лет, а при надежной защите несущих конструкций и при условии поддержания и совершенствования функциональных свойств достигает 300 и более лет. Поэтому определяющее значение для ценности зданий и сооружений имеют местоположение, окружение и качественное состояние постройки. Качественные объекты в плотной застройке развитых городов всегда ликвидны и перспективны.

Высока общая потребность в качественной недвижимости коммерческого назначения. Степень износа коммерческих объектов по данным на конец 2010 года составила 29,1 %.

По данным Росстата в 2014 году лишь 6,2 % опрошенных лиц были не удовлетворены своими жилищными условиями по сравнению с 15,2 % в 2005 году. Снижение интереса объяснимо повышением затрат на содержание жилья и снижением реальных доходов населения. В таких условиях спросом пользуются в основном качественные объекты эконом-класса, а также объекты в перспективных развивающихся районах. В общих объемах продаж по-прежнему высока доля спекулятивной составляющей. Тот, у кого есть свободные деньги, смело приобретает перспективную недвижимость с целью перепродажи в будущем или в рентных целях.

У российского рынка недвижимости огромный потенциал роста. Вероятно, в направлении развития жилого фонда Россия движется по пути западноевропейских стран, следовательно, обеспеченность жильем на душу населения у нас в перспективе стремиться к 40 кв.м./чел. (сейчас у нас 24,4 кв.м./чел.), а доля съемного жилья – к 30 % и более (на 2015 год у нас около 13 %). Для сравнения, по данным на 2015 год эти показатели (соответственно): в Германии обеспеченность жильем 42,9 кв.м./чел. и доля съемного жилья 46,6 %, в Финляндии 25,7 кв.м./чел. и 41,8 % (на 2000 г.), в Швеции - 45,2 кв.м./чел и 30,4 %, в Великобритании – 44 кв.м./чел. и 30,8 %.

Выводы

- Индекс промышленного производства в январе-апреле 2017 г. по сравнению с соответствующим периодом 2016 г. составил 100,7%.
- Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», в апреле 2017 г. составил 421,2 млрд. руб., или 99,6% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода 2016 года, в январе-апреле 2017 г. – 1 416,5 млрд. рублей, или 96,9%.

- В апреле 2017 г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,3%, в том числе на продовольственные товары – 100,6%, непродовольственные товары - 100,2%, услуги - 100,2%.
- В 2017 г. экономика и рынок недвижимости продолжают находиться под сильным негативным влиянием низких цен на нефть, последствий ослабления курса рубля и ограниченного доступа к международным рынкам капитала вследствие геополитической ситуации. В результате, существенно снизилась деловая активность.
- Предпринимаются шаги по созданию финансовых механизмов, которые позволили бы снизить роль западных валют в международных расчетах России и снизить финансовую зависимость от Запада.
- Снижается зависимость российской экономики от внешних факторов. Снижается зависимость инфляции от курса рубля из-за снижения потребления импортных товаров.

9.2 Анализ социально-экономического положения Тверской области

Источник информации:
<http://тверскаяобласть.рф/ekonomika-regiona>

Основные показатели социально-экономического развития Тверской области за январь-март 2017 года

Наименование показателя	Тверская область	ЦФО	Отклонение данных по Тверской области от данных по ЦФО	РФ	Отклонение данных по Тверской области от данных по РФ
Индекс промышленного производства, % ¹⁾	102,2	100,10	2,1 п.п.	100,1	2,1 п.п.
в том числе, в обрабатывающих производствах	103,4	99,1	4,3 п.п.	99,2	4,2 п.п.
Индекс производства продукции сельского хозяйства по всем категориям хозяйств, % ¹⁾	119,0	104,7	14,3 п.п.	100,7	18,3 п.п.
Индекс физического объема инвестиций в основной капитал, % ¹⁾	187,2	111,8	75,4 п.п.	102,3	84,9 п.п.
Индекс работ по виду деятельности "Строительство", % ¹⁾	126,1	98,8	27,3 п.п.	95,7	30,4 п.п.
Индекс физического объема оборота розничной торговли, % ¹⁾	99,7	99,2	0,5 п.п.	98,2	1,5 п.п.
Оборот розничной торговли на душу населения, руб.	39 429,0	59 365,0	-19 936,0	45 880,0	-6 451,0
Индекс физического объема платных услуг населению, % ¹⁾	100,7	96,8	3,9 п.п.	99,7	1,0 п.п.
Объем платных услуг на душу населения, руб.	11 599,0	17 648,0	-6 049,0	14 255,0	-2 656,0
Номинальная начисленная среднемесячная заработная плата, руб.	25 705,0	46 648,0	-20 943,0	36 664,0	-10 959,0
Реальная заработная плата, % ¹⁾	100,4	103,0	-2,6 п.п.	102,4	-2,0
Индекс потребительских цен на все товары и услуги, % (к декабрю предыдущего года)	100,9	101,1	-0,2 п.п.	101,0	-0,1
Стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг в марте 2017 г., руб. ²⁾	13 913,0	16 212,0	-2 299,0	14 463,0	-550,0
Уровень официально зарегистрированной безработицы на конец периода, %	1,0	0,8	0,2 п.п.	1,2	-0,2 п.п.

Наименование показателя	Тверская область	ЦФО	Отклонение данных по Тверской области от данных по ЦФО	РФ	Отклонение данных по Тверской области от данных по РФ
1) к соответствующему периоду предыдущего года					
2) фиксированный набор товаров и услуг отражает межрегиональное различие уровней потребительских цен на товары и платные услуги населению (рассчитывается на основе единых объемов потребления для субъектов РФ)					

Анализ влияния социально-экономической и политической ситуации в Тверской области д. Рязаново и д. Новинки на рынок недвижимости

Наблюдается снижение спроса, как на вторичное жилье, так и на новостройки. В случае с вторичной недвижимостью это связано с увеличением цены. Что касается первичного жилья, то сыграла свою роль увеличенная Центробанком ключевая ставка. Общая причина стагнации - рост инфляции и, как следствие, снижение потребительского спроса.

Больше всего пострадала коммерческая недвижимость. На фоне сокращения производства, введенного эмбарго на некоторые товары, коммерсанты освобождают арендованные площади. А собственники офисов и складских помещений пытаются либо их сдать в аренду, либо вообще продать. Итог - низкий спрос на фоне большого количества конкурентоспособных предложений. Количество запросов по коммерческой недвижимости с целью снять помещение в 2-4 раза меньше, чем сдать. Для арендаторов сложившаяся ситуация – возможность найти хорошее помещение за хорошую цену, заключить долгосрочную аренду и предусмотреть стабильность установленной цены на протяжении всего договора.

Динамика и направление уровня цен на рынке коммерческой недвижимости Тверской области, д. Рязаново и д. Новинки, в целом, совпадают с динамикой и направлением изменения общеэкономических показателей в стране.

Выводы:

- Индекс промышленного производства в январе-марте 2017 года по сравнению с аналогичным периодом 2016 года составил 102,2%.
- Индекс производства продукции сельского хозяйства в январе-марте 2017 года по сравнению с аналогичным периодом 2016 года составил 119,0%.
- Индекс работ, выполненных по виду экономической деятельности «Строительство», в январе-марте 2017 года составил 126,1% (в сопоставимых ценах) к 2016 году.
- Оборот розничной торговли в январе-марте 2017 года сложился в объеме 39 429 млн. рублей.
- Индекс потребительских цен в январе-марте 2017 года составил 100,9% по отношению к декабрю 2016 года.
- Средняя номинальная заработная плата, начисленная в январе-марте 2017 года, составила 25 705 рубля. Реальная заработная плата, рассчитанная с учетом индекса потребительских цен, в январе-марте 2017 года к уровню декабря 2016 года составила 100,4%.
- Стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг в марте 2017 года составила 13 913 руб.

9.3 Определение сегмента рынка, к которому принадлежат оцениваемые объекты

Понятие сегмента рынка в какой-то мере отражено в п. 22 б) ФСО № 7: «б) в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным».

При определении сегмента рынка, к которому относятся объекты оценки, следует учесть следующие факты.

- В соответствии с Задаaniem на оценку объекты оценки представляют собой четыре массива земельных участков.
- Массивы 1 и 2 расположены на удалении 0,40 км от центра деревни Рязаново, в квартале, ограниченном рекой Шоша с юго-востока и юго-запада, деревней Рязаново с северо-востока, лесным массивом с северо-запада, селом Тургиново с запада. На оцениваемых массивах 1 и 2 высокий уровень грунтовых вод.
- Массивы 3 и 4 расположены на удалении 0,6 и 1,2 км от центра деревни Новинки, в квартале, ограниченном лесным массивом, рекой Шоша и большим количеством участков русла реки. Массивы 3 и 4 находятся в низине и границы массивов заболочены, так же на оцениваемых массивах 3 и 4 высокий уровень грунтовых вод.
- Преобладающий тип окружающей застройки около массивов 1 и 2 – индивидуальная жилая застройка и лесной массив. Преобладающий тип окружающей застройки около массивов 3 и 4 – лесной массив и участки русла реки.
- Согласно Генеральному плану Тургиновского сельского поселения массивы 1, 2, 3 и 4 расположены в селитебной зоне.
- Согласно правилам землепользования и застройки Тургиновского сельского поселения массивы 1, 2, 3 и 4 расположены в зоне Ж-1 (зоне жилой застройки, преимущественно индивидуальными жилыми домами (до 3 этажей) с приусадебными участками).
- Текущее использование массивов 1 и 2 под сельскохозяйственное производство, массивы 3 и 4 не используются. Планировка и местоположение массивов 1, 2, 3 и 4 позволяют использовать их для строительства индивидуальных жилых домов.
- Социальная инфраструктура районов расположения массивов 1, 2, 3 и 4 не развита.
- Интенсивность пешеходных потоков около массивов 1 и 2 низкая, около массивов 3 и 4 пешеходные потоки отсутствуют.
- Интенсивность транспортных потоков около массивов 1, 2, 3 и 4 низкая.
- Доступность массивов 1, 2, 3 и 4 общественным транспортом неудовлетворительная, личным автотранспортом – без ограничений.
- Парковка возможна на территории массивов 1, 2, 3 и 4. Дорожное покрытие – грунт, состояние хорошее.
- Районы расположения массивов 1, 2, 3 и 4 характеризуются развитой инженерной инфраструктурой.
- Экологическая обстановка около объектов оценки хорошая.
- Оцениваемые земельные участки массивов 1 и 2 относятся к землям населенных пунктов и имеют вид разрешенного использования – для индивидуального

жилищного строительства. Оцениваемые земельные участки массивов 3 и 4 относятся к землям населенных пунктов и имеют вид разрешенного использования – для ведения личного подсобного хозяйства и индивидуального жилищного строительства.

- Объекты оценки на дату оценки не используются, не разработаны, не благоустроены.
- Объекты оценки инженерно не обеспечены.

Учитывая все вышеперечисленные факторы, Оценщик пришел к выводу, что объекты оценки могут позиционироваться на рынке недвижимости Тверской области **в сегменте жилой недвижимости для строительства индивидуальных жилых домов.**

Окончательный вывод будет сделан на стадии определения наиболее эффективного использования объектов.

9.4 Анализ рынка земельных участков в малых населенных пунктах Тверской области

Источники информации:

<http://www.avito.ru>

<https://www.rosrealty.ru>

<http://realtymarket.ru>

<http://rea-centre.ru>

Под *малыми населенными пунктами* Тверской области понимаются населенные пункты с численностью населения до 1 000 человек, обычно это деревни, поселки или села.

Общая ситуация

Рынок земли можно разделить на несколько основных сегментов:

- земельные участки для индивидуального частного строительства (земельные участки в сельских населенных пунктах, земельные участки для строительства коттеджей, участки в дачных кооперативах и товариществах);
- земельные участки промышленных предприятий;
- земельные участки сельскохозяйственного назначения.

Первый сегмент всегда был достаточно развитым, особенно по землям вблизи крупных городов. При этом, ввиду соседства Тверской и Московской областей, основной рынок земли формируется вокруг областного центра и в районах, граничащих с развитой Московской областью.

Второй сегмент в основном представлен участками предприятий-банкротов, здания которых находятся в неудовлетворительном состоянии, и которые представляют интерес в первую очередь как площадка, имеющая подъездные пути, инженерные сети и прочую инфраструктуру для организации нового производства или складского хозяйства. В настоящее время на рынке достаточно много предложений по продаже недвижимого имущества предприятий-банкротов, в основном расположенных в районных центрах Тверской области.

Рынок земель сельхозназначения развивается наиболее динамично. В 2003-2005 гг. на территории Тверской области проводилась активная скупка земельных долей у работников сельхозпредприятий. Многие доли впоследствии были выделены в самостоятельные участки и выставлены на продажу. Участки сельхозназначения продаются для использования в нескольких целях:

- расположенные в живописных местах и в непосредственной близости от крупных водоемов предлагаются под строительство баз отдыха, дачных поселков, частных

усадеб; наименее удаленные от Твери и на границах с Московской областью - под строительство коттеджных поселков с центральной инфраструктурой;

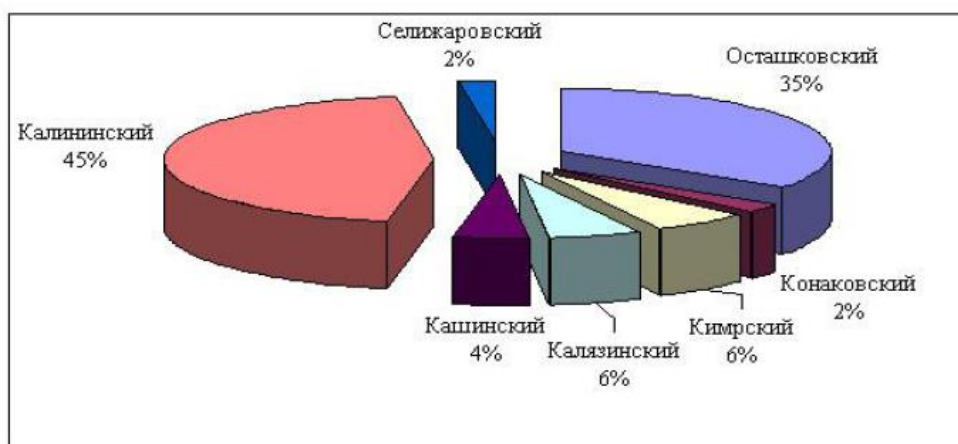
- расположенные вблизи крупных автодорог и транспортных развязок - под организацию складских и производственных предприятий; расположенные непосредственно вдоль крупных автодорог - под использование для ведения «придорожного бизнеса» (строительство АЗС, мотелей, кафе, стоянок и т.п.);
- для ведения сельскохозяйственного производства.

За исключением Твери, на рынке земли Тверской области земельные участки под коммерческую застройку представлены эпизодически и только в крупных населенных пунктах, таких как Конаково, Вышний Волочек, Удомля, Торжок.

Согласно правилам землепользования и застройки Тургиновского сельского поселения объекты оценки расположены в зоне Ж-1 (зоне индивидуальной жилой застройки).

На рисунке представлена диаграмма распределения земельных участков, находящихся вблизи водоемов, по районам области.

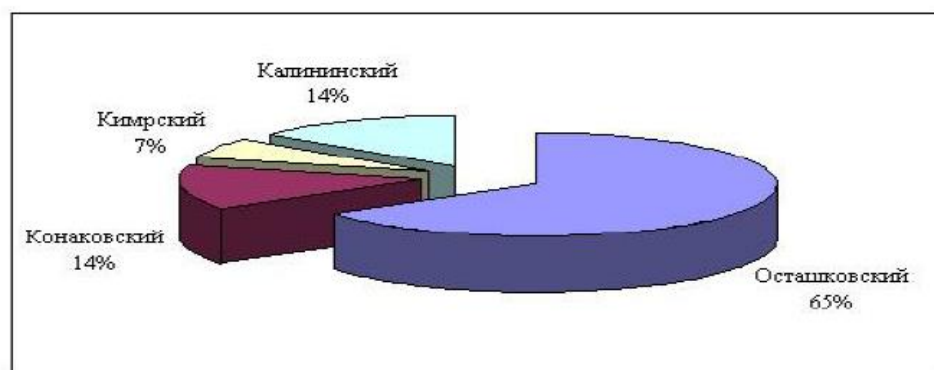
Удельный вес предложений земельных участков категории "ИЖС", расположенных у водоемов на территории Тверской области



Данная диаграмма позволяет сделать вывод, что основную долю рынка земли занимают предложения операторов Калининского и Осташковского районов Тверской области. Причиной этого является поэтапное расширение рынка земли Калининского района, где основной спрос распространяется на берега Волги с заросшим сосновым лесом и появление новых предложений Осташковского района.

Аналогичное распределение земельных участков, расположенных вдалеке от водоемов, показывает, что больше всего подобных участков находится в том же Осташковском районе.

Распределение по районам области предложений земельных участков, находящихся в удалении от водоемов.



□ В целом, рынок земельных участков Тверской области находится в состоянии стагнации. В текущей социально-экономической ситуации спрос на земельные участки Тверской области снижается, снижаются цены предложения, возрастает возможность торга.

Ценообразующие факторы

Основными ценообразующими факторами для земельных участков под ИЖС являются:

- площадь земельного участка (с повышением площади удельная цена предложения снижается и наоборот, вклад данного фактора в цену предложения до 30%, в целом выделяются две большие группы по ликвидности земельные участки площадью до 2 000 кв.м и земельные участки площадью от 2 000 кв.м);
- статус населенного пункта (численность населения, удаленность от районного центра, удаленность от областного центра, близость к основным транспортным магистралям региона, уровень развития экономики и специализация населенного пункта, в целом вклад данного фактора до 30%);
- престижность местоположения (район, удаленность от центра, расположение по отношению к центральным магистралям, ближайшее окружение, интенсивность транспортных и пешеходных потоков около объекта, в целом вклад данных факторов до 40%);
- удаленность от ближайшего крупного водоема (оптимальный вариант – расположение на берегу крупного водоема, в целом вклад данного фактора 10-30%);
- условия подъезда (возможны варианты – асфальтовая дорога, грунтовая дорога, проселочная дорога, в целом вклад данного фактора 2,5-15%, оптимальный вариант асфальтовая дорога в хорошем состоянии);
- наличие инженерных коммуникаций (наиболее дорогими являются земельные участки с электричеством, водоснабжением, канализацией и газоснабжением, вклад данного фактора в цену предложения до 30%);
- рельеф и благоустройство земельного участка (холмистый или гористый рельеф затрудняет эксплуатацию земельного участка, вклад данного фактора в цену предложения до 15%);
- вид оформленного права на земельный участок (право собственности на земельный участок имеет преимущество перед правом долгосрочной аренды: прежде всего, данное преимущество выражается в простоте совершения каких-либо действий с земельным участком (передача в залог, сдача в аренду (субаренду)), в целом вклад данного фактора в 1,0-20%).

Ценовые показатели

Цены предложения земельных участков под ИЖС в Тверской области варьируются в пределах от 143 до 3 601 руб./кв. м. Средняя цена предложения земельных участков под ИЖС площадью до 20 000 кв. м составляет 240 руб./кв. м, площадью от 20 000 кв. м - 180 руб./кв. м. Скидка на торг при продаже земельных участков под ИЖС находится в диапазоне от 5 до 30% в зависимости от характеристик объекта.

Выводы:

- Сегмент земельных участков под ИЖС всегда был достаточно развитым, особенно по землям вблизи крупных городов. При этом, ввиду соседства Тверской и Московской областей, основной рынок земли формируется вокруг областного центра и в районах, граничащих с развитой Московской областью.
- За исключением Твери, на рынке земли Тверской области земельные участки под коммерческую застройку представлены эпизодически и только в крупных населенных пунктах, таких как Конаково, Вышний Волочек, Удомля, Торжок.
- рынок земельных участков Тверской области находится в состоянии стагнации. В текущей социально-экономической ситуации спрос на земельные участки Тверской области снижается, снижаются цены предложения, возрастает возможность торга.
- Цены предложения земельных участков под ИЖС в Тверской области варьируются в пределах от 143 до 3 601 руб./кв. м. Средняя цена предложения земельных участков под ИЖС площадью до 20 000 кв. м составляет 240 руб./кв. м, площадью от 20 000 кв. м - 180 руб./кв. м. Скидка на торг при продаже земельных участков под ИЖС находится в диапазоне от 5 до 30%, в зависимости от характеристик объекта.

10 Анализ с целью выбора варианта наиболее эффективного использования

В соответствии с ФСО № 7 (разд. «Анализ наиболее эффективного использования», п. 13), наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объектов оценки) и финансово оправданно.

Наиболее эффективное использование может подразумевать продолжение существующего использования актива или соответствовать его альтернативному использованию. Оно определяется таким использованием актива, которое участник рынка будет иметь в виду при формировании цены, которую он будет готов предложить за актив.

В соответствии с положениями ФСО № 7 (п. 15), анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объектов недвижимости, на который ориентируются участники рынка при формировании цены сделки.

Согласно п. 21 ФСО № 7 анализ наиболее эффективного использования объектов недвижимости выполняется с учетом условий использования этих объектов.

При определении вариантов наиболее эффективного использования объектов выделяются четыре основных критерия анализа:

- Физическая возможность: рассмотрение технологически реальных для данных объектов способов использования.
- Юридическая допустимость: рассмотрение законных способов использования, которые не противоречат распоряжениям о зонировании, положениям об исторических зонах и памятниках, экологическим законодательствам.
- Финансовая осуществимость: рассмотрение тех физически осуществимых и разрешенных законом вариантов использования, приносящих доход инвестору.
- Максимальная величина стоимости: рассмотрение того, какому из физически осуществимых, правомочных и финансово оправданных вариантов использования объектам будет соответствовать максимальная стоимость.

Физическая возможность

Рассматриваемый фактор определяется физическими характеристиками самого земельного участка (местоположение, размер и форма, инженерно-геологические параметры грунтов и т.д.). Под физической возможностью понимается такое использование, которое соответствует размеру, форме и ландшафту, параметрам грунтов земельного участка. Кроме того, необходимо принять во внимание подъездные пути к участку, риск стихийных бедствий (наводнение, землетрясение и т.п.), инженерную обеспеченность района (наличие коммуникаций или возможность их прокладки), ближайшее окружение.

В соответствии с Задаaniem на оценку, объекты оценки представляют собой четыре массива земельных участков площадью 430 825 кв. м, 487 071 кв. м, 252 047 кв. м и 102 487 кв. м, имеющих форму неправильных многоугольников и форму близкую к трапециевидной (земельный участок, площадью 20 705 кв. м, с кадастровым номером 69:10:000033:561).

Рельеф оцениваемых массивов 1, 2, 3 и 4 – ровный, без значительных перепадов высот, на территории массивов 1, 2, 3 и 4 имеются каналы, заболоченные овраги не входящие в общую площадь, в отсутствии информации об исследованиях грунтов и состоянии мелиоративно-ирригационной системы массивов 1 и 2, Оценщик предполагает, что на оцениваемых массивах 1, 2, 3 и 4 высокий уровень грунтовых вод. Массивы 3 и 4 находятся в низине и границы массивов заболочены. Поэтому, при проведении

настоящей оценки Оценщик исходил из допущения, что параметры грунтов накладывают ограничения на будущую застройку на оцениваемых четырех массивов. Прежде чем начать строительство на массивах 3 и 4 вначале необходимо провести организованную мелиорацию всей территории.

Таким образом, считается физически возможным осуществление любого варианта строительства в рамках юридически разрешенных вариантов использования четырех массивов земельных участков, с учетом ограничений накладываемых грунтами (прежде чем начать строительство на массивах 3 и 4 вначале необходимо провести организованную мелиорацию всей территории).

Правомочность

При рассмотрении разрешенных вариантов возможного использования земельного участка, в первую очередь следует учитывать его целевое назначение и текущее использование, существующие обременения и ограничения текущего и будущего использований, положения генплана города и актов зонирования территории, законодательства о сохранении памятников, экологического законодательства и т.п.

Согласно Генеральному плану Тургиновского сельского поселения¹⁷ массивы 1, 2, 3 и 4 расположены в селитебной зоне.

Согласно правилам землепользования и застройки Тургиновского сельского поселения¹⁸ массивы 1, 2, 3 и 4 расположены в зоне Ж-1 (зоне жилой застройки, преимущественно индивидуальными жилыми домами (до 3 этажей) с приусадебными участками).

В соответствии с предоставленными выписками из ЕГРП на недвижимое имущество и сделок от 22.12.2014 г. оцениваемые земельные участки массивов 1 и 2 относятся к землям населенных пунктов и имеют вид разрешенного использования – для индивидуального жилищного строительства. Оцениваемые земельные участки массивов 3 и 4 относятся к землям населенных пунктов и имеют вид разрешенного использования – для ведения личного подсобного хозяйства и индивидуального жилищного строительства.

Текущее использование массивов 1 и 2 под сельскохозяйственное производство, массивы 3 и 4 не используются. Использование под сельскохозяйственное производство соответствует вспомогательным видам разрешенного использования в зоне Ж-1.

На основании вышеприведенных данных, с точки зрения юридической допустимости, на территории четырех оцениваемых массивов земельных участков возможно строительство индивидуальных жилых домов с учетом ограничений накладываемых грунтами (прежде чем начать строительство на массивах 3 и 4 вначале необходимо провести организованную мелиорацию всей территории), а также оцениваемые массивы, возможно, использовать под сельскохозяйственное производство.

Финансовая оправданность и максимальная эффективность

На данном этапе анализируются физически возможные и юридически правомочные варианты использования объектов оценки с целью определения того, какие из них способны дать отдачу, превышающие суммарные затраты на операционные расходы, финансовые издержки и возврат вложенного капитала.

Способ использования, который будет отвечать поставленному условию, давать положительный доход с достаточной отдачей на собственный капитал, рассматривается как финансово оправданный.

При анализе финансовой оправданности и максимальной эффективности Оценщиком отмечены существенные факторы, представленные ниже.

- В соответствии с Задаaniem на оценку объекты оценки представляют собой четыре массива земельных участков.

¹⁷ Источник информации: <https://turginovosp.ru/cat/genplan.html>

¹⁸ Источник информации: <https://turginovosp.ru/reshenie-ob-utverzhenii-pravil-zemlepolzovania-zastroiki.html>

- Массивы 1 и 2 расположены на удалении 0,40 км от центра деревни Рязаново, в квартале, ограниченном рекой Шоша с юго-востока и юго-запада, деревней Рязаново с северо-востока, лесным массивом с северо-запада, селом Тургиново с запада. На оцениваемых массивах 1 и 2 высокий уровень грунтовых вод.
- Массивы 3 и 4 расположены на удалении 0,6 и 1,2 км от центра деревни Новинки, в квартале, ограниченном лесным массивом, рекой Шоша и большим количеством участков русла реки. Массивы 3 и 4 находятся в низине и границы массивов заболочены, так же на оцениваемых массивах 3 и 4 высокий уровень грунтовых вод.
- Преобладающий тип окружающей застройки около массивов 1 и 2 – индивидуальная жилая застройка и лесной массив. Преобладающий тип окружающей застройки около массивов 3 и 4 – лесной массив и участки русла реки.
- Согласно Генеральному плану Тургиновского сельского поселения массивы 1, 2, 3 и 4 расположены в селитебной зоне.
- Согласно правилам землепользования и застройки Тургиновского сельского поселения массивы 1, 2, 3 и 4 расположены в зоне Ж-1 (зоне жилой застройки, преимущественно индивидуальными жилыми домами (до 3 этажей) с приусадебными участками).
- Текущее использование массивов 1 и 2 под сельскохозяйственное производство, массивы 3 и 4 не используются. Планировка и местоположение массивов 1, 2, 3 и 4 позволяют использовать их для строительства индивидуальных жилых домов.
- Социальная инфраструктура районов расположения массивов 1, 2, 3 и 4 не развита.
- Интенсивность пешеходных потоков около массивов 1 и 2 низкая, около массивов 3 и 4 пешеходные потоки отсутствуют.
- Интенсивность транспортных потоков около массивов 1, 2, 3 и 4 низкая.
- Доступность массивов 1, 2, 3 и 4 общественным транспортом неудовлетворительная, личным автотранспортом – без ограничений.
- Парковка возможна на территории массивов 1, 2, 3 и 4. Дорожное покрытие – грунт, состояние хорошее.
- Районы расположения массивов 1, 2, 3 и 4 характеризуются развитой инженерной инфраструктурой.
- Экологическая обстановка около объектов оценки хорошая.
- Оцениваемые земельные участки массивов 1 и 2 относятся к землям населенных пунктов и имеют вид разрешенного использования – для индивидуального жилищного строительства. Оцениваемые земельные участки массивов 3 и 4 относятся к землям населенных пунктов и имеют вид разрешенного использования – для ведения личного подсобного хозяйства и индивидуального жилищного строительства.
- Объекты оценки на дату оценки не используются, не разработаны, не благоустроены.
- Объекты оценки инженерно не обеспечены.

Ранее на стадиях юридической правомочности и физической возможности было установлено, что на территории четырех оцениваемых массивов земельных участков возможно строительство индивидуальных жилых домов с учетом ограничений накладываемых грунтами (прежде чем начать строительство на массивах 3 и 4 вначале необходимо провести организованную мелиорацию всей территории), а также оцениваемые массивы, возможно, использовать под сельскохозяйственное производство.

Использовать оцениваемые массивы 1 и 2 для строительства индивидуальных жилых домов будет финансово оправдано.

Использовать оцениваемые массивы 3 и 4 для строительства индивидуальных жилых домов будет финансово не оправдано, в связи с большими затратами на проведение организованной мелиорации всей территории. Оцениваемые массивы 3 и 4 возможно использовать под сельскохозяйственное производство.

Учитывая все вышеперечисленные факторы, Оценщик пришел к заключению о том, что максимальная продуктивность будет обеспечена, в результате использования массивов 1 и 2 для строительства индивидуальных жилых домов, массивов 3 и 4 под сельскохозяйственное производство.

Вывод: наиболее эффективным вариантом использования оцениваемых массивов 1 и 2 является их использования для индивидуального жилищного строительства, оцениваемых массивов 3 и 4 - под сельскохозяйственное производство.

11 Определение рыночной стоимости объектов оценки

Согласно Заданию на оценку, в рамках настоящего отчета необходимо определить рыночную стоимость четырех массивов земельных участков.

Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов. Согласно ФСО №3 (разд. «Требования к содержанию отчета об оценке», п. 8) в отчете должно быть описано обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов.

Для оценки стоимости земельных участков, в соответствии с Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденными распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 г. № 568-р, применяются следующие подходы и методы:

- метод сравнения продаж,
- метод капитализации земельной ренты,
- метод выделения,
- метод распределения,
- метод остатка,
- метод предполагаемого использования.

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

Описание и выбор подходов к оценке рыночной стоимости объектов оценки приведены далее.

11.1 Выбор подходов к оценке

Затратный подход

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объектов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объектов оценки с учетом износа и устареваний. В соответствии с п. 19 ФСО № 1 затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объектов оценки. Затратный подход не может быть применен в чистом виде для оценки рыночной стоимости незастроенных земельных участков. Элементы затратного подхода могут быть использованы в части расчета затрат на строительство будущих улучшений при определении рыночной стоимости незастроенных земельных участков с использованием методов доходного подхода.

Для оценки незастроенных земельных участков затратный подход не используется.

Доходный подход

Доходный подход может быть использован для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов. При этом подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объекты оценки способны приносить, а также связанные с объектами оценки расходы.

В связи с тем, что выполнить данные требования с должной степенью достоверностью в рамках настоящей оценки Оценщик не может при оценке стоимости использовать доходный подход.

Сравнительный подход

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объектов оценки путем сравнения оцениваемых объектов с объектами-аналогами. Объект-аналог – объект, сходный объектам оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

В соответствии с п. 13 ФСО № 1 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. Согласно п. 22 ФСО № 7 сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений.

На дату проведения оценки на рынке земельных участков Тверской области в открытом доступе представлено на продажу достаточное количество земельных участков с известными ценами предложений. Поэтому при определении рыночной стоимости объектов оценки Оценщик решил использовать сравнительный подход.

Таким образом, в рамках настоящего Отчета был использован один подход: сравнительный.

12 Определение рыночной стоимости объектов оценки на основе сравнительного подхода

12.1 Общие положения об оценке в рамках сравнительного подхода

Сравнительный подход служит для оценки рыночной стоимости объектов оценки на основе данных о совершаемых на рынке сделках или предложениях к ним с аналогичными объектами и применяется когда можно подобрать достаточное количество объектов-аналогов.

Согласно требованиям ФСО № 7 в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемыми объектами сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая объекты оценки, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным.

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

В зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектами оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объектов оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объектов.

Для сравнения объектов оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

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

При корректировке цен объектов-аналогов все поправки делаются от объекта-аналога к объектам оценки. Решение о величине рыночной стоимости объектов оценки, принимается на основании анализа скорректированных цен объектов-аналогов.

12.2 Расчет рыночной стоимости объектов оценки

В соответствии с Заданием на оценку объекты оценки представляют собой четыре массива земельных участков в составе:

Номер массива	Наименование участка	Кадастровый номер	Разрешенное использование	Площадь, кв. м
Массив 1	Тверская область, Калининский район, Тургиновское сельское поселение, район д. Рязаново	69:10:0000033:560	ИЖС	378 942
	Тверская область, Калининский район, Тургиновское сельское поселение, район д. Рязаново	69:10:0000033:561	ИЖС	20 705
	Тверская область, Калининский район, Тургиновское сельское поселение, район д. Рязаново	69:10:0000033:564	ИЖС	31 178
	Всего Массив 1			430 825
Массив 2	Тверская область, Калининский район, Тургиновское сельское поселение, район д. Рязаново	69:10:0000033:563	ИЖС	244 969
	Тверская область, Калининский район, Тургиновское сельское поселение, район д. Рязаново	69:10:0000033:559	ИЖС	242 102
	Всего Массив 2			487 071
Массив 3	Тверская область, Калининский район, Тургиновское сельское поселение, район д. Новинки	69:10:0000033:551	ИЖС, ЛПХ	252 047
	Всего Массив 3			252 047
Массив 4	Тверская область, Калининский район, Тургиновское сельское поселение, район д. Новинки	69:10:0000033:553	ИЖС, ЛПХ	20 474
	Тверская область, Калининский район, Тургиновское сельское поселение, район д. Новинки	69:10:0000033:554	ИЖС, ЛПХ	82 013
	Всего Массив 4			102 487
Итого				1 272 430

Наиболее эффективным вариантом использования оцениваемых массивов 1 и 2 является их использования для индивидуального жилищного строительства, оцениваемых массивов 3 и 4 - под сельскохозяйственное производство.

Оцениваемые земельные участки массивов 1 и 2, фактически одинаковы по своим характеристикам (местоположение, инженерное обеспечение, разрешенное использование), и отличаются только по площади, так же как и оцениваемые земельные участка массивов 3 и 4.

Таким образом, в настоящем отчете был произведен «базовый» расчет рыночной стоимости 1 квадратного метра:

- для земельных участков массивов 1 и 2 на примере земельного участка, входящего в состав массива 1, с кадастровым № 69:10:0000033:560, площадью 378 942 кв. м.
- для земельных участков массивов 3 и 4 на примере земельного участка, входящего в состав массива 3, с кадастровым № 69:10:0000033:551, площадью 252 047 кв. м.

В дальнейшем полученные в результате корректировок удельные показатели рыночной стоимости квадратного метра для указанных земельных участков были применены к остальным земельным участкам и четырем массивам с проведением дополнительных корректировок на площадь (подробное описание расчетов см. ниже).

Расчет рыночной стоимости для массивов 1 и 2

Выбор объектов-аналогов

Рынок продаж недвижимости носит закрытый характер и от комментариев третьим лицам относительно условий и суммы сделки стороны отказываются. Информация о сделках доступна в единичных случаях. В этих условиях основным источником информации для отбора объектов-аналогов Оценщиком являются листинги агентств недвижимости, размещенные в специализированных периодических изданиях и на сайтах сети интернет. Использование в качестве объектов-аналогов цен предложений оправдано с той точки зрения, что покупатель при принятии решения о приобретении объекта обязательно проанализирует текущие цены предложения на сравнимые объекты.

При выборе объектов-аналогов оценщик исходил из требований к объектам-аналогам:

- имущественные права – право собственности;
- категория земли – земли населенных пунктов, вид использования – для строительства индивидуальных жилых домов;
- тип объекта – незастроенные земельные участки;
- расположение - на территории Тверской области;
- диапазон площади земельных участков от 2 до 52 га.

Для целей настоящей оценки была проанализирована информация о ряде предложений по продаже земельных участков, сравнимых с оцениваемым по функциональному назначению, местоположению и прочим существенным характеристикам.

На дату оценки Оценщиком было подобрано 5 объектов-аналогов, наиболее близких по своим характеристикам к оцениваемому объекту и сопоставимые по ценообразующим факторам. Оценщик посчитал приемлемым в рамках данного Отчета использовать 5 объектов-аналогов, руководствуясь принципом достаточности. В случае несоответствия информации об объекте-аналоге, содержащейся в объявлении, и информации, полученной в результате интервьюирования представителя правообладателя данного объекта, Оценщик принимал во внимание последнюю информацию (от представителя правообладателя), как более достоверную.

Копии принт-скринов предложений приведены в Приложении к настоящему Отчету. Информация о подобранных объектах-аналогах представлена ниже.

Выбор единицы сравнения

Как правило, когда речь идет о земельных участках, используют удельный показатель стоимости 1 сотки земельного участка или 1 га. Для более точных расчетов и во избежание большой погрешности результатов, Оценщиком было принято решение использовать в качестве сравнения удельный показатель стоимости 1 кв. м земельного участка.

Таким образом, в качестве единицы сравнения был использован показатель стоимости 1 кв. м земельного участка.

Краткая характеристика оцениваемого земельного участка принятого за «базовый» входящий в состав массива 1 и объектов-аналогов

Характеристики объектов	Объект оценки	Объекты-аналоги				
		№ 1	№ 2	№ 3	№ 4	№ 5
Источник информации	-	https://www.avito.ru/konakovo/zemelnye_uchastki/uchastok_52_ga_izhs_793104221	https://www.avito.ru/ostashkov/zemelnye_uchastki/uchastok_10.34_ga_izhs_1141230004	https://www.avito.ru/kalyazhin/zemelnye_uchastki/uchastok_10_ga_izhs_521308137	https://www.avito.ru/peno/zemelnye_uchastki/uchastok_2.44_ga_izhs_697627563	https://www.avito.ru/tver/zemelnye_uchastki/uchastok_37_ga_izhs_555717276
Контактное лицо/телефон		Александр, тел.: 8 (499) 499-62-99	Сергей, тел.: 8 (926) 187-15-54	Максим, тел.: 8 (910) 937-10-34	Ирина, тел.: 8 (910) 648-07-32	тел.: 8 (920) 683-74-73
Условия рынка	сделка	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Передаваемые имущественные права	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Дата сделки/ предложения	19.07.2017	Июль 2017	Июль 2017	Июль 2017	Июль 2017	Июль 2017
Характеристики местоположения						
Местоположение, в т.ч.:	Тверская область, Калининский район, Тургиновское сельское поселение, район д. Рязаново	Тверская область, Конаковский район, деревня Кузьминское	Тверская область, Осташковский район, деревня Большое Лохово	Тверская область, Калязинский район, деревня Устье	Тверская область, Пеновский район, п. Пено	Тверская область, Калининский район, деревня Заозерье
<i>населенный пункт</i>	<i>Тургиновское сельское поселение</i>	<i>д. Кузьминское</i>	<i>д. Большое Лохово</i>	<i>д. Устье</i>	<i>п. Пено</i>	<i>д. Заозерье</i>
<i>ближайший крупный водоем</i>	<i>река Шоша</i>	<i>река Волга</i>	<i>река Волга</i>	<i>река Вьюлка</i>	<i>озеро Пено</i>	<i>озеро Шейно</i>
<i>удаленность от ближайшего крупного водоема, км</i>	<i>~ 0,1</i>	<i>~ 0,1</i>	<i>~ 0,1</i>	<i>~ 0,7</i>	<i>~ 0,1</i>	<i>~ 0,5</i>
<i>численность населения, чел.</i>	<i>2 296</i>	<i>34</i>	<i>9</i>	<i>57</i>	<i>3 787</i>	<i>10</i>
<i>удаленность от Твери, км</i>	<i>~ 46</i>	<i>~ 74</i>	<i>~ 210</i>	<i>~ 180</i>	<i>~ 220</i>	<i>~ 27</i>
<i>статус населенного пункта согласно модели Лейфера</i>	<i>прочие населенные пункты</i>	<i>прочие населенные пункты</i>	<i>прочие населенные пункты</i>	<i>прочие населенные пункты</i>	<i>прочие населенные пункты</i>	<i>прочие населенные пункты</i>
Характеристики объектов						
Тип объекта	незастроенный земельный участок	незастроенный земельный участок	незастроенный земельный участок	незастроенный земельный участок	незастроенный земельный участок	незастроенный земельный участок
Категория земель	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов

Характеристики объектов	Объект оценки	Объекты-аналоги				
		№ 1	№ 2	№ 3	№ 4	№ 5
Разрешенное использование	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Пригодность для строительства	менее пригоден, из-за высокого уровня грунтовых вод	вполне пригоден	вполне пригоден	вполне пригоден	вполне пригоден	вполне пригоден
Площадь земельного участка, кв. м	378 942,0	520 000,0	103 400,0	96 600,0	24 400,0	370 000,0
Наличие инженерных коммуникаций (электричество, водоснабжение, газ, канализация)	инженерно не обеспечен	инженерно не обеспечен	инженерно не обеспечен (есть разрешение на 10 кВт)	инженерно не обеспечен	инженерно не обеспечен	инженерно обеспечен (электричество, газо-, водоснабжение)
Форма (конфигурация) земельного участка	неправильного многоугольника	неправильного многоугольника	неправильного многоугольника	близкая к прямоугольной	неправильного многоугольника	неправильного многоугольника
Наличие дополнительных построек	нет	нет	нет	нет	нет	нет
Условия подъезда	грунтовая дорога	грунтовая дорога	грунтовая дорога	грунтовая дорога	грунтовая дорога	грунтовая дорога
Цена предложения, руб.	?	99 000 000	23 999 000	19 000 000	6 500 000	99 000 000
Цена, руб./кв. м земельного участка		190,4	232,1	196,7	266,4	267,6

Описание проведенных корректировок

Последовательные корректировки (первой группы)

Корректировка на объем передаваемых прав: Для всех объектов-аналогов, в качестве предмета сделки выступало право собственности. Так как в случае объекта оценки также предполагается передача прав собственности, корректировка на объем передаваемых прав не проводилась.

Корректировка на условия финансирования: Условия финансирования (схема перехода «из рук в руки») по объекту оценки и объектам-аналогам - типичные для рынка коммерческой недвижимости Тверской области: объекты продаются путем публичной оферты. Таким образом, корректировка не проводилась.

Условия продажи: Условия продажи по объектам-аналогам - типичные для рынка недвижимости Тверской области: объекты-аналоги продаются правообладателями или через их представителей (агентства недвижимости и фирмы-брокеры). Корректировка не проводилась.

Условия рынка (время продажи)

Поскольку предложения по продаже объектов-аналогов, актуальные на дату оценки, корректировка на условия рынка не проводилась.

Условия сделки (скидка к ценам предложений).

Как правило, при закрытии сделок по продаже недвижимости, возможно некоторое снижение платежа (в результате торга). Как правило, на рынке недвижимости продавцы предпочитают открыто не декларировать более низкие цены, однако предоставляют значительные дисконты. В 90% случаев продажи, реальная цена продажи отличается от первоначальной цены продажи, по которой выставлялся объект, на 5-50% в сторону снижения.

В распоряжении Оценщика имеются следующие источники для определения скидки на уторговывание:

- Справочник Яскевича Е. Е. («Сборник рыночных корректировок - 2017», Москва, 2017).
- Данные экспертного опроса представленного на сайте Ассоциации развития рынка недвижимости некоммерческой организации «СтатРиелт»¹⁹.
- Данные Ассоциации Банков Северо-Запада (АБСЗ)²⁰.

По данным Справочника Яскевича Е. Е. («Сборник рыночных корректировок - 2017», Москва, 2017) скидка на торг в небольших городах и населенных пунктах (на примере Московской области) для земельных участков, составляет 12,0 – 14,0%, среднее значение -13,0%.

1.11. СКИДКИ НА УТОРГОВЫВАНИЕ ДЛЯ НЕДВИЖИМОСТИ ПО ГОРОДАМ РФ

Таблица 61. Значения корректировок на уторговывание для объектов недвижимости в различных городах РФ на март 2017 г. %

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	
Небольшие города и населенные пункты									
Московская область в марте 2017 г.	6-8 (7)	10-12 (11)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	6-9 (7,5)	10-13 (11,5)	8-10 (9)	12-15 (13,5)	12-14 (13)

¹⁹Источник информации: <https://statrielt.ru/>.

²⁰ Источник информации: http://www.nwab.ru/content/data/store/images/f_3706_63205_1.pdf

Величина *скидки на уторговывание* по данным экспертного опроса, составленного по состоянию на 01.04.2017 г., представленного на сайте Ассоциации развития рынка недвижимости некоммерческой организации «СтатРиелт»²¹, основанного на данных опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей) для земельных участков под ИЖС, составляет 5,0 – 13,0%, среднее значение - 9,0%.

№	Земельный участок (категории, разрешенного использования*)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Земли населенных пунктов, для смешанной застройки (офисные, торговые, коммунальные) - в зависимости от плотности застройки и престижности окружающей территории, вида разрешенного использования, пешеходного и транспортного трафика, общей площади и инженерной обеспеченности участка, качества дорог	0,87	0,95	0,91
2	Земли населенных пунктов, под многоэтажную преимущественно жилую застройку - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, престижности района и социального окружения, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,89	0,95	0,92
3	Земли населенных пунктов под ИЖС, ЛПХ, ДНП и СНТ - в зависимости от развитости населенного пункта, эстетических характеристик участка (парк, река, водоем и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,87	0,95	0,91

По данным Ассоциации Банков Северо-Запада²² скидка на торг для земельных участков под ИЖС, составляет 0,0 – 50,0%, среднее значение -14,0%.

Результаты опроса (по состоянию на 30.06.2016 г.)

Сегменты	Скидка на торг (продажа недвижимого имущества, вторичный рынок), %									
	Нижняя граница интервала				Верхняя граница интервала				Среднее значение интервала	
	МИН	МАКС	СРЗНАЧ	МЕДИАНА	МИН	МАКС	СРЗНАЧ	МЕДИАНА	СРЗНАЧ	МЕДИАНА
Земельные участки (ИЖС, ДНП, СНТ, ЛПХ)	0	15	7	5	5	50	21	23	14	14
Земельные участки (зона ЖД)	0	15	9	10	5	50	26	25	17	16
Земельные участки (зона Д)	0	15	11	10	10	50	29	30	20	22
Земельные участки (зона ПД)	0	30	13	13	20	50	32	30	23	23
Земельные участки (сельскохозяйственного назначения)	5	30	20	20	30	90	46	50	33	33

В связи с тем, что аналитические данные в справочнике Яскевича Е. Е. («Сборник рыночных корректировок - 2017», Москва, 2017) приведены для земельных участков без разделения на категории и разрешенное использование земельных участков, для определения скидки на уторговывание были использованы данные с сайта «СтатРиелт» и данные АБСЗ для земельных участков под ИЖС.

Учитывая тенденции на рынке земельных участков в малых населенных пунктах Тверской области²³, скидка на уторговывание была рассчитана как среднее значение между верхней границей интервала приведенного на сайте «СтатРиелт» и средним значением интервала данных АБСЗ.

²¹Источник информации: <https://statrielt.ru/>.

²²Источник информации: http://www.nwab.ru/content/data/store/images/f_3706_63205_1.pdf

²³См. раздел 8.4 «Анализ рынка земельных участков в малых населенных пунктах Тверской области».

Источник	Значение скидки на уторгование, %
Данные экспертного опроса представленного на сайте Ассоциации развития рынка недвижимости некоммерческой организации «СтатРиелт»	13,0%
Данные Ассоциации Банков Северо-Запада (АБСЗ)	14,0%
Среднее значение, %	-13,5%

Таким образом, цены предложений всех объектов-аналогов были откорректированы на 13,5% в сторону понижения.

В результате проведенного анализа была проведена одна последовательная корректировка (на и уторговывание – см. таблицу выше) и определена базовая скорректированная стоимость для каждого из объектов-аналогов, которая являлась основой для проведения дальнейших расчетов.

Независимые корректировки (второй группы)

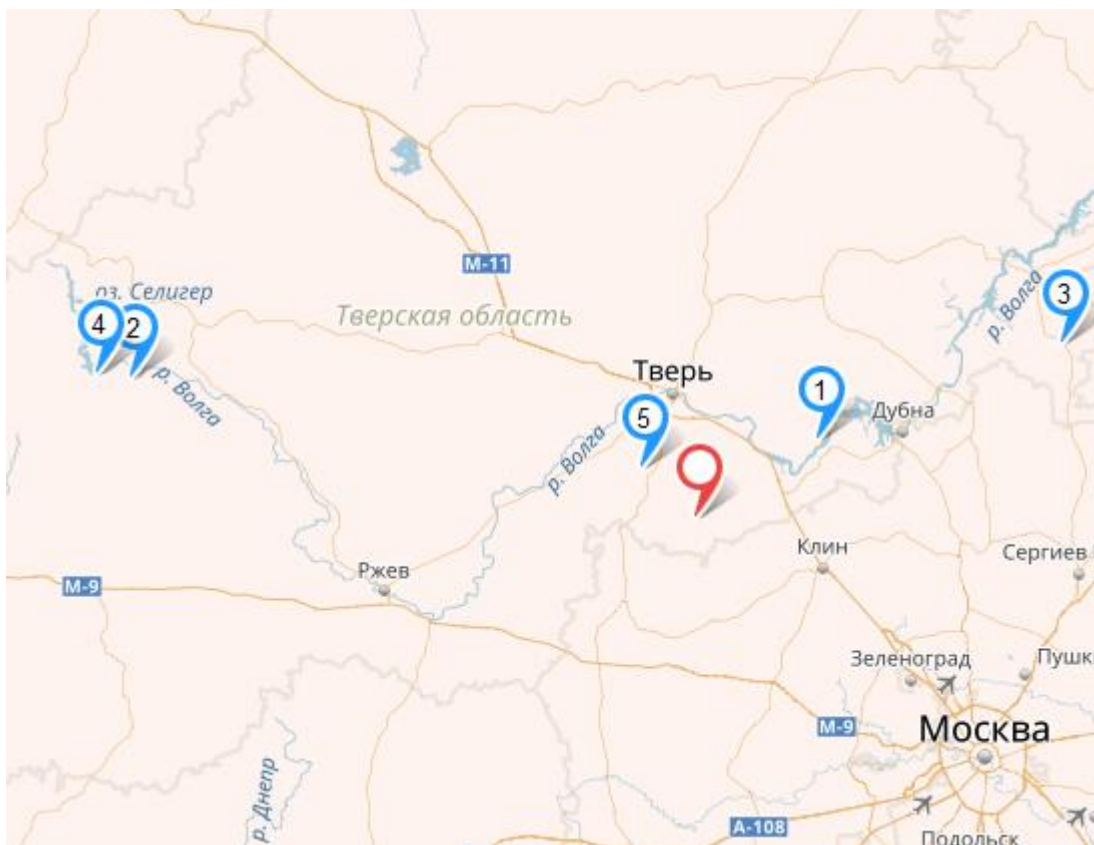
Оценщик не проводил корректировок по характеристикам, которые сопоставимы как для оцениваемого объекта недвижимости, так и для объектов-аналогов, в т.ч.:

- тип объекта: все представленные объекты-аналоги, как и оцениваемый объект, представляют собой земельные участки, относящиеся к землям населенных пунктов, с разрешенным видом использования – для строительства индивидуальных жилых домов;
- на удаленность от ближайших крупных водоемов: объект оценки и объекты-аналоги расположены на удалении от 0,10 до 0,70 км от крупных водоемов, в связи с чем, корректировка не проводилась.
- на наличие дополнительных построек: все объекты-аналоги, как и оцениваемый объект, являются не застроенными.
- условия подъезда: в отношении всех объектов-аналогов, как и объекта оценки, подъезд осуществляется по грунтовой дороге.

При определении величин корректировок были использованы результаты аналитических данных и опроса экспертов.

Корректировка на статус населенного пункта

Карта взаимного глобального расположения объекта оценки и объектов-аналогов приведена ниже.



Список объектов

- 3 Объект-аналог № 3 Объект оценки
- 2 Объект-аналог № 2 5 Объект-аналог № 5
- 1 Объект-аналог № 1 4 Объект-аналог № 4

Схема местоположения объектов-аналогов²⁴

Для расчета величины корректировки на статус населенного пункта были использованы данные Справочника Лейфера (Справочник оценщика недвижимости-2016. Том 3. Земельные участки, Нижний Новгород, 2016 г.). В справочнике представлены доверительный и расширенный интервалы отношений удельных цен предложений земельных участков, расположенных в различных населенных пунктах произвольного субъекта РФ. Населенные пункты сформированы в группы по престижности местоположения, название каждой группы определяет статус населенного пункта. Статус населенного пункта объекта оценки и объектов-аналогов определялся на основании ряда индикативных характеристик, результаты представлены в таблице ниже.

Объект	Объект оценки	ОАН№1	ОАН№2	ОАН№3	ОАН№4	ОАН№5
населенный пункт	Тургиновское сельское поселение	д. Кузьминское	д. Большое Лохово	д. Устье	п. Пено	д. Заозерье
численность населения, чел.	2296	34	9	57	3 787	10
удаленность от Твери, км	~ 46	~ 74	~ 210	~ 180	~ 220	~ 27
статус населенного пункта согласно модели Лейфера	прочие населенные пункты	прочие населенные пункты	прочие населенные пункты	прочие населенные пункты	прочие населенные пункты	прочие населенные пункты

²⁴ Источник карты:

<https://yandex.ru/maps/?um=constructor%3Ae052e9fd0e64a020373048c59e27889381a8e539e6d3b9ff6e7087c8fb833e5c&source=constructorLink>

Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов
Таблица 11

Отношение цен земельных участков по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Доверительный интервал	
Под жилую застройку			
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

Согласно индикативным характеристикам местоположение объекта оценки, учитывая численность населения и удаленность от Твери, ему был присвоен максимальный коэффициент из доверительного интервала для прочих населенных пунктов 0,46.

Учитывая малую численность населения и сопоставимую транспортную доступность объектов-аналогов №№ 1 и 5, а у объекта-аналога № 4 наибольшую численность населения и худшую транспортную доступность, им был присвоен средний коэффициент из доверительного интервала для прочих населенных пунктов 0,44.

Учитывая малую численность населения и худшую транспортную доступность объектов-аналогов №№ 2 и 3, им был присвоен минимальный коэффициент из доверительного интервала 0,42.

Величина корректировки рассчитывалась следующим образом:

Величина корректировки = (Кл. объекта оценки / Кл. объекта-аналога -1) * 100%

Корректировка на площадь земельного участка

Как правило, большие по размеру земельные участки стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру участки, поэтому в цены аналогов вносились корректировки.

Величина корректировки на площадь определена на основании аналитических данных Справочника оценщика недвижимости. Том 3. «Земельные участки», под ред. Л.А. Лейфера, 2016 г.

В соответствии с данными вышеуказанного справочника, уравнение зависимости удельной цены от площади земельного участка под индивидуальную жилую застройку выглядит следующим образом:

$$Y = 2,7674 * x^{-0,139}$$

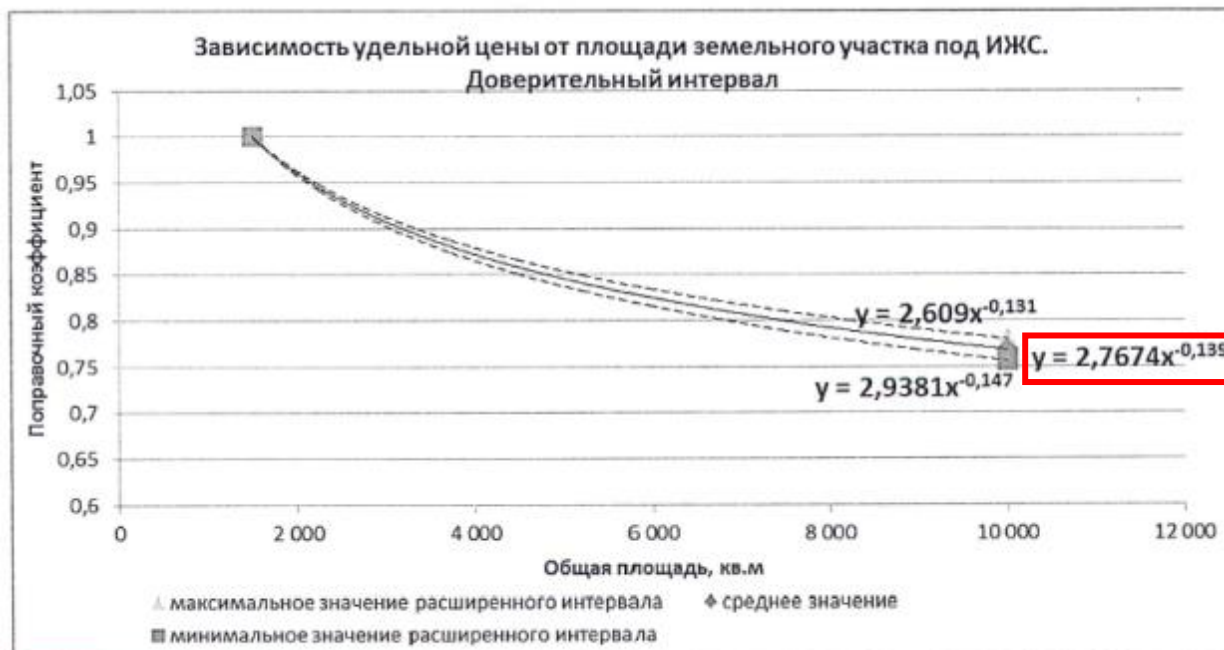


Рис. 115

Минимальная площадь, которая ограничивается данной моделью 1 500 кв.м (15 соток)

С помощью данных уравнений зависимости определяется искомая величина корректировки каждого объекта-аналога («у»), где в качестве переменной «х» выступает площадь земельного участка.

Величина корректировки получена следующим образом:

$$\text{Величина корректировки} = (K \text{ объекта оценки} / K \text{ объекта-аналога} - 1) * 100\%$$

На указанные величины и были скорректированы ценовые показатели объектов-аналогов.

Корректировка на наличие коммуникаций

Оцениваемый участок инженерно не обеспечен. Объекты-аналоги №№ 1, 3 и 4 так же, как и объект оценки, инженерно не обеспечены. У объекта-аналога № 2 имеется разрешение на электроосвещение на 10 кВт. Объект-аналог № 5 инженерно обеспечен частично (электричество, газо-, водоснабжение).

Корректировка на наличие / отсутствие инженерных коммуникаций была проведена на основании данных Некоммерческой организации «Ассоциация развития рынка недвижимости «СтатРиелт» (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2017/korrektirovki-stoimosti-zemli/951-na-kommunikatsii-zemelnykh-uchastkov-popravki-korrektirovki-na-01-04-2017-goda>).

Определение диапазона корректировки на инженерное обеспечение

на Коммуникации земельных участков - поправки - корректировки на 01.04.2017 года

Категория: **Корректировки рыночной стоимости земельных участков**



Исследование рынков земельных участков земель населенных пунктов показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от наличия/отсутствия инженерных коммуникаций для различных населенных пунктов находится в пределах незначительной вариации. Вероятно, это объясняется планомерностью развития систем коммуникаций совместно с генеральными планами развития территорий.

Итоги расчета **СтатРиелт** на основе актуальной рыночной информации

№	Земельные участки населённых пунктов, промышленности или смежные с ними, где в непосредственной близости имеются соответствующие магистрали, линейные сооружения	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Не обеспеченные инженерными коммуникациями			1,00
2	при наличии только одного вида коммуникаций: Обеспеченные центральной электроэнергией 380 - 400 В	1,08	1,13	1,10
3	Обеспеченные центральной электроэнергией 220 - 240 В	1,06	1,11	1,08
4	Обеспеченные водопроводом (центральным или скважиной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,07	1,12	1,09
5	Обеспеченные канализацией (центральной или локальной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,05	1,10	1,07
6	Обеспеченные центральным газоснабжением	1,11	1,18	1,14
7	Обеспеченные центральным теплоснабжением	1,09	1,16	1,12

Примечания:

Для объекта оценки коэффициент равен 1. Для объектов-аналогов, не имеющих инженерные коммуникации, коэффициент так же равен 1.

Весовой коэффициент для объекта-аналога № 2, имеющего разрешение на электроосвещение на 10 кВт составил 1,06 (=1,06*1,00*1,00*1,00*1,00, где 1,06 - вклад в стоимость земельного участка наличия разрешения на электроосвещение на 10 кВт принятый по нижней границе представленного диапазона).

Весовой коэффициент для объекта-аналога № 5, инженерно обеспеченного частично, составил 1,34 (=1,08*1,09*1,00*1,00*1,14, где 1,08 - вклад в стоимость земельного участка наличие электроснабжения, 1,09 водоснабжения, 0,14 – вклад в стоимость земельного участка наличие газоснабжения).

Величина корректировки получена следующим образом:

Величина корректировки = (К объекта оценки / К объекта-аналога - 1) * 100%

На указанные величины и были скорректированы ценовые показатели объектов-аналогов.

Корректировка на пригодность земельного участка для строительства

На оцениваемом земельном участке, принятом за «базовый», высокий уровень грунтовых вод, т.е. он менее пригоден для строительства, в связи с чем его рыночная стоимость была откорректирована в сторону уменьшения.

Корректировка на пригодность земельного участка для строительства была проведена на основании данных Некоммерческой организации «Ассоциация развития рынка недвижимости «СтатРиелт» (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2017/korrektirovki-stoimosti-zemli/946-na-konfiguratsiyu-formu-i-relef-zemelnogo-uchastka-korrektirovki-na-01-04-2017-goda>).

на Конфигурацию, форму и рельеф земельного участка - корректировки на 01.04.2017 года

Категория: [Корректировки рыночной стоимости земельных участков](#)



В ходе анализа рынка земельных участков выявлено, что участки, имеющие неправильную или вытянутую форму, или участки с повышенным уклоном местности, или с другими недостатками при остальных аналогичных характеристиках, предлагаются на рынке дешевле остальных.

Как правило, при начальном формировании земель поселений выделяется земельный массив большой площади и составляется генеральный план поселения. При подготовке проекта межевания территории поселения в соответствии с градостроительными регламентами и нормами формируются границы образуемых отдельных земельных участков. По возможности, это участки правильной формы, близкой к квадратной или прямоугольной. Учитывая рельеф местности: равнинный (с уклоном до 3%), слабопересеченный (3-6%), пересеченный (6-10%), сильнопересеченный (10-20%), горный (более 20%) или пересеченный, некоторые участки имеют неправильную форму или с уклоном, что обуславливает меньшую пригодность таких участков для использования по назначению и, следовательно, меньшую рыночную привлекательность и стоимость.

Например:

- узкие участки ограничивают размеры проектируемых зданий, возникают сложности с размещением коммуникаций и проездов;
- строительство зданий на участках с повышенным уклоном местности требует дополнительных затрат на планировку, строительство террас и подпорных стен;
- неправильная конфигурация границ и уклоны участка создают сложности в строительстве ограждения, при этом забор выглядит менее эстетично;
- участок, расположенный в балке, овраге или в пойме реки, может быть подтоплен внешними водами;
- если на участке высокий уровень грунтовых вод, то возникнут сложности и дополнительные расходы при строительстве фундамента и подвала
- и другие случаи снижения стоимости из-за конфигурации, формы и рельефа местности.

Корректировка определяется соотношением представленных в таблице коэффициентов.

Итоги расчета [СтарРиелт](#) на основе актуальных рыночных данных

Группа	Характеристика формы и рельефа участка	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
Вполне пригодные для строительства и использования по назначению	Земельные участки категорий: земель населенных пунктов, земель сельскохозяйственного назначения для дачного строительства и садоводства, земель промышленности, транспорта, связи и иного спец. назначения, а также земельные участки сельскохозяйственного назначения (угодья), по форме и рельефу полностью пригодные для капитального строительства и/или использования по целевому назначению и разрешенному использованию			1,00
Менее пригодные для строительства и использования по назначению	1. Земельные участки вытянутой формы с длиной, превышающей ширину, более чем в 4 раза при условии, что ширина такого участка ограничена, но минимально достаточна для строительства и эксплуатации (обслуживания) типичных для этой территориальной зоны объектов капитального строительства *; 2. Земельные участки с вкраплениями или изрезанной формы, обусловленной сильно пересеченным рельефом местности; 3. Земельные участки с уклоном местности более 20 %; 4. Земельные участки, расположенные в балке, овраге или в пойме реки; 5. Земельные участки с высоким уровнем грунтовых вод; 6. Земельные участки с другими существенными недостатками, менее пригодные для строительства и использования * - если ширина участка вытянутой формы позволяет размещать кроме типичных для этой территориальной зоны объектов капитального строительства иные объекты инфраструктуры, то такой участок является вполне пригодным для строительства и корректировка не производится	0,80	0,89	0,84

Для оцениваемого земельного участка, входящего в состав массива 1, принятого за «базовый», менее пригодного для строительства, в виду высокого уровня грунтовых вод, коэффициент принят на уровне среднего значения диапазона 0,84. Для объектов-аналогов вполне пригодных для строительства, коэффициент равен 1.

При определении средневзвешенной цены оцениваемого объекта веса присваивались расчетно, по принципу – чем меньше относительная валовая коррекция, тем больше вес. Вес объекта-аналога рассчитывался как доля обратного значения относительной валовой коррекции стоимости аналога в сумме обратных значений относительной валовой коррекции всех объектов-аналогов.

Результаты расчета рыночной стоимости методом общих корректировок и произведенные корректировки для объектов-аналогов приведены ниже в таблице.

Определение рыночной стоимости земельного участка принятого за «базовый» в рамках сравнительного подхода

Характеристики объектов	Объект оценки	Объекты-аналоги				
		№ 1	№ 2	№ 3	№ 4	№ 5
Корректировки первой группы поправок						
Условия рынка	сделка	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Изменение в %	-	-13,50%	-13,50%	-13,50%	-13,50%	-13,50%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м земельного участка		164,7	200,8	170,1	230,4	231,4
Корректировки второй группы						
Местоположение, в т.ч.:	Тверская область, Калининский район, Тургиновское сельское поселение, район д. Рязаново	Тверская область, Конаковский район, деревня Кузьминское	Тверская область, Осташковский район, деревня Большое Лохово	Тверская область, Калязинский район, деревня Устье	Тверская область, Пеновский район, п. Пено	Тверская область, Калининский район, деревня Заозерье
<i>населенный пункт</i>	<i>Тургиновское сельское поселение</i>	<i>д. Кузьминское</i>	<i>д. Большое Лохово</i>	<i>д. Устье</i>	<i>п. Пено</i>	<i>д. Заозерье</i>
<i>численность населения, чел.</i>	2296	34	9	57	3 787	10
<i>удаленность от Твери, км</i>	~ 46	~ 74	~ 210	~ 180	~ 220	~ 27
<i>статус населенного пункта согласно модели Лейфера</i>	<i>прочие населенные пункты</i>	<i>прочие населенные пункты</i>	<i>прочие населенные пункты</i>	<i>прочие населенные пункты</i>	<i>прочие населенные пункты</i>	<i>прочие населенные пункты</i>
Корректирующий коэффициент	0,460	0,440	0,420	0,420	0,440	0,440
Корректировка, %		4,55%	9,52%	9,52%	4,55%	4,55%
Площадь земельного участка, кв.м	378 942,0	520 000,0	103 400,0	96 600,0	24 400,0	370 000,0
Корректирующий коэффициент	0,46	0,44	0,56	0,56	0,68	0,47
Корректировка, %	-	4,50%	-16,52%	-17,30%	-31,70%	-0,33%

Характеристики объектов	Объект оценки	Объекты-аналоги				
		№ 1	№ 2	№ 3	№ 4	№ 5
Наличие инженерных коммуникаций (электричество, водоснабжение, газ, канализация)	инженерно не обеспечен	инженерно не обеспечен	инженерно не обеспечен (есть разрешение на 10 кВт)	инженерно не обеспечен	инженерно не обеспечен	инженерно обеспечен (электричество, газо-, водоснабжение)
Коэффициент наличия электричества	1,00	1,00	1,06	1,00	1,00	1,08
Коэффициент наличия водопровода (центрального или скважины в нормальном (рабочем) состоянии)	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,09
Коэффициент наличия канализации (центральной или локальной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Коэффициент наличия отопления	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Коэффициент наличия газоснабжения	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,14
Корректирующий коэффициент	1,00	1,00	1,06	1,00	1,00	1,34
Изменение в %	-	0,00%	-5,66%	0,00%	0,00%	-25,48%
Пригодность для строительства	менее пригоден, из-за высокого уровня грунтовых вод	вполне пригоден	вполне пригоден	вполне пригоден	вполне пригоден	вполне пригоден
Корректирующий коэффициент	0,84	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка, %	-	-16,00%	-16,00%	-16,00%	-16,00%	-16,00%
Суммарная величина корректировок второй группы		-6,96%	-28,65%	-23,78%	-43,15%	-37,27%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м земельного участка		153,2	143,2	129,7	131,0	145,2
Абсолютная валовая коррекция		25,04%	47,70%	42,83%	52,24%	46,36%
Относительная валовая коррекция		-6,96%	-28,65%	-23,78%	-43,15%	-37,27%
Вес абсолютной корректировки, %		11,70%	22,30%	20,00%	24,40%	21,60%

Характеристики объектов	Объект оценки	Объекты-аналоги				
		№ 1	№ 2	№ 3	№ 4	№ 5
Коэффициент обратной корректировки		0,883	0,777	0,800	0,756	0,784
Весовой коэффициент		0,221	0,194	0,200	0,189	0,196
Доля объекта-аналога в стоимости земельного участка, руб.		34,0	28,0	26,0	25,0	28,0
Итоговая удельная стоимость земельного участка, руб./кв.м						141,0
Стоимость земельного участка, руб. (НДС не облагается)						53 430 822

Таким образом, величина удельного показателя рыночной стоимости земельного участка, входящего в состав массива 1, принятого за «базовый», составил 141 руб./ кв. м площади земельного участка.

Рыночная стоимость земельных участков, входящих в состав массивов 1 и 2, определена с учетом дополнительных корректировок на площадь.

Корректировка на площадь земельного участка проведена аналогично корректировки описанной выше по тексту отчета при определении удельного показателя рыночной стоимости земельного участка принятого за «базовый».

Так же была рассчитана суммарная рыночная стоимость массивов 1 и 2 земельных участков с учетом дополнительных корректировок на площадь.

Принцип проведения и описания корректировок аналогичен для всех оцениваемых объектов.

Определение рыночной стоимости массивов 1 и 2

Номер массива	Наименование участка	Кадастровый номер	Общая площадь, кв. м	Коэффициент на площадь земельного участка	Корректировка на площадь земельного участка	Итоговая удельная стоимость земельного участка, руб./кв.м	Стоимость земельного участка, руб. (НДС не облагается)	Результат, полученный в рамках сравнительного подхода, руб.
Массив 1								
Массив 1	Тверская область, Калининский район, Тургиновское сельское поселение, район д. Рязаново	69:10:0000033:560	378 942	0,46	см. расчетную таблицу	141	53 430 822	
	Тверская область, Калининский район, Тургиновское сельское поселение, район д. Рязаново	69:10:0000033:561	20 705	0,70	49,79%	211	4 373 020	
	Тверская область, Калининский район, Тургиновское сельское поселение, район д. Рязаново	69:10:0000033:564	244 969	0,49	6,25%	150	36 699 944	
Рыночная стоимость массива 1, руб.			644 616	0,43	-7,12%	131	84 420 701	84 400 000
Массив 2								
Массив 2	Тверская область, Калининский район, Тургиновское сельское поселение, район д. Рязаново	69:10:0000033:563	31 178	0,66	41,51%	200	6 220 769	
	Тверская область, Калининский район, Тургиновское сельское поселение, район д. Рязаново	69:10:0000033:559	242 102	0,49	6,43%	150	36 329 827	
	Рыночная стоимость массива 2, руб.			273 280	0,49	4,65%	148	
Итого рыночная стоимость массива 1 и 2, руб.								124 700 000

Таким образом, суммарная рыночная стоимость массивов 1 и 2 округленно составила 124 700 000 руб. НДС не облагается, в т.ч. массива 1 – 84 400 000 руб. НДС не облагается и массива 2 – 40 300 000 руб. НДС не облагается.

Расчет рыночной стоимости для массивов 3 и 4

Выбор объектов-аналогов

Рынок продаж недвижимости носит закрытый характер и от комментариев третьим лицам относительно условий и суммы сделки стороны отказываются. Информация о сделках доступна в единичных случаях. В этих условиях основным источником информации для отбора объектов-аналогов Оценщиком являются листинги агентств недвижимости, размещенные в специализированных периодических изданиях и на сайтах сети интернет. Использование в качестве объектов-аналогов цен предложений оправдано с той точки зрения, что покупатель при принятии решения о приобретении объекта обязательно проанализирует текущие цены предложения на сравнимые объекты.

При выборе объектов-аналогов оценщик исходил из требований к объектам-аналогам:

- имущественные права – право собственности;
- разрешенное использование – под сельскохозяйственное производство;
- тип объекта – незастроенные земельные участки;
- расположение - на территории Тверской области;
- диапазон площади земельных участков от 2 до 30 га.

Для целей настоящей оценки была проанализирована информация о ряде предложений по продаже земельных участков, сравнимых с оцениваемым по функциональному назначению, местоположению и прочим существенным характеристикам.

На дату оценки Оценщиком было подобрано 8 объектов-аналогов, наиболее близких по своим характеристикам к оцениваемому объекту и сопоставимые по ценообразующим факторам. Оценщик посчитал приемлемым в рамках данного Отчета использовать 8 объектов-аналогов, руководствуясь принципом достаточности. В случае несоответствия информации об объекте-аналоге, содержащейся в объявлении, и информации, полученной в результате интервьюирования представителя правообладателя данного объекта, Оценщик принимал во внимание последнюю информацию (от представителя правообладателя), как более достоверную.

Копии принт-скринов предложений приведены в Приложении к настоящему Отчету. Информация о подобранных объектах-аналогах представлена ниже.

Выбор единицы сравнения

Как правило, когда речь идет о земельных участках, используют удельный показатель стоимости 1 сотки земельного участка или 1 га. Для более точных расчетов и во избежание большой погрешности результатов, Оценщиком было принято решение использовать в качестве сравнения удельный показатель стоимости 1 кв. м земельного участка.

Таким образом, в качестве единицы сравнения был использован показатель стоимости 1 кв. м земельного участка.

Краткая характеристика оцениваемого земельного участка принятого за «базовый» входящий в состав массива 3 и объектов-аналогов

Характеристики объектов	Объект оценки	Объекты-аналоги							
		№ 1	№ 2	№ 3	№ 4	№ 5	№ 6	№ 7	№ 8
Источник информации	-	https://www.avito.ru/torzok/zemelnye_uchastki/uchastok_29.6_ga_snt_dnp_711080209	https://www.avito.ru/tver/zemelnye_uchastki/uchastok_24_ga_snt_dnp_118101425	https://www.avito.ru/udomlya/zemelnye_uchastki/uchastok_8.3_ga_snt_dnp_513818243	https://www.avito.ru/rzhev/zemelnye_uchastki/uchastok_4_ga_snt_dnp_842820708	https://www.avito.ru/zubtsov/zemelnye_uchastki/uchastok_10_ga_snt_dnp_817342854	https://www.avito.ru/vesegonsk/zemelnye_uchastki/uchastok_24_ga_snt_dnp_808707324	https://www.avito.ru/torzok/zemelnye_uchastki/uchastok_5.25_ga_snt_dnp_863003594	https://www.avito.ru/tver/zemelnye_uchastki/uchastok_7.8_ga_snt_dnp_330052046
Контактное лицо/телефон		Олег, тел.: 8 (910) 840-73-56	Юрий, тел.: 8 (903) 631-34-66	тел.: 8 (910) 530-36-36	тел.: 8 (963) 600-72-25	тел.: 8 (916) 558-20-07	тел.: 8 (915) 463-51-86	Максим, тел.: 8 (920) 173-04-97	Ольга, тел.: 8 (920) 692-94-42
Условия рынка	сделка	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Передаваемые имущественные права	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Дата сделки/предложения	19.07.2017	Июль 2017	Июль 2017	Июль 2017	Июль 2017	Июль 2017	Июль 2017	Июль 2017	Июль 2017
Характеристики местоположения									
Местоположение, в т.ч.:	Тверская область, Калининский район, Тургиновское сельское поселение, район д. Новинки	Тверская область, Торжокский район, деревня Головинские Горки	Тверская область, Калининский район, сельское поселение Медновское, д. Рождество	Тверская область, Удомельский район, деревня Ясная Поляна	Тверская область, Ржевский район, деревня Воронцово	Тверская область, Зубцовский район, с/п Вазуское, д. Веригино, поле № 49	Тверская область, Весьегонский район, деревня Бараново	Тверская область, Кимрский район, деревня Скулино	Тверская область, Старицкий район, Паньковский сельский округ
<i>населенный пункт</i>	<i>Тургиновское сельское поселение</i>	<i>д. Головинские Горки</i>	<i>д. Рождество</i>	<i>д. Ясная Поляна</i>	<i>д. Воронцово</i>	<i>д. Веригино</i>	<i>д. Бараново</i>	<i>д. Скулино</i>	<i>д. Паньково</i>
<i>численность населения, чел.</i>	2 296	36	6	5	0	33	96	33	356
<i>удаленность от Твери, км</i>	~ 46	~ 55	~ 25	~ 120	~ 130	~ 115	~ 210	~ 90	~ 60
<i>статус населенного пункта согласно модели Лейфера</i>	<i>прочие населенные пункты</i>	<i>прочие населенные пункты</i>	<i>прочие населенные пункты</i>	<i>прочие населенные пункты</i>	<i>прочие населенные пункты</i>	<i>прочие населенные пункты</i>	<i>прочие населенные пункты</i>	<i>прочие населенные пункты</i>	<i>прочие населенные пункты</i>
Характеристики объектов									
Тип объекта	незастроенный земельный участок	незастроенный земельный участок	незастроенный земельный участок	незастроенный земельный участок	незастроенный земельный участок	незастроенный земельный участок	незастроенный земельный участок	незастроенный земельный участок	незастроенный земельный участок
Разрешенное использование	под сельскохоз. производство	под сельскохоз. производство	под сельскохоз. производство	под сельскохоз. производство	под сельскохоз. производство	под сельскохоз. производство	под сельскохоз. производство	под сельскохоз. производство	под сельскохоз. производство

Характеристики объектов	Объект оценки	Объекты-аналоги							
		№ 1	№ 2	№ 3	№ 4	№ 5	№ 6	№ 7	№ 8
Пригодность использования по назначению	менее пригоден, из-за высокого уровня грунтовых вод, а также земельный участок расположен в низине и границы его заболочены	вполне пригоден	вполне пригоден	вполне пригоден	вполне пригоден	вполне пригоден	вполне пригоден	вполне пригоден	вполне пригоден
Площадь земельного участка, кв.м	252 047,0	296 000,0	240 000,0	83 000,0	40 000,0	87 347,0	240 000,0	52 500,0	78 000,0
Наличие инженерных коммуникаций (электричество, водоснабжение, газ, канализация)	инженерно не обеспечен	инженерно не обеспечен	инженерно не обеспечен	инженерно не обеспечен	инженерно не обеспечен	инженерно не обеспечен	инженерно не обеспечен	инженерно не обеспечен	инженерно не обеспечен
Наличие дополнительных построек	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет
Условия подъезда	грунтовая дорога	грунтовая дорога	грунтовая дорога	грунтовая дорога	грунтовая дорога	грунтовая дорога	грунтовая дорога	грунтовая дорога	грунтовая дорога
Цена предложения, руб.	?	7 000 000	6 500 000	2 490 000	1 200 000	3 000 000	6 000 000	1 600 000	3 000 000
Цена, руб./кв. м земельного участка		23,6	27,1	30,0	30,0	34,3	25,0	30,5	38,5

Описание проведенных корректировок

Последовательные корректировки (первой группы)

Корректировка на объем передаваемых прав: Для всех объектов-аналогов, в качестве предмета сделки выступало право собственности. Так как в случае объекта оценки также предполагается передача прав собственности, корректировка на объем передаваемых прав не проводилась.

Корректировка на условия финансирования: Условия финансирования (схема перехода «из рук в руки») по объекту оценки и объектам-аналогам - типичные для рынка коммерческой недвижимости Тверской области: объекты продаются путем публичной оферты. Таким образом, корректировка не проводилась.

Условия продажи: Условия продажи по объектам-аналогам - типичные для рынка недвижимости Тверской области: объекты-аналоги продаются правообладателями или через их представителей (агентства недвижимости и фирмы-брокеры). Корректировка не проводилась.

Условия рынка (время продажи)

Поскольку предложения по продаже объектов-аналогов, актуальные на дату оценки, корректировка на условия рынка не проводилась.

Условия сделки (скидка к ценам предложений).

Как правило, при закрытии сделок по продаже недвижимости, возможно некоторое снижение платежа (в результате торга). Как правило, на рынке недвижимости продавцы предпочитают открыто не декларировать более низкие цены, однако предоставляют значительные дисконты. В 90% случаев продажи, реальная цена продажи отличается от первоначальной цены продажи, по которой выставлялся объект, на 5-50% в сторону снижения.

В распоряжении Оценщика имеются следующие источники для определения скидки на уторговывание:

- Справочник Яскевича Е. Е. («Сборник рыночных корректировок - 2017», Москва, 2017).
- Данные экспертного опроса представленного на сайте Ассоциации развития рынка недвижимости некоммерческой организации «СтатРиелт»²⁵.
- Данные Ассоциации Банков Северо-Запада (АБСЗ)²⁶.

По данным Справочника Яскевича Е. Е. («Сборник рыночных корректировок - 2017», Москва, 2017) скидка на торг в небольших городах и населенных пунктах (на примере Московской области) для земельных участков, составляет 12,0 – 14,0%, среднее значение -13,0%.

1.11. СКИДКИ НА УТОРГОВЫВАНИЕ ДЛЯ НЕДВИЖИМОСТИ ПО ГОРОДАМ РФ

Таблица 61. Значения корректировок на уторговывание для объектов недвижимости в различных городах РФ на март 2017 г. %

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	
Небольшие города и населенные пункты									
Московская область в марте 2017 г.	6-8 (7)	10-12 (11)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	6-9 (7,5)	10-13 (11,5)	8-10 (9)	12-15 (13,5)	12-14 (13)

²⁵Источник информации: <https://statrielt.ru/>.

²⁶Источник информации: http://www.nwab.ru/content/data/store/images/f_3706_63205_1.pdf

Величина *скидки на уторговывание* по данным экспертного опроса, составленного по состоянию на 01.04.2017 г., представленного на сайте Ассоциации развития рынка недвижимости некоммерческой организации «СтатРиелт»²⁷, основанного на данных опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей) для земельных участков под сельскохозяйственное использование, составляет 6,0 – 19,0%, среднее значение - 12,5%.

Скидка на торг, уторговывание при продаже земельных участков на 01.04.2017 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков

Коэффициенты Скидки на торг - отношение цен сделок к ценам предложений земельных участков на основе опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), проведенного по итогам прошедшего квартала на сайте Statrielt

№	Земельный участок (категории, разрешённого использования*)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
6	Сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, качества почв, наличия транспортной и инженерной инфраструктур, общей площади участка	0,81	0,94	0,87
7	Земельные участки сельскохозяйственного назначения с возможностью изменения категории - в зависимости от эстетических характеристик участка (лес, река, водоём и пр.), технических возможностей подведения инженерных коммуникаций и общей площади участка	0,84	0,93	0,88

По данным Ассоциации Банков Северо-Запада²⁸ скидка на торг для земельных участков под сельскохозяйственное использование, составляет 5,0 – 90,0%, среднее значение - 33,0%.

Результаты опроса (по состоянию на 30.06.2016 г.)

Сегменты	Скидка на торг (продажа недвижимого имущества, вторичный рынок), %									
	Нижняя граница интервала				Верхняя граница интервала				Среднее значение интервала	
	МИН	МАКС	СРЗНАЧ	МЕДИАНА	МИН	МАКС	СРЗНАЧ	МЕДИАНА	СРЗНАЧ	МЕДИАНА
Земельные участки (ИЖС, ДНП, СНТ, ЛПХ)	0	15	7	5	5	50	21	23	14	14
Земельные участки (зона ЖД)	0	15	9	10	5	50	26	25	17	16
Земельные участки (зона Д)	0	15	11	10	10	50	29	30	20	22
Земельные участки (зона ПД)	0	30	13	13	20	50	32	30	23	23
Земельные участки (сельскохозяйственного назначения)	5	30	20	20	30	90	46	50	33	33

В связи с тем, что аналитические данные в справочнике Яскевича Е. Е. («Сборник рыночных корректировок - 2017», Москва, 2017) приведены для земельных участков без разделения на категории и разрешенное использование земельных участков, для определения скидки на уторговывание были использованы данные с сайта «СтатРиелт» и данные АБСЗ для земельных участков под сельскохозяйственное использование.

Учитывая тенденции на рынке земельных участков в малых населенных пунктах Тверской области²⁹, скидка на уторговывание была рассчитана как среднее значение между верхней границей интервала приведенного на сайте «СтатРиелт» и средним значением интервала данных АБСЗ.

Источник	Значение скидки на уторговывание, %
Данные экспертного опроса представленного на сайте Ассоциации развития рынка недвижимости некоммерческой организации «СтатРиелт»	19,0%
Данные Ассоциации Банков Северо-Запада (АБСЗ)	33,0%
Среднее значение, %	-26,0%

Таким образом, цены предложений всех объектов-аналогов были откорректированы на 26,0% в сторону понижения.

В результате проведенного анализа была проведена одна последовательная корректировка (на и уторговывание – см. таблицу выше) и определена базовая

²⁷Источник информации: <https://statrielt.ru/>.

²⁸ Источник информации: http://www.nwab.ru/content/data/store/images/f_3706_63205_1.pdf

²⁹ См. раздел 8.4 «Анализ рынка земельных участков в малых населенных пунктах Тверской области».

скорректированная стоимость для каждого из объектов-аналогов, которая являлась основой для проведения дальнейших расчетов.

Независимые корректировки (второй группы)

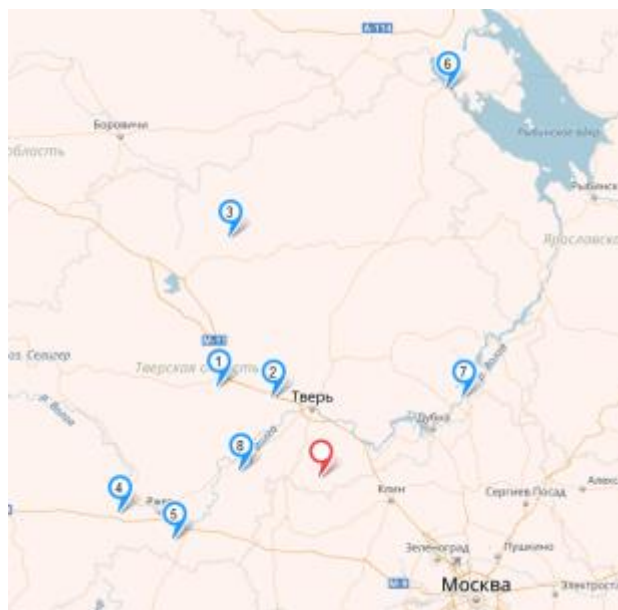
Оценщик не проводил корректировок по характеристикам, которые сопоставимы как для оцениваемого объекта недвижимости, так и для объектов-аналогов, в т.ч.:

- тип объекта: все представленные объекты-аналоги, как и оцениваемый объект, представляют собой земельные участки, с разрешенным видом использования – под сельскохозяйственное использование;
- на наличие дополнительных построек: все объекты-аналоги, как и оцениваемый объект, являются не застроенными.
- инженерное обеспечение: все объекты-аналоги, как и оцениваемый объект инженерно не обеспечены.
- условия подъезда: в отношении всех объектов-аналогов, как и объекта оценки, подъезд осуществляется по грунтовой дороге.

При определении величин корректировок были использованы результаты аналитических данных и опроса экспертов.

Корректировка на статус населенного пункта

Карта взаимного глобального расположения объекта оценки и объектов-аналогов приведена ниже.



- | | |
|------------------------|---------------------|
| Список объектов | ○ Объект оценки |
| ④ Объект-аналог № 4 | ⑧ Объект-аналог № 8 |
| ③ Объект-аналог № 3 | ⑦ Объект-аналог № 7 |
| ② Объект-аналог № 2 | ⑥ Объект-аналог № 6 |
| ① Объект-аналог № 1 | ⑤ Объект-аналог № 5 |

Схема местоположения объектов-аналогов³⁰

³⁰ Источник карты:

<https://yandex.ru/maps/?um=constructor%3A3370f0f5370615a2d1d7c15d9913b9121543f39690aaaa4b2b9a5aeba740af75e&source=constructorLink>

Для расчета величины корректировки на статус населенного пункта были использованы данные Справочника Лейфера (Справочник оценщика недвижимости-2016. Том 3. Земельные участки, Нижний Новгород, 2016 г.). В справочнике представлены доверительный и расширенный интервалы отношений удельных цен предложений земельных участков, расположенных в различных населенных пунктах произвольного субъекта РФ. Населенные пункты сформированы в группы по престижности местоположения, название каждой группы определяет статус населенного пункта. Статус населенного пункта объекта оценки и объектов-аналогов определялся на основании ряда индикативных характеристик, результаты представлены в таблице ниже.

Характеристики объектов	Объект оценки	Объекты-аналоги							
		№ 1	№ 2	№ 3	№ 4	№ 5	№ 6	№ 7	№ 8
Местоположение, в т.ч.:	Тверская область, Калининский район, Тургиновское сельское поселение, район д. Новинки	Тверская область, Торжокский район, деревня Головинские Горки	Тверская область, Калининский район, сельское поселение Медновское, д. Рождество	Тверская область, Удомельский район, деревня Ясная Поляна	Тверская область, Ржевский район, деревня Воронцово	Тверская область, Зубцовский район, с/п Вазузское, д. Вергино, поле № 49	Тверская область, Весьегонский район, деревня Бараново	Тверская область, Кимрский район, деревня Скулино	Тверская область, Старицкий район, Паньковский сельский округ
населенный пункт	Тургиновское сельское	д. Головинские	д. Рождество	д. Ясная Поляна	д. Воронцово	д. Вергино	д. Бараново	д. Скулино	д. Паньково
численность населения, чел.	2296	36	6	5	0	33	96	33	366
удаленность от Твери, км	~ 46	~ 55	~ 25	~ 120	~ 130	~ 115	~ 210	~ 90	~ 60
статус населенного пункта согласно модели Лейфера	прочие населенные пункты	прочие населенные пункты	прочие населенные пункты	прочие населенные пункты	прочие населенные пункты	прочие населенные пункты	прочие населенные пункты	прочие населенные пункты	прочие населенные пункты

Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов
Таблица 11

Отношение цен земельных участков по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Доверительный интервал	
Под жилую застройку			
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

Согласно индикативным характеристикам местоположение объекта оценки, учитывая численность населения и удаленность от Твери, ему был присвоен максимальный коэффициент из доверительного интервала для прочих населенных пунктов 0,46.

Учитывая малую численность населения и сопоставимую транспортную доступность объектов-аналогов №№ 1, 2 и 8, им был присвоен средний коэффициент из доверительного интервала для прочих населенных пунктов 0,44.

Учитывая малую численность населения и худшую транспортную доступность объектов-аналогов №№ 3, 4, 5, 6 и 7, им был присвоен минимальный коэффициент из доверительного интервала 0,42.

Величина корректировки рассчитывалась следующим образом:

$$\text{Величина корректировки} = (\text{Кл. объекта оценки} / \text{Кл. объекта-аналога} - 1) * 100\%$$

Корректировка на площадь земельного участка

Как правило, большие по размеру земельные участки стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру участки, поэтому в цены аналогов вносились корректировки.

Величина корректировки на площадь определена на основании аналитических данных Справочника оценщика недвижимости. Том 3. «Земельные участки», под ред.

Л.А. Лейфера, 2016 г.

В соответствии с данными вышеуказанного справочника, уравнение зависимости удельной цены от площади земельного участка под сельскохозяйственное производство выглядит следующим образом:

$$Y = 3,4002 * x^{-0,106}$$



Рис. 111

С помощью данных уравнений зависимости определяется искомая величина корректировки каждого объекта-аналога («у»), где в качестве переменной «х» выступает площадь земельного участка.

Величина корректировки получена следующим образом:

$$\text{Величина корректировки} = (K \text{ объекта оценки} / K \text{ объекта-аналога} - 1) * 100\%$$

На указанные величины и были скорректированы ценовые показатели объектов-аналогов.

Корректировка на пригодность земельного участка для использования по назначению

Земельный участок, входящий в состав массива 3, принятый за «базовый», расположен в низине и границы земельного участка заболочены, а так же на земельном участке высокий уровень грунтовых вод, т.е. он менее пригоден для использования по назначению, в связи с чем его рыночная стоимость была откорректирована в сторону уменьшения

Корректировка на пригодность земельного участка для использования по назначению была проведена на основании данных Некоммерческой организации «Ассоциация развития рынка недвижимости «СтатРиелт» (<https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2017/korrektirovki-stoimosti-zemli/946-na-konfiguratsiyu-formu-i-relef-zemelnogo-uchastka-korrektirovki-na-01-04-2017-goda>).

на Конфигурацию, форму и рельеф земельного участка - корректировки на 01.04.2017 года

Категория: [Корректировки рыночной стоимости земельных участков](#)



В ходе анализа рынка земельных участков выявлено, что участки, имеющие неправильную или вытянутую форму, или участки с повышенным уклоном местности, или с другими недостатками при остальных аналогичных характеристиках, предлагаются на рынке дешевле остальных.

Как правило, при начальном формировании земель поселений выделяется земельный массив большой площади и составляется генеральный план поселения. При подготовке проекта межевания территории поселения в соответствии с градостроительными регламентами и нормами формируются границы образуемых отдельных земельных участков. По возможности, это участки правильной формы, близкой к квадратной или прямоугольной. Учитывая рельеф местности: равнинный (с уклоном до 3%), слабопересеченный (3-6%), пересеченный (6-10%), сильнопересеченный (10-20%), горный (более 20%) или пересеченный, некоторые участки имеют неправильную форму или с уклоном, что обуславливает меньшую пригодность таких участков для использования по назначению и, следовательно, меньшую рыночную привлекательность и стоимость.

Например:

- узкие участки ограничивают размеры проектируемых зданий, возникают сложности с размещением коммуникаций и проездов;
- строительство зданий на участках с повышенным уклоном местности требует дополнительных затрат на планировку, строительство террас и подпорных стен;
- неправильная конфигурация границ и уклоны участка создают сложности в строительстве ограждения, при этом забор выглядит менее эстетично;
- участок, расположенный в балке, овраге или в пойме реки, может быть подтоплен внешними водами;
- если на участке высокий уровень грунтовых вод, то возникнут сложности и дополнительные расходы при строительстве фундамента и подвала
- и другие случаи снижения стоимости из-за конфигурации, формы и рельефа местности.

Корректировка определяется соотношением представленных в таблице коэффициентов.

Итоги расчета [СтарРиелт](#) на основе актуальных рыночных данных

Группа	Характеристика формы и рельефа участка	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
Вполне пригодные для строительства и использования по назначению	Земельные участки категорий: земель населенных пунктов, земель сельскохозяйственного назначения для дачного строительства и садоводства, земель промышленности, транспорта, связи и иного спец. назначения, а также земельные участки сельскохозяйственного назначения (угодья), по форме и рельефу полностью пригодные для капитального строительства и/или использования по целевому назначению и разрешенному использованию			1,00
Менее пригодные для строительства и использования по назначению	1. Земельные участки вытянутой формы с длиной, превышающей ширину, более чем в 4 раза при условии, что ширина такого участка ограничена, но минимально достаточна для строительства и эксплуатации (обслуживания) типичных для этой территориальной зоны объектов капитального строительства *; 2. Земельные участки с вкраплениями или изрезанной формы, обусловленной сильно пересеченным рельефом местности; 3. Земельные участки с уклоном местности более 20 %; 4. Земельные участки, расположенные в балке, овраге или в пойме реки; 5. Земельные участки с высоким уровнем грунтовых вод; 6. Земельные участки с другими существенными недостатками, менее пригодные для строительства и использования * - если ширина участка вытянутой формы позволяет размещать кроме типичных для этой территориальной зоны объектов капитального строительства иные объекты инфраструктуры, то такой участок является вполне пригодным для строительства и корректировка не производится	0,80	0,89	0,84

Для оцениваемого земельного участка, входящего в состав массива 3, принятого за «базовый», менее пригодного для строительства, в виду расположения земельного участка в низине и заболоченности границ земельного участка, а так же высокого уровня грунтовых вод, коэффициент принят по нижней границе диапазона 0,80. Для объектов-аналогов вполне пригодных для использования по назначению, коэффициент равен 1.

При определении средневзвешенной цены оцениваемого объекта веса присваивались расчетно, по принципу – чем меньше относительная валовая коррекция, тем больше вес. Вес объекта-аналога рассчитывался как доля обратного значения относительной валовой коррекции стоимости аналога в сумме обратных значений относительной валовой коррекции всех объектов-аналогов.

Результаты расчета рыночной стоимости методом общих корректировок и произведенные корректировки для объектов-аналогов приведены ниже в таблице.

Определение рыночной стоимости земельного участка принятого за «базовый» в рамках сравнительного подхода

Характеристики объектов	Объект оценки	Объекты-аналоги							
		№ 1	№ 2	№ 3	№ 4	№ 5	№ 6	№ 7	№ 8
Корректировки первой группы поправок									
Условия рынка	сделка	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Изменение в %	-	-26,00%	-26,00%	-26,00%	-26,00%	-26,00%	-26,00%	-26,00%	-26,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м земельного участка		17,5	20,0	22,2	22,2	25,4	18,5	22,6	28,5
Корректировки второй группы									
Местоположение, в т.ч.:	Тверская область, Калининский район, Тургиновское сельское поселение, район д. Новинки	Тверская область, Торжокский район, деревня Головинские Горки	Тверская область, Калининский район, сельское поселение Медновское, д. Рождество	Тверская область, Удомельский район, деревня Ясная Поляна	Тверская область, Ржевский район, деревня Воронцово	Тверская область, Зубцовский район, с/п Вазузское, д. Веригино, поле № 49	Тверская область, Весьегонский район, деревня Бараново	Тверская область, Кимрский район, деревня Скулино	Тверская область, Старицкий район, Паньковский сельский округ
населенный пункт	Тургиновское сельское поселение	д. Головинские Горки	д. Рождество	д. Ясная Поляна	д. Воронцово	д. Веригино	д. Бараново	д. Скулино	д. Паньково
численность населения, чел.	2296	36	6	5	0	33	96	33	356
удаленность от Твери, км	~ 46	~ 55	~ 25	~ 120	~ 130	~ 115	~ 210	~ 90	~ 60
статус населенного пункта согласно модели Лейфера	прочие населенные пункты	прочие населенные пункты	прочие населенные пункты	прочие населенные пункты	прочие населенные пункты	прочие населенные пункты	прочие населенные пункты	прочие населенные пункты	прочие населенные пункты
Корректирующий коэффициент	0,460	0,440	0,440	0,420	0,420	0,420	0,420	0,420	0,440
Корректировка, %		4,55%	4,55%	9,52%	9,52%	9,52%	9,52%	9,52%	4,55%
Площадь земельного участка, кв.м	252 047,0	296 000,0	240 000,0	83 000,0	40 000,0	87 347,0	240 000,0	52 500,0	78 000,0
Корректирующий коэффициент	0,91	0,89	0,91	1,02	1,11	1,02	0,91	1,07	1,03
Корректировка, %	-	1,72%	-0,52%	-11,11%	-17,73%	-10,63%	-0,52%	-15,32%	-11,69%
Пригодность использования по назначению	менее пригоден, из-за высокого уровня грунтовых вод, а также земельный участок расположен в низине и границы его заболочены	вполне пригоден	вполне пригоден	вполне пригоден	вполне пригоден	вполне пригоден	вполне пригоден	вполне пригоден	вполне пригоден
Корректирующий коэффициент	0,80	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка, %	-	-20,00%	-20,00%	-20,00%	-20,00%	-20,00%	-20,00%	-20,00%	-20,00%

Характеристики объектов	Объект оценки	Объекты-аналоги							
		№ 1	№ 2	№ 3	№ 4	№ 5	№ 6	№ 7	№ 8
Суммарная величина корректировок второй группы		-13,74%	-15,97%	-21,58%	-28,20%	-21,10%	-10,99%	-25,80%	-27,15%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м земельного участка		15,1	16,8	17,4	15,9	20,1	16,5	16,7	20,7
Абсолютная валовая коррекция		26,26%	25,06%	40,63%	47,25%	40,15%	30,04%	44,84%	36,24%
Относительная валовая коррекция		-13,74%	-15,97%	-21,58%	-28,20%	-21,10%	-10,99%	-25,80%	-27,15%
Вес абсолютной корректировки, %		9,00%	8,60%	14,00%	16,30%	13,80%	10,30%	15,40%	12,50%
Коэффициент обратной корректировки		0,909	0,913	0,859	0,836	0,861	0,896	0,845	0,874
Весовой коэффициент		0,130	0,131	0,123	0,120	0,123	0,128	0,121	0,125
Доля объекта-аналога в стоимости земельного участка, руб.		2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	3,0
Итоговая удельная стоимость земельного участка, руб./кв.м									17,0
Стоимость земельного участка, руб. (НДС не облагается)									4 284 799

Таким образом, величина удельного показателя рыночной стоимости земельного участка, входящего в состав массива 3, принятого за «базовый», составил 17 руб./ кв. м площади земельного участка.

Рыночная стоимость земельных участков, входящих в состав массива 4, определена с учетом дополнительных корректировок на площадь.

Корректировка на площадь земельного участка проведена аналогично корректировки описанной выше по тексту отчета при определении удельного показателя рыночной стоимости земельного участка принятого за «базовый».

Так же была рассчитана суммарная рыночная стоимость массивов 3 и 4 земельных участков с учетом дополнительных корректировок на площадь.

Принцип проведения и описания корректировок аналогичен для всех оцениваемых объектов.

Определение рыночной стоимости массивов 3 и 4

Номер массива	Наименование участка	Кадастровый номер	Общая площадь, кв. м	Коэффициент на площадь земельного участка	Корректировка на площадь земельного участка	Итоговая удельная стоимость земельного участка, руб./кв.м	Стоимость земельного участка, руб. (НДС не облагается)	Результат, полученный в рамках сравнительного подхода, руб.
Массив 3								
Массив 3	Тверская область, Калининский район, Тургиновское сельское поселение, район д. Новинки	69:10:0000033:551	252 047	0,49	см. расчетную таблицу	17	4 284 799	
	Рыночная стоимость массива 3, руб.		252 047	см. расчетную таблицу			4 284 799	4 300 000
Массив 4								
Массив 4	Тверская область, Калининский район, Тургиновское сельское поселение, район д. Новинки	69:10:0000033:553	20 474	0,70	50,03%	26	522 175	
	Тверская область, Калининский район, Тургиновское сельское поселение, район д. Новинки	69:10:0000033:554	82 013	0,57	23,71%	21	1 724 740	
	Рыночная стоимость массива 4, руб.		102 487	0,56	19,93%		20	2 089 567
Итого рыночная стоимость массива 3 и 4, руб.								6 400 000

Таким образом, суммарная рыночная стоимость массивов 3 и 4 округленно составила 6 400 000 руб. НДС не облагается, в т.ч. массива 3 – 4 300 000 руб. НДС не облагается и массива 4 – 2 100 000 руб. НДС не облагается.

Таким образом,

Суммарная рыночная стоимость четырех массивов земельных участков, полученная сравнительным подходом,

по состоянию на 19.06.2017 г. оценена суммой (НДС не облагается):

131 100 000 ³¹ (Сто тридцать один миллион сто тысяч) рублей,

в том числе:

рыночная стоимость массива 1 по состоянию на 19.06.2017 г. оценена суммой (НДС не облагается):

84 400 000 (Восемьдесят четыре миллиона четыреста тысяч) рублей.

рыночная стоимость массива 2 по состоянию на 19.06.2017 г. оценена суммой (НДС не облагается):

40 300 000 (Сорок миллионов триста тысяч) рублей.

рыночная стоимость массива 3 по состоянию на 19.06.2017 г. оценена суммой (НДС не облагается):

4 300 000 (Четыре миллиона триста тысяч) рублей.

рыночная стоимость массива 4 по состоянию на 19.06.2017 г. оценена суммой (НДС не облагается):

2 100 000 (Два миллиона сто тысяч) рублей

³¹ Суммарная рыночная стоимость массивов 1, 2, 3, 4 рассчитана путем суммирования рыночных стоимостей массивов 1, 2, 3 и 4, без проведения соответствующей корректировки на площадь.

13 Согласование подходов

Заключительным элементом аналитического исследования ценностных характеристик оцениваемых объектов является сопоставление расчетных стоимостей, полученных при помощи использованных классических подходов оценки. Целью сведения результатов всех используемых подходов является определение наиболее вероятной стоимости прав собственности на оцениваемые объекты на дату проведения оценки через взвешивание преимуществ и недостатков каждого из них. Эти преимущества и недостатки оцениваются по следующим критериям:

- Достоверность, адекватность и достаточность информации, на основе которой проводится анализ;
- Способность отразить действительные намерения типичного покупателя и/или продавца, прочие реалии спроса/предложения;
- Действенность метода в отношении учета конъюнктуры и динамики рынка финансов и инвестиций (включая риски);
- Способность подхода учитывать структуру и иерархию ценообразующих факторов, специфичных для объекта, таких как местоположение, размер, качество строительства и отделки, накопленный износ, потенциальная доходность и т.д.

Как было указано ранее в разд. 10.1 Отчета, оценка рыночной стоимости объектов оценки была проведена лишь в рамках одного подхода – сравнительного. Таким образом, согласования результатов не требуется, а рыночная стоимость объектов оценки соответствует их рыночной стоимости, полученной в рамках сравнительного подхода.

Результаты полученные в рамках примененных подходов для массива 1

Наименование подхода	Рыночная стоимость, руб. НДС не облагается	Вес, %
Доходный подход	не применялся	0%
Затратный подход	не применялся	0%
Сравнительный подход	84 420 701	100%
Рыночная стоимость массива 1, руб. НДС не облагается (округленно)		84 400 000

Результаты полученные в рамках примененных подходов для массива 2

Наименование подхода	Рыночная стоимость, руб. НДС не облагается	Вес, %
Доходный подход	не применялся	0%
Затратный подход	не применялся	0%
Сравнительный подход	40 323 673	100%
Рыночная стоимость массива 2, руб. НДС не облагается (округленно)		40 300 000

Результаты полученные в рамках примененных подходов для массива 3

Наименование подхода	Рыночная стоимость, руб. НДС не облагается	Вес, %
Доходный подход	не применялся	0%
Затратный подход	не применялся	0%
Сравнительный подход	4 284 799	100%
Рыночная стоимость массива 3, руб. НДС не облагается (округленно)		4 300 000

Результаты полученные в рамках примененных подходов для массива 4

Наименование подхода	Рыночная стоимость, руб. НДС не облагается	Вес, %
Доходный подход	не применялся	0%
Затратный подход	не применялся	0%
Сравнительный подход	2 089 567	100%
Рыночная стоимость массива 4, руб. НДС не облагается (округленно)		2 100 000

В соответствии с требованиями п. 30 ФСО № 7, после проведения процедуры согласования Оценщик, помимо указания в отчете итогового результата оценки

стоимости недвижимости, должен привести свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться стоимость, если в задании на оценку не указано иное.

По состоянию на дату составления отчета Оценщику неизвестно о наличии утвержденных методических рекомендаций по количественному расчету границ указанного интервала, т.е. неопределенности оценки стоимости. В оценочной практике распространено мнение, что обычно «достижимая точность» (неопределенность) оценки недвижимости находится в пределах $\pm 15-20\%$ ³².

В сложившейся ситуации Оценщик, учитывая состояние рынка, а также методологию и условия проведения расчетов, полагает, что неопределенность настоящей оценки не имеет каких-либо экстраординарных составляющих и может рассматриваться как «обычная». Таким образом, Оценщик считает, что рыночная стоимость оцениваемых объектов может находиться в пределах $\pm 15\%$ от итогового результата их оценки.

Таким образом,

Суммарная рыночная стоимость четырех массивов земельных участков, расположенных по адресам:

Тверская область, Калининский район, Тургиновское сельское поселение, район д. Рязаново;

Тверская область, Калининский район, Тургиновское сельское поселение, район д. Новинки,

рассчитанная по состоянию на 19.06.2017 г., оценена суммой:

131 100 000 (Сто тридцать один миллион сто тысяч) рублей 00 копеек
(НДС не облагается)³³, в том числе:

рыночная стоимость массива 1 по состоянию на 19.06.2017 г. оценена суммой (НДС не облагается):

84 400 000 (Восемьдесят четыре миллиона четыреста тысяч) рублей.

рыночная стоимость массива 2 по состоянию на 19.06.2017 г. оценена суммой (НДС не облагается):

40 300 000 (Сорок миллионов триста тысяч) рублей.

рыночная стоимость массива 3 по состоянию на 19.06.2017 г. оценена суммой (НДС не облагается):

4 300 000 (Четыре миллиона триста тысяч) рублей.

рыночная стоимость массива 4 по состоянию на 19.06.2017 г. оценена суммой (НДС не облагается):

2 100 000 (Два миллиона сто тысяч) рублей

³²Источник: Баринов Н.П. «Оценка рыночной стоимости земельного участка методом многомерного регрессионного анализа», журнал «Регистр оценщика» №18, 2104; бюллетень RWAY №232 (июль 2014), №236 (ноябрь 2014)

³³С учетом неизбежных погрешностей, которыми сопровождались расчеты, Оценщик посчитал целесообразным округлить полученные результаты.

14 Сертификация

Настоящая оценка проведена в соответствии с общепринятыми принципами и методами оценки и с использованием всей доступной легальной информации.

Результаты оценки являются выражением профессионального мнения Оценщика о стоимости оцениваемых объектов. Признание или непризнание результатов оценки в качестве цены сделки с оцениваемыми объектами является прерогативой сторон сделки.

С учетом меняющейся конъюнктуры рынка результат оценки действителен на момент ее проведения (дату оценки объектов). Оценщик не принимает на себя ответственность за изменение политических, экономических, юридических, административных и иных факторов, которые могут возникнуть в будущем и повлиять на рыночную ситуацию в области недвижимости, а, следовательно, и на стоимость объектов оценки.

Оценщик подтверждает, что не аффилирован с Заказчиком и не имеет каких-либо особых интересов при проведении оценки, а размер его вознаграждения не зависит от результатов оценки.

Мы, нижеподписавшиеся, настоящим удостоверяем, что в соответствии с имеющимися у нас данными и согласно нашим профессиональным знаниям:

- изложенные в данном Отчете факты соответствуют действительности;
- произведенный анализ, высказанные мнения и полученные выводы ограничены только пределами оговоренных в данном Отчете допущений и ограничивающих условий и являются нашими личными непредвзятыми профессиональными мнениями и выводами;
- Оценщик и Исполнитель не имеют ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в объектах собственности, являющихся предметом данного Отчета;
- Оценщик и Исполнитель не имели личной заинтересованности и предубеждения в отношении вовлеченных сторон;
- вознаграждение Оценщика и Исполнителя ни в коей степени не связано с предварительным согласованием заранее predetermined стоимости, или тенденцией в определении стоимости в пользу Заказчика или его клиента, с достижением заранее оговоренного результата;
- Задание на оценку не основывалось на требовании определения оговоренной цены;
- этот отчет составлен в соответствии с требованиями Федеральных стандартов оценки №№ 1, 2, 3, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности (утвержденных приказами Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №№ 297, 298, 299) Федерального стандарта оценки № 7 (утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611); Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.; Стандартами и правилами саморегулируемой организации, в которой состоит подписавший отчет Оценщик (НП СРО «Деловой Союз Оценщиков»), в части, не противоречащей Федеральным стандартам оценки.
- стоимость признается действительной на дату оценки.

Суммарная рыночная стоимость объектов недвижимого имущества, расположенных по адресам:

Тверская область, Калининский район, Тургиновское сельское поселение, район д. Рязаново;

Тверская область, Калининский район, Тургиновское сельское поселение, район д. Новинки, рассчитанная по состоянию на 19.06.2017 г., оценена суммой:

131 100 000 (Сто тридцать один миллион сто тысяч) рублей 00 копеек (НДС не облагается)³⁴, в том числе:

рыночная стоимость массива 1 по состоянию на 19.06.2017 г. оценена суммой (НДС не облагается):

84 400 000 (Восемьдесят четыре миллиона четыреста тысяч) рублей.

рыночная стоимость массива 2 по состоянию на 19.06.2017 г. оценена суммой (НДС не облагается):

40 300 000 (Сорок миллионов триста тысяч) рублей.

рыночная стоимость массива 3 по состоянию на 19.06.2017 г. оценена суммой (НДС не облагается):

4 300 000 (Четыре миллиона триста тысяч) рублей.

рыночная стоимость массива 4 по состоянию на 19.06.2017 г. оценена суммой (НДС не облагается):

2 100 000 (Два миллиона сто тысяч) рублей

Оценщик _____ Никитин С.Н.

Генеральный директор
ООО «Центр оценки «Аверс» _____ Кадушкин И.Б.

³⁴С учетом неизбежных погрешностей, которыми сопровождались расчеты, Оценщик посчитал целесообразным округлить полученные результаты.

15 Список использованной литературы

1. Гражданский кодекс Российской Федерации – ч. 1, 2, 3;
2. Международные стандарты оценки. 2011 г.;
3. Федеральный закон от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
4. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом МЭР от 20.05.2015 г. №297;
5. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный Приказом МЭР от 20.05.2015 г. № 298;
6. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный Приказом МЭР от 20.05.2015 г. № 299;
7. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный Приказом МЭР от 25.09.2014 г. №611,
8. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков. Утверждены распоряжением Минимущества РФ от 06.03.2002 г. № 568-р;
9. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков. Утверждены распоряжением Минимущества РФ от 10.04.2003 г. № 1102-р;
10. Генри С. Харрисон Оценка недвижимости. Учебное пособие. - М., 1994 г.;
11. Грибовский С.В. Методология оценки коммерческой недвижимости. СПб.: Изд-во СПбГУЭФ, 1998 г.;
12. Грибовский С.В. Методы капитализации доходов. Курс лекций. СПб., 1997 г.;
13. Грибовский С.В. Оценка стоимости недвижимости. М.: Маросейка, 2009 – 432 с.;
14. Каленкевич М.В., Экономика недвижимости. Программа управления объектом смешанного назначения. – СПб: Изд-во СПбГТУ, 1999 г.;
15. Крутик А.Б., Горенбургов М.А., Горенбургов Ю.М. Экономика недвижимости. – СПб: «Лань», 2000 г.;
16. Кузнецов Д.Д. О точности метода экстракции при определении нормы дисконта. Статья НЭЖ «Проблемы недвижимости», выпуск 1, 1999 г.;
17. Озеров Е.С. Экономический анализ и оценка инвестиций. СПб.: «МКС», 2007 г.;
18. Фридман Дж., Ордуэй Н. Оценка и анализ приносящей доход недвижимой собственности. Пер. с англ. М., «Дело», 1997 г.;
19. Яскевич Е. Е. Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга, СРД 17, 2015 год;
20. Лейфер Л.А. «Справочник оценщика недвижимости. Том 1». Н. Новгород, 2014. – 257 с.
21. Лейфер Л.А. «Справочник оценщика недвижимости. Том 1, Часть 1. Производственно складская недвижимость и сходные типы объектов». Н. Новгород, 2016. – 254 с.

16 Приложения

16.1 Копия задания на оценку

Приложение № 1
к Дополнительному соглашению № 2 от «19» июня 2017 г.
к Договору на оказание услуг по проведению оценки
№ ОЦ-6/16 от 16 ноября 2016 г.

Задание на оценку

Объекты оценки	Объекты недвижимого имущества, четыре массива земельных участков в составе:							
	Номер массива	Наименование участка	Кадастровый номер	Разрешенное использование	Площадь, кв. м	Площадь, га	Кадастровая стоимость, руб.	
Состав объектов оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей	Массив 1	Тверская область, Калининский район, Тургиновское сельское поселение, район д. Рязаново	69:10:0000033:560	ИЖС	378 942	37,8942	195 916 803,42	
		Тверская область, Калининский район, Тургиновское сельское поселение, район д. Рязаново	69:10:0000033:561	ИЖС	20 705	2,0705	10 704 692,05	
		Тверская область, Калининский район, Тургиновское сельское поселение, район д. Рязаново	69:10:0000033:564	ИЖС	31 178	3,1178	16 119 337,78	
	Массив 2	Тверская область, Калининский район, Тургиновское сельское поселение, район д. Рязаново	69:10:0000033:563	ИЖС	244 969	24,4969	81 435 044,67	
		Тверская область, Калининский район, Тургиновское сельское поселение, район д. Рязаново	69:10:0000033:559	ИЖС	242 102	24,2102	125 169 155,02	
	Массив 3	Тверская область, Калининский район, Тургиновское сельское поселение, район д. Новинки	69:10:0000033:551	ИЖС, ЛПХ	252 047	25,2047	124 196 159,25	
	Массив 4	Тверская область, Калининский район, Тургиновское сельское поселение, район д. Новинки	69:10:0000033:553	ИЖС, ЛПХ	20 474	2,0474	10 088 563,50	
		Тверская область, Калининский район, Тургиновское сельское поселение, район д. Новинки	69:10:0000033:554	ИЖС, ЛПХ	82 013	8,2013	40 411 905,75	
		Итого				1 272 430	127,243	604 041 661,44
	Характеристики объектов оценки и их оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценки документы, содержащие такие характеристики	Параметры объектов оценки принять в соответствии с правоподтверждающими, правоустанавливающими и техническими документами						
Права на объекты оценки, учитываемые при определении стоимости объектов оценки	Право собственности							
Ограничения (обременения)	Ипотека АО «БМ-Банк»							

Этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объектов оценки	
Цель оценки	Определение рыночной стоимости
Предполагаемое использование результатов оценки	Для принятия управленческих решений
Вид стоимости	Рыночная стоимость
Дата оценки	«19» июля 2017 г.
Допущения, на которых должна основываться оценка	Допущения и ограничения будут изложены в тексте отчета об оценке

Услуги по оценке по настоящему Дополнительному соглашению оказываются в рамках урегулирования проблемной задолженности ЗАО «Союзинформ».

Заказчик

Исполнитель

Земляков Д.Е.
Генеральный директор
МП

Кадушкин И.Б.
Генеральный директор
МП

16.2 Копии документов на осуществление оценочной деятельности



ДЕЛОВОЙ СОЮЗ
ОЦЕНЩИКОВ



119180, г. Москва,
ул. Большая Якиманка,
д. 31, оф. 322

тел.: +7 499 230-04-50
факс: +7 499 230-04-50

e-mail: org@srodso.ru
web: www.srodso.ru

**Выписка № 10801
из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков**

Настоящая выписка из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Никитина Сергея Николаевича

(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что

Никитин Сергей Николаевич

(Ф.И.О. оценщика)

является членом Некоммерческого партнерства СРО «Деловой Союз Оценщиков»,

включен(а) в реестр оценщиков 15.09.2014 г. за регистрационным № 0779
(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

право осуществления оценочной деятельности не приостановлено
(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

(иные запрошенные заинтересованным лицом сведения, содержащиеся в реестре членов саморегулируемой организации оценщиков)

Данные сведения предоставлены по состоянию на 15.05.2017 г.

Дата составления выписки 15.05.2017 г.

Генеральный директор
НП СРО «Деловой Союз Оценщиков»


Шевцова И.А.
М.П. 

16.3 Копия страховых полисов Исполнителя и Оценщика



СТРАХОВАЯ КОМПАНИЯ «ИНВЕСТ-АЛЬЯНС»
 Общество с ограниченной ответственностью Страховая компания «Инвест-Альянс»
 ИНН 7714282314 ОГРН 1027714016615
 Лицензия СЗ747 39

Страховой полис № 0 0 2 6 3 1 / 3

ПОЛИС страхования ответственности оценщика		Дата выдачи	15 августа 2014 года
		Место выдачи	Санкт-Петербург
<p><small>Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что указанные ниже Страхователь и Страховщик заключили договор обязательного страхования ответственности оценщиков № 002631 от 12.03.2013 г. (далее по тексту – «Договор»), дополнительное соглашение № 3 от 15.06.2014 г. на основании заявления Страхователя от 14.06.2014 г. (далее по тексту – «Заявление») и Правил страхования ответственности оценщиков от 11 марта 2013 г. (далее по тексту – «Правила»)</small></p>			
СТРАХОВЩИК	Общество с ограниченной ответственностью Страховая компания «Инвест-Альянс»		
СТРАХОВАТЕЛЬ	Общество с ограниченной ответственностью «Центр оценки «Аверс»		
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ	<p>Страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Третьих лиц, включая вред, причиненный имуществу Третьих лиц, а также возникновение ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки, в результате непреднамеренных ошибок, упущений (которыми по настоящему Договору являются нарушения Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности), допущенных Страхователем при осуществлении оценочной деятельности</p>		
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	<p>Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с</p> <ul style="list-style-type: none"> - его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям (Третьим лицам), включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, в том числе за причинение ущерба в результате осуществления деятельности по определению кадастровой стоимости, - за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», - нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 		
СТРАХОВАЯ СУММА	510 000 000,00 (Пятьсот десять миллионов) рублей.		
По договору в целом	510 000 000,00 (Пятьсот десять миллионов) рублей.		
По одному страховому случаю	510 000 000,00 (Пятьсот десять миллионов) рублей.		
ФРАНШИЗА	Не устанавливается		
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ	344 250,00 (Триста сорок четыре тысячи двести пятьдесят) рублей 00 копеек		
Порядок оплаты страховой премии	оплачивается одновременно на расчетный счет страховщика		
Страховая премия поступила			
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА	с 1 5 . 0 8 . 1 4 по 3 1 . 1 2 . 1 7		
ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ	Выдан взамен полиса 002631/2 от 11.04.2014 года в связи с изменениями в законодательстве		
ПРИЛОЖЕНИЯ (являются неотъемлемой частью данного Договора)	<ol style="list-style-type: none"> 1. Правила 2. Заявление на страхование от 18 сентября 2013 г. 3. Список лиц, непосредственно осуществляющих оценочную деятельность 4. Заявления о внесении изменений от 14.06.2014 г. 		
<p><small>Страхователь с Правилами ознакомлен и согласен, экземпляр Правил получил. Страхователь удостоверяет, что на момент подписания страхового полиса отсутствуют причины, способные повлечь наступление страхового случая, о котором Страхователь знает или должен знать, подтверждает достоверность и полноту предоставленных сведений.</small></p>			
СТРАХОВЩИК	СТРАХОВАТЕЛЬ		
ООО СК «Инвест-Альянс»	ООО «Центр оценки «Аверс»		
Должность / Руководитель Т.А. Карпов	Должность / Генеральный директор		
Т.А. Колесникова/	И.Б. Кудушкин/		
На основании Доверенности № 089/03-05 от 31.12.2013 г.	На основании Устава		

ИНГОССТРАХ Ingosstrakh

**ДОГОВОР (ПОЛИС)
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 433-191-077211/15**

«23» ноября 2015 г.

г. Санкт-Петербург

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:	1.1. Никитин Сергей Николаевич Паспортные данные: Паспорт 40 02 № 472065, выдан 44 Отделом Полиции Приморского района Санкт-Петербурга, 23 апреля 2002 года Адрес регистрации: 197371, г. Санкт-Петербург, Коммандантский пр-кт, дом № 33, корпус 4, кв. 146
2. СТРАХОВЩИК:	2.1. Страховое публичное акционерное общество «ИНГОССТРАХ» Россия, Москва, ул. Петниковская, 12 стр. 2. Филиал СПАО «Ингосстрах» в г. Санкт-Петербурге Россия, 197110 г. Санкт-Петербург, Почтовая наб., д. 40 тел. (812) 332-10-10, факс (812) 332-26-08 ИНН 7705042179
3. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:	3.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 24.06.2015 (Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ №0928 от 23.09.2015 г.). Перечисленные в настоящем пункте условия (правила) страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти условия (правила), ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
4. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	4.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам. 4.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.
5. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	5.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействия) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба. 5.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.
6. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):	6.1. С «01» января 2016 года по «31» декабря 2016 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором. 6.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователем в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации.
7. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:	7.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
8. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:	8.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования ответственности оценщиков.
9. ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА:	9.1. Лимит ответственности по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.4.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 30 000 000,00 (тридцать миллионов) рублей. 9.2. Лимит ответственности в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.4.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000,00 (сто тысяч) рублей.
10. ФРАНШИЗА:	10.1. По настоящему Договору франшиза не установлена.
11. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	11.1. 12 600,00 (двенадцать тысяч шестьсот) рублей за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по 14.01.2016г. При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.

СТРАХОВАТЕЛЬ:
Никитин Сергей Николаевич

От Страхователя:



СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах»
Филиал СПАО «ИНГОССТРАХ» в г. Санкт-Петербурге

От Страховщика:
(Владелицкова Г. В. - заместитель директора по корпоративному бизнесу,
Доверенность, переданная № 433-191-153-191/15 от 02.09.2015г.)





СЕРТИФИКАТ

К ДОГОВОРУ ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 433-191-077211/15 от 23.11.2015г.

«11» марта 2016г.

г. Санкт-Петербург

Настоящий Сертификат выдан в подтверждение того, что указанные ниже Страховщик и Страхователь заключили Договор страхования №433-191-077211/15 от 23/11/2015 (далее – Договор страхования) в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 24.06.2015 (далее – Правила страхования) (Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.). Настоящий Сертификат не имеет самостоятельной юридической силы:

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Искитин Сергей Николаевич Паспортные данные: Паспорт 40 02 № 472065, выдан 44 Отделом Милиции Приморского района Санкт-Петербурга, 23 апреля 2002 года
СТРАХОВЩИК:	Страховое публичное акционерное общество «ИНГОССТРАХ» Россия, Москва, ул. Пятницкая, д.12, стр.2 Филиал СПАО «Ингосстрах» в г. Санкт-Петербурге Россия, 197110 г. Санкт-Петербург, Песочная наб., д.40 тел. (812) 332-10-10, факс (812) 332-26-08 ИНН 7705042179
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования по Договору страхования являются имущественные интересы, связанные с - риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	По Договору страхования страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате непреднамеренных ошибок, упущений, допущенных действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.
ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):	С «01» января 2016 года по «31» декабря 2018 года обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном Договором страхования. Договор страхования покрывает исключительно: - требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователю в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации; - действия (бездействия) Страхователя приведшие к наступлению страхового случая, которые были совершены в Период страхования.
ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА:	Лимит ответственности Страховщика по Договору страхования по всем страховым случаям устанавливается в размере Рублей 30 000 000,00 (Тридцать миллионов) .
ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ:	В соответствии с условиями Договора страхования №433-191-077211/15 от 23/11/2015

СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах»
Филиал СПАО Ингосстрах в г. Санкт-Петербурге

От Страховщика:

(Владеличкова Г.В., заместитель директора по корпоративному бизнесу,
Доверенность-передовире № 4558153-19115 от 02.09.2015г.)



16.4 Данные об объектах-аналогах

Предложения о продаже земельных участков для расчета рыночной стоимости массивов 1 и 2

Объект-аналог № 1

https://www.avito.ru/konakovo/zemelnye_uchastki/uchastok_52_ga_izhs_793104221

Участок 52 га (ИЖС)
№ 793104221, размещено 27 июня в 11:33 → 949 (+6)

99 000 000 ₽
Купить в градс

8 499 499-62-99
Написать сообщение

Продавец
Александр
Подтвержден
На Avito с октября 2009

Адрес:
Тверская область, Конаково, д. Кузьминское

Кадастровый номер 69:15.000****.14** проверен [Посмотреть отчет](#)

Расстояние до города: 10 км; Площадь: 5200 сот

Адрес: Тверская область, Конаково, д. Кузьминское [Скрыть карту](#)

ГринЛандия в Конаково, жилищно-развлекательный комплекс. Продается земельный участок 52 га в Тверская область, с. Конаково, д. Кузьминское. Сделан межевой план на 400 участков. Земля под ИЖС. На границе участка электричество, вокруг лес, на берегу реки волга. Стоимость за 52 га. получена соответствующая документация. Хотите что то другое? Постараемся помочь! Хотите изменить разрешенное использование? Тоже возможно. Свет? Имеем разрешение на 10 кВт! Газ? Рядом! Уже есть желание посмотреть? Отлично! Звоните! Доведем, рыбку половим, заодно и посмотрим! Домик для рабочих уже стоит. Осталось начать воплощать желаемое в действительное. В видео показан гостевой коттеджный поселок, как планировалось сделать. Конечно торг. Торгуемся пока не купите!

К продаже предлагается земельный участок площадью 520 000 кв. м, расположенный по

адресу: Тверская область, Конаковский район, деревня Кузьминское, под индивидуальную жилую застройку. Земельный участок вполне пригоден для строительства, инженерно обеспечен, имеет грунтовый подъезд. Ближайший крупный водоем река Волга расположенная в 0,1 км от земельного участка. Стоимость объекта – 99 000 000 руб.

Объект-аналог № 2

https://www.avito.ru/ostashkov/zemelnye_uchastki/uchastok_10.34_ga_izhs_1141230004

Участок 10.34 га (ИЖС)
№ 1141230004, размещено вчера в 07:40 (19) (+6)

23 999 000 ₽
Купить в кредит

8 926 187-15-54
Написать сообщение

Агентство
Сергей
Подтвержден (1) (2)
На Avito с января 2010
Контактное лицо
Сергей
Адрес:
Тверская область, Осташков,
Большое Лохово

Расстояние до города: 30 км; Площадь: 1034 сот.

Адрес: Тверская область, Осташков, Большое Лохово Скрыть карту

Сколько сейчас фанатов "дикого" отдыха? Но все хотят отдыхать с комфортом в местах, куда можно доехать спокойно на любом авто. При этом что бы было и красиво, и цивилизация не слишком далеко, пейзаж вокруг только радовал, еще и КЛЕВАЛО!!! Таких мест остается все меньше и меньше, кругом заборы и таблички "Частная территория". У Вас есть деньги? Вы хотите тоже иметь такой участок и не ездить по друзьям? Тогда смотрите видео! Все виды сняты с участка и вокруг него. Отличное место: 10, 34 Га, полуостров на воде. Первая линия Верхневолжского водохранилища. Круглогодичный подъезд, разрешенное использование -под объекты жилищного строительства и рекреационной инфраструктуры. Будете владеть 16 гектарами по цене 10!!! Так как кроме Вас никто прибрежной зоной, которая составляет 5,6 Га уже не воспользуется.

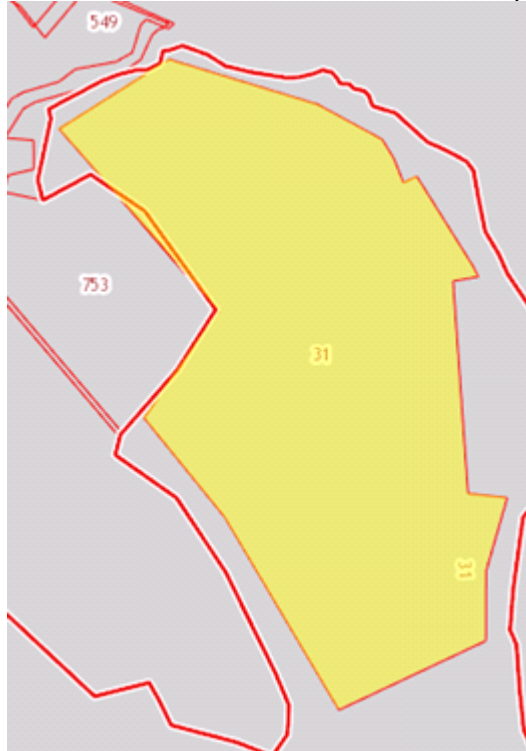
Отличные "дикие" места. Возможность сделать полуостров автономным и с заходом на него только с воды. Отгородиться можно только со стороны леса, что составит половину площади, создаст приятное ощущение защищенности и при этом свободы, так как вся водная часть может остаться открытой. Не хотите строить дачу? Хотите свой бизнес? Уже готов проект со всеми согласованиями на коттеджный гостевой или закрытый поселок например, и

Фахверковые дома проекты
Площадью от 250 кв.м. класса Deluxe, готовые проекты и индивидуальное проектирование.

Купите участок у озера
Suvantojarvi

Современные дома под ключ
IDEADOM

К продаже предлагается земельный участок площадью 103 400 кв. м, расположенный по адресу: Тверская область, Осташковский район, деревня Большое Лохово, под индивидуальную жилую застройку. Земельный участок вполне пригоден для строительства, инженерно необеспечен, но есть разрешение на электроосвещение мощностью на 10 кВт, имеет грунтовый подъезд. Есть проект со всеми согласованиями на коттеджный гостевой или закрытый поселок, но никаких работ по строительству и межеванию земельного участка не проводились, данные подтверждены публичной кадастровой картой (см. ниже). Ближайший крупный водоем река Волга расположенная в 0,1 км от земельного участка. Стоимость объекта – 23 999 000 руб.



Объект-аналог № 3

https://www.avito.ru/kalyazin/zemelnye_uchastki/uchastok_10_ga_izhs_521308137

Участок 10 га (ИЖС)
№ 521308137, размещено 29 июня в 11:37 (759 (+9))

19 000 000 ₽
Купить в кредит

8 910 937-10-34
Написать сообщение

Агентство
Макс
Подтвержден
На Avito с октября 2010
Контактное лицо
max
Адрес:
Тверская область, Калызин

Расстояние до города: 10 км, Площадь: 1000 сот

Участок 10 Га, в границах д. Устье ИЖС, граничит с лесным массивом. От МКАДа по Ярославскому/Дмитровскому ш. 140км. До реки Нерль 800м, до р. Вьюлка 700м. Электричество по границе, аэрофотосъемка именно этого земельного участка, расположен не далеко от федеральной трассы. Собственность. Имеется возможность расширить 15 Га. Звоните!

ОТДАЕМ
HYUNDAI
CRETA ЗА
7000Р -
ДЕШЕВЛЕ НЕ
БУДЕТ
Hyundai.roff-peterburg.ru
Специите - Hyundai
Creta в РОЛЬФ всего
за 7000 руб!

К продаже предлагается земельный участок площадью 96 600 кв. м, расположенный по адресу: Тверская область, Калызинский район, деревня Устье, под индивидуальную жилую застройку. Земельный участок вполне пригоден для строительства, инженерно обеспечен, имеет грунтовый подъезд. Ближайший крупный водоем река Вьюлка расположенная в 0,7 км от земельного участка. Стоимость объекта – 19 000 000 руб.

Объект-аналог № 4

https://www.avito.ru/peno/zemelnye_uchastki/uchastok_2.44_ga_izhs_697627563

Участок 2.44 га (ИЖС)
№ 697627563, размещено 5 июня в 12:00 (1225 (+6))

6 500 000 ₽
Купить в кредит

8 910 648-07-32
Написать сообщение

Продавец
Ирина
Подтвержден
На Авито с мая 2013

Адрес:
Тверская область, Пено, посёлок городского типа Пено, улица Механизаторов

Площадь: 244 сот.

Адрес: Тверская область, Пено, посёлок городского типа Пено, улица Механизаторов

Земельный участок площадью 2,44 га, в черте пос. Пено, в зоне жилой застройки, можно использовать под строительство базы отдыха, гостиницы, торгово-развлекательного центра, разрешенное использование - под объекты жилищного строительства и рекреационной инфраструктуры. Ровный, сухой участок. Первая линия озера Пено. Природный газ, электричество, и водопровод по границе участка.
Возможна продажа частями. Разумный торг на месте.

Шкафы-купе ИКЕА
В шкафах ИКЕА с раздвижными дверями ваша одежда всегда в идеальном порядке!

Аренда от собственника.
ipona-arenda.ru

К продаже предлагается земельный участок площадью 24 400 кв. м, расположенный по адресу: Тверская область, Пеновский район, п. Пено, под индивидуальную жилую застройку. Земельный участок вполне пригоден для строительства, инженерно обеспечен, имеет грунтовый подъезд. Ближайший крупный водоем озеро Пено расположенное в 0,1 км от земельного участка. Стоимость объекта – 6 500 000 руб.

Объект-аналог № 5

https://www.avito.ru/tver/zemelnye_uchastki/uchastok_37_ga_izhs_555717276

Участок 37 га (ИЖС)
№ 555717276, размещено 5 июня в 08:50 • 2231 (+4)

99 000 000 ₪
Купить в кредит

8 920 683-74-73
Написать сообщение

Агентство
собственников
Подтвержден
На Avito с ноября 2014

Адрес:
Тверская область, Тверь,
дер. Заозерье

Участки ИЖС
от 846 000 р.

Участок. Свой пляж. 10 кВт от 846 000 рублей. 15 мин до города. Летние скидки. Звоните!

Современные дома под ключ
IDEADOM

Возьмите ипотеку от
8,75% - Рассмотрение

Расстояние до города: 25 км. Площадь: 3700 сот.

Адрес: Тверь, дер. Заозерье

Деревня Заозерье, озеро Шейно в 500-х метрах. Под коттеджный поселок либо базу отдыха. Газ, вода, электричество разведены по участку. Всего земли с коммуникациями 37 гектар. Можно частями. Звоните, приезжайте, договоримся!

К продаже предлагается земельный участок площадью 370 000 кв. м, расположенный по адресу: Тверская область, Калининский район, деревня Заозерье, под индивидуальную жилую застройку. Земельный участок вполне пригоден для строительства, инженерно обеспечен (электричество, газо-, водоснабжение), имеет грунтовый подъезд. Ближайший крупный водоем озеро Шейно расположенное в 0,5 км от земельного участка. Стоимость объекта – 99 000 000 руб.

Предложения о продаже земельных участков для расчета рыночной стоимости массивов 3 и 4

Объект-аналог № 1

https://www.avito.ru/torzhok/zemelnye_uchastki/uchastok_29.6_ga_snt_dnp_711080209

Участок 29.6 га (СНТ, ДНП)
№ 711080209, размещено 20 июля в 10:18 (725 (+3))

7 000 000 ₽
Купить в кредит

Расстояние до города: 5 км, Площадь: 2960 сот.

Адрес: Тверская область, Торжок, Торжокский р-н, д. Головинские Горки
Скрыть карту

8 910 840-73-56

Написать сообщение

Продавец: **опег**
Подтвержден
На Авто с января 2016

Адрес: Тверская область, Торжок, Торжокский р-н, д. Головинские Горки

Продаю земельный участок, ровный, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, с разрешенным использованием для ведения сельскохозяйственного производства. Предполагалось использование под рыбхоз. Грунт - известняк мелкой фракции, выемка грунта до 5 м. Круглогодичный подъезд. Документы готовы. Земля в собственности

Ваша косметика из Кореи.
Подарок к каждой покупке: Огромный выбор от TonyMoly, Noika, Mizon. Все в наличии в СПБ!

К продаже предлагается земельный участок сельскохозяйственного назначения площадью 296 000 кв. м, расположенный по адресу: Тверская область, Торжокский район, деревня Головинские Горки. Земельный участок вполне пригоден для использования по назначению, инженерно не обеспечен, имеет грунтовый подъезд. Стоимость объекта – 7 000 000 руб.

Объект-аналог № 2

https://www.avito.ru/tver/zemelnye_uchastki/uchastok_24_ga_snt_dnp_118101425

Участок 24 га (СНТ, ДНП)
№ 118101425, размещено 22 июля в 06:26 | 1190 (+3)

6 500 000 ₽
Купить в кредит

8 903 631-34-66

Написать сообщение

Агентство
Юрий
Подтвержден
На Avito с сентября 2012

Адрес
Тверская область, Тверь

Расстояние до города: 40 км, Площадь: 2400 сот

Калининский р-н. Медновское с/п, р-н д. Рождество земли с/х назначения, предназначен для ведения крестьянско-фермерского хозяйства (разрешена застройка). Берег р. Шостки, р. Тьмы, сосновый бор. Рядом деревня. Хороший подъезд круглый год. Документы готовы. В собственности более 3-х лет. Торг.

Готовые проекты домов

Элитный поселок фермерских домов, готовые дома с участками в продаже. Все коммуникации.

К продаже предлагается земельный участок сельскохозяйственного назначения площадью 240 000 кв. м, расположенный по адресу: Тверская область, Калининский район, сельское поселение Медновское, д. Рождество. Земельный участок вполне пригоден для использования по назначению, инженерно не обеспечен, имеет грунтовый подъезд. Стоимость объекта – 6 500 000 руб.

Объект-аналог № 3

https://www.avito.ru/udomlya/zemelnye_uchastki/uchastok_8.3_ga_snt_dnp_513818243

Участок 8.3 га (СНТ, ДНП) 2 490 000 ₽

№ 513818243, размещено сегодня в 10:39 (+10) Купить в кредит

8 910 530-36-36

Написать сообщение

Агентство: Частное лицо
 Подтвержден
 На Avito с августа 2014

Адрес: Тверская область, Удомля

Расстояние до города: 3 км, Площадь: 830 сот.

Продам участок земли с/х назначения 8,3 га рядом с деревней Ясная Поляна Удомельского района Тверской области. Участок проходит вдоль дороги Удомля – Вышний Волочек. Красивая природа, сосны, через дорогу строится коттеджи на берегу озера Кубыча. Рядом все коммуникации. Собственность, документы готовы. Цена – 3000 рублей за сотку (2 490 000).

К продаже предлагается земельный участок сельскохозяйственного назначения площадью 83 000 кв. м, расположенный по адресу: Тверская область, Удомельский район, деревня Ясная Поляна. Земельный участок вполне пригоден для использования по назначению, инженерно не обеспечен, имеет грунтовый подъезд. Стоимость объекта – 2 490 000 руб.

Объект-аналог № 4

https://www.avito.ru/rzhev/zemelnye_uchastki/uchastok_4_ga_snt_dnp_842820708

Участок 4 га (СНТ, ДНП)
№ 842820708, размещено 23 июля в 11:47 (+1)

1 200 000 ₽
Купить в кредит

8 983 600-72-25
Написать сообщение

Продавец
Максим
Подтвержден
На Avito с июня 2011

Адрес:
Тверская область, Ржев, с/п Чертолино, в районе д. Воронцово.

Кадастровый номер 69 27 000**** 3** проверен [Посмотреть отчет](#)

Расстояние до города: 30 км, Площадь: 400 сот

Адрес: Тверская область, Ржев, с/п Чертолино, в районе д. Воронцово.
[Скрыть карту](#)

Продаю землю сельскохозяйственного назначения 4 га (поле) 1500 метров от трассы М9 (Новоризское шоссе) поворот на с. Зайцево, 3 км. от станций Чертолино. От МКАД 250 км.

Нужна вяленая икра? Тогда жми!
снекомтом.рф

Икра Долой!

К продаже предлагается земельный участок сельскохозяйственного назначения площадью 40 000 кв. м, расположенный по адресу: Тверская область, Ржевский район, деревня Воронцово. Земельный участок вполне пригоден для использования по назначению, инженерно не обеспечен, имеет грунтовый подъезд. Стоимость объекта – 1 200 000 руб.

Объект-аналог № 5

https://www.avito.ru/zubtsov/zemelnye_uchastki/uchastok_10_ga_snt_dnp_817342854

Участок 10 га (СНТ, ДНП) 3 000 000 ₽
№ 817342854, размещено 18 июля в 12:23 (843 (+2))

8 916 558-20-07

Написать сообщение

Продавец
Ляля
Подтвержден
На Авто с января 2011

Адрес:
Тверская область, Зубцов, деревня Веригино

Расстояние до города: 10 км; Площадь: 1000 сот.

Адрес: Тверская область, Зубцов, деревня Веригино

Статус: Учетный
Адрес: обл. Тверская, р-н Зубцовский, с/п Вазузское, д. Веригино, поле № 49
Уточненная площадь: 87 347,00 кв. м (10 ГА)
Форма собственности: частная

Расположение:
2 км до большого водоема: Вазузского водохранилища, 10 минут на автомобиле до города Зубцов (трасса: Новоризское шоссе, 200 км от Москвы)

К продаже предлагается земельный участок сельскохозяйственного назначения площадью 87 347 кв. м подтверждена данными сайта <http://pkk5.rosreestr.ru/> (см. ниже), расположенный по адресу: Тверская область, Зубцовский район, с/п Вазузское, д. Веригино, поле № 49. Земельный участок вполне пригоден для использования по назначению, инженерно не обеспечен, имеет грунтовый подъезд. Стоимость объекта – 3 000 000 руб.

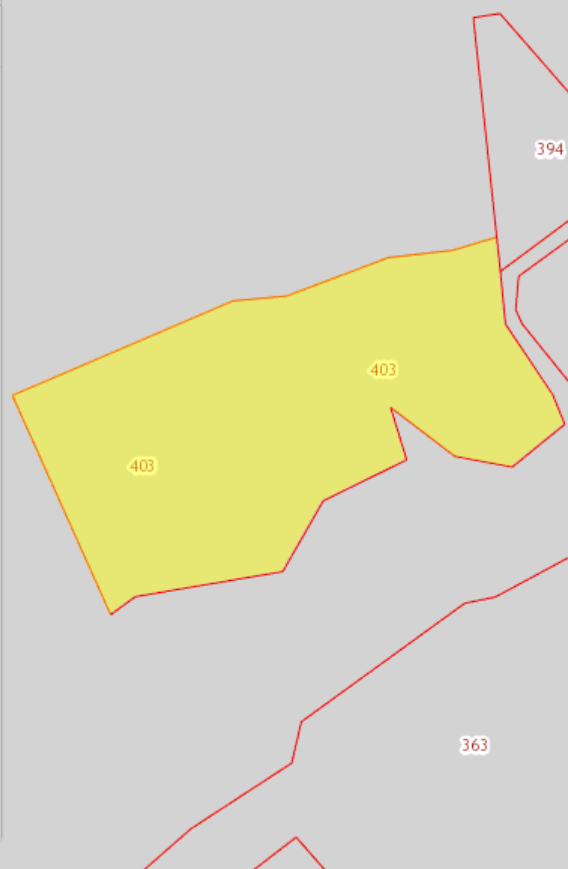
ПУБЛИЧНАЯ КАДАСТРОВАЯ КАРТА

Участки 69:09:0000024:403 Найти

Земельные участки ¹ ★

1. **69:09:0000024:403** ▲ ★ ▲
 обл. Тверская, р-н Зубцовский, с/п Вазузское, д.
 Веригино, поле № 49
[План ЗУ →](#) [План КК →](#) [Поиск в границах объекта →](#)

Информация	Услуги
Тип:	Земельный участок
Кад. номер:	69:09:0000024:403
Кад. квартал:	69:09:0000024
Статус:	Учтенный
Адрес:	обл. Тверская, р-н Зубцовский, с/п Вазузское, д. Веригино, поле № 49
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Форма собственности:	Частная собственность
Кадастровая стоимость:	319 995,73 руб.
Уточненная площадь:	87 347 кв. м
Разрешенное использование:	Для размещения объектов сельскохозяйственного назначения и сельскохозяйственных угодий
по документу:	Для сельскохозяйственного производства
Кадастровый инженер:	Березовский Александр Дмитриевич
Дата постановки на учет:	19.11.2009
Дата изменения сведений в ГКН:	18.07.2016
Дата выгрузки сведений из ГКН:	18.07.2016



Объект-аналог № 6

https://www.avito.ru/vesegonsk/zemelnye_uchastki/uchastok_24_ga_snt_dnp_808707324

Участок 24 га (СНТ, ДНП)
№ 808707324, размещено 12 июля в 16:25 | 1035 (+2)

6 000 000 ₽
Купить в кредит

8 915 463-51-86
Написать сообщение

Агентство
Роман
Подтвержден
На Авто с ноября 2012
Контактное лицо
Роман
Адрес:
Тверская область, Весьегонск,
Бараново

Назначение участка: для сельскохозяйственного производства, Расстояние до города: 3 км, Площадь: 2400 сот.

Адрес: Тверская область, Весьегонск, Бараново

Участок на первой линии Рыбинского водохранилища. Молога, Кесьма. 24 га. 2500 руб/сотка

К продаже предлагается земельный участок сельскохозяйственного назначения площадью 240 000 кв. м, расположенный по адресу: Тверская область, Весьегонский район, деревня Бараново. Земельный участок вполне пригоден для использования по назначению, инженерно не обеспечен, имеет грунтовый подъезд. Стоимость объекта – 6 000 000 руб.

Объект-аналог № 7

https://www.avito.ru/torzhek/zemelnye_uchastki/uchastok_5.25_ga_snt_dnp_863003594

Участок 5.25 га (СНТ, ДНП) 1 600 000 ₽

№ 863003594, размещено сегодня в 14:00 620 (+16)

8 920 173-04-97

Написать сообщение

Продвец
Максим
Подтвержден ✔
На Avito с ноября 2015

Адрес:
Тверская область, Торжок, Деревня Бродниково

Назначение участка: для ведения сельского хозяйства; Расстояние до города: 24 км; Площадь: 525 сот.

Адрес: Тверская область, Торжок, Деревня Бродниково Скрыть карту

Земля сельскохозяйственного назначения, общая площадь 525 кв. м. Располагается относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д. Бродниково. Участок находится примерно в 10 метрах от ориентира по направлению на юго-восток. Почтовый адрес ориентира: Тверская область, Торжокский район, Мирновское сельское поселение, д. Бродниково (трасса м-10 Москва-Санкт-Петербург, д. Думаново). Также не далеко от участка имеется речка. Расстояние от трассы до деревни составляет 12 км. По цене земельного участка возможен торг.

SAPOGI для детей

Philips Xenium E103, Black
Уцененный товар (№7)

1404₽

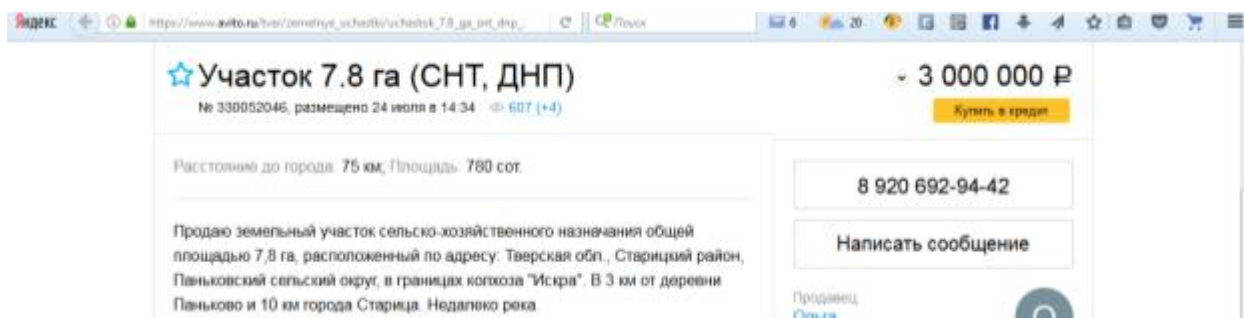
Оценка земельного участка ▼

[bpgscb.ru](#)

К продаже предлагается земельный участок сельскохозяйственного назначения площадью 52 500 кв. м, расположенный по адресу: Тверская область, Кимрский район, деревня Скулино. Земельный участок вполне пригоден для использования по назначению, инженерно не обеспечен, имеет грунтовый подъезд. Стоимость объекта – 1 600 000 руб.

Объект-аналог № 8

https://www.avito.ru/tver/zemelnye_uchastki/uchastok_7.8_ga_snt_dnp_330052046



К продаже предлагается земельный участок сельскохозяйственного назначения площадью 78 000 кв. м, расположенный по адресу: Тверская область, Старицкий район, Паньковский сельский округ. Земельный участок вполне пригоден для использования по назначению, инженерно не обеспечен, имеет грунтовый подъезд. Стоимость объекта – 3 000 000 руб.

16.5 Копии документов, предоставленных Заказчиком

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И
КАРТОГРАФИИ

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО ТВЕРСКОЙ ОБЛАСТИ

ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

Дата 22.12.2014

№ 01/059/2014-1403

На основании запроса от 18.12.2014 г., поступившего на рассмотрение 18.12.2014 г., сообщаем, что в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

1. Характеристики объекта недвижимости:	
Кадастровый (или условный) номер объекта:	69:10:0000033:560
наименование объекта:	Земельный участок
назначение объекта:	Земли населенных пунктов, для индивидуального жилищного строительства
площадь объекта:	378942 кв.м
инвентарный номер, литер:	
этажность (этаж):	
номера на поэтажном плане:	
адрес (местоположение) объекта:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Тверская область, Калининский район, Тургиновское с/пос, район д.Рязаново
состав:	
2. Правообладатель (правообладатели):	2.1. Селиванов Максим Викторович
3. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1. Собственность, № 69-69-10/057/2011-227 от 28.12.2011
4. Ограничение (обременение) права:	не зарегистрировано
5. Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
6. Правоприязнания:	отсутствуют
7. Заявленные в судебном порядке требования:	данные отсутствуют
8. Отметка о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют

Выписка выдана: Сметанина Елена Александровна

Сведения, содержащиеся в настоящем документе, являются актуальными (действительными) на дату получения запроса органом, осуществляющим государственную регистрацию прав. В соответствии со статьей 7 Федерального закона от 21 июля 1997 г. №122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И
КАРТОГРАФИИ

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО ТВЕРСКОЙ ОБЛАСТИ

**ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА
НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ**

Дата 22.12.2014

№ 01/059/2014-1399

На основании запроса от 18.12.2014 г., поступившего на рассмотрение 18.12.2014 г., сообщаем, что в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

1. Характеристики объекта недвижимости:	
Кадастровый (или условный) номер объекта:	69:10:0000033:561
наименование объекта:	Земельный участок
назначение объекта:	Земли населенных пунктов, для индивидуального жилищного строительства
площадь объекта:	20705 кв.м
инвентарный номер, литер:	
этажность (этаж):	
номера на поэтажном плане:	
адрес (местоположение) объекта:	Тверская область, Калининский район, Тургиновское сельское поселение, район д.Рязаново
состав:	
2. Правообладатель (правообладатели):	2.1. Селиванов Максим Викторович
3. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1. Собственность, № 69-69-10/057/2011-234 от 28.12.2011
4. Ограничение (обременение) права:	не зарегистрировано
5. Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
6. Правопритязания:	отсутствуют
7. Заявленные в судебном порядке требования:	данные отсутствуют
8. Отметка о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют

Выписка выдана: Сметанина Елена Александровна

Сведения, содержащиеся в настоящем документе, являются актуальными (действительными) на дату получения запроса органом, осуществляющим государственную регистрацию прав. В соответствии со статьей 7 Федерального закона от 21 июля 1997 г. №122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ

Чуботарева И. Н.

Подпись: _____

(Фамилия, инициалы)



ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И
КАРТОГРАФИИ

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО ТВЕРСКОЙ ОБЛАСТИ

**ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА
НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ**

Дата 22.12.2014

№ 01/059/2014-1404

На основании запроса от 18.12.2014 г., поступившего на рассмотрение 18.12.2014 г. сообщаем, что в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

1. Характеристики объекта недвижимости:	
Кадастровый (или условный) номер объекта:	69:10:0000033:563
наименование объекта:	Земельный участок
назначение объекта:	Земли населенных пунктов, для индивидуального жилищного строительства
площадь объекта:	244969 кв.м
инвентарный номер, литер:	
этажность (этаж):	
номера на поэтажном плане:	
адрес (местоположение) объекта:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Тверская область, Калининский район, с/п Тургиновское, район д.Рязаново
состав:	
2. Правообладатель (правообладатели):	2.1. Селиванов Максим Викторович
3. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1. Собственность, № 69-69-10/066/2011-325 от 28.12.2011
4. Ограничение (обременение) права:	не зарегистрировано
5. Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
6. Правопритязания:	отсутствуют
7. Заявленные в судебном порядке требования:	данные отсутствуют
8. Отметка о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют

Выписка выдана: Сметанина Елена Александровна

Сведения, содержащиеся в настоящем документе, являются актуальными (действительными) на дату получения запроса органом, осуществляющим государственную регистрацию прав. В соответствии со статьей 7 Федерального закона от 21 июля 1997 г. №122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И
КАРТОГРАФИИ

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО ТВЕРСКОЙ ОБЛАСТИ

**ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА
НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ**

Дата 22.12.2014

№ 01/059/2014-1401

На основании запроса от 18.12.2014 г., поступившего на рассмотрение 18.12.2014 г. сообщаем, что в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

1. Характеристики объекта недвижимости:	
Кадастровый (или условный) номер объекта:	69:10:0000033:564
наименование объекта:	Земельный участок
назначение объекта:	Земли населенных пунктов, для индивидуального жилищного строительства
площадь объекта:	31178 кв.м
инвентарный номер, литер:	
этажность (этаж):	
номера на поэтажном плане:	
адрес (местоположение) объекта:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Тверская область, Калининский район, Тургиновское с/пос, район д.Рязаново
состав:	
2. Правообладатель (правообладатели):	2.1. Селиванов Максим Викторович
3. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1. Собственность, № 69-69-10/057/2011-232 от 28.12.2011
4. Ограничение (обременение) права:	не зарегистрировано
5. Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
6. Правопритязания:	отсутствуют
7. Заявленные в судебном порядке требования:	данные отсутствуют
8. Отметка о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют

Выписка выдана: Сметанина Елена Александровна

Сведения, содержащиеся в настоящем документе, являются актуальными (действительными) на дату получения запроса органом, осуществляющим государственную регистрацию прав. В соответствии со статьей 7 Федерального закона от 21 июля 1997 г. №122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И
КАРТОГРАФИИ

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО ТВЕРСКОЙ ОБЛАСТИ

**ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА
НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ**

Дата 22.12.2014

№ 01/059/2014-1402

На основании запроса от 18.12.2014 г., поступившего на рассмотрение 18.12.2014 г. сообщаем, что в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

1. Характеристики объекта недвижимости:	
Кадастровый (или условный) номер объекта:	69:10:0000033:559
наименование объекта:	Земельный участок
назначение объекта:	Земли населенных пунктов, для индивидуального жилищного строительства
площадь объекта:	242102 кв.м
инвентарный номер, литер:	
этажность (этаж):	
номера на поэтажном плане:	
адрес (местоположение) объекта:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Тверская область, Калининский район, Тургиновское с/пос, район д.Рязаново
состав:	
2. Правообладатель (правообладатели):	2.1. Селиванов Максим Викторович
3. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1. Собственность, № 69-69-10/057/2011-229 от 28.12.2011
4. Ограничение (обременение) права:	не зарегистрировано
5. Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
6. Правопритязания:	отсутствуют
7. Заявленные в судебном порядке требования:	данные отсутствуют
8. Отметка о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют

Выписка выдана: Сметанина Елена Александровна

Сведения, содержащиеся в настоящем документе, являются актуальными (действительными) на дату получения запроса органом, осуществляющим государственную регистрацию прав. В соответствии со статьей 7 Федерального закона от 21 июля 1997 г. №122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И
КАРТОГРАФИИ

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО ТВЕРСКОЙ ОБЛАСТИ

**ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА
НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ**

Дата 22.12.2014

№ 01/059/2014-1398

На основании запроса от 18.12.2014 г., поступившего на рассмотрение 18.12.2014 г. сообщаем, что в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

1. Характеристики объекта недвижимости:	
Кадастровый (или условный) номер объекта:	69:10:0000033:551
наименование объекта:	Земельный участок
назначение объекта:	Земли населенных пунктов, для ведения личного подсобного хозяйства и индивидуального жилищного строительства
площадь объекта:	252047 кв.м
инвентарный номер, литер:	
этажность (этаж):	
номера на поэтажном плане:	
адрес (местоположение) объекта:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Тверская область, Калининский район, Тургиновское с/пос, район д.Новинки
состав:	
2. Правообладатель (правообладатели):	2.1. Селиванов Максим Викторович
3. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1. Собственность, № 69-69-10/057/2011-286 от 28.12.2011
4. Ограничение (обременение) права:	не зарегистрировано
5. Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
6. Правопритязания:	отсутствуют
7. Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
8. Отметка о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют

Выписка выдана: Сметанина Елена Александровна

Сведения, содержащиеся в настоящем документе, являются актуальными (действительными) на дату получения запроса органом, осуществляющим государственную регистрацию прав. В соответствии со статьей 7 Федерального закона от 21 июля 1997 г. №122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И
КАРТОГРАФИИ

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО ТВЕРСКОЙ ОБЛАСТИ

**ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА
НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ**

Дата 22.12.2014

№ 01/059/2014-1394

На основании запроса от 18.12.2014 г., поступившего на рассмотрение 18.12.2014 г. сообщаем, что в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

1. Характеристики объекта недвижимости:	
Кадастровый (или условный) номер объекта:	69:10:0000033:553
наименование объекта:	Земельный участок
назначение объекта:	Земли населенных пунктов, для ведения личного подсобного хозяйства и индивидуального жилищного строительства
площадь объекта:	20474 кв.м
инвентарный номер, литер:	
этажность (этаж):	
номера на поэтажном плане:	
адрес (местоположение) объекта:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Тверская область, Калининский район, Тургиновское с/пос, район д.Новинки
состав:	
2. Правообладатель (правообладатели):	2.1. Селиванов Максим Викторович
3. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1. Собственность, № 69-69-10/057/2011-288 от 28.12.2011
4. Ограничение (обременение) права:	не зарегистрировано
5. Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
6. Правопритязания:	отсутствуют
7. Заявленные в судебном порядке требования:	данные отсутствуют
8. Отметка о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют

Выписка выдана: Сметанина Елена Александровна

Сведения, содержащиеся в настоящем документе, являются актуальными (действительными) на дату получения запроса органом, осуществляющим государственную регистрацию прав. В соответствии со статьей 7 Федерального закона от 21 июля 1997 г. №122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И
КАРТОГРАФИИ**

**УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО ТВЕРСКОЙ ОБЛАСТИ**

**ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА
НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ**

Дата 22.12.2014

№ 01/059/2014-1411

На основании запроса от 18.12.2014 г., поступившего на рассмотрение 18.12.2014 г. сообщаем, что в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

1. Характеристики объекта недвижимости:	
Кадастровый (или условный) номер объекта:	69:10:0000033:554
наименование объекта:	Земельный участок
назначение объекта:	Земли населенных пунктов, Для ведения личного подсобного хозяйства и индивидуального жилищного строительства
площадь объекта:	82013 кв.м
инвентарный номер, литер:	
этажность (этаж):	
номера на поэтажном плане:	
адрес (местоположение) объекта:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Тверская область, Калининский район, Тургиновское с/пос, район д.Новинки
состав:	
2. Правообладатель (правообладатели):	2.1. Селиванов Максим Викторович
3. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1. Собственность, № 69-69-10/057/2011-289 от 28.12.2011
4. Ограничение (обременение) права:	не зарегистрировано
5. Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
6. Правопритязания:	отсутствуют
7. Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
8. Отметка о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют

Выписка выдана: Сметанина Елена Александровна

Сведения, содержащиеся в настоящем документе, являются актуальными (действительными) на дату получения запроса органом, осуществляющим государственную регистрацию прав. В соответствии со статьей 7 Федерального закона от 21 июля 1997 г. №122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность.

Код	
	-
	-
	466-9877/2016
	05.04.2017
	06.04.2017
	27.04.2017

Форма по ОКУД
по ОКПО

г.р. Селиванов Максим Викторович (ИНН 773103995205)

(отомы)

Решение Арбитражного суда Тверской области от 05.04.2017 по делу А66-9877/2016

Основание для проведения инвентаризации:

Дата начала инвентаризации
Дата окончания инвентаризации

Номер документа	01
Дата составления	27.04.2017

ИНВЕНТАРИЗАЦИОННАЯ ОПИСЬ
основных средств

Основные средства земельные участки
находящиеся в собственности должника под обременением по Договору об ипотеке (залоге недвижимости) №4205-5809/10/40-15-3Н/418

(в собственности должника, на праве ипотеки залога)

от 23.01.2015 г. с ПАО "БМ-Банк" (прежнее наименование - ОАО "Банк Москвы")

Местонахождение Тверская область, Калининский район

№ п.п.	Наименование основного средства	Номер		Назначение объекта недвижимости	Виды разрешенного использования объекта недвижимости	Адрес	Площадь, кв.м	Фактическое наличие	
		кадастровый	гос. регистрации					Кол-во, шт.	
1	2	6	8					9	
1	Земельный участок	69:10:0000033:560	696910:057:201:1227	для индивидуального жилищного строительства	земли населенных пунктов	обл. Тверская, рн Калининский, с/п Тургиновское, район д. Рязаново	378 942,00		1,0
2	Земельный участок	69:10:0000033:561	696910:057:201:1234	для индивидуального жилищного строительства	земли населенных пунктов	обл. Тверская, рн Калининский, с/п Тургиновское, район д. Рязаново	20 705,00		1,0
3	Земельный участок	69:10:0000033:563	696910:066:201:1325	для индивидуального жилищного строительства	земли населенных пунктов	обл. Тверская, рн Калининский, с/п Тургиновское, район д. Рязаново	244 969,00		1,0
4	Земельный участок	69:10:0000033:564	696910:057:201:1232	для индивидуального жилищного строительства	земли населенных пунктов	обл. Тверская, рн Калининский, с/п Тургиновское, район д. Рязаново	31 178,00		1,0
5	Земельный участок	69:10:0000033:559	696910:057:201:1229	для индивидуального жилищного строительства	земли населенных пунктов	обл. Тверская, рн Калининский, с/п Тургиновское, район д. Рязаново	342 102,00		1,0

6	Земельный участок	69:10:0000033:551	696910/057/201 1286	Для ведения личного подсобного хозяйства и индивидуального жилищного строительства	земли населенных пунктов	обл. Тверская, рн Калининский, с/п Тургиновское, район д. Новинки	252 047,00	1,0
7	Земельный участок	69:10:0000033:553	696910/057/201 1288	Для ведения личного подсобного хозяйства и индивидуального жилищного строительства	земли населенных пунктов	обл. Тверская, рн Калининский, с/п Тургиновское, район д. Новинки	20 474,00	1,0
8	Земельный участок	69:10:0000033:554	696910/057/201 1289	Для ведения личного подсобного хозяйства и индивидуального жилищного строительства	земли населенных пунктов	обл. Тверская, рн Калининский, с/п Тургиновское, район д. Новинки	82 013,00	1,0
								8,0

Итого по описи:

а) количество порядковых номеров _____ **8 (восемь)** _____
(число)
 б) общее количество единиц фактически _____ **8 (восемь)** _____
(число)
 в) на сумму фактически _____
(пропись) руб. - коп.

Все подсчеты итогов по строкам, страницам и в целом по инвентаризационной описи основных средств проведены

Председатель комиссии

Финансовый управляющий

(должность)

« 27 »

апреля

Т. Е. Чернышова

(расшифровка подписи)



