



ООО «АБК-КОНСАЛТ»

РФ, 197342, г. Санкт-Петербург, Выборгская набережная, д.61,
бизнес-центр «Акватория», оф. 418А

Тел/факс: (812) 335-11-21, тел.: (812) 335-11-20

ОТЧЁТ №352/20

об оценке рыночной стоимости объектов недвижимости
(земельных участков в количестве 108 штук), расположенных по адресам:
Тверская область, Удомельский район, Котлованское сельское поселение,
Рядское сельское поселение



Дата проведения оценки: 12 октября 2020 года

Дата составления отчёта: 13 октября 2020 года

Заказчик: ООО «БАЛТРОСС»

Санкт-Петербург
2020

Содержание

1.	ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	9
2.	ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	23
3.	ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ	29
4.	ДОПУЩЕНИЯ, ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	30
4.1.	Прочие обременения, допущения, ограничивающие условия	30
5.	СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	31
6.	ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	33
6.1.	АНАЛИЗ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ	38
6.1.1.	Основные характеристики Удомельского района Тверской области.....	40
6.1.2.	Окружающая застройка	43
6.1.3.	Транспортная доступность.....	44
6.1.4.	Инженерное обеспечение, социально-бытовая инфраструктура.....	46
6.1.5.	Перспективы развития Удомельского района Тверской области.....	46
6.1.6.	Выводы по местоположению.....	47
6.2.	ОПИСАНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ.....	48
6.3.	ПОЗИЦИОНИРОВАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	102
7.	АНАЛИЗ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ.....	103
7.1.	Анализ социально-экономической обстановки в России.....	103
7.2.	Анализ социально-экономической обстановки в Тверской области.....	109
7.2.1.	Общие сведения	109
7.2.2.	Итоги социально-экономического развития Тверской области за январь-август 2020 года	113
7.3.	Анализ рынка земельных участков сельскохозяйственного назначения Тверской области	114
7.3.1.	ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА.....	114
7.3.2.	АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ НА РЫНКЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ.....	114
7.3.3.	АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ НА РЫНКЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ	122
7.3.4.	Основные выводы относительно рынка земельных участков.....	124
8.	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА	125
8.1.	Анализ наиболее эффективного использования участка как условно незастроенного	125
9.	ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ.....	129
9.1.	Проведённые исследования.....	129
9.2.	Процедура оценки.....	129
10.	ОПИСАНИЕ МЕТОДОЛОГИИ ОЦЕНКИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ	130
10.1.	ОПИСАНИЕ МЕТОДОЛОГИИ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА ПРИ ОПРЕДЕЛЕНИИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ	130
10.1.1.	ОПИСАНИЕ МЕТОДОЛОГИИ ОЦЕНКИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ.....	131
10.2.	ОПИСАНИЕ МЕТОДОЛОГИИ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА ПРИ ОПРЕДЕЛЕНИИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ.....	135
10.3.	ОПИСАНИЕ МЕТОДОЛОГИИ ДОХОДНОГО ПОДХОДА ПРИ ОПРЕДЕЛЕНИИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ	136
10.4.	ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ПОДХОДОВ ДЛЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ	137
11.	ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА	139
12.	ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ВЫВОДЫ	155
13.	СЕРТИФИКАЦИЯ ОЦЕНКИ.....	162
14.	ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ...168	
14.1.	ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	169
	ПРИЛОЖЕНИЕ 1	170
	1. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ (ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО ПРОДАЖЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ)	171
	ПРИЛОЖЕНИЕ 2	200

Исх. №352/20
Дата: 13 октября 2020 г.

Конкурсному управляющему
ООО «БАЛТРОСС»
г-же Титовой Л.Н.

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

Тема: Определение рыночной стоимости объектов недвижимости (земельных участков в количестве 108 штук)

Уважаемая Любовь Николаевна!

В соответствии с договором №119 от 08.10.2020г., заключённым между ООО «АБК - Консалт» и ООО «БАЛТРОСС», специалистами ООО «АБК-Консалт» была произведена оценка рыночной стоимости объектов недвижимости (земельных участков в количестве 108 штук общей площадью 12 025 583 кв.м.) по состоянию на 12 октября 2020 года.

Все разделы отчета посвящены единой цели – определению рыночной стоимости объектов недвижимости и не могут трактоваться отдельно, а только в контексте полного текста отчёта, с учетом принятых допущений и ограничений.

Оценка произведена в соответствии с нормами Федерального Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.98 г. № 135-ФЗ, Федеральных стандартов оценки (ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО №7), Стандартов и правил оценочной деятельности Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков.

В соответствии со статьёй 3 Федерального Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства;

При оценке мы исходили из предположения, что объект не заложен и не обременён долговыми обязательствами и ограничениями на возможное использование.

Обращаем Ваше внимание, что настоящее письмо не является отчётом об оценке, а только предваряет отчёт, приведённый далее.

Основываясь на расчётах, анализе рынка, профессиональном опыте, Оценщики пришли к выводу, что суммарная рыночная стоимость объектов недвижимости (земельных участков в количестве 108 штук общей площадью 12 025 583 кв.м.) по состоянию на 12 октября 2020 года составляет, округленно (НДС не облагается¹):

158 500 000 (СТО ПЯТЬДЕСЯТ ВОСЕМЬ МИЛЛИОНОВ ПЯТСОТ ТЫСЯЧ) РУБЛЕЙ

В том числе по объектно:

№ п/п	Наименование объекта оценки	Адрес	Кадастровый номер	Площадь, кв. м.	Рыночная стоимость земельного участка (НДС не облагается) ¹ , руб
1	Земельный участок	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д.Тарасиха. Участок находится примерно в 480 м, по направлению на юго-запад от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Котлованское, д. Тарасиха.	69:35:00000 09:1000	53 012	1 190 000
2	Земельный участок	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д. Маслово. Участок находится примерно в 1030 м, по направлению на юго-восток от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Котлованское, д. Маслово.	69:35:00000 09:1001	128 961	1 910 000
3	Земельный участок	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д. Князево. Участок находится примерно в 660 м, по направлению на северо-запад от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Котлованское, д.Князево.	69:35:00000 09:1002	215 026	2 520 000
4	Земельный участок	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д. Тарасиха. Участок находится примерно в 690 м, по направлению на северо-восток от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Котлованское, д.Тарасиха.	69:35:00000 09:1004	7 959	430 000

¹ Согласно Налоговому кодексу РФ (часть II, гл. 21, ст. 146, п.2), операции по реализации земельных участков (долей в них) не признаются объектом налогообложения НДС. Таким образом, рыночная стоимость земельных участков не облагается НДС.

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

104	Земельный участок	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д. Анкудиниха. Участок находится примерно в 4 м, по направлению на юг от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Рядское, д. Анкудиниха.	69:35:00000 17:512	5 000	340 000
105	Земельный участок	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д. Мушино. Участок находится примерно в 1520 м, по направлению на восток от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Рядское, д. Мушино.	69:35:00000 17:513	48 000	1 130 000
106	Земельный участок	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д. Мушино. Участок находится примерно в 550 м, по направлению на юг от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Рядское, д. Мушино.	69:35:00000 17:514	2 000	210 000
107	Земельный участок	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д. Анкудиниха. Участок находится примерно в 1150 м, по направлению на восток от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Рядское, д. Анкудиниха.	69:35:00000 17:515	40 000	1 020 000
108	Земельный участок	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д. Анкудиниха. Участок находится примерно в 2960 м, по направлению на запад от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Рядское, д. Анкудиниха.	69:35:00000 17:518	64 000	1 310 000
109	Итого			12 025 583	158 500 000

Всю информацию и анализ, использованные для оценки стоимости, Вы найдёте в соответствующих разделах отчёта. Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или методике её проведения, использованной нами, пожалуйста, обращайтесь непосредственно ко мне.

С уважением,

Генеральный директор
ООО «АБК - Консалт»



/Коростелева Т.Н./

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Объекты оценки (наименование, площадь, кадастровый номер, местоположение)	Объекты недвижимости в составе:					
	№ п/п	Наименование объекта оценки	Адрес	Кадастровый номер	Площадь, кв. м.	Балансовая стоимость по состоянию на 12.10.2020г.
	1	Земельный участок	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д.Тарасиха. Участок находится примерно в 480 м, по направлению на юго-запад от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Котлованское, д. Тарасиха.	69:35:000009:1000	53 012	1 060 000,00
	2	Земельный участок	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д. Маслово. Участок находится примерно в 1030 м, по направлению на юго-восток от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Котлованское, д. Маслово.	69:35:000009:1001	128 961	2 160 000,00
	3	Земельный участок	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д. Князево. Участок находится примерно в 660 м, по направлению на северо-запад от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Котлованское, д.Князево.	69:35:000009:1002	215 026	3 250 000,00
	4	Земельный участок	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д. Тарасиха. Участок находится примерно в 690 м, по направлению на северо-восток от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Котлованское, д.Тарасиха.	69:35:000009:1004	7 959	230 000,00
	5	Земельный участок	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д. Тарасиха. Участок находится примерно в 170 м, по направлению на северо-восток от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Котлованское, д.Тарасиха.	69:35:000009:1005	151 049	2 450 000,00
	6	Земельный участок	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д. Тарасиха. Участок находится примерно в 430 м, по направлению на северо-восток от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Котлованское, д.Тарасиха.	69:35:000009:1006	30 992	690 000,00
	7	Земельный участок	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д. Тарасиха. Участок находится примерно в 580 м, по направлению на северо-восток от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Котлованское, д.Тарасиха.	69:35:000009:1007	18 062	450 000,00
	8	Земельный участок	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д. Тарасиха. Участок находится примерно в 260 м, по направлению на восток от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Котлованское, д.Тарасиха.	69:35:000009:1008	155 009	2 500 000,00
	9	Земельный участок	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д. Тарасиха. Участок находится примерно в примыкает, по направлению на восток от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Котлованское, д.Тарасиха.	69:35:000009:1009	97 016	1 720 000,00
	10	Земельный участок	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д. Тарасиха. Участок находится примерно в 410 м, по направлению на юго-запад от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Котлованское, д.Тарасиха.	69:35:000009:1010	100 981	1 770 000,00
	11	Земельный участок	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д. Тарасиха. Участок находится примерно в 80 м, по направлению на юг от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Тверская область, р-н.Удомельский, с/п. Котлованское, д. Тарасиха.	69:35:000009:1011	150 960	2 450 000,00
	12	Земельный участок	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д. Тарасиха. Участок находится примерно в 240 м, по направлению на юг от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Котлованское, д.Тарасиха.	69:35:000009:1012	72 971	1 370 000,00
	13	Земельный участок	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д. Тарасиха. Участок находится примерно в 680 м, по направлению на юго-восток от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Котлованское, д.Тарасиха.	69:35:000009:1013	3 030	110 000,00
	14	Земельный участок	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д. Тарасиха. Участок находится примерно в 620 м, по направлению на юго-восток от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Тверская	69:35:000009:1014	89 986	1 620 000,00

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

		д.Анкудиниха.			
94	Земельный участок	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д. Анкудиниха. Участок находится примерно в 710 м, по направлению на восток от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Рядское, д.Анкудиниха.	69:35:0000017:497	362 000	4 940 000,00
95	Земельный участок	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д. Анкудиниха. Участок находится примерно в 450 м, по направлению на восток от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Рядское, д.Анкудиниха.	69:35:0000017:498	17 000	430 000,00
96	Земельный участок	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д. Анкудиниха. Участок находится примерно в 10 м, по направлению на северо-восток от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Рядское, д.Анкудиниха.	69:35:0000017:499	221 999	3 340 000,00
97	Земельный участок	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д. Анкудиниха. Участок находится примерно в 30 м, по направлению на северо-восток от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Рядское, д.Анкудиниха.	69:35:0000017:500	390 999	5 260 000,00
98	Земельный участок	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д. Анкудиниха. Участок находится примерно в 940 м, по направлению на северо-восток от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Рядское, д.Анкудиниха.	69:35:0000017:501	235 000	3 490 000,00
99	Земельный участок	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д. Анкудиниха. Участок находится примерно в 4 м, по направлению на север от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Рядское, д.Анкудиниха.	69:35:0000017:504	150 000	данные отсутствуют
100	Земельный участок	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д. Анкудиниха. Участок находится примерно в 55 м, по направлению на юго-запад от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Рядское, д.Анкудиниха.	69:35:0000017:507	466 997	6 060 000,00
101	Земельный участок	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д. Анкудиниха. Участок находится примерно в 4 м, по направлению на запад от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Рядское, д.Анкудиниха.	69:35:0000017:508	24 000	560 000,00
102	Земельный участок	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д. Анкудиниха. Участок находится примерно в 995 м, по направлению на юг от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Рядское, д.Анкудиниха.	69:35:0000017:510	321 000	4 490 000,00
103	Земельный участок	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д. Анкудиниха. Участок находится примерно в 510 м, по направлению на юго-запад от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Рядское, д.Анкудиниха.	69:35:0000017:511	6 000	180 000,00
104	Земельный участок	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д. Анкудиниха. Участок находится примерно в 4 м, по направлению на юг от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Рядское, д. Анкудиниха.	69:35:0000017:512	5 000	160 000,00
105	Земельный участок	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д. Мушино. Участок находится примерно в 1520 м, по направлению на восток от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Рядское, д. Мушино.	69:35:0000017:513	48 000	980 000,00
106	Земельный участок	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д. Мушино. Участок находится примерно в 550 м, по направлению на юг от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Рядское, д. Мушино.	69:35:0000017:514	2 000	80 000,00
107	Земельный участок	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д. Анкудиниха. Участок находится примерно в 1150 м, по направлению на восток от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Рядское, д.Анкудиниха.	69:35:0000017:515	40 000	840 000,00

	108	Земельный участок	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д. Анкудиниха. Участок находится примерно в 2960 м, по направлению на запад от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Рядское, д. Анкудиниха.	69:35:0000017:518	64 000	1 230 000,00
	109	Итого			12 025 583	183 510 000,00
Тип объекта	Незастроенные земельные участки					
Категория земель (разрешённое использование)	Земли сельскохозяйственного назначения (для ведения сельскохозяйственного производства)					
Фактическое использование	Не используются					
Правоустанавливающие документы	1. Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 13.03.2020г.; 14.03.2020г.; 01.04.2020г., выданные Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тверской области. 2. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имеющиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости № 00-00-4001/5211/2020-34874 от 25.08.2020г., выданная Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии.					
Собственник земельных участков	Общество с ограниченной ответственностью «БАЛТРОСС» (ООО «БАЛТРОСС») ИНН: 7814521781, КПП: 781401001 ОГРН: 1117847581741, дата присвоения ОГРН: 13.12.2011. Место нахождения: г. Санкт-Петербург, наб. Черной речки, д. 15, литера А, пом. 5-Н, 6-Н, офис 321.					
Наличие инженерных коммуникаций	Отсутствуют					
Сведения об обременениях, ограничениях, сервитутах	Не зарегистрировано					
Местоположение объекта оценки	Объекты оценки расположены в Котлованском, Рядском сельских поселениях Удомельского района Тверской области. Удомельский район расположен в северной части Тверской области, на северо-восточных отрогах Валдайской возвышенности, называемых Лесной (или Удомельско-Лесной) грядой. На севере район граничит с Новгородской областью, на западе — с Бологовским, на юге — с Вышневолоцким, на востоке — с Максатихинским, на северо-востоке — с Лесным районами Тверской области. Внешнее транспортное сообщение осуществляется по автомобильной магистрали Москва-Санкт-Петербург. Удалённость районного центра г. Удомля по автодороге от Москвы — 350 км, от Санкт-Петербурга — 450 км, от Твери — 190 км, от Вышнего Волочка — 50 км. Объекты расположены на бывших колхозных полях. В непосредственной близости от объектов оценки расположена жилая застройка деревень Феднево, Старое Захарово, Маслово, Князево, Тарасиха, Фоминское, Порожки, Анкудиниха (заброшена), Мушино, а также аналогичные свободные участки сельскохозяйственного назначения, реки Съежа, Мушинка, озёра Мишутинское, Устьим. Подъезд к участкам благоустроен. Интенсивность транспортных потоков в микрорайоне расположения объектов оценки - низкая. В целом микрорайон нахождения объектов оценки привлекательное место для сельскохозяйственного производства.					
Вид стоимости	1. Рыночная стоимость Под рыночной стоимостью подразумевается наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда: - одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение; - стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах; - объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки; - цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было; - платеж за объект оценки выражен в денежной форме.					
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки для целей совершения сделки купли-продажи					
Предполагаемое использование результатов оценки	Результаты настоящей оценки будут использованы для принятия решения о величине сделки купли-продажи					

Оцениваемые права:	Право собственности В соответствии со статьёй 209 ГК РФ под правом собственности понимается следующее: 1. Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. 2. 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. 3. Владение, пользование и распоряжение землей и другими природными ресурсами в той мере, в какой их оборот допускается законом (статья 129 ГК РФ), осуществляются их собственником свободно, если это не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов других лиц.
Опасности, вызванные окружающей средой	Не обнаружены
Наиболее эффективное использование условно свободных (незастроенных) земельных участков	Использование под сельскохозяйственное производство.
Дата оценки	12 октября 2020 года
Дата осмотра	23 сентября 2019 года
Дата составления и порядковый номер отчета	№352/20 от 13 октября 2020 года
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Согласно статьи 12 Федерального Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.98 г. № 135-ФЗ итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета , за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации
Основание для проведения работы	Договор №119 от 08.10.2020г.
Сведения о независимости юридического лица и Оценщика	Оценщик и ООО «АБК-Консалт» гарантируют независимость в соответствии с требованиями ст. 16 Федерального Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998г. № 135-ФЗ.
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке:	
Суммарная рыночная стоимость объектов оценки, полученная затратным подходом (НДС не облагается)	НЕ ИСПОЛЬЗОВАЛСЯ
Суммарная рыночная стоимость объектов оценки, полученная сравнительным подходом (НДС не облагается)	158 500 000 (СТО ПЯТЬДЕСЯТ ВОСЕМЬ МИЛЛИОНОВ ПЯТЬСОТ ТЫСЯЧ) РУБЛЕЙ
Суммарная рыночная стоимость объектов оценки, полученная доходным подходом (НДС не облагается)	НЕ ИСПОЛЬЗОВАЛСЯ
Итоговая величина рыночной стоимости объектов оценки (НДС не облагается), округленно	158 500 000 (СТО ПЯТЬДЕСЯТ ВОСЕМЬ МИЛЛИОНОВ ПЯТЬСОТ ТЫСЯЧ) РУБЛЕЙ

В том числе по объектно:

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

	участок	Ориентир д. Анкудиниха. Участок находится примерно в 4 м, по направлению на север от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Рядское, д. Анкудиниха.	0017:504		
100	Земельный участок	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д. Анкудиниха. Участок находится примерно в 55 м, по направлению на юго-запад от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Рядское, д. Анкудиниха.	69:35:000 0017:507	466 997	3 810 000
101	Земельный участок	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д. Анкудиниха. Участок находится примерно в 4 м, по направлению на запад от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Рядское, д. Анкудиниха.	69:35:000 0017:508	24 000	780 000
102	Земельный участок	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д. Анкудиниха. Участок находится примерно в 995 м, по направлению на юг от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Рядское, д. Анкудиниха.	69:35:000 0017:510	321 000	3 120 000
103	Земельный участок	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д. Анкудиниха. Участок находится примерно в 510 м, по направлению на юго-запад от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Рядское, д. Анкудиниха.	69:35:000 0017:511	6 000	370 000
104	Земельный участок	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д. Анкудиниха. Участок находится примерно в 4 м, по направлению на юг от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Рядское, д. Анкудиниха.	69:35:000 0017:512	5 000	340 000
105	Земельный участок	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д. Мушино. Участок находится примерно в 1520 м, по направлению на восток от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Рядское, д. Мушино.	69:35:000 0017:513	48 000	1 130 000
106	Земельный участок	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д. Мушино. Участок находится примерно в 550 м, по направлению на юг от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Рядское, д. Мушино.	69:35:000 0017:514	2 000	210 000
107	Земельный участок	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д. Анкудиниха. Участок находится примерно в 1150 м, по направлению на восток от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Рядское, д. Анкудиниха.	69:35:000 0017:515	40 000	1 020 000
108	Земельный участок	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д. Анкудиниха. Участок находится примерно в 2960 м, по направлению на запад от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Рядское, д. Анкудиниха.	69:35:000 0017:518	64 000	1 310 000
109	Итого			12 025 583	158 500 000

* - Согласно Налоговому кодексу РФ (часть II, гл. 21, ст. 146, п.2), операции по реализации земельных участков (долей в них) не признаются объектом налогообложения НДС. Таким образом, рыночная и ликвидационная стоимости земельного участка не облагаются НДС.

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Настоящая оценка произведена в соответствии с утвержденным заданием на проведение работ согласно договора №119 от 08.10.2020г., заключённого между ООО «АБК - Консалт» и ООО «БАЛТРОСС». Ниже приводится текстовая часть задания на оценку из приложения 1 к договору №119 от 08.10.2020г.

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

стоимости объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав	
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки для целей совершения сделки купли-продажи
Предполагаемое использование результатов оценки	Результаты настоящей оценки будут использованы для целей совершения сделки купли-продажи
Вид стоимости	Рыночная
Дата оценки	«12» октября 2020 года
Допущения, на которых должна основываться оценка	1. Специалисты, выполнившие оценку объекта оценки (далее – «Оценщик») и подготовившие данный отчёт (далее – «Отчёт»), являются полномочными представителями ООО «АБК-Консалт», имеют необходимое профессиональное образование и достаточный практический опыт в области оценки недвижимости. 2. В процессе подготовки Отчета Оценщик исходит из достоверности всей документации и устной информации по объекту оценки, предоставляемой в его распоряжение Заказчиком, поскольку в обязанности Оценщика, в соответствии с договором об оценке, не входит проведение экспертизы правоустанавливающих документов на объект оценки на предмет их подлинности и соответствия действующему законодательству. 3. Оцениваемые права рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, в т.ч. ипотеки в силу закона. 4. Оценщик производит визуальную инспекцию объекта оценки и отмечает в отчёте все видимые важные дефекты, которые могут быть замечены. Оценщик не несёт ответственность за оценку состояния объекта, которую невозможно обнаружить иным путём, кроме обычного визуального осмотра или путём изучения технической документации. При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо скрытых внешних и внутренних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных факторов, либо в случае их последующего обнаружения. 5. Ни Заказчик, ни Оценщик, ни любой иной пользователь Отчёта не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке. 6. Отчет содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что он перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в Отчете стоимости. 7. Мнение Оценщика относительно величины стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки. 8. Информация, полученная Оценщиком от третьих лиц и прочих источников информации, достоверна и объективна согласно мнению Оценщика. 9. Оценщик не производит химическую, радиационную, биологическую экспертизу земельного участка, относящегося к объекту оценки. Предполагается, что отсутствует химическое, радиационное, биологическое загрязнение данного земельного участка. 10. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут разглашать содержание отчета без предварительного письменного согласования, если это не связано со стороны Заказчика с целями проведенной оценки; 11. Предполагается, что все существующие федеральные, государственные и местные законы соблюдены, если не указано иное. 12. Заключение о рыночной стоимости действительно только для объекта в целом, все промежуточные расчётные данные, полученные в процессе оценки, не обязательно отражают рыночные экономические отношения. 13. При оценке имущества, являющегося частью комплекса имущества, исходя из допущения, что реализация данного имущества будет проводиться в составе комплекса имущества, стоимость объекта оценки определяется как часть в стоимости комплекса имущества, приходящаяся на оцениваемое имущество при реализации всего комплекса имущества. 14. Поскольку не представляется возможным выявить все обременения, допущения, ограничивающие условия на стадии заключения договора, то прочие обременения, допущения, ограничивающие условия указываются в соответствующем разделе отчёта об оценке.

	15. В отчёте приводится итоговый результат оценки рыночной стоимости недвижимости, без указания возможных границ интервала, в котором может находиться рыночная стоимость.
Особенности проведения осмотра объекта оценки	Осмотр и фотографирование объектов оценки производятся специалистом-оценщиком, состоящим в штате ООО «АБК-Консалт»
Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации	Необходимые для проведения оценки материалы и информация предоставляются Заказчиком в виде копий документов, подписанных уполномоченным на то лицом и заверенных в установленном порядке, в течении 2 рабочих дней с даты подписания настоящего договора.
Необходимость привлечения отраслевых экспертов	Отсутствует

3. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

Согласно Федеральному закону №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.1998г. стандартами оценочной деятельности определяются требования к порядку проведения оценки и осуществления оценочной деятельности.

Федеральные стандарты оценки, за исключением федеральных стандартов оценки, устанавливающих требования к определению кадастровой стоимости, разрабатываются национальным объединением саморегулируемых организаций оценщиков и (или) саморегулируемыми организациями оценщиков и представляются на рассмотрение в совет по оценочной деятельности.

Федеральные стандарты оценки разрабатываются Национальным советом с учетом международных стандартов оценки.

Стандарты и правила оценочной деятельности разрабатываются и утверждаются саморегулируемой организацией оценщиков и не могут противоречить федеральным стандартам оценки.

В настоящем отчете рыночная стоимость объекта оценки определялась на основании:

1. Федеральных стандартов оценки, обязательных к применению при осуществлении оценочной деятельности:

1.1. Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015г. №297.

1.2. Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015г. №298.

1.3. Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015г. № 299.

1.4. Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014г. № 611.

2. Стандартов и правил оценочной деятельности Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков.

Федеральные стандарты оценки, утвержденные Минэкономразвития России, обязательны к применению субъектами оценочной деятельности и наиболее полно описывают термины, определения, понятия и методы оценки, применяемые при проведении работ по оценке рассматриваемого объекта.

Оценщик при осуществлении своей деятельности кроме обязательных к применению федеральных стандартов использует внутренние стандарты и правила ведения оценочной деятельности той саморегулируемой организации оценщиков, членом которой он является. В данном случае - это стандарты и правила оценочной деятельности СМАО, г. Москва.

4. ДОПУЩЕНИЯ, ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с п. 9 ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» под допущением понимается предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки.

Настоящие допущения, предположения и прочие ограничивающие условия являются неотъемлемой частью настоящего отчёта и не могут быть изменены без письменного согласования обеих сторон.

Данный отчет по оценке был составлен с учетом следующих основных допущений, предположений и ограничивающих условий:

1. Специалисты, выполнившие оценку объекта оценки (далее – «Оценщик») и подготовившие данный отчёт (далее – «Отчёт»), являются полномочными представителями ООО «АБК-Консалт», имеют необходимое профессиональное образование и достаточный практический опыт в области оценки недвижимости.
2. В процессе подготовки Отчета Оценщик исходит из достоверности всей документации и устной информации по объекту оценки, предоставляемой в его распоряжение Заказчиком, поскольку в обязанности Оценщика, в соответствии с договором об оценке, не входит проведение экспертизы правоустанавливающих документов на объект оценки на предмет их подлинности и соответствия действующему законодательству.
3. Оцениваемые права рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.
4. Оценщик производит визуальную инспекцию объекта оценки и отмечает в данном отчёте все видимые важные дефекты, которые могут быть замечены. Оценщик не несёт ответственность за оценку состояния объекта, которую невозможно обнаружить иным путём, кроме обычного визуального осмотра или путём изучения технической документации. При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо скрытых внешних и внутренних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных факторов, либо в случае их последующего обнаружения.
5. Ни Заказчик, ни Оценщик, ни любой иной пользователь Отчёта не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.
6. Отчет содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что оно перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в Отчете стоимости.
7. Мнение Оценщика относительно величины стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.
8. Информация, полученная Оценщиком от третьих лиц и прочих источников информации, достоверна и объективна согласно мнению Оценщика.
9. Оценщик не производит химическую, радиационную, биологическую экспертизу земельного участка, относящегося к объекту оценки. Предполагается, что отсутствует химическое, радиационное, биологическое загрязнение данного земельного участка.
10. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут разглашать содержание настоящего отчета без предварительного письменного согласования, если это не связано со стороны Заказчика с целями проведенной оценки;
11. Предполагается, что все существующие федеральные, государственные и местные законы соблюдены, если не указано иное.
12. Заключение о рыночной стоимости действительно только для объекта в целом, все промежуточные расчётные данные, полученные в процессе оценки, не обязательно отражают рыночные экономические отношения.
13. При оценке имущества, являющегося частью комплекса имущества, исходя из допущения, что реализация данного имущества будет проводиться в составе комплекса имущества, стоимость объекта оценки определяется как часть в стоимости комплекса имущества, приходящаяся на оцениваемое имущество при реализации всего комплекса имущества.
14. В соответствии с заданием на оценку в отчёте приводится итоговый результат оценки рыночной стоимости недвижимости, без указания возможных границ интервала, в котором может находиться рыночная стоимость.

4.1. Прочие обременения, допущения, ограничивающие условия

1. При оценке мы исходили из предположения, что объект не заложен и не обременён долговыми обязательствами и ограничениями на возможное использование.

5. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Сведения о Заказчике оценки	<u>Общество с ограниченной ответственностью «БАЛТРОСС» (ООО «БАЛТРОСС»)</u> ИНН: 7814521781, КПП: 781401001 ОГРН: 1117847581741, дата присвоения ОГРН: 13.12.2011. Место нахождения: г. Санкт-Петербург, наб. Черной речки, д. 15, литера А, пом. 5-Н, 6-Н, оф. 321
Сведения об Оценщике	<u>Оценщик, работающий на основании трудового договора:</u> Брель Олег Григорьевич Место нахождения Оценщика: 197342, г. Санкт-Петербург, Выборгская наб., д. 61, лит. А, оф. 418А. Почтовый адрес: 197342, г. Санкт-Петербург, Выборгская наб., д. 61, лит. А, оф. 418А. тел.: +7 (812) 335-11-21, +7 (812) 335-11-20, e-mail: 3351120@mail.ru. <u>Сведения о членстве в саморегулируемой организации оценщиков:</u> Брель Олег Григорьевич является членом Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (СМАО) (№0001 от 28.06.07г в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков). № согласно реестру: 917. Дата включения в реестр: 24.10.07г. Место нахождения СМАО: 119311, г. Москва, проспект Вернадского, д. 8А, помещение XXIII (7 этаж). <u>Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности:</u> • Диплом о профессиональной переподготовке по программе «Оценка активов, бизнеса и инвестиций» (специализация «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)») ПП № 418752 от «19» апреля 2002г. Выдан Межотраслевым институтом повышения квалификации кадров по новым направлениям развития техники и технологии при Санкт-Петербургском государственном техническом университете. • Свидетельство о повышении квалификации по программе «Оценочная деятельность» в Санкт-Петербургском государственном инженерно-экономическом университете от 22.06.2007г. Регистрационный номер:1362. • Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимого имущества» № 006264-1 от 16.03.2018 г. <u>Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика:</u> В соответствии со страховым полисом № 433-191-069823/20 от 02.09.2020г. гражданская ответственность Оценщика застрахована в СПАО «ИНГОССТРАХ». Лимит ответственности: 50 млн. руб. Период страхования: с 08.09.2020г. по 07.09.2021г. включительно. Страховое покрытие: действует на всей территории Российской Федерации. <u>Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор:</u> Общество с ограниченной ответственностью «АБК-Консалт» (ООО «АБК-Консалт»): ИНН 7805299516 КПП 781401001 ОГРН 1047808020259. Дата присвоения ОГРН 13.04.04г. Место нахождения: 197342, г. Санкт-Петербург, Выборгская наб., д. 61, лит. А, оф. 418А. тел.: +7 (812) 335-11-21, +7 (812) 335-11-20 На основании Свидетельства № 465, выданного 07.11.2005 г., Общество с ограниченной ответственностью «АБК-Консалт» (ООО «АБК-Консалт») является членом ассоциации «Сообщество оценочных компаний «СМАО». <u>Сведения о страховании гражданской ответственности Общества с ограниченной ответственностью «АБК-Консалт» (ООО «АБК - Консалт»):</u> В соответствии с полисом к договору страхования гражданской ответственности организации, заключающей договоры на проведение оценки № 922/1649869420 от 20.12.2019г. гражданская ответственность Общества с ограниченной ответственностью «АБК-Консалт» (ООО «АБК-Консалт») застрахована в СПАО «РЕСО-Гарантия». Общий лимит ответственности: 100 млн. руб. Период страхования: с 01.01.2020г. по 31.12.2020г. включительно.

	Страховое покрытие: действует на всей территории Российской Федерации.
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки:	Сторонние организации и специалисты к проведению оценки и подготовке отчета об оценке не привлекались.

6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Согласно п.3 ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» к объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

В рамках настоящего отчёта объектом оценки являются права в отношении объектов недвижимости в составе:

№ п/п	Наименование объекта оценки	Адрес	Кадастровый номер	Площадь, кв. м.	Балансовая стоимость по состоянию на 12.10.2020г.	Оцениваемые права
1	Земельный участок	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д.Тарасиха. Участок находится примерно в 480 м, по направлению на юго-запад от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Котлованское, д. Тарасиха.	69:35:00000 09:1000	53 012	1 060 000,00	Право собственности
2	Земельный участок	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д. Маслово. Участок находится примерно в 1030 м, по направлению на юго-восток от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Котлованское, д. Маслово.	69:35:00000 09:1001	128 961	2 160 000,00	Право собственности
3	Земельный участок	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д. Князево. Участок находится примерно в 660 м, по направлению на северо-запад от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Котлованское, д.Князево.	69:35:00000 09:1002	215 026	3 250 000,00	Право собственности
4	Земельный участок	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д. Тарасиха. Участок находится примерно в 690 м, по направлению на северо-восток от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Котлованское, д.Тарасиха.	69:35:00000 09:1004	7 959	230 000,00	Право собственности
5	Земельный участок	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д. Тарасиха. Участок находится примерно в 170 м, по направлению на северо-восток от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Котлованское, д.Тарасиха.	69:35:00000 09:1005	151 049	2 450 000,00	Право собственности
6	Земельный участок	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д. Тарасиха. Участок находится примерно в 430 м, по направлению на северо-восток от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Котлованское, д.Тарасиха.	69:35:00000 09:1006	30 992	690 000,00	Право собственности
7	Земельный участок	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д. Тарасиха. Участок находится примерно в 580 м, по направлению на северо-восток от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Котлованское, д.Тарасиха.	69:35:00000 09:1007	18 062	450 000,00	Право собственности
8	Земельный участок	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д. Тарасиха. Участок находится примерно в 260 м, по направлению на восток от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Котлованское, д.Тарасиха.	69:35:00000 09:1008	155 009	2 500 000,00	Право собственности
9	Земельный участок	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д. Тарасиха. Участок находится примерно в примыкает, по направлению на восток от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Котлованское, д.Тарасиха.	69:35:00000 09:1009	97 016	1 720 000,00	Право собственности
10	Земельный участок	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д. Тарасиха. Участок находится примерно в 410 м, по направлению на юго-запад от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Котлованское, д.Тарасиха.	69:35:00000 09:1010	100 981	1 770 000,00	Право собственности
11	Земельный участок	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д. Тарасиха. Участок находится примерно в 80 м, по направлению на юг от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Котлованское, д. Тарасиха.	69:35:00000 09:1011	150 960	2 450 000,00	Право собственности
12	Земельный участок	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д. Тарасиха. Участок находится примерно в 240 м, по направлению на юг от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Котлованское, д.Тарасиха.	69:35:00000 09:1012	72 971	1 370 000,00	Право собственности
13	Земельный участок	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д. Тарасиха. Участок находится примерно в 680 м, по направлению на юго-восток от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Котлованское, д.Тарасиха.	69:35:00000 09:1013	3 030	110 000,00	Право собственности
14	Земельный участок	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д. Тарасиха. Участок находится примерно в 620 м, по направлению на юго-восток от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Котлованское, д.Тарасиха.	69:35:00000 09:1014	89 986	1 620 000,00	Право собственности
15	Земельный участок	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д. Тарасиха. Участок находится примерно в 410 м, по направлению на юг от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Котлованское, д.Тарасиха.	69:35:00000 09:1015	66 972	1 280 000,00	Право собственности
16	Земельный участок	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д. Тарасиха. Участок находится примерно в 530 м, по направлению на юг от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Котлованское, д.Тарасиха.	69:35:00000 09:1016	153 086	2 480 000,00	Право собственности
17	Земельный участок	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д. Тарасиха. Участок находится примерно в 1220 м, по направлению на юг от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Котлованское, д.Тарасиха.	69:35:00000 09:1017	4 016	130 000,00	Право собственности
18	Земельный	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за	69:35:00000	9 005	260 000,00	Право

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

	участок	пределами участка. Ориентир д. Анкудиниха. Участок находится примерно в 4 м, по направлению на запад от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Рядское, д. Анкудиниха.	17:508			собственно сти
102	Земельный участок	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д. Анкудиниха. Участок находится примерно в 995 м, по направлению на юг от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Рядское, д. Анкудиниха.	69:35:00000 17:510	321 000	4 490 000,00	Право собственности
103	Земельный участок	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д. Анкудиниха. Участок находится примерно в 510 м, по направлению на юг от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Рядское, д. Анкудиниха.	69:35:00000 17:511	6 000	180 000,00	Право собственности
104	Земельный участок	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д. Анкудиниха. Участок находится примерно в 4 м, по направлению на юг от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Рядское, д. Анкудиниха.	69:35:00000 17:512	5 000	160 000,00	Право собственности
105	Земельный участок	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д. Мушино. Участок находится примерно в 1520 м, по направлению на восток от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Рядское, д. Мушино.	69:35:00000 17:513	48 000	980 000,00	Право собственности
106	Земельный участок	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д. Мушино. Участок находится примерно в 550 м, по направлению на юг от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Рядское, д. Мушино.	69:35:00000 17:514	2 000	80 000,00	Право собственности
107	Земельный участок	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д. Анкудиниха. Участок находится примерно в 1150 м, по направлению на восток от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Рядское, д. Анкудиниха.	69:35:00000 17:515	40 000	840 000,00	Право собственности
108	Земельный участок	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д. Анкудиниха. Участок находится примерно в 2960 м, по направлению на запад от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Рядское, д. Анкудиниха.	69:35:00000 17:518	64 000	1 230 000,00	Право собственности
109	Итого			12 025 583	183 510 000,00	

6.1. Анализ местоположения

Поскольку важнейшими факторами, характеризующими привлекательность коммерческой недвижимости, является местоположение объекта, окружающая застройка, социальный статус населения района, интенсивность людских, транспортных потоков и т.д., то необходимо проанализировать район нахождения объекта более подробно.

Объекты оценки расположены в Котлованском, Рядском сельских поселениях Удомельского района Тверской области. Удомельский район расположен в северной части Тверской области, на северо-восточных отрогах Валдайской возвышенности, называемых Лесной (или Удомельско-Лесной) грядой. На севере район граничит с Новгородской областью, на западе — с Бологовским, на юге — с Вышневолоцким, на востоке — с Максатихинским, на северо-востоке — с Лесным районами Тверской области.

Внешнее транспортное сообщение осуществляется по автомобильной магистрали Москва-Санкт-Петербург. Удалённость районного центра г. Удомля по автодороге от Москвы — 350 км, от Санкт-Петербурга — 450 км, от Твери — 190 км, от Вышнего Волочка — 50 км.

Объекты расположены на бывших колхозных полях.

Интенсивность транспортных потоков в микрорайоне расположения объектов оценки - низкая.

В целом микрорайон нахождения объектов оценки привлекательное место для сельскохозяйственного производства.

Местоположение оцениваемых объектов более наглядно отражено на фрагменте карты Тверской области на рис.1.

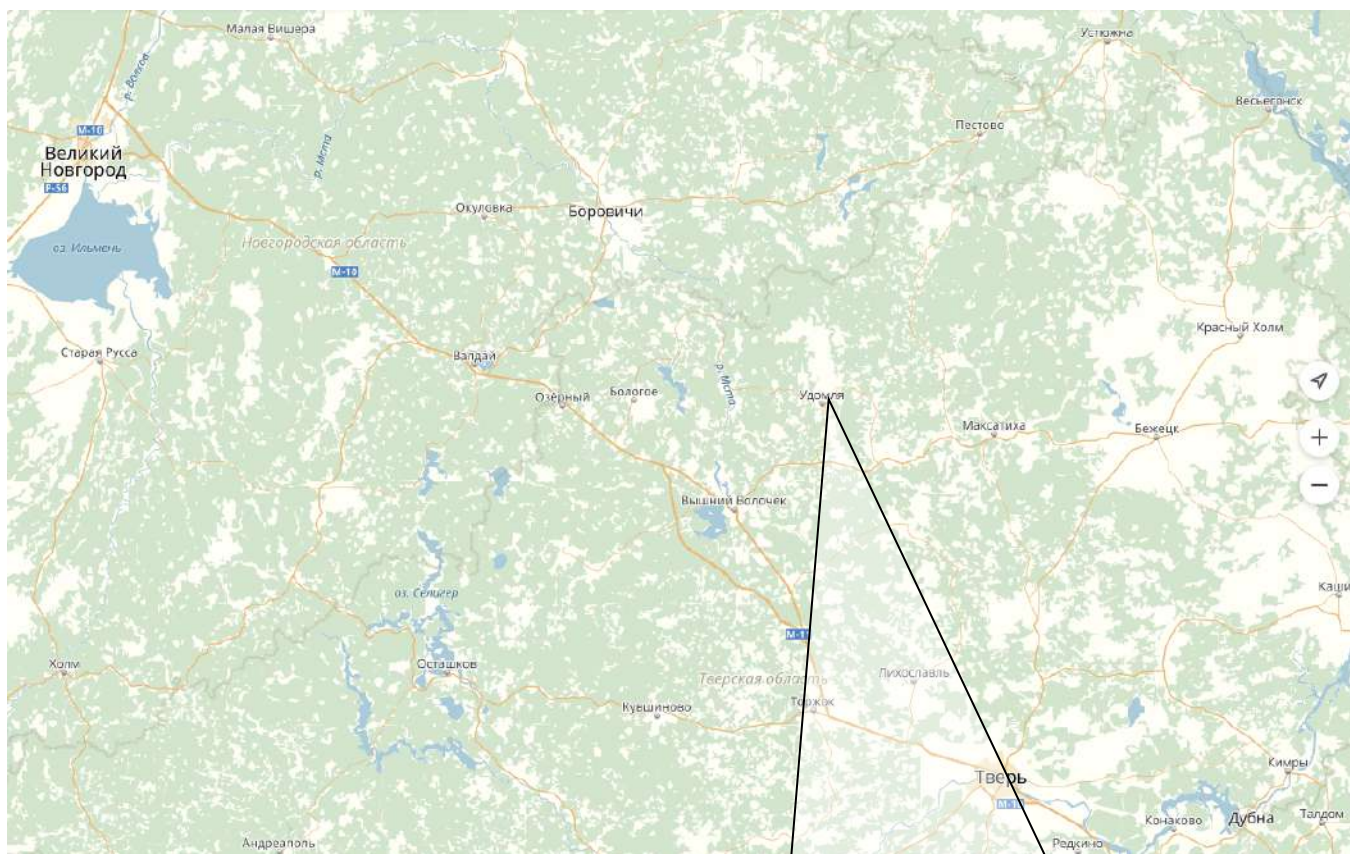
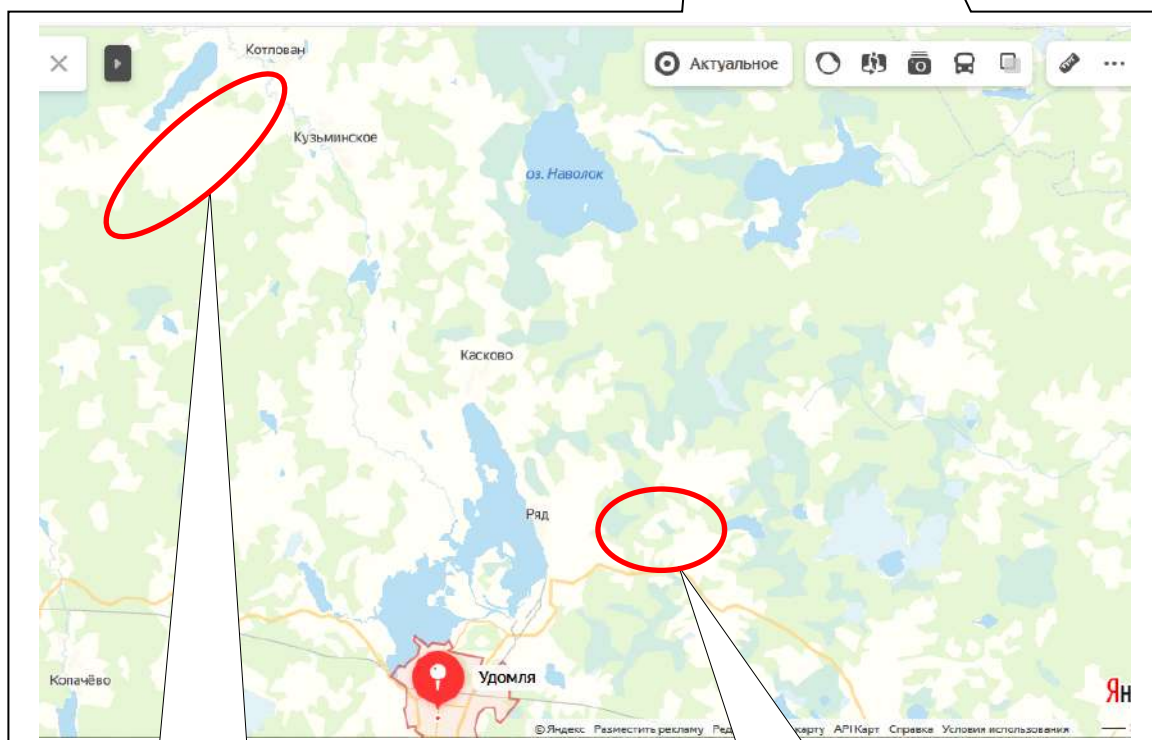


Рис.1 Местоположение объекта оценки.



Земельные участки в количестве 44 штук общей площадью 32 617,69 соток, расположенные в Котлованском сельском поселении Удомельского района

Земельные участки в количестве 64 штук общей площадью 87 638,14 соток, расположенные в Рядском сельском поселении Удомельского района

6.1.1. Основные характеристики Удомельского района Тверской области

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

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

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

Административный центр — город Удомля.

Границы района

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

Район занимает площадь 2476,2 км².

Основные реки — Мста и Съежа.



Население района составляет 35 980 чел. (2019 г.).

Территориальное деление

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

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

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

Удомельский район расположен в северной части Тверской области, на северо-западе от областного центра и граничит:

- ❖ на севере с Новгородской областью
- ❖ на западе - с Бологовским районом
- ❖ на востоке - с Лесным и Максатихинским районами
- ❖ на юге - с Вышневолоцким районом



Транспорт

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

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

Природные ресурсы

Лесные ресурсы района составляют 149,8 тыс.га, расчетная лесосека - 243,4 тыс.куб.м. На территории района в 20-ти километровой зоне вокруг атомной электростанции образован государственный природный заказник на площади 48765 га. В заказнике определен режим природопользования и проводятся только выборочные рубки ухода за лесом. Почвы дерново-сильно-оподзоленные, по механическому составу супесчаные. Основные древесные породы - ель, береза, осина.

Минерально-сырьевые ресурсы: 8 месторождений торфа, 9000 тыс.тонн глины, суглинки - 2 месторождения с запасами 5200 тыс.тонн, 16 месторождений песчано-гравийной смеси с запасами 892 тыс.тонн. Торф черного цвета, хорошо разложившийся, мокрый и разжиженный, мощностью от 0,5 до 1,7 м.

Экономика

Город Удомля - это современный город, крупный промышленный центр. Крупнейшее предприятие района — Калининская АЭС, расположенная на берегу озера Удомля недалеко от города Удомля. КАЭС - это 99,6% объема промышленного производства Удомельского района, 15,6% от всего объема товарной продукции, производимой в области.

Сельское хозяйство

Удомельский район является промышленно-сельскохозяйственным.

В районе развивается рыболовное хозяйство. Производство (выращивание) товарной рыбы осуществляют Тольятинский филиал ООО «Русская крепость», ООО «Нептун», СГЖ «Салма - Плюс», ООО «Тверьрыбпром». СПК «Салма-Плюс», ООО «Нептун» выращивают рыб- производителей. Предприятия используют воды озер Песьво и Удомля, выращивают рыбу: форель, осетр, карп, толстолобик, амур и сом.

Функционируют также 4 сельскохозяйственных кооператива (СПК «Маяк», СПК «Никольское» (хозяйство специализируется на молочном животноводстве), ПСХК «Молдино», СПК «Заречье»), 2 общества с ограниченной ответственностью (ООО «Расцвет», ООО «Михайлово»), ЗАО АПК «Курово», мясоперерабатывающее предприятие «Восход» (предприятие занимается: закупкой крупного рогатого скота, реализацией говядины).

Всего хозяйств -10, три из них не ведут производственную деятельность (СПК «Маслово», СПК«Новый путь», СПК (колхоз) «Искра»).

ООО «Удомельский хлебокомбинат» является социально-важным предприятием района. Удомельский хлебокомбинат единственное предприятие в области, работающее на электроэнергии (все остальные предприятия хлебопекарной промышленности работают на газе); выпуск хлеба осуществляется в ночное время, т.к. тариф на электроэнергию ниже в ночное время.

На территории Удомельского района в сфере обработки древесины и производства изделий из дерева работает ООО «Бенатэк» и ООО «Тверской фанерный комбинат» выпускает клееную березовую фанеру марки ФСФ – фанера повышенной водостойкости.

Культура

Музеи:

- Удомельский краеведческий музей;
- Дача «Чайка» на озере Удомля, филиал Тверской областной картинной галереи.

Православные храмы:

- г. Удомля — Князь-Владимирский собор;
- с. Млево — сохранился дореволюционный некрополь;
- с. Сельцо-Карельское;
- с. Котлован — сохранился дореволюционный некрополь;
- с. Троица — Богоявленский собор, сохранился дореволюционный некрополь;
- с. Дубровское (Венецианово) — сохранился дореволюционный некрополь.

В районе имеется развитая сеть культурно развлекательных учреждений. Это районный дом культуры, 24 сельских домов культуры. На территории Удомельского района работает большое число учреждений культуры, среди которых:

- ❖ Краеведческий музей Городской Центр досуга
- ❖ Центр общественной информации КАЭС
- ❖ Детская Музыкальная школа искусств
- ❖ Детско-юношеская спортивная школа
- ❖ Театр-студия «Дебют»
- ❖ Цирк «Антарес»

Туризм

Рекреационно-оздоровительный туризм

В 20 км от города на берегу оз. Рогозно расположен профилакторий-санаторий филиала ОАО «Концерн Энергоатом». Профилакторий расположен в сосновом бору на берегу озера. Осуществляет санаторно-курортную помощь по восстановительной медицине, неврологии, терапии, ультразвуковой диагностике, физиотерапии.

В 25 км от Удомли, в д. Ивановское, на территории старинной усадьбы на стыке двух озёр Сестрино и Волчино находится санаторно-оздоровительный лагерь круглогодичного действия ООО «Голубые озёра», который помимо лечебных процедур оказывает туристические услуги.

Паломнический туризм

На территории района находится множество действующих церквей, привлекающих паломников:

- ❖ каменная церковь Иоанна Богослова, 1840 года постройки на берегу озера Песьво.
- ❖ каменная Спас-Георгиевская церковь, 1849 года постройки.
- ❖ каменная церковь Рождества Иоанна Предтечи, 1847 года постройки,
- ❖ деревянная церковь Казанской Божьей матери 1882 года постройки, часовня над Святым источником.

Гостиницы

- ❖ Гостиница «Светлица» с рестораном «Радеж»
- ❖ Гостиница «Званица» с кафе
- ❖ Гостиница «Белиз»

Преимущества района:

- Выгодное географическое положение (город связан с Москвой и Санкт-Петербургом, с важными железнодорожными узлами - Ярославлем, Бологое и Сонково, с речным портом- Рыбинском) район расположен на северо-западе Тверской области, в 190 км от Твери, 350 км от Москвы, 470 км от Санкт-Петербурга.

- Развитое транспортное сообщение. Состояние твёрдых покрытий дорог – удовлетворительное.
- Инфраструктура района достаточно развита.
- Наличие Калининской атомной электростанции.
- Высококвалифицированная рабочая сила.
- Развитая инфраструктура отдыха.
- Экологически чистая природа.

Источники информации: <http://udomelskij-okrug.ru/>,
[http://depagr.tver.ru/TGS/depagr_new/depagr.nsf/files/%D0%9F%D0%B0%D1%81%D0%BF%D0%BE%D1%80%D1%82%D0%B0-%D0%A3%D0%B4%D0%BE%D0%BC%D0%B5%D0%BB%D1%8C%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9%20%D1%80%D0%B0%D0%B9%D0%BE%D0%BD.pdf/\\$FILE/%D0%A3%D0%B4%D0%BE%D0%BC%D0%B5%D0%BB%D1%8C%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9%20%D1%80%D0%B0%D0%B9%D0%BE%D0%BD.pdf](http://depagr.tver.ru/TGS/depagr_new/depagr.nsf/files/%D0%9F%D0%B0%D1%81%D0%BF%D0%BE%D1%80%D1%82%D0%B0-%D0%A3%D0%B4%D0%BE%D0%BC%D0%B5%D0%BB%D1%8C%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9%20%D1%80%D0%B0%D0%B9%D0%BE%D0%BD.pdf/$FILE/%D0%A3%D0%B4%D0%BE%D0%BC%D0%B5%D0%BB%D1%8C%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9%20%D1%80%D0%B0%D0%B9%D0%BE%D0%BD.pdf),
https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A3%D0%B4%D0%BE%D0%BC%D0%B5%D0%BB%D1%8C%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9_%D1%80%D0%B0%D0%B9%D0%BE%D0%BD , <http://tverinvest.ru/ru/municipalities/44>

6.1.2. Окружающая застройка

Объекты оценки расположены в сельскохозяйственной зоне на территории бывших колхозных полей.

В непосредственной близости от объектов оценки расположена жилая застройка деревень Феднево, Старое Захарово, Маслово, Князево, Тарасиха, Фоминское, Порожки, Анкудиниха (заброшена), Мушино, а также аналогичные свободные участки сельскохозяйственного назначения, реки Съежа, Мушинка, озёра Мишутинское, Устьим.

Фотографии ближайшей окружающей застройки представлены ниже (фотографии 1-4).



Фотография 1. Окружающая застройка деревень Котлованского сельского поселения



Фотография 2. Окружающая застройка деревень Котлованского сельского поселения



Фотография 3. Окружающая застройка деревень Котлованского сельского поселения



Фотография 4. Река Мушинка в Рядском сельском поселении

Таким образом, ближайшее окружение представлено в основном свободными участками сельскохозяйственного назначения, жилой застройкой близлежащих деревень.

6.1.3. Транспортная доступность

Микрорайон местонахождения объектов оценки характеризуется хорошим транспортным сообщением.

Имеется автобусное сообщение с городом Удомля.

Внешнее транспортное сообщение осуществляется по автомобильной магистрали Москва-Санкт-Петербург. Удалённость районного центра г. Удомля по автодороге от Москвы — 350 км, от Санкт-Петербурга – 450 км, от Твери — 190 км, от Вышнего Волочка — 50 км.

Имеются благоустроенные подъездные пути (асфальтовые и грунтовые дороги) до массивов оцениваемых участков в Котлованском, Рядском сельских поселениях. Состояние твердых покрытий подъездных путей – удовлетворительно-хорошее.

Фотографии подъездных путей представлены ниже (фотографии 5-18).



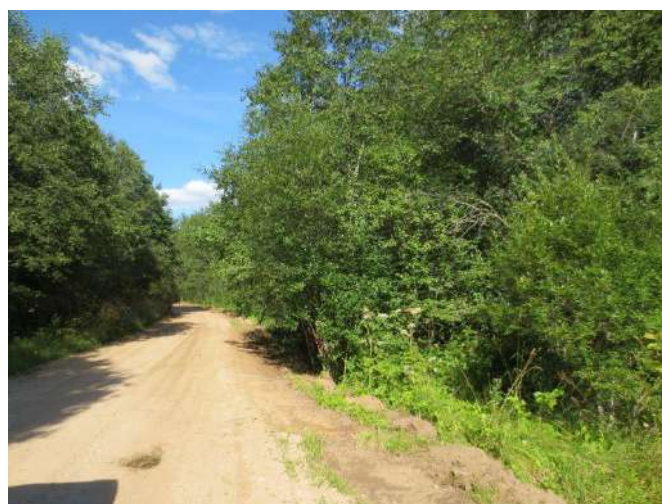
Фотография 5. Подъездные пути к участкам в Котлованском сельском поселении



Фотография 6. Подъездные пути к участкам в Котлованском сельском поселении



Фотография 7. Подъездные пути к участкам в Котлованском сельском поселении



Фотография 8. Подъездные пути к участкам в Котлованском сельском поселении



Фотография 9. Подъездные пути к участкам в Котлованском сельском поселении



Фотография 10. Подъездные пути к участкам в Котлованском сельском поселении



Фотография 11. Подъездные пути к участкам в Котлованском сельском поселении



Фотография 12. Подъездные пути к участкам в Котлованском сельском поселении



Фотография 13. Подъездные пути к участкам в Рядском сельском поселении



Фотография 14. Подъездные пути к участкам в Рядском сельском поселении



Фотография 15. Подъездные пути к участкам в Рядском сельском поселении



Фотография 16. Подъездные пути к участкам в Рядском сельском поселении



Фотография 17. Подъездные пути к участкам в Рядском сельском поселении



Фотография 18. Подъездные пути к участкам в Рядском сельском поселении

Таким образом, транспортная доступность объекта оценки характеризуется как хорошая.

6.1.4. Инженерное обеспечение, социально-бытовая инфраструктура

Микрорайон расположения объектов оценки характеризуется неразвитой социально-бытовой инфраструктурой. Инженерные коммуникации к оцениваемым участкам не подведены.

6.1.5. Перспективы развития Удомельского района Тверской области

К факторам инвестиционной привлекательности Удомельского района относятся выгодное географическое положение (город связан с Москвой и Санкт-Петербургом, с важными железнодорожными узлами - Ярославлем, Бологое и Сонково, с речным портом- Рыбинском), район расположен на северо-западе Тверской области, в 190 км от Твери, 350 км от Москвы, 450 км от Санкт-Петербурга.

Удомельский район обладает богатейшими природными ресурсами. Развитие сферы туризма и отдыха района входит в число приоритетных для всей области направлений.

Основной задачей политики администрации Удомельского района является создание и поддержание условий для привлечения инвестиций, прежде всего в реальный сектор экономики.

По данным инвестиционного портала Тверской области (<http://tverinvest.ru/>) в настоящее время на территории Удомельского района реализуется проект строительства ЗАО "Агрохолдинг ЭкоРос" тепличного комплекса с площадью теплиц 5,5 га у д. Мишнево Порожжинского с/п Удомельского района Тверской области.

Объем инвестиций, млн руб. 11000. Годы реализации: начало 2017.

6.1.6. Выводы по местоположению

Положительные характеристики местоположения следующие:

1. Хорошая транспортная доступность микрорайона расположения объектов оценки;
2. Имеется возможность подведения коммуникаций;
3. Наличие благоустроенных подъездных путей;
4. Наличие перспективных проектов развития района;
5. Хорошая экология.

Отрицательные характеристики местоположения следующие:

1. Удаленность от крупных городов и областных центров;
2. В целом низкая деловая активность в районе;
3. Невысокая численность населения в Удомельском районе;

Таким образом, микрорайон нахождения оцениваемого объекта имеет низкую степень привлекательности для потенциальных покупателей и инвесторов.

6.2. Описание земельных участков

Основные физические и экономические характеристики оцениваемых земельных участков представлены в таблицах 1-2.

Таблица 1

ОСНОВНЫЕ ФИЗИЧЕСКИЕ И ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

№ п/п	Наименование объекта оценки	Адрес	Кадастровый номер	Площадь, кв. м.	Категория земель (разрешённое использование)	Фактическое использование	Улучшения, строения	Наличие инженерных коммуникаций	Сведения об обременениях, ограничениях, сервитутах	Собственник*
1	Земельный участок	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д.Тарасиха. Участок находится примерно в 480 м, по направлению на юго-запад от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Котлованское, д. Тарасиха.	69:35:00 00009:1 000	53 012	Земли сельскохозяйственного назначения (для ведения сельскохозяйственного производства)	Не используется	Отсутствуют	Отсутствуют	Не зарегистрированы	Общество с ограниченной ответственностью «БАЛТРОСС» (ООО «БАЛТРОСС») ИНН: 7814521781, КПП: 781401001 ОГРН: 1117847581741, дата присвоения ОГРН: 13.12.2011. Место нахождения: г. Санкт-Петербург, наб. Черной речки, д. 15, литера А, пом. 5-Н, 6-Н, оф. 321
2	Земельный участок	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д. Маслово. Участок находится примерно в 1030 м, по направлению на юго-восток от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Котлованское, д. Маслово.	69:35:00 00009:1 001	128 961	Земли сельскохозяйственного назначения (для ведения сельскохозяйственного производства)	Не используется	Отсутствуют	Отсутствуют	Не зарегистрированы	Тот же
3	Земельный участок	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д. Князево. Участок находится примерно в 660 м, по направлению на северо-запад от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Котлованское, д.Князево.	69:35:00 00009:1 002	215 026	Земли сельскохозяйственного назначения (для ведения сельскохозяйственного производства)	Не используется	Отсутствуют	Отсутствуют	Не зарегистрированы	Тот же
4	Земельный участок	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д. Тарасиха. Участок находится примерно в 690 м, по направлению на северо-восток от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Котлованское, д.Тарасиха.	69:35:00 00009:1 004	7 959	Земли сельскохозяйственного назначения (для ведения сельскохозяйственного производства)	Не используется	Отсутствуют	Отсутствуют	Не зарегистрированы	Тот же
5	Земельный участок	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д. Тарасиха. Участок находится примерно в 170 м, по направлению на северо-восток от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Котлованское, д.Тарасиха.	69:35:00 00009:1 005	151 049	Земли сельскохозяйственного назначения (для ведения сельскохозяйственного производства)	Не используется	Отсутствуют	Отсутствуют	Не зарегистрированы	Тот же
6	Земельный участок	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д. Тарасиха. Участок находится примерно в 430 м, по направлению на северо-восток от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Котлованское, д.Тарасиха.	69:35:00 00009:1 006	30 992	Земли сельскохозяйственного назначения (для ведения сельскохозяйственного производства)	Не используется	Отсутствуют	Отсутствуют	Не зарегистрированы	Тот же
7	Земельный участок	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д. Тарасиха. Участок находится примерно в 580 м, по направлению на северо-восток от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Котлованское, д.Тарасиха.	69:35:00 00009:1 007	18 062	Земли сельскохозяйственного назначения (для ведения сельскохозяйственного производства)	Не используется	Отсутствуют	Отсутствуют	Не зарегистрированы	Тот же
8	Земельный участок	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д. Тарасиха. Участок находится примерно в 260 м, по направлению на восток от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Котлованское, д.Тарасиха.	69:35:00 00009:1 008	155 009	Земли сельскохозяйственного назначения (для ведения сельскохозяйственного производства)	Не используется	Отсутствуют	Отсутствуют	Не зарегистрированы	Тот же

[illegible]

[illegible]

[illegible]

Отчёт об оценке рыночной стоимости объектов недвижимости (земельных участков в количестве 108 штук), расположенных по адресам:
Тверская область, Удомельский район, Котлованское сельское поселение, Рядское сельское поселение по состоянию на 12.10.2020г.

[illegible]

Подготовлено ООО «АБК-КОНСАЛТ» **53** тел: (812) 335-11-21, 335-11-20

[illegible]

[illegible]

[illegible]

99	Земельный участок	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д. Анкудиниха. Участок находится примерно в 4 м, по направлению на север от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Рядское, д.Анкудиниха.	69:35:00 00017:5 04	150 000	Земли сельскохозяйственного назначения (для ведения сельскохозяйственного производства)	Не используется	Отсутствует	Отсутствует	Не зарегистрированы	Тот же
100	Земельный участок	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д. Анкудиниха. Участок находится примерно в 55 м, по направлению на юго-запад от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Рядское, д.Анкудиниха.	69:35:00 00017:5 07	466 997	Земли сельскохозяйственного назначения (для ведения сельскохозяйственного производства)	Не используется	Отсутствует	Отсутствует	Не зарегистрированы	Тот же
101	Земельный участок	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д. Анкудиниха. Участок находится примерно в 4 м, по направлению на запад от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Рядское, д.Анкудиниха.	69:35:00 00017:5 08	24 000	Земли сельскохозяйственного назначения (для ведения сельскохозяйственного производства)	Не используется	Отсутствует	Отсутствует	Не зарегистрированы	Тот же
102	Земельный участок	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д. Анкудиниха. Участок находится примерно в 995 м, по направлению на юг от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Рядское, д.Анкудиниха.	69:35:00 00017:5 10	321 000	Земли сельскохозяйственного назначения (для ведения сельскохозяйственного производства)	Не используется	Отсутствует	Отсутствует	Не зарегистрированы	Тот же
103	Земельный участок	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д. Анкудиниха. Участок находится примерно в 510 м, по направлению на юго-запад от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Рядское, д.Анкудиниха.	69:35:00 00017:5 11	6 000	Земли сельскохозяйственного назначения (для ведения сельскохозяйственного производства)	Не используется	Отсутствует	Отсутствует	Не зарегистрированы	Тот же
104	Земельный участок	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д. Анкудиниха. Участок находится примерно в 4 м, по направлению на юг от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Рядское, д. Анкудиниха.	69:35:00 00017:5 12	5 000	Земли сельскохозяйственного назначения (для ведения сельскохозяйственного производства)	Не используется	Отсутствует	Отсутствует	Не зарегистрированы	Тот же
105	Земельный участок	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д. Мушино. Участок находится примерно в 1520 м, по направлению на восток от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Рядское, д. Мушино.	69:35:00 00017:5 13	48 000	Земли сельскохозяйственного назначения (для ведения сельскохозяйственного производства)	Не используется	Отсутствует	Отсутствует	Не зарегистрированы	Тот же
106	Земельный участок	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д. Мушино. Участок находится примерно в 550 м, по направлению на юг от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Рядское, д. Мушино.	69:35:00 00017:5 14	2 000	Земли сельскохозяйственного назначения (для ведения сельскохозяйственного производства)	Не используется	Отсутствует	Отсутствует	Не зарегистрированы	Тот же
107	Земельный участок	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д. Анкудиниха. Участок находится примерно в 1150 м, по направлению на восток от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Рядское, д.Анкудиниха.	69:35:00 00017:5 15	40 000	Земли сельскохозяйственного назначения (для ведения сельскохозяйственного производства)	Не используется	Отсутствует	Отсутствует	Не зарегистрированы	Тот же
108	Земельный участок	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д. Анкудиниха. Участок находится примерно в 2960 м, по направлению на запад от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Рядское, д.Анкудиниха.	69:35:00 00017:5 18	64 000	Земли сельскохозяйственного назначения (для ведения сельскохозяйственного производства)	Не используется	Отсутствует	Отсутствует	Не зарегистрированы	Тот же
109	Итого			12 025 583						

* - Копии правоустанавливающих документов (выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 13.03.2020г.; 14.03.2020г.; 01.04.2020г., выданные Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тверской области; выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на

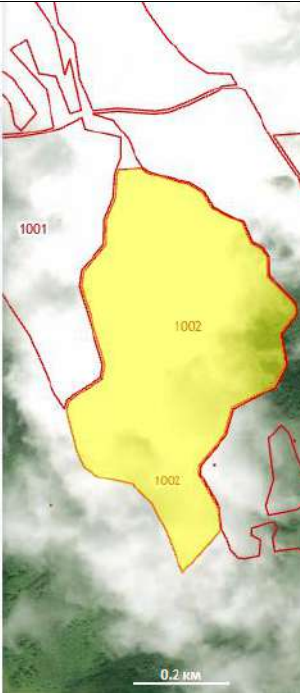
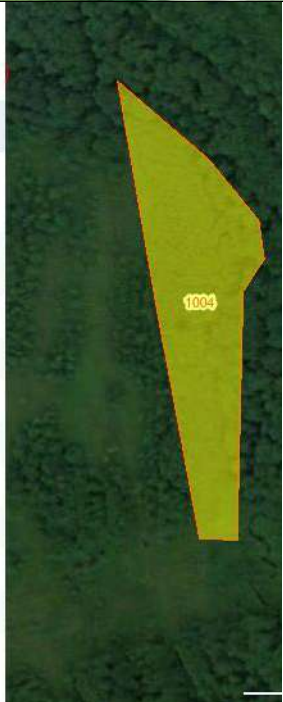
имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости № 00-00-4001/5211/2020-34874 от 25.08.2020г., выданная Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии) представлены в Приложении 2.

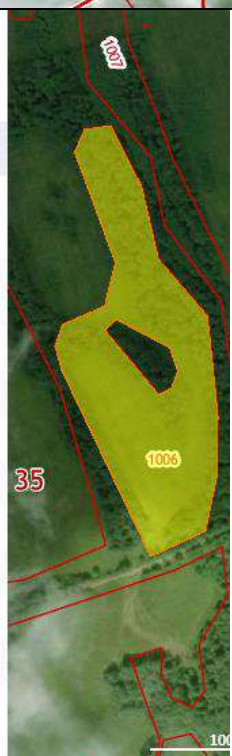
Форма оцениваемых земельных участков представлена в таблице 2.

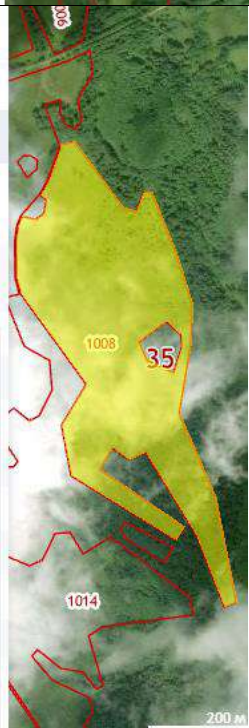
Таблица 2

ФОРМА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

№ п/п	Наименование объекта оценки	Адрес	Кадастровый номер	Форма земельного участка (выделена жёлтым цветом)																																																					
1	Земельный участок	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д.Тарасиха. Участок находится примерно в 480 м, по направлению на юго-запад от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Котлованское, д. Тарасиха.	69:35:0000009:1000	69:35:0000009:1000 Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Котлованское, д. Тарасиха План ЗУ → План КК → 🔍 ☆ <table><thead><tr><th>Информация</th><th>Услуги</th></tr></thead><tbody><tr><td>Адрес:</td><td>Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Котлованское, д. Тарасиха</td></tr><tr><td>Категория земель:</td><td>Земли сельскохозяйственного назначения</td></tr><tr><td>Форма собственности:</td><td>-</td></tr><tr><td>Кадастровая стоимость:</td><td>156 915,52 руб.</td></tr><tr><td>Дата определения КС:</td><td>01.01.2019</td></tr><tr><td>Дата внесения сведений о КС:</td><td>27.01.2020</td></tr><tr><td>Дата утверждения КС:</td><td>-</td></tr><tr><td>Дата применения КС:</td><td>-</td></tr><tr><td>Уточненная площадь:</td><td>53 012 кв. м</td></tr><tr><td>Разрешенное использование:</td><td>-</td></tr><tr><td>По документу:</td><td>Для ведения сельскохозяйственного производства</td></tr></tbody></table> <tr><td>2</td><td>Земельный участок</td><td>Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д. Маслово. Участок находится примерно в 1030 м, по направлению на юго-восток от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Котлованское, д. Маслово.</td><td>69:35:0000009:1001</td><td> 69:35:0000009:1001 Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Котлованское, д. Маслово План ЗУ → План КК → 🔍 ☆ <table><thead><tr><th>Информация</th><th>Услуги</th></tr></thead><tbody><tr><td>Адрес:</td><td>Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Котлованское, д. Маслово</td></tr><tr><td>Категория земель:</td><td>Земли сельскохозяйственного назначения</td></tr><tr><td>Форма собственности:</td><td>-</td></tr><tr><td>Кадастровая стоимость:</td><td>381 724,56 руб.</td></tr><tr><td>Дата определения КС:</td><td>01.01.2019</td></tr><tr><td>Дата внесения сведений о КС:</td><td>27.01.2020</td></tr><tr><td>Дата утверждения КС:</td><td>-</td></tr><tr><td>Дата применения КС:</td><td>-</td></tr><tr><td>Уточненная площадь:</td><td>128 961 кв. м</td></tr><tr><td>Разрешенное использование:</td><td>-</td></tr><tr><td>По документу:</td><td>Для ведения сельскохозяйственного производства</td></tr></tbody></table> </td></tr>	Информация	Услуги	Адрес:	Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Котлованское, д. Тарасиха	Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения	Форма собственности:	-	Кадастровая стоимость:	156 915,52 руб.	Дата определения КС:	01.01.2019	Дата внесения сведений о КС:	27.01.2020	Дата утверждения КС:	-	Дата применения КС:	-	Уточненная площадь:	53 012 кв. м	Разрешенное использование:	-	По документу:	Для ведения сельскохозяйственного производства	2	Земельный участок	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д. Маслово. Участок находится примерно в 1030 м, по направлению на юго-восток от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Котлованское, д. Маслово.	69:35:0000009:1001	69:35:0000009:1001 Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Котлованское, д. Маслово План ЗУ → План КК → 🔍 ☆ <table><thead><tr><th>Информация</th><th>Услуги</th></tr></thead><tbody><tr><td>Адрес:</td><td>Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Котлованское, д. Маслово</td></tr><tr><td>Категория земель:</td><td>Земли сельскохозяйственного назначения</td></tr><tr><td>Форма собственности:</td><td>-</td></tr><tr><td>Кадастровая стоимость:</td><td>381 724,56 руб.</td></tr><tr><td>Дата определения КС:</td><td>01.01.2019</td></tr><tr><td>Дата внесения сведений о КС:</td><td>27.01.2020</td></tr><tr><td>Дата утверждения КС:</td><td>-</td></tr><tr><td>Дата применения КС:</td><td>-</td></tr><tr><td>Уточненная площадь:</td><td>128 961 кв. м</td></tr><tr><td>Разрешенное использование:</td><td>-</td></tr><tr><td>По документу:</td><td>Для ведения сельскохозяйственного производства</td></tr></tbody></table>	Информация	Услуги	Адрес:	Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Котлованское, д. Маслово	Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения	Форма собственности:	-	Кадастровая стоимость:	381 724,56 руб.	Дата определения КС:	01.01.2019	Дата внесения сведений о КС:	27.01.2020	Дата утверждения КС:	-	Дата применения КС:	-	Уточненная площадь:	128 961 кв. м	Разрешенное использование:	-	По документу:	Для ведения сельскохозяйственного производства
Информация	Услуги																																																								
Адрес:	Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Котлованское, д. Тарасиха																																																								
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения																																																								
Форма собственности:	-																																																								
Кадастровая стоимость:	156 915,52 руб.																																																								
Дата определения КС:	01.01.2019																																																								
Дата внесения сведений о КС:	27.01.2020																																																								
Дата утверждения КС:	-																																																								
Дата применения КС:	-																																																								
Уточненная площадь:	53 012 кв. м																																																								
Разрешенное использование:	-																																																								
По документу:	Для ведения сельскохозяйственного производства																																																								
2	Земельный участок	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д. Маслово. Участок находится примерно в 1030 м, по направлению на юго-восток от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Котлованское, д. Маслово.	69:35:0000009:1001	69:35:0000009:1001 Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Котлованское, д. Маслово План ЗУ → План КК → 🔍 ☆ <table><thead><tr><th>Информация</th><th>Услуги</th></tr></thead><tbody><tr><td>Адрес:</td><td>Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Котлованское, д. Маслово</td></tr><tr><td>Категория земель:</td><td>Земли сельскохозяйственного назначения</td></tr><tr><td>Форма собственности:</td><td>-</td></tr><tr><td>Кадастровая стоимость:</td><td>381 724,56 руб.</td></tr><tr><td>Дата определения КС:</td><td>01.01.2019</td></tr><tr><td>Дата внесения сведений о КС:</td><td>27.01.2020</td></tr><tr><td>Дата утверждения КС:</td><td>-</td></tr><tr><td>Дата применения КС:</td><td>-</td></tr><tr><td>Уточненная площадь:</td><td>128 961 кв. м</td></tr><tr><td>Разрешенное использование:</td><td>-</td></tr><tr><td>По документу:</td><td>Для ведения сельскохозяйственного производства</td></tr></tbody></table>	Информация	Услуги	Адрес:	Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Котлованское, д. Маслово	Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения	Форма собственности:	-	Кадастровая стоимость:	381 724,56 руб.	Дата определения КС:	01.01.2019	Дата внесения сведений о КС:	27.01.2020	Дата утверждения КС:	-	Дата применения КС:	-	Уточненная площадь:	128 961 кв. м	Разрешенное использование:	-	По документу:	Для ведения сельскохозяйственного производства																													
Информация	Услуги																																																								
Адрес:	Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Котлованское, д. Маслово																																																								
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения																																																								
Форма собственности:	-																																																								
Кадастровая стоимость:	381 724,56 руб.																																																								
Дата определения КС:	01.01.2019																																																								
Дата внесения сведений о КС:	27.01.2020																																																								
Дата утверждения КС:	-																																																								
Дата применения КС:	-																																																								
Уточненная площадь:	128 961 кв. м																																																								
Разрешенное использование:	-																																																								
По документу:	Для ведения сельскохозяйственного производства																																																								

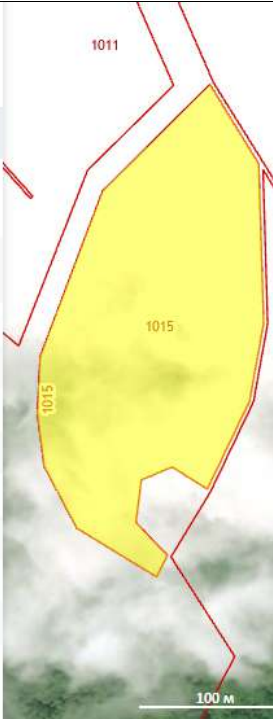
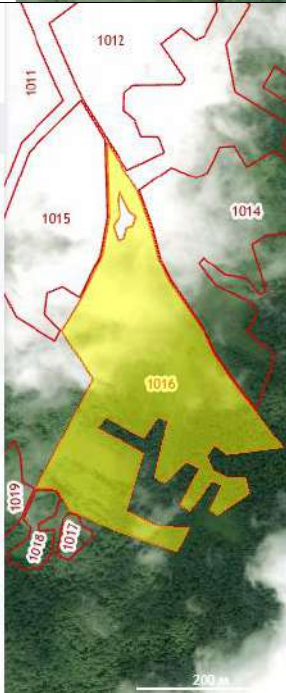
3	Земельный участок	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д. Князево. Участок находится примерно в 660 м, по направлению на северо-запад от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Котлованское, д.Князево.	69:35:000000 9:1002	69:35:0000009:1002 Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Котлованское, д. Князево План ЗУ → План КК → Информация Услуги Адрес: Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Котлованское, д. Князево Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения Форма собственности: - Кадастровая стоимость: 636 476,96 руб. Дата определения КС: 01.01.2019 Дата внесения сведений о КС: 27.01.2020 Дата утверждения КС: - Дата применения КС: - Уточненная площадь: 215 026 кв. м Разрешенное использование: - По документу: Для ведения сельскохозяйственного производства 
4	Земельный участок	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д. Тарасиха. Участок находится примерно в 690 м, по направлению на северо-восток от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Котлованское, д.Тарасиха.	69:35:000000 9:1004	69:35:0000009:1004 Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Котлованское, д. Тарасиха План ЗУ → План КК → Информация Услуги Адрес: Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Котлованское, д. Тарасиха Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения Форма собственности: - Кадастровая стоимость: 23 558,64 руб. Дата определения КС: 01.01.2019 Дата внесения сведений о КС: 27.01.2020 Дата утверждения КС: - Дата применения КС: - Уточненная площадь: 7 959 кв. м Разрешенное использование: - По документу: Для ведения сельскохозяйственного производства 

5	Земельный участок	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д. Тарасиха. Участок находится примерно в 170 м, по направлению на северо-восток от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Котлованское, д.Тарасиха.	69:35:000000 9:1005	69:35:0000009:1005 Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Котлованское, д. Тарасиха План ЗУ → План КК → 🔍 ☆ <table><tr><th>Информация</th><th>Услуги</th></tr><tr><td>Адрес:</td><td>Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Котлованское, д. Тарасиха</td></tr><tr><td>Категория земель:</td><td>Земли сельскохозяйственного назначения</td></tr><tr><td>Форма собственности:</td><td>-</td></tr><tr><td>Кадастровая стоимость:</td><td>447 105,04 руб.</td></tr><tr><td>Дата определения КС:</td><td>01.01.2019</td></tr><tr><td>Дата внесения сведений о КС:</td><td>27.01.2020</td></tr><tr><td>Дата утверждения КС:</td><td>-</td></tr><tr><td>Дата применения КС:</td><td>-</td></tr><tr><td>Уточненная площадь:</td><td>151 049 кв. м</td></tr><tr><td>Разрешенное использование:</td><td>-</td></tr><tr><td>По документу:</td><td>Для ведения сельскохозяйственного производства</td></tr></table>	Информация	Услуги	Адрес:	Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Котлованское, д. Тарасиха	Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения	Форма собственности:	-	Кадастровая стоимость:	447 105,04 руб.	Дата определения КС:	01.01.2019	Дата внесения сведений о КС:	27.01.2020	Дата утверждения КС:	-	Дата применения КС:	-	Уточненная площадь:	151 049 кв. м	Разрешенное использование:	-	По документу:	Для ведения сельскохозяйственного производства
Информация	Услуги																											
Адрес:	Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Котлованское, д. Тарасиха																											
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения																											
Форма собственности:	-																											
Кадастровая стоимость:	447 105,04 руб.																											
Дата определения КС:	01.01.2019																											
Дата внесения сведений о КС:	27.01.2020																											
Дата утверждения КС:	-																											
Дата применения КС:	-																											
Уточненная площадь:	151 049 кв. м																											
Разрешенное использование:	-																											
По документу:	Для ведения сельскохозяйственного производства																											
6	Земельный участок	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д. Тарасиха. Участок находится примерно в 430 м, по направлению на северо-восток от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Котлованское, д.Тарасиха.	69:35:000000 9:1006	69:35:0000009:1006 Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Котлованское, д. Тарасиха План ЗУ → План КК → 🔍 ☆ <table><tr><th>Информация</th><th>Услуги</th></tr><tr><td>Адрес:</td><td>Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Котлованское, д. Тарасиха</td></tr><tr><td>Категория земель:</td><td>Земли сельскохозяйственного назначения</td></tr><tr><td>Форма собственности:</td><td>-</td></tr><tr><td>Кадастровая стоимость:</td><td>91 736,32 руб.</td></tr><tr><td>Дата определения КС:</td><td>01.01.2019</td></tr><tr><td>Дата внесения сведений о КС:</td><td>27.01.2020</td></tr><tr><td>Дата утверждения КС:</td><td>-</td></tr><tr><td>Дата применения КС:</td><td>-</td></tr><tr><td>Уточненная площадь:</td><td>30 992 кв. м</td></tr><tr><td>Разрешенное использование:</td><td>-</td></tr><tr><td>По документу:</td><td>Для ведения сельскохозяйственного производства</td></tr></table>	Информация	Услуги	Адрес:	Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Котлованское, д. Тарасиха	Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения	Форма собственности:	-	Кадастровая стоимость:	91 736,32 руб.	Дата определения КС:	01.01.2019	Дата внесения сведений о КС:	27.01.2020	Дата утверждения КС:	-	Дата применения КС:	-	Уточненная площадь:	30 992 кв. м	Разрешенное использование:	-	По документу:	Для ведения сельскохозяйственного производства
Информация	Услуги																											
Адрес:	Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Котлованское, д. Тарасиха																											
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения																											
Форма собственности:	-																											
Кадастровая стоимость:	91 736,32 руб.																											
Дата определения КС:	01.01.2019																											
Дата внесения сведений о КС:	27.01.2020																											
Дата утверждения КС:	-																											
Дата применения КС:	-																											
Уточненная площадь:	30 992 кв. м																											
Разрешенное использование:	-																											
По документу:	Для ведения сельскохозяйственного производства																											

7	Земельный участок	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д. Тарасиха. Участок находится примерно в 580 м, по направлению на северо-восток от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Котлованское, д.Тарасиха.	69:35:000000 9:1007	69:35:0000009:1007 Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Котлованское, д. Тарасиха План ЗУ → План КК → Информация Услуги Адрес: Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Котлованское, д. Тарасиха Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения Форма собственности: - Кадастровая стоимость: 53 463,52 руб. Дата определения КС: 01.01.2019 Дата внесения сведений о КС: 27.01.2020 Дата утверждения КС: - Дата применения КС: - Уточненная площадь: 18 062 кв. м Разрешенное использование: - По документу: Для ведения сельскохозяйственного производства 
8	Земельный участок	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д. Тарасиха. Участок находится примерно в 260 м, по направлению на восток от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Котлованское, д.Тарасиха.	69:35:000000 9:1008	69:35:0000009:1008 Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Котлованское, д. Тарасиха План ЗУ → План КК → Информация Услуги Адрес: Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Котлованское, д. Тарасиха Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения Форма собственности: - Кадастровая стоимость: 458 826,64 руб. Дата определения КС: 01.01.2019 Дата внесения сведений о КС: 27.01.2020 Дата утверждения КС: - Дата применения КС: - Уточненная площадь: 155 009 кв. м Разрешенное использование: - По документу: Для ведения сельскохозяйственного производства 

9	Земельный участок	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д. Тарасиха. Участок находится примерно в примыкает, по направлению на восток от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Котлованское, д.Тарасиха.	69:35:000000 9:1009	69:35:0000009:1009 Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Котлованское, д. Тарасиха. План ЗУ → План КК → Информация Услуги Адрес: Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Котлованское, д. Тарасиха Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения Форма собственности: - Кадастровая стоимость: 287 167,36 руб. Дата определения КС: 01.01.2019 Дата внесения сведений о КС: 27.01.2020 Дата утверждения КС: - Дата применения КС: - Уточненная площадь: 97 016 кв. м Разрешенное использование: - По документу: Для ведения сельскохозяйственного производства
10	Земельный участок	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д. Тарасиха. Участок находится примерно в 410 м, по направлению на юго-запад от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Котлованское, д.Тарасиха.	69:35:000000 9:1010	69:35:0000009:1010 Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Котлованское, д. Тарасиха. План ЗУ → План КК → Информация Услуги Адрес: Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Котлованское, д. Тарасиха Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения Форма собственности: - Кадастровая стоимость: 298 903,76 руб. Дата определения КС: 01.01.2019 Дата внесения сведений о КС: 27.01.2020 Дата утверждения КС: - Дата применения КС: - Уточненная площадь: 100 981 кв. м Разрешенное использование: - По документу: Для ведения сельскохозяйственного производства
11	Земельный участок	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д. Тарасиха. Участок находится примерно в 80 м, по направлению на юг от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Котлованское, д. Тарасиха.	69:35:000000 9:1011	69:35:0000009:1011 Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Котлованское, д. Тарасиха. План ЗУ → План КК → Информация Услуги Адрес: Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Котлованское, д. Тарасиха Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения Форма собственности: - Кадастровая стоимость: 446 841,6 руб. Дата определения КС: 01.01.2019 Дата внесения сведений о КС: 27.01.2020 Дата утверждения КС: - Дата применения КС: - Уточненная площадь: 150 960 кв. м Разрешенное использование: - По документу: Для ведения сельскохозяйственного производства

12	Земельный участок	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д. Тарасиха. Участок находится примерно в 240 м, по направлению на юг от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Котлованское, д.Тарасиха.	69:35:000000 9:1012	69:35:0000009:1012 Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Котлованское, д. Тарасиха План ЗУ → План КК → <table><tr><th>Информация</th><th>Услуги</th></tr><tr><td>Адрес:</td><td>Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Котлованское, д. Тарасиха</td></tr><tr><td>Категория земель:</td><td>Земли сельскохозяйственного назначения</td></tr><tr><td>Форма собственности:</td><td>-</td></tr><tr><td>Кадастровая стоимость:</td><td>215 994,16 руб.</td></tr><tr><td>Дата определения КС:</td><td>01.01.2019</td></tr><tr><td>Дата внесения сведений о КС:</td><td>27.01.2020</td></tr><tr><td>Дата утверждения КС:</td><td>-</td></tr><tr><td>Дата применения КС:</td><td>-</td></tr><tr><td>Уточненная площадь:</td><td>72 971 кв. м</td></tr><tr><td>Разрешенное использование:</td><td>-</td></tr><tr><td>По документу:</td><td>Для ведения сельскохозяйственного производства</td></tr></table> 	Информация	Услуги	Адрес:	Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Котлованское, д. Тарасиха	Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения	Форма собственности:	-	Кадастровая стоимость:	215 994,16 руб.	Дата определения КС:	01.01.2019	Дата внесения сведений о КС:	27.01.2020	Дата утверждения КС:	-	Дата применения КС:	-	Уточненная площадь:	72 971 кв. м	Разрешенное использование:	-	По документу:	Для ведения сельскохозяйственного производства
Информация	Услуги																											
Адрес:	Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Котлованское, д. Тарасиха																											
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения																											
Форма собственности:	-																											
Кадастровая стоимость:	215 994,16 руб.																											
Дата определения КС:	01.01.2019																											
Дата внесения сведений о КС:	27.01.2020																											
Дата утверждения КС:	-																											
Дата применения КС:	-																											
Уточненная площадь:	72 971 кв. м																											
Разрешенное использование:	-																											
По документу:	Для ведения сельскохозяйственного производства																											
13	Земельный участок	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д. Тарасиха. Участок находится примерно в 680 м, по направлению на юго-восток от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Котлованское, д.Тарасиха.	69:35:000000 9:1013	69:35:0000009:1013 Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Котлованское, д. Тарасиха План ЗУ → План КК → <table><tr><th>Информация</th><th>Услуги</th></tr><tr><td>Адрес:</td><td>Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Котлованское, д. Тарасиха</td></tr><tr><td>Категория земель:</td><td>Земли сельскохозяйственного назначения</td></tr><tr><td>Форма собственности:</td><td>-</td></tr><tr><td>Кадастровая стоимость:</td><td>8 968,8 руб.</td></tr><tr><td>Дата определения КС:</td><td>01.01.2019</td></tr><tr><td>Дата внесения сведений о КС:</td><td>27.01.2020</td></tr><tr><td>Дата утверждения КС:</td><td>-</td></tr><tr><td>Дата применения КС:</td><td>-</td></tr><tr><td>Уточненная площадь:</td><td>3 030 кв. м</td></tr><tr><td>Разрешенное использование:</td><td>-</td></tr><tr><td>По документу:</td><td>Для ведения сельскохозяйственного производства</td></tr></table> 	Информация	Услуги	Адрес:	Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Котлованское, д. Тарасиха	Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения	Форма собственности:	-	Кадастровая стоимость:	8 968,8 руб.	Дата определения КС:	01.01.2019	Дата внесения сведений о КС:	27.01.2020	Дата утверждения КС:	-	Дата применения КС:	-	Уточненная площадь:	3 030 кв. м	Разрешенное использование:	-	По документу:	Для ведения сельскохозяйственного производства
Информация	Услуги																											
Адрес:	Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Котлованское, д. Тарасиха																											
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения																											
Форма собственности:	-																											
Кадастровая стоимость:	8 968,8 руб.																											
Дата определения КС:	01.01.2019																											
Дата внесения сведений о КС:	27.01.2020																											
Дата утверждения КС:	-																											
Дата применения КС:	-																											
Уточненная площадь:	3 030 кв. м																											
Разрешенное использование:	-																											
По документу:	Для ведения сельскохозяйственного производства																											
14	Земельный участок	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д. Тарасиха. Участок находится примерно в 620 м, по направлению на юго-восток от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Котлованское, д.Тарасиха.	69:35:000000 9:1014	69:35:0000009:1014 Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Котлованское, д. Тарасиха План ЗУ → План КК → <table><tr><th>Информация</th><th>Услуги</th></tr><tr><td>Адрес:</td><td>Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Котлованское, д. Тарасиха</td></tr><tr><td>Категория земель:</td><td>Земли сельскохозяйственного назначения</td></tr><tr><td>Форма собственности:</td><td>-</td></tr><tr><td>Кадастровая стоимость:</td><td>266 358,56 руб.</td></tr><tr><td>Дата определения КС:</td><td>01.01.2019</td></tr><tr><td>Дата внесения сведений о КС:</td><td>27.01.2020</td></tr><tr><td>Дата утверждения КС:</td><td>-</td></tr><tr><td>Дата применения КС:</td><td>-</td></tr><tr><td>Уточненная площадь:</td><td>89 996 кв. м</td></tr><tr><td>Разрешенное использование:</td><td>-</td></tr><tr><td>По документу:</td><td>Для ведения сельскохозяйственного производства</td></tr></table> 	Информация	Услуги	Адрес:	Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Котлованское, д. Тарасиха	Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения	Форма собственности:	-	Кадастровая стоимость:	266 358,56 руб.	Дата определения КС:	01.01.2019	Дата внесения сведений о КС:	27.01.2020	Дата утверждения КС:	-	Дата применения КС:	-	Уточненная площадь:	89 996 кв. м	Разрешенное использование:	-	По документу:	Для ведения сельскохозяйственного производства
Информация	Услуги																											
Адрес:	Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Котлованское, д. Тарасиха																											
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения																											
Форма собственности:	-																											
Кадастровая стоимость:	266 358,56 руб.																											
Дата определения КС:	01.01.2019																											
Дата внесения сведений о КС:	27.01.2020																											
Дата утверждения КС:	-																											
Дата применения КС:	-																											
Уточненная площадь:	89 996 кв. м																											
Разрешенное использование:	-																											
По документу:	Для ведения сельскохозяйственного производства																											

15	Земельный участок	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д. Тарасиха. Участок находится примерно в 410 м, по направлению на юг от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Котлованское, д.Тарасиха.	69:35:000000 9:1015	69:35:0000009:1015 Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Котлованское, д. Тарасиха План ЗУ → План КК → Информация Услуги Адрес: Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Котлованское, д. Тарасиха Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения Форма собственности: - Кадастровая стоимость: 198 237,12 руб. Дата определения КС: 01.01.2019 Дата внесения сведений о КС: 27.01.2020 Дата утверждения КС: - Дата применения КС: - Уточненная площадь: 66 972 кв. м Разрешенное использование: - По документу: Для ведения сельскохозяйственного производства	
16	Земельный участок	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д. Тарасиха. Участок находится примерно в 530 м, по направлению на юг от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Котлованское, д.Тарасиха.	69:35:000000 9:1016	69:35:0000009:1016 Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Котлованское, д. Тарасиха План ЗУ → План КК → Информация Услуги Адрес: Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Котлованское, д. Тарасиха Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения Форма собственности: - Кадастровая стоимость: 453 134,56 руб. Дата определения КС: 01.01.2019 Дата внесения сведений о КС: 27.01.2020 Дата утверждения КС: - Дата применения КС: - Уточненная площадь: 153 086 кв. м Разрешенное использование: - По документу: Для ведения сельскохозяйственного производства	

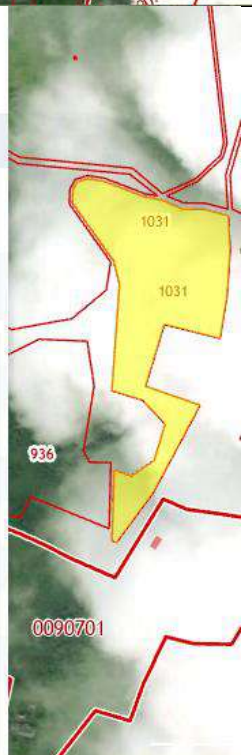
17	Земельный участок	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д. Тарасиха. Участок находится примерно в 1220 м, по направлению на юг от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Котлованское, д.Тарасиха.	69:35:0000009:1017	69:35:0000009:1017 Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Котлованское, д. Тарасиха План ЗУ → План КК → Информация Услуги Адрес: Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Котлованское, д. Тарасиха Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения Форма собственности: - Кадастровая стоимость: 11 887,36 руб. Дата определения КС: 01.01.2019 Дата внесения сведений о КС: 27.01.2020 Дата утверждения КС: - Дата применения КС: - Уточненная площадь: 4 016 кв. м Разрешенное использование: - По документу: Для ведения сельскохозяйственного производства	
18	Земельный участок	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д. Тарасиха. Участок находится примерно в 1180 м, по направлению на юг от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Котлованское, д.Тарасиха.	69:35:0000009:1018	69:35:0000009:1018 Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Котлованское, д. Тарасиха План ЗУ → План КК → Информация Услуги Адрес: Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Котлованское, д. Тарасиха Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения Форма собственности: - Кадастровая стоимость: 26 654,8 руб. Дата определения КС: 01.01.2019 Дата внесения сведений о КС: 27.01.2020 Дата утверждения КС: - Дата применения КС: - Уточненная площадь: 9 005 кв. м Разрешенное использование: - По документу: Для ведения сельскохозяйственного производства	
19	Земельный участок	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д. Тарасиха. Участок находится примерно в 1100 м, по направлению на юг от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Котлованское, д.Тарасиха.	69:35:0000009:1019	69:35:0000009:1019 Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Котлованское, д. Тарасиха План ЗУ → План КК → Информация Услуги Адрес: Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Котлованское, д. Тарасиха Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения Форма собственности: - Кадастровая стоимость: 86 067,92 руб. Дата определения КС: 01.01.2019 Дата внесения сведений о КС: 27.01.2020 Дата утверждения КС: - Дата применения КС: - Уточненная площадь: 29 077 кв. м Разрешенное использование: - По документу: Для ведения сельскохозяйственного производства	

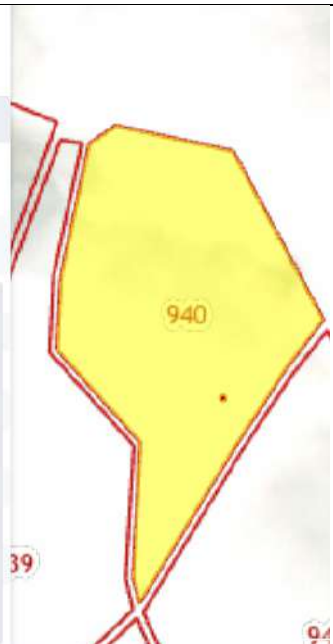
20	Земельный участок	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д. Фоминское. Участок находится примерно в 650 м, по направлению на юго-запад от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Котлованское, д.Фоминское.	69:35:0000009:1020	69:35:0000009:1020 Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Котлованское, д. Фоминское План ЗУ → План КК → Информация Услуги Адрес: Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Котлованское, д. Фоминское Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения Форма собственности: - Кадастровая стоимость: 35 744,96 руб. Дата определения КС: 01.01.2019 Дата внесения сведений о КС: 27.01.2020 Дата утверждения КС: - Дата применения КС: - Уточненная площадь: 12 076 кв. м Разрешенное использование: - По документу: Для ведения сельскохозяйственного производства 
21	Земельный участок	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д. Маслово. Участок находится примерно в 280 м, по направлению на юг от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Котлованское, д. Маслово.	69:35:0000009:1021	69:35:0000009:1021 Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Котлованское, д. Маслово План ЗУ → План КК → Информация Услуги Адрес: Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Котлованское, д. Маслово Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения Форма собственности: - Кадастровая стоимость: 269 315,6 руб. Дата определения КС: 01.01.2019 Дата внесения сведений о КС: 27.01.2020 Дата утверждения КС: - Дата применения КС: - Уточненная площадь: 90 985 кв. м Разрешенное использование: - По документу: Для ведения сельскохозяйственного производства 

22	Земельный участок	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д. Маслово. Участок находится примерно в 500 м, по направлению на юг от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Котлованское, д. Маслово.	69:35:000000 9:1022	69:35:0000009:1022 Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Котлованское, д. Маслово План ЗУ → План КК → Информация Услуги Адрес: Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Котлованское, д. Маслово Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения Форма собственности: - Кадастровая стоимость: 38 444,48 руб. Дата определения КС: 01.01.2019 Дата внесения сведений о КС: 27.01.2020 Дата утверждения КС: - Дата применения КС: - Уточненная площадь: 12 988 кв. м Разрешенное использование: - По документу: Для ведения сельскохозяйственного производства 
23	Земельный участок	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д. Маслово. Участок находится примерно в 330 м, по направлению на юго-восток от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Котлованское, д. Маслово.	69:35:000000 9:1023	69:35:0000009:1023 Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Котлованское, д. Маслово План ЗУ → План КК → Информация Услуги Адрес: Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Котлованское, д. Маслово Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения Форма собственности: - Кадастровая стоимость: 698 539,28 руб. Дата определения КС: 01.01.2019 Дата внесения сведений о КС: 27.01.2020 Дата утверждения КС: - Дата применения КС: - Уточненная площадь: 235 993 кв. м Разрешенное использование: - По документу: Для ведения сельскохозяйственного производства 
24	Земельный участок	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д. Маслово. Участок находится примерно в 670 м, по направлению на юг от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Котлованское, д. Маслово.	69:35:000000 9:1024	69:35:0000009:1024 Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Котлованское, д. Маслово План ЗУ → План КК → Информация Услуги Адрес: Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Котлованское, д. Маслово Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения Форма собственности: - Кадастровая стоимость: 23 700,72 руб. Дата определения КС: 01.01.2019 Дата внесения сведений о КС: 27.01.2020 Дата утверждения КС: - Дата применения КС: - Уточненная площадь: 8 007 кв. м Разрешенное использование: - По документу: Для ведения сельскохозяйственного производства 

25	Земельный участок	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д. Маслово. Участок находится примерно в 830 м, по направлению на юг от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Котлованское, д. Маслово.	69:35:000000 9:1025	69:35:0000009:1025 Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Котлованское, д. Маслово План ЗУ → План КК → Информация Услуги Адрес: Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Котлованское, д. Маслово Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения Форма собственности: - Кадастровая стоимость: 11 961,36 руб. Дата определения КС: 01.01.2019 Дата внесения сведений о КС: 27.01.2020 Дата утверждения КС: - Дата применения КС: - Уточненная площадь: 4 041 кв. м Разрешенное использование: - По документу: Для ведения сельскохозяйственного производства	
26	Земельный участок	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д. Маслово. Участок находится примерно в 840 м, по направлению на юг от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Котлованское, д. Маслово.	69:35:000000 9:1026	69:35:0000009:1026 Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Котлованское, д. Маслово План ЗУ → План КК → Информация Услуги Адрес: Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Котлованское, д. Маслово Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения Форма собственности: - Кадастровая стоимость: 23 712,56 руб. Дата определения КС: 01.01.2019 Дата внесения сведений о КС: 27.01.2020 Дата утверждения КС: - Дата применения КС: - Уточненная площадь: 8 011 кв. м Разрешенное использование: - По документу: Для ведения сельскохозяйственного производства	

27	Земельный участок	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д. Маслово. Участок находится примерно в 260 м, по направлению на юг от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Котлованское, д. Маслово.	69:35:000000 9:1027	69:35:0000009:1027 Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Котлованское, д. Маслово План ЗУ → План КК → Информация Услуги Адрес: Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Котлованское, д. Маслово Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения Форма собственности: - Кадастровая стоимость: 361 383,44 руб. Дата определения КС: 01.01.2019 Дата внесения сведений о КС: 27.01.2020 Дата утверждения КС: - Дата применения КС: - Уточненная площадь: 122 089 кв. м Разрешенное использование: - По документу: Для ведения сельскохозяйственного производства 
28	Земельный участок	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д. Князево. Участок находится примерно в 380 м, по направлению на юго-запад от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Котлованское, д. Князево.	69:35:000000 9:1029	69:35:0000009:1029 Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Котлованское, д. Князево План ЗУ → План КК → Информация Услуги Адрес: Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Котлованское, д. Князево Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения Форма собственности: - Кадастровая стоимость: 11 742,32 руб. Дата определения КС: 01.01.2019 Дата внесения сведений о КС: 27.01.2020 Дата утверждения КС: - Дата применения КС: - Уточненная площадь: 3 967 кв. м Разрешенное использование: - По документу: Для ведения сельскохозяйственного производства 

29	Земельный участок	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д. Фоминское. Участок находится примерно в 390 м, по направлению на запад от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Котлованское, д. Фоминское.	69:35:000000 9:1030	69:35:0000009:1030 Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Котлованское, д. Фоминское План ЗУ → План КК → Информация Услуги Адрес: Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Котлованское, д. Фоминское Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения Форма собственности: - Кадастровая стоимость: 840 657,76 руб. Дата определения КС: 01.01.2019 Дата внесения сведений о КС: 27.01.2020 Дата утверждения КС: - Дата применения КС: - Уточненная площадь: 284 006 кв. м Разрешенное использование: - По документу: Для ведения сельскохозяйственного производства 
30	Земельный участок	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д. Князево. Участок находится примерно в 20 м, по направлению на север от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Котлованское, д. Князево.	69:35:000000 9:1031	69:35:0000009:1031 Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Котлованское, д. Князево План ЗУ → План КК → Информация Услуги Адрес: Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Котлованское, д. Князево Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения Форма собственности: - Кадастровая стоимость: 59 285,84 руб. Дата определения КС: 01.01.2019 Дата внесения сведений о КС: 27.01.2020 Дата утверждения КС: - Дата применения КС: - Уточненная площадь: 20 029 кв. м Разрешенное использование: - По документу: Для ведения сельскохозяйственного производства 

31	Земельный участок	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д. Фоминское. Участок находится примерно в 440 м, по направлению на юго-запад от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Котлованское, д.Фоминское.	69:35:000000 9:940	69:35:0000009:940 Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Котлованское, д. Фоминское План ЗУ → План КК → Информация Услуги Адрес: Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Котлованское, д. Фоминское Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения Форма собственности: - Кадастровая стоимость: 59 087,52 руб. Дата определения КС: 01.01.2019 Дата внесения сведений о КС: 27.01.2020 Дата утверждения КС: - Дата применения КС: - Уточненная площадь: 19 962 кв. м Разрешенное использование: - По документу: Для ведения сельскохозяйственного производства 
32	Земельный участок	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д. Феднево. Участок находится примерно в 610 м, по направлению на юго-запад от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Котлованское, д. Феднево.	69:35:000000 9:945	69:35:0000009:945 Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Котлованское, д. Феднево План ЗУ → План КК → Информация Услуги Адрес: Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Котлованское, д. Феднево Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения Форма собственности: - Кадастровая стоимость: 64 986,8 руб. Дата определения КС: 01.01.2019 Дата внесения сведений о КС: 27.01.2020 Дата утверждения КС: - Дата применения КС: - Уточненная площадь: 21 955 кв. м Разрешенное использование: - По документу: Для ведения сельскохозяйственного производства 
33	Земельный участок	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д. Феднево. Участок находится примерно в 420 м, по направлению на юго-запад от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Котлованское, д.Феднево.	69:35:000000 9:949	69:35:0000009:949 Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Котлованское, д. Феднево План ЗУ → План КК → Информация Услуги Адрес: Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Котлованское, д. Феднево Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения Форма собственности: - Кадастровая стоимость: 124 361,44 руб. Дата определения КС: 01.01.2019 Дата внесения сведений о КС: 27.01.2020 Дата утверждения КС: - Дата применения КС: - Уточненная площадь: 42 014 кв. м Разрешенное использование: - По документу: Для ведения сельскохозяйственного производства 

34	Земельный участок	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д. Тарасиха. Участок находится примерно в 680 м, по направлению на северо-запад от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Котлованское, д.Тарасиха.	69:35:000000 9:951	69:35:0000009:951 Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Котлованское, д. Тарасиха План ЗУ → План КК → Информация Услуги Адрес: Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Котлованское, д. Тарасиха Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения Форма собственности: - Кадастровая стоимость: 56 349,52 руб. Дата определения КС: 01.01.2019 Дата внесения сведений о КС: 27.01.2020 Дата утверждения КС: - Дата применения КС: - Уточненная площадь: 19 037 кв. м Разрешенное использование: - По документу: Для ведения сельскохозяйственного производства
35	Земельный участок	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д. Старое Захарово. Участок находится примерно в 1810 м, по направлению на юго-восток от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Котлованское, д. Старое Захарово.	69:35:000000 9:990	69:35:0000009:990 Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Котлованское, д. Старое Захарово План ЗУ → План КК → Информация Услуги Адрес: Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Котлованское, д. Старое Захарово Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения Форма собственности: - Кадастровая стоимость: 23 680 руб. Дата определения КС: 01.01.2019 Дата внесения сведений о КС: 27.01.2020 Дата утверждения КС: - Дата применения КС: - Уточненная площадь: 8 000 кв. м Разрешенное использование: - По документу: Для ведения сельскохозяйственного производства
36	Земельный участок	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д. Старое Захарово. Участок находится примерно в 1680 м, по направлению на юго-восток от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Котлованское, д. Старое Захарово.	69:35:000000 9:991	69:35:0000009:991 Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Котлованское, д. Старое Захарово План ЗУ → План КК → Информация Услуги Адрес: Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Котлованское, д. Старое Захарово Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения Форма собственности: - Кадастровая стоимость: 23 724,4 руб. Дата определения КС: 01.01.2019 Дата внесения сведений о КС: 27.01.2020 Дата утверждения КС: - Дата применения КС: - Уточненная площадь: 8 015 кв. м Разрешенное использование: - По документу: Для ведения сельскохозяйственного производства

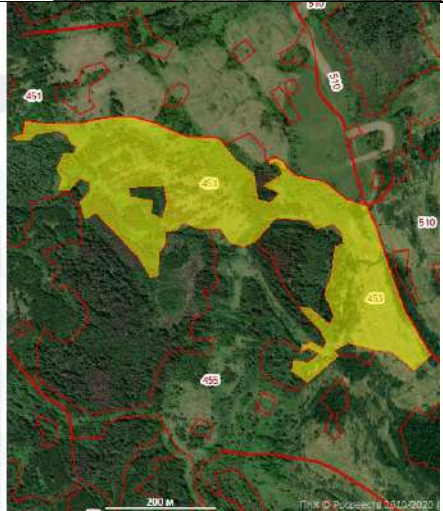
37	Земельный участок	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д. Тарасиха. Участок находится примерно в 100 м, по направлению на север от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Котлованское, д.Тарасиха.	69:35:000000 9:992	69:35:0000009:992 Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Котлованское, д. Тарасиха План ЗУ → План КК → Информация Услуги Адрес: Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Котлованское, д. Тарасиха Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения Форма собственности: - Кадастровая стоимость: 482 340,88 руб. Дата определения КС: 01.01.2019 Дата внесения сведений о КС: 27.01.2020 Дата утверждения КС: - Дата применения КС: - Уточненная площадь: 162 953 кв. м Разрешенное использование: - По документу: Для ведения сельскохозяйственного производства
38	Земельный участок	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д. Тарасиха. Участок находится примерно в примыкает, по направлению на север от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Котлованское, д.Тарасиха.	69:35:000000 9:993	69:35:0000009:993 Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Котлованское, д. Тарасиха План ЗУ → План КК → Информация Услуги Адрес: Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Котлованское, д. Тарасиха Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения Форма собственности: - Кадастровая стоимость: 605 012,16 руб. Дата определения КС: 01.01.2019 Дата внесения сведений о КС: 27.01.2020 Дата утверждения КС: - Дата применения КС: - Уточненная площадь: 204 396 кв. м Разрешенное использование: - По документу: Для ведения сельскохозяйственного производства
39	Земельный участок	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д. Тарасиха. Участок находится примерно в 60 м, по направлению на запад от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Котлованское, д.Тарасиха.	69:35:000000 9:994	69:35:0000009:994 Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Котлованское, д. Тарасиха План ЗУ → План КК → Информация Услуги Адрес: Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Котлованское, д. Тарасиха Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения Форма собственности: - Кадастровая стоимость: 231 099,04 руб. Дата определения КС: 01.01.2019 Дата внесения сведений о КС: 27.01.2020 Дата утверждения КС: - Дата применения КС: - Уточненная площадь: 78 074 кв. м Разрешенное использование: - По документу: Для ведения сельскохозяйственного производства

40	Земельный участок	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д. Тарасиха. Участок находится примерно в 320 м, по направлению на юго-запад от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Котлованское, д.Тарасиха.	69:35:0000009:995	69:35:0000009:995 Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Котлованское, д. Тарасиха План ЗУ → План НК → <table><thead><tr><th>Информация</th><th>Услуги</th></tr></thead><tbody><tr><td>Адрес:</td><td>Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Котлованское, д. Тарасиха</td></tr><tr><td>Категория земель:</td><td>Земли сельскохозяйственного назначения</td></tr><tr><td>Форма собственности:</td><td>-</td></tr><tr><td>Кадастровая стоимость:</td><td>227 846 руб.</td></tr><tr><td>Дата определения КС:</td><td>01.01.2019</td></tr><tr><td>Дата внесения сведений о КС:</td><td>27.01.2020</td></tr><tr><td>Дата утверждения КС:</td><td>-</td></tr><tr><td>Дата применения КС:</td><td>-</td></tr><tr><td>Уточненная площадь:</td><td>76 975 кв. м</td></tr><tr><td>Разрешенное использование:</td><td>-</td></tr><tr><td>По документу:</td><td>Для ведения сельскохозяйственного производства</td></tr></tbody></table>	Информация	Услуги	Адрес:	Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Котлованское, д. Тарасиха	Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения	Форма собственности:	-	Кадастровая стоимость:	227 846 руб.	Дата определения КС:	01.01.2019	Дата внесения сведений о КС:	27.01.2020	Дата утверждения КС:	-	Дата применения КС:	-	Уточненная площадь:	76 975 кв. м	Разрешенное использование:	-	По документу:	Для ведения сельскохозяйственного производства
Информация	Услуги																											
Адрес:	Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Котлованское, д. Тарасиха																											
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения																											
Форма собственности:	-																											
Кадастровая стоимость:	227 846 руб.																											
Дата определения КС:	01.01.2019																											
Дата внесения сведений о КС:	27.01.2020																											
Дата утверждения КС:	-																											
Дата применения КС:	-																											
Уточненная площадь:	76 975 кв. м																											
Разрешенное использование:	-																											
По документу:	Для ведения сельскохозяйственного производства																											
41	Земельный участок	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д. Тарасиха. Участок находится примерно в 320 м, по направлению на запад от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Котлованское, д.Тарасиха.	69:35:0000009:996	69:35:0000009:996 Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Котлованское, д. Тарасиха План ЗУ → План НК → <table><thead><tr><th>Информация</th><th>Услуги</th></tr></thead><tbody><tr><td>Адрес:</td><td>Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Котлованское, д. Тарасиха</td></tr><tr><td>Категория земель:</td><td>Земли сельскохозяйственного назначения</td></tr><tr><td>Форма собственности:</td><td>-</td></tr><tr><td>Кадастровая стоимость:</td><td>171 606 руб.</td></tr><tr><td>Дата определения КС:</td><td>01.01.2019</td></tr><tr><td>Дата внесения сведений о КС:</td><td>27.01.2020</td></tr><tr><td>Дата утверждения КС:</td><td>-</td></tr><tr><td>Дата применения КС:</td><td>-</td></tr><tr><td>Уточненная площадь:</td><td>57 975 кв. м</td></tr><tr><td>Разрешенное использование:</td><td>-</td></tr><tr><td>По документу:</td><td>Для ведения сельскохозяйственного производства</td></tr></tbody></table>	Информация	Услуги	Адрес:	Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Котлованское, д. Тарасиха	Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения	Форма собственности:	-	Кадастровая стоимость:	171 606 руб.	Дата определения КС:	01.01.2019	Дата внесения сведений о КС:	27.01.2020	Дата утверждения КС:	-	Дата применения КС:	-	Уточненная площадь:	57 975 кв. м	Разрешенное использование:	-	По документу:	Для ведения сельскохозяйственного производства
Информация	Услуги																											
Адрес:	Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Котлованское, д. Тарасиха																											
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения																											
Форма собственности:	-																											
Кадастровая стоимость:	171 606 руб.																											
Дата определения КС:	01.01.2019																											
Дата внесения сведений о КС:	27.01.2020																											
Дата утверждения КС:	-																											
Дата применения КС:	-																											
Уточненная площадь:	57 975 кв. м																											
Разрешенное использование:	-																											
По документу:	Для ведения сельскохозяйственного производства																											
42	Земельный участок	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д. Тарасиха. Участок находится примерно в 650 м, по направлению на запад от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Котлованское, д.Тарасиха.	69:35:0000009:997	69:35:0000009:997 Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Котлованское, д. Тарасиха План ЗУ → План НК → <table><thead><tr><th>Информация</th><th>Услуги</th></tr></thead><tbody><tr><td>Адрес:</td><td>Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Котлованское, д. Тарасиха</td></tr><tr><td>Категория земель:</td><td>Земли сельскохозяйственного назначения</td></tr><tr><td>Форма собственности:</td><td>-</td></tr><tr><td>Кадастровая стоимость:</td><td>91 958,32 руб.</td></tr><tr><td>Дата определения КС:</td><td>01.01.2019</td></tr><tr><td>Дата внесения сведений о КС:</td><td>27.01.2020</td></tr><tr><td>Дата утверждения КС:</td><td>-</td></tr><tr><td>Дата применения КС:</td><td>-</td></tr><tr><td>Уточненная площадь:</td><td>31 067 кв. м</td></tr><tr><td>Разрешенное использование:</td><td>-</td></tr><tr><td>По документу:</td><td>Для ведения сельскохозяйственного производства</td></tr></tbody></table>	Информация	Услуги	Адрес:	Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Котлованское, д. Тарасиха	Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения	Форма собственности:	-	Кадастровая стоимость:	91 958,32 руб.	Дата определения КС:	01.01.2019	Дата внесения сведений о КС:	27.01.2020	Дата утверждения КС:	-	Дата применения КС:	-	Уточненная площадь:	31 067 кв. м	Разрешенное использование:	-	По документу:	Для ведения сельскохозяйственного производства
Информация	Услуги																											
Адрес:	Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Котлованское, д. Тарасиха																											
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения																											
Форма собственности:	-																											
Кадастровая стоимость:	91 958,32 руб.																											
Дата определения КС:	01.01.2019																											
Дата внесения сведений о КС:	27.01.2020																											
Дата утверждения КС:	-																											
Дата применения КС:	-																											
Уточненная площадь:	31 067 кв. м																											
Разрешенное использование:	-																											
По документу:	Для ведения сельскохозяйственного производства																											

43	Земельный участок	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д. Тарасиха. Участок находится примерно в 740 м, по направлению на запад от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Котлованское, д.Тарасиха.	69:35:000000 9:998	69:35:0000009:998 Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Котлованское, д. Тарасиха План ЗУ → План КК → Информация Услуги Адрес: Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Котлованское, д. Тарасиха Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения Форма собственности: - Кадастровая стоимость: 293 069,6 руб. Дата определения КС: 01.01.2019 Дата внесения сведений о КС: 27.01.2020 Дата утверждения КС: - Дата применения КС: - Уточненная площадь: 99 010 кв. м Разрешенное использование: - По документу: Для ведения сельскохозяйственного производства
44	Земельный участок	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д. Тарасиха. Участок находится примерно в 740 м, по направлению на юго-запад от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Котлованское, д.Тарасиха.	69:35:000000 9:999	69:35:0000009:999 Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Котлованское, д. Тарасиха План ЗУ → План КК → Информация Услуги Адрес: Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Котлованское, д. Тарасиха Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения Форма собственности: - Кадастровая стоимость: 275 203,04 руб. Дата определения КС: 01.01.2019 Дата внесения сведений о КС: 27.01.2020 Дата утверждения КС: - Дата применения КС: - Уточненная площадь: 92 974 кв. м Разрешенное использование: - По документу: Для ведения сельскохозяйственного производства
45	Земельный участок	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д.Мушино. Участок находится примерно в 2395 м, по направлению на запад от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Тверская область, р-н Удомельский, с/п Рядское, д. Мушино.	69:35:000001 7:1366	69:35:0000017:1366 Тверская обл, р-н Удомельский, с/п Рядское, д.Мушино План ЗУ → План КК → Информация Услуги Адрес: Тверская обл, р-н Удомельский, с/п Рядское, д.Мушино Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения Форма собственности: - Кадастровая стоимость: 678 320 руб. Дата определения КС: 01.01.2019 Дата внесения сведений о КС: 27.01.2020 Дата утверждения КС: - Дата применения КС: - Уточненная площадь: 244 000 кв. м Разрешенное использование: - По документу: Для ведения сельскохозяйственного производства

46	Земельный участок	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д. Анкудиниха. Участок находится примерно в 965 м, по направлению на запад от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Рядское, д.Анкудиниха.	69:35:0000017:446	69:35:0000017:446 Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Рядское, д. Анкудиниха План ЗУ → План КК → <table><tr><th>Информация</th><th>Услуги</th></tr><tr><td>Адрес:</td><td>Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Рядское, д. Анкудиниха</td></tr><tr><td>Категория земель:</td><td>Земли сельскохозяйственного назначения</td></tr><tr><td>Форма собственности:</td><td>-</td></tr><tr><td>Кадастровая стоимость:</td><td>1 826 457,22 руб.</td></tr><tr><td>Дата определения ИС:</td><td>01.01.2019</td></tr><tr><td>Дата внесения сведений о ИС:</td><td>27.01.2020</td></tr><tr><td>Дата утверждения ИС:</td><td>-</td></tr><tr><td>Дата применения ИС:</td><td>-</td></tr><tr><td>Уточненная площадь:</td><td>656 999 кв. м</td></tr><tr><td>Разрешенное использование:</td><td>-</td></tr><tr><td>По документу:</td><td>Для ведения сельскохозяйственного производства</td></tr></table>	Информация	Услуги	Адрес:	Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Рядское, д. Анкудиниха	Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения	Форма собственности:	-	Кадастровая стоимость:	1 826 457,22 руб.	Дата определения ИС:	01.01.2019	Дата внесения сведений о ИС:	27.01.2020	Дата утверждения ИС:	-	Дата применения ИС:	-	Уточненная площадь:	656 999 кв. м	Разрешенное использование:	-	По документу:	Для ведения сельскохозяйственного производства
Информация	Услуги																											
Адрес:	Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Рядское, д. Анкудиниха																											
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения																											
Форма собственности:	-																											
Кадастровая стоимость:	1 826 457,22 руб.																											
Дата определения ИС:	01.01.2019																											
Дата внесения сведений о ИС:	27.01.2020																											
Дата утверждения ИС:	-																											
Дата применения ИС:	-																											
Уточненная площадь:	656 999 кв. м																											
Разрешенное использование:	-																											
По документу:	Для ведения сельскохозяйственного производства																											
47	Земельный участок	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д. Анкудиниха. Участок находится примерно в 1620 м, по направлению на запад от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Рядское, д.Анкудиниха.	69:35:0000017:447	69:35:0000017:447 Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Рядское, д. Анкудиниха План ЗУ → План КК → <table><tr><th>Информация</th><th>Услуги</th></tr><tr><td>Адрес:</td><td>Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Рядское, д. Анкудиниха</td></tr><tr><td>Категория земель:</td><td>Земли сельскохозяйственного назначения</td></tr><tr><td>Форма собственности:</td><td>-</td></tr><tr><td>Кадастровая стоимость:</td><td>25 020 руб.</td></tr><tr><td>Дата определения ИС:</td><td>01.01.2019</td></tr><tr><td>Дата внесения сведений о ИС:</td><td>27.01.2020</td></tr><tr><td>Дата утверждения ИС:</td><td>-</td></tr><tr><td>Дата применения ИС:</td><td>-</td></tr><tr><td>Уточненная площадь:</td><td>9 000 кв. м</td></tr><tr><td>Разрешенное использование:</td><td>-</td></tr><tr><td>По документу:</td><td>Для ведения сельскохозяйственного производства</td></tr></table>	Информация	Услуги	Адрес:	Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Рядское, д. Анкудиниха	Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения	Форма собственности:	-	Кадастровая стоимость:	25 020 руб.	Дата определения ИС:	01.01.2019	Дата внесения сведений о ИС:	27.01.2020	Дата утверждения ИС:	-	Дата применения ИС:	-	Уточненная площадь:	9 000 кв. м	Разрешенное использование:	-	По документу:	Для ведения сельскохозяйственного производства
Информация	Услуги																											
Адрес:	Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Рядское, д. Анкудиниха																											
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения																											
Форма собственности:	-																											
Кадастровая стоимость:	25 020 руб.																											
Дата определения ИС:	01.01.2019																											
Дата внесения сведений о ИС:	27.01.2020																											
Дата утверждения ИС:	-																											
Дата применения ИС:	-																											
Уточненная площадь:	9 000 кв. м																											
Разрешенное использование:	-																											
По документу:	Для ведения сельскохозяйственного производства																											
48	Земельный участок	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д. Анкудиниха. Участок находится примерно в 1630 м, по направлению на юго-запад от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Рядское, д.Анкудиниха.	69:35:0000017:448	69:35:0000017:448 Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Рядское, д. Анкудиниха План ЗУ → План КК → <table><tr><th>Информация</th><th>Услуги</th></tr><tr><td>Адрес:</td><td>Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Рядское, д. Анкудиниха</td></tr><tr><td>Категория земель:</td><td>Земли сельскохозяйственного назначения</td></tr><tr><td>Форма собственности:</td><td>-</td></tr><tr><td>Кадастровая стоимость:</td><td>41 700 руб.</td></tr><tr><td>Дата определения ИС:</td><td>01.01.2019</td></tr><tr><td>Дата внесения сведений о ИС:</td><td>27.01.2020</td></tr><tr><td>Дата утверждения ИС:</td><td>-</td></tr><tr><td>Дата применения ИС:</td><td>-</td></tr><tr><td>Уточненная площадь:</td><td>15 000 кв. м</td></tr><tr><td>Разрешенное использование:</td><td>-</td></tr><tr><td>По документу:</td><td>Для ведения сельскохозяйственного производства</td></tr></table>	Информация	Услуги	Адрес:	Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Рядское, д. Анкудиниха	Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения	Форма собственности:	-	Кадастровая стоимость:	41 700 руб.	Дата определения ИС:	01.01.2019	Дата внесения сведений о ИС:	27.01.2020	Дата утверждения ИС:	-	Дата применения ИС:	-	Уточненная площадь:	15 000 кв. м	Разрешенное использование:	-	По документу:	Для ведения сельскохозяйственного производства
Информация	Услуги																											
Адрес:	Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Рядское, д. Анкудиниха																											
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения																											
Форма собственности:	-																											
Кадастровая стоимость:	41 700 руб.																											
Дата определения ИС:	01.01.2019																											
Дата внесения сведений о ИС:	27.01.2020																											
Дата утверждения ИС:	-																											
Дата применения ИС:	-																											
Уточненная площадь:	15 000 кв. м																											
Разрешенное использование:	-																											
По документу:	Для ведения сельскохозяйственного производства																											

49	Земельный участок	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д. Анкудиниха. Участок находится примерно в 1000 м, по направлению на юго-запад от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Рядское, д. Анкудиниха.	69:35:000001 7:449	69:35:0000017:449 Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Рядское, д. Анкудиниха План ЗУ → План КК → Информация Услуги Адрес: Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Рядское, д. Анкудиниха Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения Форма собственности: - Кадастровая стоимость: 13 900 руб. Дата определения ИС: 01.01.2019 Дата внесения сведений о ИС: 27.01.2020 Дата утверждения ИС: - Дата применения ИС: - Уточненная площадь: 5 000 кв. м Разрешенное использование: - По документу: Для ведения сельскохозяйственного производства
50	Земельный участок	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д. Анкудиниха. Участок находится примерно в 880 м, по направлению на юго-запад от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Рядское, д. Анкудиниха.	69:35:000001 7:450	69:35:0000017:450 Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Рядское, д. Анкудиниха План ЗУ → План КК → Информация Услуги Адрес: Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Рядское, д. Анкудиниха Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения Форма собственности: - Кадастровая стоимость: 11 120 руб. Дата определения ИС: 01.01.2019 Дата внесения сведений о ИС: 27.01.2020 Дата утверждения ИС: - Дата применения ИС: - Уточненная площадь: 4 000 кв. м Разрешенное использование: - По документу: Для ведения сельскохозяйственного производства
51	Земельный участок	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д. Анкудиниха. Участок находится примерно в 1065 м, по направлению на юго-запад от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Рядское, д. Анкудиниха.	69:35:000001 7:451	69:35:0000017:451 Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Рядское, д. Анкудиниха План ЗУ → План КК → Информация Услуги Адрес: Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Рядское, д. Анкудиниха Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения Форма собственности: - Кадастровая стоимость: 1 337 174,44 руб. Дата определения ИС: 01.01.2019 Дата внесения сведений о ИС: 27.01.2020 Дата утверждения ИС: - Дата применения ИС: - Уточненная площадь: 480 998 кв. м Разрешенное использование: - По документу: Для ведения сельскохозяйственного производства

52	Земельный участок	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д. Мушино. Участок находится примерно в 1765 м, по направлению на северо-запад от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Рядское, д. Мушино.	69:35:0000017:452	Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Рядское, д. Мушино План ЗУ → План КК → <table><thead><tr><th>Информация</th><th>Услуги</th></tr></thead><tbody><tr><td>Адрес:</td><td>Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Рядское, д. Мушино</td></tr><tr><td>Категория земель:</td><td>Земли сельскохозяйственного назначения</td></tr><tr><td>Форма собственности:</td><td>-</td></tr><tr><td>Кадастровая стоимость:</td><td>663 580 руб.</td></tr><tr><td>Дата определения КС:</td><td>01.01.2019</td></tr><tr><td>Дата внесения сведений о КС:</td><td>27.01.2020</td></tr><tr><td>Дата утверждения КС:</td><td>-</td></tr><tr><td>Дата применения КС:</td><td>-</td></tr><tr><td>Уточненная площадь:</td><td>241 000 кв. м</td></tr><tr><td>Разрешенное использование:</td><td>-</td></tr><tr><td>По документу:</td><td>Для ведения сельскохозяйственного производства</td></tr></tbody></table> 	Информация	Услуги	Адрес:	Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Рядское, д. Мушино	Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения	Форма собственности:	-	Кадастровая стоимость:	663 580 руб.	Дата определения КС:	01.01.2019	Дата внесения сведений о КС:	27.01.2020	Дата утверждения КС:	-	Дата применения КС:	-	Уточненная площадь:	241 000 кв. м	Разрешенное использование:	-	По документу:	Для ведения сельскохозяйственного производства
Информация	Услуги																											
Адрес:	Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Рядское, д. Мушино																											
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения																											
Форма собственности:	-																											
Кадастровая стоимость:	663 580 руб.																											
Дата определения КС:	01.01.2019																											
Дата внесения сведений о КС:	27.01.2020																											
Дата утверждения КС:	-																											
Дата применения КС:	-																											
Уточненная площадь:	241 000 кв. м																											
Разрешенное использование:	-																											
По документу:	Для ведения сельскохозяйственного производства																											
53	Земельный участок	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д. Мушино. Участок находится примерно в 550 м, по направлению на северо-запад от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Рядское, д. Мушино.	69:35:0000017:453	Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Рядское, д. Мушино План ЗУ → План КК → <table><thead><tr><th>Информация</th><th>Услуги</th></tr></thead><tbody><tr><td>Адрес:</td><td>Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Рядское, д. Мушино</td></tr><tr><td>Категория земель:</td><td>Земли сельскохозяйственного назначения</td></tr><tr><td>Форма собственности:</td><td>-</td></tr><tr><td>Кадастровая стоимость:</td><td>667 200 руб.</td></tr><tr><td>Дата определения КС:</td><td>01.01.2019</td></tr><tr><td>Дата внесения сведений о КС:</td><td>27.01.2020</td></tr><tr><td>Дата утверждения КС:</td><td>-</td></tr><tr><td>Дата применения КС:</td><td>-</td></tr><tr><td>Уточненная площадь:</td><td>240 000 кв. м</td></tr><tr><td>Разрешенное использование:</td><td>-</td></tr><tr><td>По документу:</td><td>Для ведения сельскохозяйственного производства</td></tr></tbody></table> 	Информация	Услуги	Адрес:	Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Рядское, д. Мушино	Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения	Форма собственности:	-	Кадастровая стоимость:	667 200 руб.	Дата определения КС:	01.01.2019	Дата внесения сведений о КС:	27.01.2020	Дата утверждения КС:	-	Дата применения КС:	-	Уточненная площадь:	240 000 кв. м	Разрешенное использование:	-	По документу:	Для ведения сельскохозяйственного производства
Информация	Услуги																											
Адрес:	Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Рядское, д. Мушино																											
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения																											
Форма собственности:	-																											
Кадастровая стоимость:	667 200 руб.																											
Дата определения КС:	01.01.2019																											
Дата внесения сведений о КС:	27.01.2020																											
Дата утверждения КС:	-																											
Дата применения КС:	-																											
Уточненная площадь:	240 000 кв. м																											
Разрешенное использование:	-																											
По документу:	Для ведения сельскохозяйственного производства																											
54	Земельный участок	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д. Мушино. Участок находится примерно в 1020 м, по направлению на северо-запад от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Рядское, д. Мушино.	69:35:0000017:454	Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Рядское, д. Мушино План ЗУ → План КК → <table><thead><tr><th>Информация</th><th>Услуги</th></tr></thead><tbody><tr><td>Адрес:</td><td>Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Рядское, д. Мушино</td></tr><tr><td>Категория земель:</td><td>Земли сельскохозяйственного назначения</td></tr><tr><td>Форма собственности:</td><td>-</td></tr><tr><td>Кадастровая стоимость:</td><td>1 100 877,22 руб.</td></tr><tr><td>Дата определения КС:</td><td>01.01.2019</td></tr><tr><td>Дата внесения сведений о КС:</td><td>27.01.2020</td></tr><tr><td>Дата утверждения КС:</td><td>-</td></tr><tr><td>Дата применения КС:</td><td>-</td></tr><tr><td>Уточненная площадь:</td><td>395 999 кв. м</td></tr><tr><td>Разрешенное использование:</td><td>-</td></tr><tr><td>По документу:</td><td>Для ведения сельскохозяйственного производства</td></tr></tbody></table> 	Информация	Услуги	Адрес:	Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Рядское, д. Мушино	Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения	Форма собственности:	-	Кадастровая стоимость:	1 100 877,22 руб.	Дата определения КС:	01.01.2019	Дата внесения сведений о КС:	27.01.2020	Дата утверждения КС:	-	Дата применения КС:	-	Уточненная площадь:	395 999 кв. м	Разрешенное использование:	-	По документу:	Для ведения сельскохозяйственного производства
Информация	Услуги																											
Адрес:	Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Рядское, д. Мушино																											
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения																											
Форма собственности:	-																											
Кадастровая стоимость:	1 100 877,22 руб.																											
Дата определения КС:	01.01.2019																											
Дата внесения сведений о КС:	27.01.2020																											
Дата утверждения КС:	-																											
Дата применения КС:	-																											
Уточненная площадь:	395 999 кв. м																											
Разрешенное использование:	-																											
По документу:	Для ведения сельскохозяйственного производства																											

55	Земельный участок	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д. Мушино. Участок находится примерно в 4 м, по направлению на север от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Рядское, д. Мушино.	69:35:000001 7:455	69:35:0000017:455 Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Рядское, д. Мушино План ЗУ → План КК → Информация Услуги Адрес: Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Рядское, д. Мушино Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения Форма собственности: - Кадастровая стоимость: 1 045 277,22 руб. Дата определения КС: 01.01.2019 Дата внесения сведений о КС: 27.01.2020 Дата утверждения КС: - Дата применения КС: - Уточненная площадь: 375 959 кв. м Разрешенное использование: - По документу: Для ведения сельскохозяйственного производства 
56	Земельный участок	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д. Мушино. Участок находится примерно в 4 м, по направлению на запад от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Рядское, д. Мушино.	69:35:000001 7:456	69:35:0000017:456 Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Рядское, д. Мушино План ЗУ → План КК → Информация Услуги Адрес: Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Рядское, д. Мушино Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения Форма собственности: - Кадастровая стоимость: 740 116,62 руб. Дата определения КС: 01.01.2019 Дата внесения сведений о КС: 27.01.2020 Дата утверждения КС: - Дата применения КС: - Уточненная площадь: 266 229 кв. м Разрешенное использование: - По документу: Для ведения сельскохозяйственного производства 
57	Земельный участок	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д. Мушино. Участок находится примерно в 125 м, по направлению на запад от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Рядское, д. Мушино.	69:35:000001 7:457	69:35:0000017:457 Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Рядское, д. Мушино План ЗУ → План КК → Информация Услуги Адрес: Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Рядское, д. Мушино Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения Форма собственности: - Кадастровая стоимость: 258 540 руб. Дата определения КС: 01.01.2019 Дата внесения сведений о КС: 27.01.2020 Дата утверждения КС: - Дата применения КС: - Уточненная площадь: 93 000 кв. м Разрешенное использование: - По документу: Для ведения сельскохозяйственного производства 

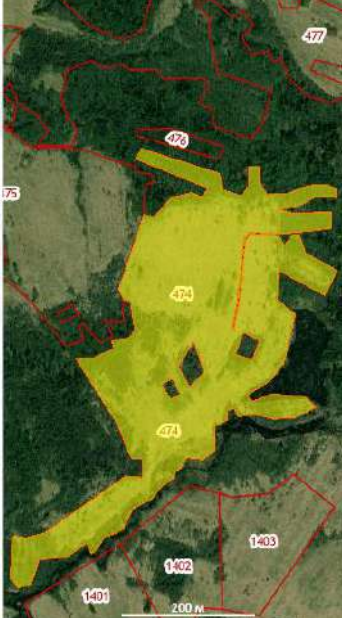
58	Земельный участок	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д. Мушино. Участок находится примерно в 865 м, по направлению на запад от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Рядское, д. Мушино.	69:35:0000017:458	69:35:0000017:458 Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Рядское, д. Мушино. План ЗУ → План КК → Информация Услуги Адрес: Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Рядское, д. Мушино. Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения Форма собственности: - Кадастровая стоимость: 41 700 руб. Дата определения КС: 01.01.2019 Дата внесения сведений о КС: 27.01.2020 Дата утверждения КС: - Дата применения КС: - Уточненная площадь: 15 000 кв. м Разрешенное использование: - По документу: Для ведения сельскохозяйственного производства 
59	Земельный участок	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д. Мушино. Участок находится примерно в 800 м, по направлению на запад от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Рядское, д. Мушино.	69:35:0000017:459	69:35:0000017:459 Тверская обл, р-н Удомельский, с/п Рядское, д Мушино План ЗУ → План КК → Информация Услуги Адрес: Тверская обл, р-н Удомельский, с/п Рядское, д Мушино Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения Форма собственности: - Кадастровая стоимость: 689 440 руб. Дата определения КС: 01.01.2019 Дата внесения сведений о КС: 27.01.2020 Дата утверждения КС: - Дата применения КС: - Уточненная площадь: 248 000 кв. м Разрешенное использование: - По документу: Для ведения сельскохозяйственного производства 

60	Земельный участок	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д. Мушино. Участок находится примерно в 1990 м, по направлению на запад от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Рядское, д. Мушино.	69:35:000001 7:460	69:35:0000017:460 Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Рядское, д. Мушино План ЗУ → План КК → Информация Услуги Адрес: Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Рядское, д. Мушино Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения Форма собственности: - Кадастровая стоимость: 182 395,8 руб. Дата определения КС: 01.01.2019 Дата внесения сведений о КС: 27.01.2020 Дата утверждения КС: - Дата применения КС: - Уточненная площадь: 65 610 кв. м Разрешенное использование: - По документу: Для ведения сельскохозяйственного производства
61	Земельный участок	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д. Мушино. Участок находится примерно в 1870 м, по направлению на запад от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Рядское, д. Мушино.	69:35:000001 7:461	69:35:0000017:461 Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Рядское, д. Мушино План ЗУ → План КК → Информация Услуги Адрес: Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Рядское, д. Мушино Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения Форма собственности: - Кадастровая стоимость: 22 240 руб. Дата определения КС: 01.01.2019 Дата внесения сведений о КС: 27.01.2020 Дата утверждения КС: - Дата применения КС: - Уточненная площадь: 8 000 кв. м Разрешенное использование: - По документу: Для ведения сельскохозяйственного производства
62	Земельный участок	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д. Мушино. Участок находится примерно в 1660 м, по направлению на запад от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Рядское, д. Мушино.	69:35:000001 7:462	69:35:0000017:462 Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Рядское, д. Мушино План ЗУ → План КК → Информация Услуги Адрес: Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Рядское, д. Мушино Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения Форма собственности: - Кадастровая стоимость: 22 240 руб. Дата определения КС: 01.01.2019 Дата внесения сведений о КС: 27.01.2020 Дата утверждения КС: - Дата применения КС: - Уточненная площадь: 8 000 кв. м Разрешенное использование: - По документу: Для ведения сельскохозяйственного производства

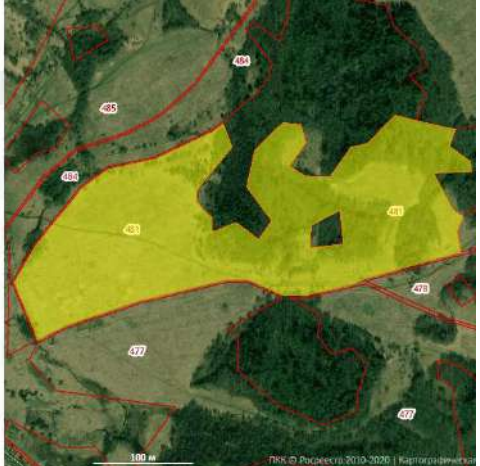
63	Земельный участок	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д. Мушино. Участок находится примерно в 1860 м, по направлению на запад от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Тверская область, р-н Удомельский, с/п Рядское, д. Мушино.	69:35:000001 7:463	69:35:0000017:463 Тверская обл, р-н Удомельский, с/п Рядское, д Мушино План ЗУ → План КК → Информация Услуги Адрес: Тверская обл, р-н Удомельский, с/п Рядское, д Мушино Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения Форма собственности: - Кадастровая стоимость: 136 203,32 руб. Дата определения КС: 01.01.2019 Дата внесения сведений о КС: 27.01.2020 Дата утверждения КС: - Дата применения КС: - Уточненная площадь: 48 994 кв. м Разрешенное использование: - По документу: Для ведения сельскохозяйственного производства 
64	Земельный участок	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д. Мушино. Участок находится примерно в 1940 м, по направлению на запад от ориентира. Почтовый адрес ориентира: обл. Тверская, р-н Удомельский, с/пос Рядское, д. Мушино.	69:35:000001 7:464	69:35:0000017:464 обл. Тверская, р-н Удомельский, с/пос Рядское, д Мушино План ЗУ → План КК → Информация Услуги Адрес: обл. Тверская, р-н Удомельский, с/пос Рядское, д Мушино Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения Форма собственности: - Кадастровая стоимость: 62 160 руб. Дата определения КС: 01.01.2019 Дата внесения сведений о КС: 27.01.2020 Дата утверждения КС: - Дата применения КС: - Уточненная площадь: 21 000 кв. м Разрешенное использование: - По документу: Для ведения сельскохозяйственного производства 
65	Земельный участок	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д. Мушино. Участок находится примерно в 1620 м, по направлению на запад от ориентира. Почтовый адрес ориентира: обл. Тверская, р-н Удомельский, с/пос Рядское, д. Мушино.	69:35:000001 7:465	69:35:0000017:465 обл. Тверская, р-н Удомельский, с/пос Рядское, д Мушино План ЗУ → План КК → Информация Услуги Адрес: обл. Тверская, р-н Удомельский, с/пос Рядское, д Мушино Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения Форма собственности: - Кадастровая стоимость: 83 400 руб. Дата определения КС: 01.01.2019 Дата внесения сведений о КС: 27.01.2020 Дата утверждения КС: - Дата применения КС: - Уточненная площадь: 30 000 кв. м Разрешенное использование: - По документу: Для ведения сельскохозяйственного производства 

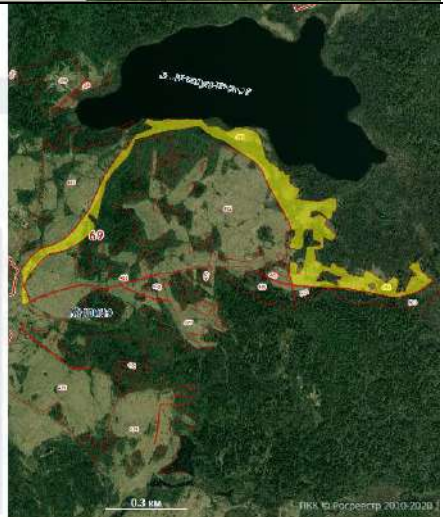
66	Земельный участок	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д. Мушино. Участок находится примерно в 1450 м, по направлению на запад от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Тверская область, р-н Удомельский, с/п Рядское, д. Мушино.	69:35:000001 7:466	69:35:0000017:466 Тверская обл, р-н Удомельский, с/п Рядское, д. Мушино План ЗУ → План КК → <table><thead><tr><th>Информация</th><th>Услуги</th></tr></thead><tbody><tr><td>Адрес:</td><td>Тверская обл, р-н Удомельский, с/п Рядское, д. Мушино</td></tr><tr><td>Категория земель:</td><td>Земли сельскохозяйственного назначения</td></tr><tr><td>Форма собственности:</td><td>-</td></tr><tr><td>Кадастровая стоимость:</td><td>353 060 руб.</td></tr><tr><td>Дата определения КС:</td><td>01.01.2019</td></tr><tr><td>Дата внесения сведений о КС:</td><td>27.01.2020</td></tr><tr><td>Дата утверждения КС:</td><td>-</td></tr><tr><td>Дата применения КС:</td><td>-</td></tr><tr><td>Уточненная площадь:</td><td>127 000 кв. м</td></tr><tr><td>Разрешенное использование:</td><td>-</td></tr><tr><td>По документу:</td><td>Для ведения сельскохозяйственного производства</td></tr></tbody></table> 	Информация	Услуги	Адрес:	Тверская обл, р-н Удомельский, с/п Рядское, д. Мушино	Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения	Форма собственности:	-	Кадастровая стоимость:	353 060 руб.	Дата определения КС:	01.01.2019	Дата внесения сведений о КС:	27.01.2020	Дата утверждения КС:	-	Дата применения КС:	-	Уточненная площадь:	127 000 кв. м	Разрешенное использование:	-	По документу:	Для ведения сельскохозяйственного производства
Информация	Услуги																											
Адрес:	Тверская обл, р-н Удомельский, с/п Рядское, д. Мушино																											
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения																											
Форма собственности:	-																											
Кадастровая стоимость:	353 060 руб.																											
Дата определения КС:	01.01.2019																											
Дата внесения сведений о КС:	27.01.2020																											
Дата утверждения КС:	-																											
Дата применения КС:	-																											
Уточненная площадь:	127 000 кв. м																											
Разрешенное использование:	-																											
По документу:	Для ведения сельскохозяйственного производства																											
67	Земельный участок	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д. Мушино. Участок находится примерно в 1105 м, по направлению на запад от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Рядское, д. Мушино.	69:35:000001 7:467	69:35:0000017:467 Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Рядское, д. Мушино План ЗУ → План КК → <table><thead><tr><th>Информация</th><th>Услуги</th></tr></thead><tbody><tr><td>Адрес:</td><td>Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Рядское, д. Мушино</td></tr><tr><td>Категория земель:</td><td>Земли сельскохозяйственного назначения</td></tr><tr><td>Форма собственности:</td><td>-</td></tr><tr><td>Кадастровая стоимость:</td><td>66 720 руб.</td></tr><tr><td>Дата определения КС:</td><td>01.01.2019</td></tr><tr><td>Дата внесения сведений о КС:</td><td>27.01.2020</td></tr><tr><td>Дата утверждения КС:</td><td>-</td></tr><tr><td>Дата применения КС:</td><td>-</td></tr><tr><td>Уточненная площадь:</td><td>24 000 кв. м</td></tr><tr><td>Разрешенное использование:</td><td>-</td></tr><tr><td>По документу:</td><td>Для ведения сельскохозяйственного производства</td></tr></tbody></table> 	Информация	Услуги	Адрес:	Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Рядское, д. Мушино	Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения	Форма собственности:	-	Кадастровая стоимость:	66 720 руб.	Дата определения КС:	01.01.2019	Дата внесения сведений о КС:	27.01.2020	Дата утверждения КС:	-	Дата применения КС:	-	Уточненная площадь:	24 000 кв. м	Разрешенное использование:	-	По документу:	Для ведения сельскохозяйственного производства
Информация	Услуги																											
Адрес:	Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Рядское, д. Мушино																											
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения																											
Форма собственности:	-																											
Кадастровая стоимость:	66 720 руб.																											
Дата определения КС:	01.01.2019																											
Дата внесения сведений о КС:	27.01.2020																											
Дата утверждения КС:	-																											
Дата применения КС:	-																											
Уточненная площадь:	24 000 кв. м																											
Разрешенное использование:	-																											
По документу:	Для ведения сельскохозяйственного производства																											
68	Земельный участок	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д. Мушино. Участок находится примерно в 1080 м, по направлению на запад от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Тверская область, р-н Удомельский, с/п Рядское, д. Мушино.	69:35:000001 7:468	69:35:0000017:468 Тверская обл, р-н Удомельский, с/п Рядское, д. Мушино План ЗУ → План КК → <table><thead><tr><th>Информация</th><th>Услуги</th></tr></thead><tbody><tr><td>Адрес:</td><td>Тверская обл, р-н Удомельский, с/п Рядское, д. Мушино</td></tr><tr><td>Категория земель:</td><td>Земли сельскохозяйственного назначения</td></tr><tr><td>Форма собственности:</td><td>-</td></tr><tr><td>Кадастровая стоимость:</td><td>91 740 руб.</td></tr><tr><td>Дата определения КС:</td><td>01.01.2019</td></tr><tr><td>Дата внесения сведений о КС:</td><td>27.01.2020</td></tr><tr><td>Дата утверждения КС:</td><td>-</td></tr><tr><td>Дата применения КС:</td><td>-</td></tr><tr><td>Уточненная площадь:</td><td>33 000 кв. м</td></tr><tr><td>Разрешенное использование:</td><td>-</td></tr><tr><td>По документу:</td><td>Для ведения сельскохозяйственного производства</td></tr></tbody></table> 	Информация	Услуги	Адрес:	Тверская обл, р-н Удомельский, с/п Рядское, д. Мушино	Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения	Форма собственности:	-	Кадастровая стоимость:	91 740 руб.	Дата определения КС:	01.01.2019	Дата внесения сведений о КС:	27.01.2020	Дата утверждения КС:	-	Дата применения КС:	-	Уточненная площадь:	33 000 кв. м	Разрешенное использование:	-	По документу:	Для ведения сельскохозяйственного производства
Информация	Услуги																											
Адрес:	Тверская обл, р-н Удомельский, с/п Рядское, д. Мушино																											
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения																											
Форма собственности:	-																											
Кадастровая стоимость:	91 740 руб.																											
Дата определения КС:	01.01.2019																											
Дата внесения сведений о КС:	27.01.2020																											
Дата утверждения КС:	-																											
Дата применения КС:	-																											
Уточненная площадь:	33 000 кв. м																											
Разрешенное использование:	-																											
По документу:	Для ведения сельскохозяйственного производства																											

69	Земельный участок	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д. Мушино. Участок находится примерно в 650 м, по направлению на запад от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Тверская область, р-н Удомельский, с/п Рядское, д. Мушино.	69:35:000001 7:469	69:35:0000017-469 Тверская обл., р-н Удомельский, с/п Рядское, д. Мушино План ЗУ → План ИК → Информация Услуги Адрес: Тверская обл., р-н Удомельский, с/п Рядское, д. Мушино Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения Форма собственности: - Кадастровая стоимость: 236 300 руб. Дата определения ИС: 01.01.2019 Дата внесения сведений о ИС: 27.01.2020 Дата утверждения ИС: - Дата применения ИС: - Уточненная площадь: 85 000 кв. м Разрешенное использование: - По документу: Для ведения сельскохозяйственного производства
70	Земельный участок	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д. Мушино. Участок находится примерно в 760 м, по направлению на запад от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Тверская область, р-н Удомельский, с/п Рядское, д. Мушино.	69:35:000001 7:470	69:35:0000017-470 Тверская обл., р-н Удомельский, с/п Рядское, д. Мушино План ЗУ → План ИК → Информация Услуги Адрес: Тверская обл., р-н Удомельский, с/п Рядское, д. Мушино Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения Форма собственности: - Кадастровая стоимость: 22 240 руб. Дата определения ИС: 01.01.2019 Дата внесения сведений о ИС: 27.01.2020 Дата утверждения ИС: - Дата применения ИС: - Уточненная площадь: 8 000 кв. м Разрешенное использование: - По документу: Для ведения сельскохозяйственного производства
71	Земельный участок	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д. Мушино. Участок находится примерно в 470 м, по направлению на запад от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Рядское, д. Мушино.	69:35:000001 7:471	69:35:0000017-471 Тверская область, р-н Удомельский, с/п Рядское, д. Мушино План ЗУ → План ИК → Информация Услуги Адрес: Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Рядское, д. Мушино Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения Форма собственности: - Кадастровая стоимость: 58 380 руб. Дата определения ИС: 01.01.2019 Дата внесения сведений о ИС: 27.01.2020 Дата утверждения ИС: - Дата применения ИС: - Уточненная площадь: 21 000 кв. м Разрешенное использование: - По документу: Для ведения сельскохозяйственного производства
72	Земельный участок	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д. Мушино. Участок находится примерно в 30 м, по направлению на северо-запад от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Рядское, д. Мушино.	69:35:000001 7:472	69:35:0000017-472 Тверская область, р-н Удомельский, с/п Рядское, д. Мушино План ЗУ → План ИК → Информация Услуги Адрес: Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Рядское, д. Мушино Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения Форма собственности: - Кадастровая стоимость: 260 480 руб. Дата определения ИС: 01.01.2019 Дата внесения сведений о ИС: 27.01.2020 Дата утверждения ИС: - Дата применения ИС: - Уточненная площадь: 88 000 кв. м Разрешенное использование: - По документу: Для ведения сельскохозяйственного производства

73	Земельный участок	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д. Мушино. Участок находится примерно в 910 м, по направлению на юго-восток от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Рядское, д. Мушино.	69:35:000001 7:473	69:35:0000017:473 Без координат границ Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Рядское, д. Мушино Информация Услуги Адрес: Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Рядское, д. Мушино Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения Форма собственности: - Кадастровая стоимость: 514 280,54 руб. Дата определения КС: 01.01.2019 Дата внесения сведений о КС: 27.01.2020 Дата утверждения КС: - Дата применения КС: - Уточненная площадь: 184 993 кв. м Разрешенное использование: - По документу: Для ведения сельскохозяйственного производства
74	Земельный участок	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д. Мушино. Участок находится примерно в 680 м, по направлению на юго-восток от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Рядское, д. Мушино.	69:35:000001 7:474	69:35:0000017:474 Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Рядское, д. Мушино План ЗУ → План КК → Информация Услуги Адрес: Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Рядское, д. Мушино Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения Форма собственности: - Кадастровая стоимость: 703 340 руб. Дата определения КС: 01.01.2019 Дата внесения сведений о КС: 27.01.2020 Дата утверждения КС: - Дата применения КС: - Уточненная площадь: 253 000 кв. м Разрешенное использование: - По документу: Для ведения сельскохозяйственного производства 
75	Земельный участок	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д. Мушино. Участок находится примерно в 4 м, по направлению на восток от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Рядское, д. Мушино.	69:35:000001 7:475	69:35:0000017:475 Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Рядское, д. Мушино План ЗУ → План КК → Информация Услуги Адрес: Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Рядское, д. Мушино Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения Форма собственности: - Кадастровая стоимость: 589 360 руб. Дата определения КС: 01.01.2019 Дата внесения сведений о КС: 27.01.2020 Дата утверждения КС: - Дата применения КС: - Уточненная площадь: 212 000 кв. м Разрешенное использование: - По документу: Для ведения сельскохозяйственного производства 

76	Земельный участок	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д. Мушино. Участок находится примерно в 610 м, по направлению на восток от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Рядское, д. Мушино.	69:35:000001 7:476	69:35:0000017:476 Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Рядское, д. Мушино План ЗУ → План КК → <table><tr><th>Информация</th><th>Услуги</th></tr><tr><td>Адрес:</td><td>Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Рядское, д. Мушино</td></tr><tr><td>Категория земель:</td><td>Земли сельскохозяйственного назначения</td></tr><tr><td>Форма собственности:</td><td>-</td></tr><tr><td>Кадастровая стоимость:</td><td>16 680 руб.</td></tr><tr><td>Дата определения КС:</td><td>01.01.2019</td></tr><tr><td>Дата внесения сведений о КС:</td><td>27.01.2020</td></tr><tr><td>Дата утверждения КС:</td><td>-</td></tr><tr><td>Дата применения КС:</td><td>-</td></tr><tr><td>Уточненная площадь:</td><td>6 000 кв. м</td></tr><tr><td>Разрешенное использование:</td><td>-</td></tr><tr><td>По документу:</td><td>Для ведения сельскохозяйственного производства</td></tr></table>	Информация	Услуги	Адрес:	Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Рядское, д. Мушино	Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения	Форма собственности:	-	Кадастровая стоимость:	16 680 руб.	Дата определения КС:	01.01.2019	Дата внесения сведений о КС:	27.01.2020	Дата утверждения КС:	-	Дата применения КС:	-	Уточненная площадь:	6 000 кв. м	Разрешенное использование:	-	По документу:	Для ведения сельскохозяйственного производства
Информация	Услуги																											
Адрес:	Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Рядское, д. Мушино																											
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения																											
Форма собственности:	-																											
Кадастровая стоимость:	16 680 руб.																											
Дата определения КС:	01.01.2019																											
Дата внесения сведений о КС:	27.01.2020																											
Дата утверждения КС:	-																											
Дата применения КС:	-																											
Уточненная площадь:	6 000 кв. м																											
Разрешенное использование:	-																											
По документу:	Для ведения сельскохозяйственного производства																											
77	Земельный участок	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д. Мушино. Участок находится примерно в 130 м, по направлению на восток от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Рядское, д. Мушино.	69:35:000001 7:477	69:35:0000017:477 Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Рядское, д. Мушино План ЗУ → План КК → <table><tr><th>Информация</th><th>Услуги</th></tr><tr><td>Адрес:</td><td>Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Рядское, д. Мушино</td></tr><tr><td>Категория земель:</td><td>Земли сельскохозяйственного назначения</td></tr><tr><td>Форма собственности:</td><td>-</td></tr><tr><td>Кадастровая стоимость:</td><td>614 380 руб.</td></tr><tr><td>Дата определения КС:</td><td>01.01.2019</td></tr><tr><td>Дата внесения сведений о КС:</td><td>27.01.2020</td></tr><tr><td>Дата утверждения КС:</td><td>-</td></tr><tr><td>Дата применения КС:</td><td>-</td></tr><tr><td>Уточненная площадь:</td><td>221 000 кв. м</td></tr><tr><td>Разрешенное использование:</td><td>-</td></tr><tr><td>По документу:</td><td>Для ведения сельскохозяйственного производства</td></tr></table>	Информация	Услуги	Адрес:	Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Рядское, д. Мушино	Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения	Форма собственности:	-	Кадастровая стоимость:	614 380 руб.	Дата определения КС:	01.01.2019	Дата внесения сведений о КС:	27.01.2020	Дата утверждения КС:	-	Дата применения КС:	-	Уточненная площадь:	221 000 кв. м	Разрешенное использование:	-	По документу:	Для ведения сельскохозяйственного производства
Информация	Услуги																											
Адрес:	Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Рядское, д. Мушино																											
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения																											
Форма собственности:	-																											
Кадастровая стоимость:	614 380 руб.																											
Дата определения КС:	01.01.2019																											
Дата внесения сведений о КС:	27.01.2020																											
Дата утверждения КС:	-																											
Дата применения КС:	-																											
Уточненная площадь:	221 000 кв. м																											
Разрешенное использование:	-																											
По документу:	Для ведения сельскохозяйственного производства																											
78	Земельный участок	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д. Мушино. Участок находится примерно в 585 м, по направлению на восток от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Рядское, д. Мушино.	69:35:000001 7:478	69:35:0000017:478 Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Рядское, д. Мушино План ЗУ → План КК → <table><tr><th>Информация</th><th>Услуги</th></tr><tr><td>Адрес:</td><td>Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Рядское, д. Мушино</td></tr><tr><td>Категория земель:</td><td>Земли сельскохозяйственного назначения</td></tr><tr><td>Форма собственности:</td><td>-</td></tr><tr><td>Кадастровая стоимость:</td><td>105 640 руб.</td></tr><tr><td>Дата определения КС:</td><td>01.01.2019</td></tr><tr><td>Дата внесения сведений о КС:</td><td>27.01.2020</td></tr><tr><td>Дата утверждения КС:</td><td>-</td></tr><tr><td>Дата применения КС:</td><td>-</td></tr><tr><td>Уточненная площадь:</td><td>38 000 кв. м</td></tr><tr><td>Разрешенное использование:</td><td>-</td></tr><tr><td>По документу:</td><td>Для ведения сельскохозяйственного производства</td></tr></table>	Информация	Услуги	Адрес:	Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Рядское, д. Мушино	Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения	Форма собственности:	-	Кадастровая стоимость:	105 640 руб.	Дата определения КС:	01.01.2019	Дата внесения сведений о КС:	27.01.2020	Дата утверждения КС:	-	Дата применения КС:	-	Уточненная площадь:	38 000 кв. м	Разрешенное использование:	-	По документу:	Для ведения сельскохозяйственного производства
Информация	Услуги																											
Адрес:	Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Рядское, д. Мушино																											
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения																											
Форма собственности:	-																											
Кадастровая стоимость:	105 640 руб.																											
Дата определения КС:	01.01.2019																											
Дата внесения сведений о КС:	27.01.2020																											
Дата утверждения КС:	-																											
Дата применения КС:	-																											
Уточненная площадь:	38 000 кв. м																											
Разрешенное использование:	-																											
По документу:	Для ведения сельскохозяйственного производства																											

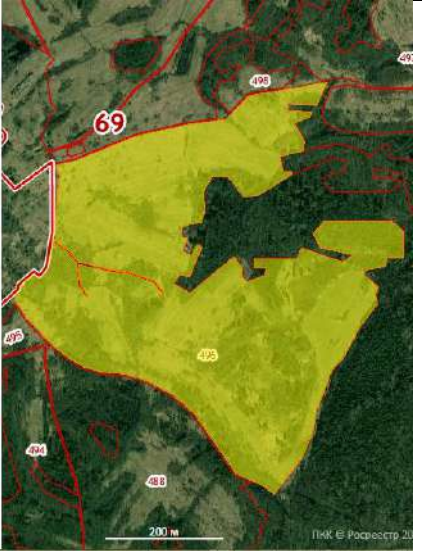
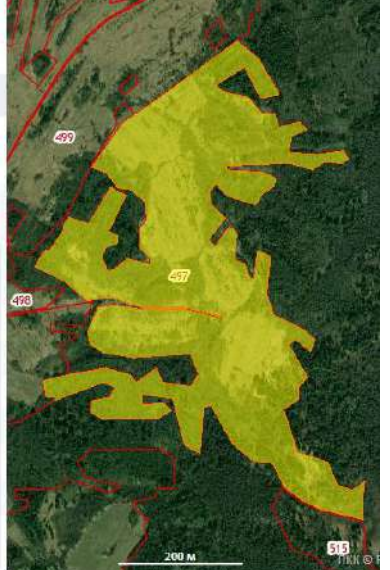
79	Земельный участок	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д. Мушино. Участок находится примерно в 1010 м, по направлению на восток от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Рядское, д. Мушино.	69:35:000001 7:479	69:35:0000017:479 Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Рядское, д. Мушино План ЗУ → План КК → Информация Услуги Адрес: Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Рядское, д. Мушино Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения Форма собственности: - Кадастровая стоимость: 11 120 руб. Дата определения КС: 01.01.2019 Дата внесения сведений о КС: 27.01.2020 Дата утверждения КС: - Дата применения КС: - Уточненная площадь: 4 000 кв. м Разрешенное использование: - По документу: Для ведения сельскохозяйственного производства 
80	Земельный участок	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д. Мушино. Участок находится примерно в 50 м, по направлению на восток от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Рядское, д. Мушино.	69:35:000001 7:481	69:35:0000017:481 Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Рядское, д. Мушино План ЗУ → План КК → Информация Услуги Адрес: Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Рядское, д. Мушино Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения Форма собственности: - Кадастровая стоимость: 336 380 руб. Дата определения КС: 01.01.2019 Дата внесения сведений о КС: 27.01.2020 Дата утверждения КС: - Дата применения КС: - Уточненная площадь: 121 000 кв. м Разрешенное использование: - По документу: Для ведения сельскохозяйственного производства 
81	Земельный участок	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д. Мушино. Участок находится примерно в 670 м, по направлению на северо-восток от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Рядское, д. Мушино.	69:35:000001 7:482	69:35:0000017:482 Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Рядское, д. Мушино План ЗУ → План КК → Информация Услуги Адрес: Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Рядское, д. Мушино Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения Форма собственности: - Кадастровая стоимость: 1 225 974,44 руб. Дата определения КС: 01.01.2019 Дата внесения сведений о КС: 27.01.2020 Дата утверждения КС: - Дата применения КС: - Уточненная площадь: 440 998 кв. м Разрешенное использование: - По документу: Для ведения сельскохозяйственного производства 

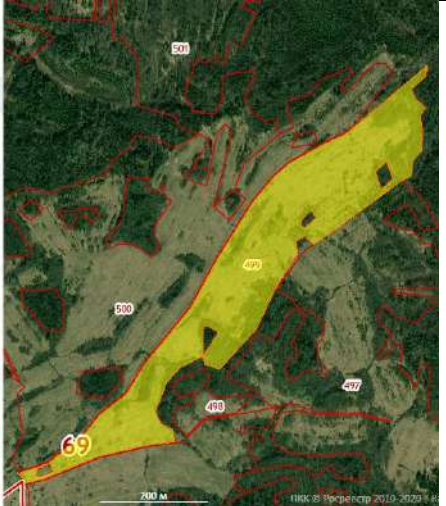
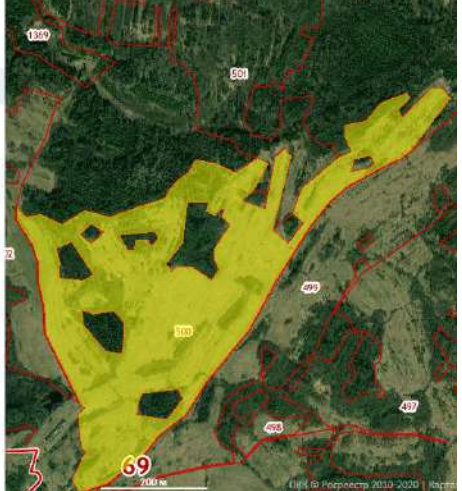
82	Земельный участок	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д. Мушино. Участок находится примерно в 1335 м, по направлению на восток от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Рядское, д. Мушино.	69:35:000001 7:483	69:35:0000017.483 Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Рядское, д. Мушино План ЗУ → План КК → 🔍 ☆ <table><thead><tr><th>Информация</th><th>Услуги</th></tr></thead><tbody><tr><td>Адрес:</td><td>Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Рядское, д. Мушино</td></tr><tr><td>Категория земель:</td><td>Земли сельскохозяйственного назначения</td></tr><tr><td>Форма собственности:</td><td>-</td></tr><tr><td>Кадастровая стоимость:</td><td>22 240 руб.</td></tr><tr><td>Дата определения КС:</td><td>01.01.2019</td></tr><tr><td>Дата внесения сведений о КС:</td><td>27.01.2020</td></tr><tr><td>Дата утверждения КС:</td><td>-</td></tr><tr><td>Дата применения КС:</td><td>-</td></tr><tr><td>Уточненная площадь:</td><td>8 000 кв. м</td></tr><tr><td>Разрешенное использование:</td><td>-</td></tr><tr><td>По документу:</td><td>Для ведения сельскохозяйственного производства</td></tr></tbody></table> 	Информация	Услуги	Адрес:	Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Рядское, д. Мушино	Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения	Форма собственности:	-	Кадастровая стоимость:	22 240 руб.	Дата определения КС:	01.01.2019	Дата внесения сведений о КС:	27.01.2020	Дата утверждения КС:	-	Дата применения КС:	-	Уточненная площадь:	8 000 кв. м	Разрешенное использование:	-	По документу:	Для ведения сельскохозяйственного производства
Информация	Услуги																											
Адрес:	Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Рядское, д. Мушино																											
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения																											
Форма собственности:	-																											
Кадастровая стоимость:	22 240 руб.																											
Дата определения КС:	01.01.2019																											
Дата внесения сведений о КС:	27.01.2020																											
Дата утверждения КС:	-																											
Дата применения КС:	-																											
Уточненная площадь:	8 000 кв. м																											
Разрешенное использование:	-																											
По документу:	Для ведения сельскохозяйственного производства																											
83	Земельный участок	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д. Мушино. Участок находится примерно в 20 м, по направлению на северо-восток от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Рядское, д. Мушино.	69:35:000001 7:484	69:35:0000017.484 Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Рядское, д. Мушино План ЗУ → План КК → 🔍 ☆ <table><thead><tr><th>Информация</th><th>Услуги</th></tr></thead><tbody><tr><td>Адрес:</td><td>Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Рядское, д. Мушино</td></tr><tr><td>Категория земель:</td><td>Земли сельскохозяйственного назначения</td></tr><tr><td>Форма собственности:</td><td>-</td></tr><tr><td>Кадастровая стоимость:</td><td>667 200 руб.</td></tr><tr><td>Дата определения КС:</td><td>01.01.2019</td></tr><tr><td>Дата внесения сведений о КС:</td><td>27.01.2020</td></tr><tr><td>Дата утверждения КС:</td><td>-</td></tr><tr><td>Дата применения КС:</td><td>-</td></tr><tr><td>Уточненная площадь:</td><td>240 000 кв. м</td></tr><tr><td>Разрешенное использование:</td><td>-</td></tr><tr><td>По документу:</td><td>Для ведения сельскохозяйственного производства</td></tr></tbody></table> 	Информация	Услуги	Адрес:	Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Рядское, д. Мушино	Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения	Форма собственности:	-	Кадастровая стоимость:	667 200 руб.	Дата определения КС:	01.01.2019	Дата внесения сведений о КС:	27.01.2020	Дата утверждения КС:	-	Дата применения КС:	-	Уточненная площадь:	240 000 кв. м	Разрешенное использование:	-	По документу:	Для ведения сельскохозяйственного производства
Информация	Услуги																											
Адрес:	Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Рядское, д. Мушино																											
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения																											
Форма собственности:	-																											
Кадастровая стоимость:	667 200 руб.																											
Дата определения КС:	01.01.2019																											
Дата внесения сведений о КС:	27.01.2020																											
Дата утверждения КС:	-																											
Дата применения КС:	-																											
Уточненная площадь:	240 000 кв. м																											
Разрешенное использование:	-																											
По документу:	Для ведения сельскохозяйственного производства																											
84	Земельный участок	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д. Мушино. Участок находится примерно в 790 м, по направлению на север от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Рядское, д. Мушино.	69:35:000001 7:486	69:35:0000017.486 Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Рядское, д. Мушино План ЗУ → План КК → 🔍 ☆ <table><thead><tr><th>Информация</th><th>Услуги</th></tr></thead><tbody><tr><td>Адрес:</td><td>Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Рядское, д. Мушино</td></tr><tr><td>Категория земель:</td><td>Земли сельскохозяйственного назначения</td></tr><tr><td>Форма собственности:</td><td>-</td></tr><tr><td>Кадастровая стоимость:</td><td>33 360 руб.</td></tr><tr><td>Дата определения КС:</td><td>01.01.2019</td></tr><tr><td>Дата внесения сведений о КС:</td><td>27.01.2020</td></tr><tr><td>Дата утверждения КС:</td><td>-</td></tr><tr><td>Дата применения КС:</td><td>-</td></tr><tr><td>Уточненная площадь:</td><td>12 000 кв. м</td></tr><tr><td>Разрешенное использование:</td><td>-</td></tr><tr><td>По документу:</td><td>Для ведения сельскохозяйственного производства</td></tr></tbody></table> 	Информация	Услуги	Адрес:	Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Рядское, д. Мушино	Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения	Форма собственности:	-	Кадастровая стоимость:	33 360 руб.	Дата определения КС:	01.01.2019	Дата внесения сведений о КС:	27.01.2020	Дата утверждения КС:	-	Дата применения КС:	-	Уточненная площадь:	12 000 кв. м	Разрешенное использование:	-	По документу:	Для ведения сельскохозяйственного производства
Информация	Услуги																											
Адрес:	Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Рядское, д. Мушино																											
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения																											
Форма собственности:	-																											
Кадастровая стоимость:	33 360 руб.																											
Дата определения КС:	01.01.2019																											
Дата внесения сведений о КС:	27.01.2020																											
Дата утверждения КС:	-																											
Дата применения КС:	-																											
Уточненная площадь:	12 000 кв. м																											
Разрешенное использование:	-																											
По документу:	Для ведения сельскохозяйственного производства																											

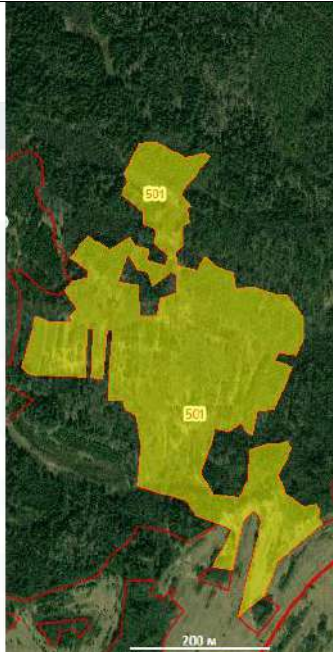
85	Земельный участок	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д. Мушино. Участок находится примерно в 1425 м, по направлению на северо-восток от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Рядское, д. Мушино.	69:35:000001 7:487	69:35:0000017:487 Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Рядское, д. Мушино План ЗУ → План КК → <table><thead><tr><th>Информация</th><th>Услуги</th></tr></thead><tbody><tr><td>Адрес:</td><td>Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Рядское, д. Мушино</td></tr><tr><td>Категория земель:</td><td>Земли сельскохозяйственного назначения</td></tr><tr><td>Форма собственности:</td><td>-</td></tr><tr><td>Кадастровая стоимость:</td><td>22 240 руб.</td></tr><tr><td>Дата определения КС:</td><td>01.01.2019</td></tr><tr><td>Дата внесения сведений о КС:</td><td>27.01.2020</td></tr><tr><td>Дата утверждения КС:</td><td>-</td></tr><tr><td>Дата применения КС:</td><td>-</td></tr><tr><td>Уточненная площадь:</td><td>8 000 кв. м</td></tr><tr><td>Разрешенное использование:</td><td>-</td></tr><tr><td>По документу:</td><td>Для ведения сельскохозяйственного производства</td></tr></tbody></table>	Информация	Услуги	Адрес:	Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Рядское, д. Мушино	Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения	Форма собственности:	-	Кадастровая стоимость:	22 240 руб.	Дата определения КС:	01.01.2019	Дата внесения сведений о КС:	27.01.2020	Дата утверждения КС:	-	Дата применения КС:	-	Уточненная площадь:	8 000 кв. м	Разрешенное использование:	-	По документу:	Для ведения сельскохозяйственного производства
Информация	Услуги																											
Адрес:	Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Рядское, д. Мушино																											
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения																											
Форма собственности:	-																											
Кадастровая стоимость:	22 240 руб.																											
Дата определения КС:	01.01.2019																											
Дата внесения сведений о КС:	27.01.2020																											
Дата утверждения КС:	-																											
Дата применения КС:	-																											
Уточненная площадь:	8 000 кв. м																											
Разрешенное использование:	-																											
По документу:	Для ведения сельскохозяйственного производства																											
86	Земельный участок	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д. Анкудиниха. Участок находится примерно в 145 м, по направлению на юго-восток от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Рядское, д. Анкудиниха.	69:35:000001 7:488	69:35:0000017:488 Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Рядское, д. Анкудиниха План ЗУ → План КК → <table><thead><tr><th>Информация</th><th>Услуги</th></tr></thead><tbody><tr><td>Адрес:</td><td>Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Рядское, д. Анкудиниха</td></tr><tr><td>Категория земель:</td><td>Земли сельскохозяйственного назначения</td></tr><tr><td>Форма собственности:</td><td>-</td></tr><tr><td>Кадастровая стоимость:</td><td>561 560 руб.</td></tr><tr><td>Дата определения КС:</td><td>01.01.2019</td></tr><tr><td>Дата внесения сведений о КС:</td><td>27.01.2020</td></tr><tr><td>Дата утверждения КС:</td><td>-</td></tr><tr><td>Дата применения КС:</td><td>-</td></tr><tr><td>Уточненная площадь:</td><td>202 000 кв. м</td></tr><tr><td>Разрешенное использование:</td><td>-</td></tr><tr><td>По документу:</td><td>Для ведения сельскохозяйственного производства</td></tr></tbody></table>	Информация	Услуги	Адрес:	Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Рядское, д. Анкудиниха	Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения	Форма собственности:	-	Кадастровая стоимость:	561 560 руб.	Дата определения КС:	01.01.2019	Дата внесения сведений о КС:	27.01.2020	Дата утверждения КС:	-	Дата применения КС:	-	Уточненная площадь:	202 000 кв. м	Разрешенное использование:	-	По документу:	Для ведения сельскохозяйственного производства
Информация	Услуги																											
Адрес:	Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Рядское, д. Анкудиниха																											
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения																											
Форма собственности:	-																											
Кадастровая стоимость:	561 560 руб.																											
Дата определения КС:	01.01.2019																											
Дата внесения сведений о КС:	27.01.2020																											
Дата утверждения КС:	-																											
Дата применения КС:	-																											
Уточненная площадь:	202 000 кв. м																											
Разрешенное использование:	-																											
По документу:	Для ведения сельскохозяйственного производства																											
87	Земельный участок	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д. Анкудиниха. Участок находится примерно в 880 м, по направлению на юг от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Рядское, д. Анкудиниха.	69:35:000001 7:489	69:35:0000017:489 Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Рядское, д. Анкудиниха План ЗУ → План КК → <table><thead><tr><th>Информация</th><th>Услуги</th></tr></thead><tbody><tr><td>Адрес:</td><td>Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Рядское, д. Анкудиниха</td></tr><tr><td>Категория земель:</td><td>Земли сельскохозяйственного назначения</td></tr><tr><td>Форма собственности:</td><td>-</td></tr><tr><td>Кадастровая стоимость:</td><td>172 360 руб.</td></tr><tr><td>Дата определения КС:</td><td>01.01.2019</td></tr><tr><td>Дата внесения сведений о КС:</td><td>27.01.2020</td></tr><tr><td>Дата утверждения КС:</td><td>-</td></tr><tr><td>Дата применения КС:</td><td>-</td></tr><tr><td>Уточненная площадь:</td><td>62 000 кв. м</td></tr><tr><td>Разрешенное использование:</td><td>-</td></tr><tr><td>По документу:</td><td>Для ведения сельскохозяйственного производства</td></tr></tbody></table>	Информация	Услуги	Адрес:	Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Рядское, д. Анкудиниха	Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения	Форма собственности:	-	Кадастровая стоимость:	172 360 руб.	Дата определения КС:	01.01.2019	Дата внесения сведений о КС:	27.01.2020	Дата утверждения КС:	-	Дата применения КС:	-	Уточненная площадь:	62 000 кв. м	Разрешенное использование:	-	По документу:	Для ведения сельскохозяйственного производства
Информация	Услуги																											
Адрес:	Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Рядское, д. Анкудиниха																											
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения																											
Форма собственности:	-																											
Кадастровая стоимость:	172 360 руб.																											
Дата определения КС:	01.01.2019																											
Дата внесения сведений о КС:	27.01.2020																											
Дата утверждения КС:	-																											
Дата применения КС:	-																											
Уточненная площадь:	62 000 кв. м																											
Разрешенное использование:	-																											
По документу:	Для ведения сельскохозяйственного производства																											

88	Земельный участок	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д. Анкудиниха. Участок находится примерно в 965 м, по направлению на юг от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Рядское, д.Анкудиниха.	69:35:000001 7:490	69:35:0000017:490 Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Рядское, д. Анкудиниха План ЗУ → План КК → 🔍 ☆ <table><thead><tr><th>Информация</th><th>Услуги</th></tr></thead><tbody><tr><td>Адрес:</td><td>Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Рядское, д. Анкудиниха</td></tr><tr><td>Категория земель:</td><td>Земли сельскохозяйственного назначения</td></tr><tr><td>Форма собственности:</td><td>-</td></tr><tr><td>Кадастровая стоимость:</td><td>22 240 руб.</td></tr><tr><td>Дата определения КС:</td><td>01.01.2019</td></tr><tr><td>Дата внесения сведений о КС:</td><td>27.01.2020</td></tr><tr><td>Дата утверждения КС:</td><td>-</td></tr><tr><td>Дата применения КС:</td><td>-</td></tr><tr><td>Уточненная площадь:</td><td>8 000 кв. м</td></tr><tr><td>Разрешенное использование:</td><td>-</td></tr><tr><td>По документу:</td><td>Для ведения сельскохозяйственного производства</td></tr></tbody></table>	Информация	Услуги	Адрес:	Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Рядское, д. Анкудиниха	Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения	Форма собственности:	-	Кадастровая стоимость:	22 240 руб.	Дата определения КС:	01.01.2019	Дата внесения сведений о КС:	27.01.2020	Дата утверждения КС:	-	Дата применения КС:	-	Уточненная площадь:	8 000 кв. м	Разрешенное использование:	-	По документу:	Для ведения сельскохозяйственного производства
Информация	Услуги																											
Адрес:	Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Рядское, д. Анкудиниха																											
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения																											
Форма собственности:	-																											
Кадастровая стоимость:	22 240 руб.																											
Дата определения КС:	01.01.2019																											
Дата внесения сведений о КС:	27.01.2020																											
Дата утверждения КС:	-																											
Дата применения КС:	-																											
Уточненная площадь:	8 000 кв. м																											
Разрешенное использование:	-																											
По документу:	Для ведения сельскохозяйственного производства																											
89	Земельный участок	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д. Анкудиниха. Участок находится примерно в 885 м, по направлению на юг от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Рядское, д.Анкудиниха.	69:35:000001 7:491	69:35:0000017:491 Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Рядское, д. Анкудиниха План ЗУ → План КК → 🔍 ☆ <table><thead><tr><th>Информация</th><th>Услуги</th></tr></thead><tbody><tr><td>Адрес:</td><td>Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Рядское, д. Анкудиниха</td></tr><tr><td>Категория земель:</td><td>Земли сельскохозяйственного назначения</td></tr><tr><td>Форма собственности:</td><td>-</td></tr><tr><td>Кадастровая стоимость:</td><td>19 460 руб.</td></tr><tr><td>Дата определения КС:</td><td>01.01.2019</td></tr><tr><td>Дата внесения сведений о КС:</td><td>27.01.2020</td></tr><tr><td>Дата утверждения КС:</td><td>-</td></tr><tr><td>Дата применения КС:</td><td>-</td></tr><tr><td>Уточненная площадь:</td><td>7 000 кв. м</td></tr><tr><td>Разрешенное использование:</td><td>-</td></tr><tr><td>По документу:</td><td>Для ведения сельскохозяйственного производства</td></tr></tbody></table>	Информация	Услуги	Адрес:	Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Рядское, д. Анкудиниха	Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения	Форма собственности:	-	Кадастровая стоимость:	19 460 руб.	Дата определения КС:	01.01.2019	Дата внесения сведений о КС:	27.01.2020	Дата утверждения КС:	-	Дата применения КС:	-	Уточненная площадь:	7 000 кв. м	Разрешенное использование:	-	По документу:	Для ведения сельскохозяйственного производства
Информация	Услуги																											
Адрес:	Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Рядское, д. Анкудиниха																											
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения																											
Форма собственности:	-																											
Кадастровая стоимость:	19 460 руб.																											
Дата определения КС:	01.01.2019																											
Дата внесения сведений о КС:	27.01.2020																											
Дата утверждения КС:	-																											
Дата применения КС:	-																											
Уточненная площадь:	7 000 кв. м																											
Разрешенное использование:	-																											
По документу:	Для ведения сельскохозяйственного производства																											

90	Земельный участок	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д. Анкудиниха. Участок находится примерно в 490 м, по направлению на юг от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Рядское, д.Анкудиниха.	69:35:0000017:492	69:35:0000017:492 Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Рядское, д. Анкудиниха План ЗУ → План КК → 🔍 ☆ <table><thead><tr><th>Информация</th><th>Услуги</th></tr></thead><tbody><tr><td>Адрес:</td><td>Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Рядское, д. Анкудиниха</td></tr><tr><td>Категория земель:</td><td>Земли сельскохозяйственного назначения</td></tr><tr><td>Форма собственности:</td><td>-</td></tr><tr><td>Кадастровая стоимость:</td><td>41 700 руб.</td></tr><tr><td>Дата определения КС:</td><td>01.01.2019</td></tr><tr><td>Дата внесения сведений о КС:</td><td>27.01.2020</td></tr><tr><td>Дата утверждения КС:</td><td>-</td></tr><tr><td>Дата применения КС:</td><td>-</td></tr><tr><td>Уточненная площадь:</td><td>15 000 кв. м</td></tr><tr><td>Разрешенное использование:</td><td>-</td></tr><tr><td>По документу:</td><td>Для ведения сельскохозяйственного производства</td></tr></tbody></table> 	Информация	Услуги	Адрес:	Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Рядское, д. Анкудиниха	Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения	Форма собственности:	-	Кадастровая стоимость:	41 700 руб.	Дата определения КС:	01.01.2019	Дата внесения сведений о КС:	27.01.2020	Дата утверждения КС:	-	Дата применения КС:	-	Уточненная площадь:	15 000 кв. м	Разрешенное использование:	-	По документу:	Для ведения сельскохозяйственного производства
Информация	Услуги																											
Адрес:	Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Рядское, д. Анкудиниха																											
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения																											
Форма собственности:	-																											
Кадастровая стоимость:	41 700 руб.																											
Дата определения КС:	01.01.2019																											
Дата внесения сведений о КС:	27.01.2020																											
Дата утверждения КС:	-																											
Дата применения КС:	-																											
Уточненная площадь:	15 000 кв. м																											
Разрешенное использование:	-																											
По документу:	Для ведения сельскохозяйственного производства																											
91	Земельный участок	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д. Анкудиниха. Участок находится примерно в 780 м, по направлению на юг от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Тверская область, р-н Удомельский, с/п Рядское, д Анкудиниха.	69:35:0000017:493	69:35:0000017:493 Тверская обл, р-н Удомельский, с/п Рядское, д Анкудиниха План ЗУ → План КК → 🔍 ☆ <table><thead><tr><th>Информация</th><th>Услуги</th></tr></thead><tbody><tr><td>Адрес:</td><td>Тверская обл, р-н Удомельский, с/п Рядское, д Анкудиниха</td></tr><tr><td>Категория земель:</td><td>Земли сельскохозяйственного назначения</td></tr><tr><td>Форма собственности:</td><td>-</td></tr><tr><td>Кадастровая стоимость:</td><td>13 900 руб.</td></tr><tr><td>Дата определения КС:</td><td>01.01.2019</td></tr><tr><td>Дата внесения сведений о КС:</td><td>27.01.2020</td></tr><tr><td>Дата утверждения КС:</td><td>-</td></tr><tr><td>Дата применения КС:</td><td>-</td></tr><tr><td>Уточненная площадь:</td><td>5 000 кв. м</td></tr><tr><td>Разрешенное использование:</td><td>-</td></tr><tr><td>По документу:</td><td>Для ведения сельскохозяйственного производства</td></tr></tbody></table> 	Информация	Услуги	Адрес:	Тверская обл, р-н Удомельский, с/п Рядское, д Анкудиниха	Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения	Форма собственности:	-	Кадастровая стоимость:	13 900 руб.	Дата определения КС:	01.01.2019	Дата внесения сведений о КС:	27.01.2020	Дата утверждения КС:	-	Дата применения КС:	-	Уточненная площадь:	5 000 кв. м	Разрешенное использование:	-	По документу:	Для ведения сельскохозяйственного производства
Информация	Услуги																											
Адрес:	Тверская обл, р-н Удомельский, с/п Рядское, д Анкудиниха																											
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения																											
Форма собственности:	-																											
Кадастровая стоимость:	13 900 руб.																											
Дата определения КС:	01.01.2019																											
Дата внесения сведений о КС:	27.01.2020																											
Дата утверждения КС:	-																											
Дата применения КС:	-																											
Уточненная площадь:	5 000 кв. м																											
Разрешенное использование:	-																											
По документу:	Для ведения сельскохозяйственного производства																											

92	Земельный участок	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д. Анкудиниха. Участок находится примерно в 4 м, по направлению на восток от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Рядское, д. Анкудиниха.	69:35:0000017:495	69:35:0000017:495 Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Рядское, д. Анкудиниха План ЗУ → План КК → Информация Услуги Адрес: Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Рядское, д. Анкудиниха Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения Форма собственности: - Кадастровая стоимость: 27 800 руб. Дата определения КС: 01.01.2019 Дата внесения сведений о КС: 27.01.2020 Дата утверждения КС: - Дата применения КС: - Уточненная площадь: 10 000 кв. м Разрешенное использование: - По документу: Для ведения сельскохозяйственного производства 
93	Земельный участок	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д. Анкудиниха. Участок находится примерно в 4 м, по направлению на восток от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Рядское, д. Анкудиниха.	69:35:0000017:496	69:35:0000017:496 Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Рядское, д. Анкудиниха План ЗУ → План КК → Информация Услуги Адрес: Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Рядское, д. Анкудиниха Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения Форма собственности: - Кадастровая стоимость: 1 373 320 руб. Дата определения КС: 01.01.2019 Дата внесения сведений о КС: 27.01.2020 Дата утверждения КС: - Дата применения КС: - Уточненная площадь: 494 000 кв. м Разрешенное использование: - По документу: Для ведения сельскохозяйственного производства 
94	Земельный участок	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д. Анкудиниха. Участок находится примерно в 710 м, по направлению на восток от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Рядское, д. Анкудиниха.	69:35:0000017:497	69:35:0000017:497 Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Рядское, д. Анкудиниха План ЗУ → План КК → Информация Услуги Адрес: Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Рядское, д. Анкудиниха Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения Форма собственности: - Кадастровая стоимость: 1 006 360 руб. Дата определения КС: 01.01.2019 Дата внесения сведений о КС: 27.01.2020 Дата утверждения КС: - Дата применения КС: - Уточненная площадь: 362 000 кв. м Разрешенное использование: - По документу: Для ведения сельскохозяйственного производства 

95	Земельный участок	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д. Анкудиниха. Участок находится примерно в 450 м, по направлению на восток от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Рядское, д. Анкудиниха.	69:35:0000017:498	69:35:0000017:498 Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Рядское, д. Анкудиниха План ЗУ → План КК → Информация Услуги Адрес: Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Рядское, д. Анкудиниха Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения Форма собственности: - Кадастровая стоимость: 47 260 руб. Дата определения ИС: 01.01.2019 Дата внесения сведений о ИС: 27.01.2020 Дата утверждения ИС: - Дата применения ИС: - Уточненная площадь: 17 000 кв. м Разрешенное использование: - По документу: Для ведения сельскохозяйственного производства 
96	Земельный участок	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д. Анкудиниха. Участок находится примерно в 10 м, по направлению на северо-восток от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Рядское, д. Анкудиниха.	69:35:0000017:499	69:35:0000017:499 Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Рядское, д. Анкудиниха План ЗУ → План КК → Информация Услуги Адрес: Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Рядское, д. Анкудиниха Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения Форма собственности: - Кадастровая стоимость: 617 157,22 руб. Дата определения ИС: 01.01.2019 Дата внесения сведений о ИС: 27.01.2020 Дата утверждения ИС: - Дата применения ИС: - Уточненная площадь: 221 999 кв. м Разрешенное использование: - По документу: Для ведения сельскохозяйственного производства 
97	Земельный участок	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д. Анкудиниха. Участок находится примерно в 30 м, по направлению на северо-восток от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Рядское, д. Анкудиниха.	69:35:0000017:500	69:35:0000017:500 Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Рядское, д. Анкудиниха План ЗУ → План КК → Информация Услуги Адрес: Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Рядское, д. Анкудиниха Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения Форма собственности: - Кадастровая стоимость: 1 086 977,22 руб. Дата определения ИС: 01.01.2019 Дата внесения сведений о ИС: 27.01.2020 Дата утверждения ИС: - Дата применения ИС: - Уточненная площадь: 390 999 кв. м Разрешенное использование: - По документу: Для ведения сельскохозяйственного производства 

98	Земельный участок	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д. Анкудиниха. Участок находится примерно в 940 м, по направлению на северо-восток от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Рядское, д.Анкудиниха.	69:35:000001 7:501	69:35:0000017:501 Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Рядское, д. Анкудиниха План ЗУ → План КК → Информация Услуги Адрес: Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Рядское, д. Анкудиниха Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения Форма собственности: - Кадастровая стоимость: 653 300 руб. Дата определения КС: 01.01.2019 Дата внесения сведений о КС: 27.01.2020 Дата утверждения КС: - Дата применения КС: - Уточненная площадь: 235 000 кв. м Разрешенное использование: - По документу: Для ведения сельскохозяйственного производства 
99	Земельный участок	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д. Анкудиниха. Участок находится примерно в 4 м, по направлению на север от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Рядское, д.Анкудиниха.	69:35:000001 7:504	69:35:0000017:504 Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Рядское, д. Анкудиниха План ЗУ → План КК → Информация Услуги Адрес: Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Рядское, д. Анкудиниха Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения Форма собственности: - Кадастровая стоимость: 417 000 руб. Дата определения КС: 01.01.2019 Дата внесения сведений о КС: 27.01.2020 Дата утверждения КС: - Дата применения КС: - Уточненная площадь: 150 000 кв. м Разрешенное использование: - По документу: Для ведения сельскохозяйственного производства 

100	Земельный участок	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д. Анкудиниха. Участок находится примерно в 55 м, по направлению на юго-запад от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Рядское, д.Анкудиниха.	69:35:000001 7:507	69:35:0000017:507 Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Рядское, д. Анкудиниха План ЗУ → План КК → Информация Услуги Адрес: Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Рядское, д. Анкудиниха Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения Форма собственности: - Кадастровая стоимость: 1 298 251,66 руб. Дата определения КС: 01.01.2019 Дата внесения сведений о КС: 27.01.2020 Дата утверждения КС: - Дата применения КС: - Уточненная площадь: 465 997 кв. м Разрешенное использование: - По документу: Для ведения сельскохозяйственного производства 
101	Земельный участок	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д. Анкудиниха. Участок находится примерно в 4 м, по направлению на запад от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Рядское, д.Анкудиниха.	69:35:000001 7:508	69:35:0000017:508 Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Рядское, д. Анкудиниха План ЗУ → План КК → Информация Услуги Адрес: Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Рядское, д. Анкудиниха Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения Форма собственности: - Кадастровая стоимость: 66 720 руб. Дата определения КС: 01.01.2019 Дата внесения сведений о КС: 27.01.2020 Дата утверждения КС: - Дата применения КС: - Уточненная площадь: 24 000 кв. м Разрешенное использование: - По документу: Для ведения сельскохозяйственного производства 
102	Земельный участок	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д. Анкудиниха. Участок находится примерно в 995 м, по направлению на юг от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Рядское, д.Анкудиниха.	69:35:000001 7:510	69:35:0000017:510 Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Рядское, д. Анкудиниха План ЗУ → План КК → Информация Услуги Адрес: Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Рядское, д. Анкудиниха Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения Форма собственности: - Кадастровая стоимость: 892 380 руб. Дата определения КС: 01.01.2019 Дата внесения сведений о КС: 27.01.2020 Дата утверждения КС: - Дата применения КС: - Уточненная площадь: 321 000 кв. м Разрешенное использование: - По документу: Для ведения сельскохозяйственного производства 

103	Земельный участок	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д. Анкудиниха. Участок находится примерно в 510 м, по направлению на юго-запад от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Рядское, д.Анкудиниха.	69:35:000001 7:511	69:35:0000017:511 Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Рядское, д. Анкудиниха План ЗУ → План КК → Информация Услуги Адрес: Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Рядское, д. Анкудиниха Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения Форма собственности: - Кадастровая стоимость: 16 680 руб. Дата определения КС: 01.01.2019 Дата внесения сведений о КС: 27.01.2020 Дата утверждения КС: - Дата применения КС: - Уточненная площадь: 6 000 кв. м Разрешенное использование: - По документу: Для ведения сельскохозяйственного производства
104	Земельный участок	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д. Анкудиниха. Участок находится примерно в 4 м, по направлению на юг от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Тверская область, р-н.Удомельский, с/п. Рядское, д. Анкудиниха.	69:35:000001 7:512	69:35:0000017:512 Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Рядское, д. Анкудиниха План ЗУ → План КК → Информация Услуги Адрес: Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Рядское, д. Анкудиниха Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения Форма собственности: - Кадастровая стоимость: 13 900 руб. Дата определения КС: 01.01.2019 Дата внесения сведений о КС: 27.01.2020 Дата утверждения КС: - Дата применения КС: - Уточненная площадь: 5 000 кв. м Разрешенное использование: - По документу: Для ведения сельскохозяйственного производства

105	Земельный участок	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д. Мушино. Участок находится примерно в 1520 м, по направлению на восток от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Рядское, д. Мушино.	69:35:000001 7:513	69:35:0000017:513 Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Рядское, д. Мушино План ЗУ → План КК → <table><tr><th>Информация</th><th>Услуги</th></tr><tr><td>Адрес:</td><td>Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Рядское, д. Мушино</td></tr><tr><td>Категория земель:</td><td>Земли сельскохозяйственного назначения</td></tr><tr><td>Форма собственности:</td><td>-</td></tr><tr><td>Кадастровая стоимость:</td><td>133 440 руб.</td></tr><tr><td>Дата определения КС:</td><td>01.01.2019</td></tr><tr><td>Дата внесения сведений о КС:</td><td>27.01.2020</td></tr><tr><td>Дата утверждения КС:</td><td>-</td></tr><tr><td>Дата применения КС:</td><td>-</td></tr><tr><td>Уточненная площадь:</td><td>48 000 кв. м</td></tr><tr><td>Разрешенное использование:</td><td>-</td></tr><tr><td>По документу:</td><td>Для ведения сельскохозяйственного производства</td></tr></table> 	Информация	Услуги	Адрес:	Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Рядское, д. Мушино	Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения	Форма собственности:	-	Кадастровая стоимость:	133 440 руб.	Дата определения КС:	01.01.2019	Дата внесения сведений о КС:	27.01.2020	Дата утверждения КС:	-	Дата применения КС:	-	Уточненная площадь:	48 000 кв. м	Разрешенное использование:	-	По документу:	Для ведения сельскохозяйственного производства
Информация	Услуги																											
Адрес:	Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Рядское, д. Мушино																											
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения																											
Форма собственности:	-																											
Кадастровая стоимость:	133 440 руб.																											
Дата определения КС:	01.01.2019																											
Дата внесения сведений о КС:	27.01.2020																											
Дата утверждения КС:	-																											
Дата применения КС:	-																											
Уточненная площадь:	48 000 кв. м																											
Разрешенное использование:	-																											
По документу:	Для ведения сельскохозяйственного производства																											
106	Земельный участок	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д. Мушино. Участок находится примерно в 550 м, по направлению на юг от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Рядское, д. Мушино.	69:35:000001 7:514	69:35:0000017:514 Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Рядское, д. Мушино План ЗУ → План КК → <table><tr><th>Информация</th><th>Услуги</th></tr><tr><td>Адрес:</td><td>Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Рядское, д. Мушино</td></tr><tr><td>Категория земель:</td><td>Земли сельскохозяйственного назначения</td></tr><tr><td>Форма собственности:</td><td>-</td></tr><tr><td>Кадастровая стоимость:</td><td>6 350 руб.</td></tr><tr><td>Дата определения КС:</td><td>01.01.2019</td></tr><tr><td>Дата внесения сведений о КС:</td><td>27.01.2020</td></tr><tr><td>Дата утверждения КС:</td><td>-</td></tr><tr><td>Дата применения КС:</td><td>-</td></tr><tr><td>Уточненная площадь:</td><td>2 000 кв. м</td></tr><tr><td>Разрешенное использование:</td><td>-</td></tr><tr><td>По документу:</td><td>Для ведения сельскохозяйственного производства</td></tr></table> 	Информация	Услуги	Адрес:	Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Рядское, д. Мушино	Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения	Форма собственности:	-	Кадастровая стоимость:	6 350 руб.	Дата определения КС:	01.01.2019	Дата внесения сведений о КС:	27.01.2020	Дата утверждения КС:	-	Дата применения КС:	-	Уточненная площадь:	2 000 кв. м	Разрешенное использование:	-	По документу:	Для ведения сельскохозяйственного производства
Информация	Услуги																											
Адрес:	Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Рядское, д. Мушино																											
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения																											
Форма собственности:	-																											
Кадастровая стоимость:	6 350 руб.																											
Дата определения КС:	01.01.2019																											
Дата внесения сведений о КС:	27.01.2020																											
Дата утверждения КС:	-																											
Дата применения КС:	-																											
Уточненная площадь:	2 000 кв. м																											
Разрешенное использование:	-																											
По документу:	Для ведения сельскохозяйственного производства																											
107	Земельный участок	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д. Анкудиниха. Участок находится примерно в 1150 м, по направлению на восток от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Рядское, д. Анкудиниха.	69:35:000001 7:515	69:35:0000017:515 Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Рядское, д. Анкудиниха План ЗУ → План КК → <table><tr><th>Информация</th><th>Услуги</th></tr><tr><td>Адрес:</td><td>Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Рядское, д. Анкудиниха</td></tr><tr><td>Категория земель:</td><td>Земли сельскохозяйственного назначения</td></tr><tr><td>Форма собственности:</td><td>-</td></tr><tr><td>Кадастровая стоимость:</td><td>111 200 руб.</td></tr><tr><td>Дата определения КС:</td><td>01.01.2019</td></tr><tr><td>Дата внесения сведений о КС:</td><td>27.01.2020</td></tr><tr><td>Дата утверждения КС:</td><td>-</td></tr><tr><td>Дата применения КС:</td><td>-</td></tr><tr><td>Уточненная площадь:</td><td>40 000 кв. м</td></tr><tr><td>Разрешенное использование:</td><td>-</td></tr><tr><td>По документу:</td><td>Для ведения сельскохозяйственного производства</td></tr></table> 	Информация	Услуги	Адрес:	Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Рядское, д. Анкудиниха	Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения	Форма собственности:	-	Кадастровая стоимость:	111 200 руб.	Дата определения КС:	01.01.2019	Дата внесения сведений о КС:	27.01.2020	Дата утверждения КС:	-	Дата применения КС:	-	Уточненная площадь:	40 000 кв. м	Разрешенное использование:	-	По документу:	Для ведения сельскохозяйственного производства
Информация	Услуги																											
Адрес:	Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Рядское, д. Анкудиниха																											
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения																											
Форма собственности:	-																											
Кадастровая стоимость:	111 200 руб.																											
Дата определения КС:	01.01.2019																											
Дата внесения сведений о КС:	27.01.2020																											
Дата утверждения КС:	-																											
Дата применения КС:	-																											
Уточненная площадь:	40 000 кв. м																											
Разрешенное использование:	-																											
По документу:	Для ведения сельскохозяйственного производства																											

108	Земельный участок	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д. Анкудиниха. Участок находится примерно в 2960 м, по направлению на запад от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Рядское, д. Анкудиниха.	69:35:0000017:518	69:35:0000017:518 Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Рядское, д. Анкудиниха План ЗУ→ План КК→ Информация Услуги <table><tr><td>Адрес:</td><td>Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Рядское, д. Анкудиниха</td></tr><tr><td>Категория земель:</td><td>Земли сельскохозяйственного назначения</td></tr><tr><td>Форма собственности:</td><td>-</td></tr><tr><td>Кадастровая стоимость:</td><td>177 920 руб.</td></tr><tr><td>Дата определения КС:</td><td>01.01.2019</td></tr><tr><td>Дата внесения сведений о КС:</td><td>27.01.2020</td></tr><tr><td>Дата утверждения КС:</td><td>-</td></tr><tr><td>Дата применения КС:</td><td>-</td></tr><tr><td>Уточненная площадь:</td><td>64 000 кв. м</td></tr><tr><td>Разрешенное использование:</td><td>-</td></tr><tr><td>По документу:</td><td>Для ведения сельскохозяйственного производства</td></tr></table>	Адрес:	Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Рядское, д. Анкудиниха	Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения	Форма собственности:	-	Кадастровая стоимость:	177 920 руб.	Дата определения КС:	01.01.2019	Дата внесения сведений о КС:	27.01.2020	Дата утверждения КС:	-	Дата применения КС:	-	Уточненная площадь:	64 000 кв. м	Разрешенное использование:	-	По документу:	Для ведения сельскохозяйственного производства	
Адрес:	Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Рядское, д. Анкудиниха																										
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения																										
Форма собственности:	-																										
Кадастровая стоимость:	177 920 руб.																										
Дата определения КС:	01.01.2019																										
Дата внесения сведений о КС:	27.01.2020																										
Дата утверждения КС:	-																										
Дата применения КС:	-																										
Уточненная площадь:	64 000 кв. м																										
Разрешенное использование:	-																										
По документу:	Для ведения сельскохозяйственного производства																										

Фотографии земельных участков представлены ниже (фотография 19-44).



Фотография 19. Земельные участки, расположенные в Котлованском сельском поселении



Фотография 20. Земельные участки, расположенные в Котлованском сельском поселении



Фотография 21. Земельные участки, расположенные в Котлованском сельском поселении



Фотография 22. Земельные участки, расположенные в Котлованском сельском поселении



Фотография 23. Земельные участки, расположенные в Котлованском сельском поселении



Фотография 24. Земельные участки, расположенные в Котлованском сельском поселении



Фотография 25. Земельные участки, расположенные в Котлованском сельском поселении



Фотография 26. Земельные участки, расположенные в Котлованском сельском поселении



Фотография 27. Земельные участки, расположенные в Котлованском сельском поселении



Фотография 28. Земельные участки, расположенные в Котлованском сельском поселении



Фотография 29. Земельные участки, расположенные в Рядском сельском поселении



Фотография 30. Земельные участки, расположенные в Рядском сельском поселении



Фотография 31. Земельные участки, расположенные в Рядском сельском поселении



Фотография 32. Земельные участки, расположенные в Рядском сельском поселении



Фотография 33. Земельные участки, расположенные в Рядском сельском поселении



Фотография 34. Земельные участки, расположенные в Рядском сельском поселении



Фотография 35. Земельные участки, расположенные в Рядском сельском поселении



Фотография 36. Земельные участки, расположенные в Рядском сельском поселении



Фотография 37. Земельные участки, расположенные в Рядском сельском поселении



Фотография 38. Земельные участки, расположенные в Рядском сельском поселении



Фотография 39. Земельные участки, расположенные в Рядском сельском поселении



Фотография 40. Земельные участки, расположенные в Рядском сельском поселении



Фотография 41. Земельные участки, расположенные в Рядском сельском поселении



Фотография 42. Земельные участки, расположенные в Рядском сельском поселении



Фотография 43. Земельные участки, расположенные в Рядском сельском поселении



Фотография 44. Земельные участки, расположенные в Рядском сельском поселении

6.3. Позиционирование объекта оценки

Учитывая особенности местоположения, транспортную доступность, юридически разрешённые варианты использования земельных участков мы пришли к выводу, что объекты оценки целесообразнее всего позиционировать в сегменте земельных участков для сельскохозяйственного использования.

7. АНАЛИЗ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

7.1. Анализ социально-экономической обстановки в России

Главные выводы из анализа социально-экономического развития за январь-август 2020 год:

Производство товаров и услуг

Объем ВВП России за II квартал 2020 г. составил в текущих ценах 23288,2 млрд рублей. Индекс его физического объема относительно II квартала 2019 г. составил 92,0%. Индекс-дефлятор ВВП за II квартал 2020 г. по отношению к ценам II квартала 2019 г. составил 95,9%.

Объем ВВП России за I полугодие 2020 г. составил в текущих ценах 48605,8 млрд рублей. Индекс его физического объема относительно I полугодия 2019 г. составил 96,6%. Индекс-дефлятор ВВП за I полугодие 2020 г. по отношению к ценам I полугодия 2019 г. составил 98,0%.

Индекс промышленного производства в августе 2020 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 92,8%, в январе-августе 2020 г. - 95,5%.

Индекс производства по виду деятельности "Добыча полезных ископаемых" в августе 2020 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 88,2%, в январе-августе 2020 г. - 92,8%.

Индекс производства по виду деятельности "Обрабатывающие производства" в августе 2020 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 95,9%, в январе-августе 2020 г. - 97,5%.

Индекс производства по виду деятельности "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха" в августе 2020 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 96,4%, в январе-августе 2020 г. - 97,0%.

Индекс производства по виду деятельности "Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений" в августе 2020 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 93,2%, в январе-августе 2020 г. - 94,2%.

Сельское хозяйство

Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельхозорганизации, крестьянские (фермерские) хозяйства, хозяйства населения) в августе 2020 г. в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 732,7 млрд рублей, в январе-августе 2020 г. - 2979,5 млрд рублей.

Строительство

Строительная деятельность. Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", в августе 2020 г. составил 856,5 млрд рублей, или 99,4% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-августе 2020 г. - 5432,6 млрд рублей, или 99,5%.

Жилищное строительство. В августе 2020 г. возведено 667 многоквартирных домов. Населением построено 26,21 тыс. жилых домов, из них 4,2 тыс. - на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства. Всего построено 81,2 тыс. новых квартир (без учета квартир в жилых домах на участках для ведения садоводства - 77,0 тыс.).

В январе-августе 2020 г. возведено 4,1 тыс. многоквартирных домов. Населением построено 155,41 тыс. жилых домов, из них 20,8 тыс. - на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства. Всего построено 519,7 тыс. новых квартир (без учета квартир в жилых домах на участках для ведения садоводства - 498,9 тыс.).

Транспорт

В январе-августе 2020 г. грузооборот транспорта, по предварительным данным, составил 3530,2 млрд тонно-километров, в том числе железнодорожного - 1664,6 млрд, автомобильного - 168,9 млрд, морского - 25,6 млрд, внутреннего водного - 41,6 млрд, воздушного - 4,3 млрд, трубо-проводного - 1625,1 млрд тонно-километров.

Рынки товаров и услуг

Оборот розничной торговли в августе 2020 г. составил 2939,1 млрд рублей, или 97,3% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-августе 2020 г. - 21028,2 млрд рублей, или 94,9%.

В августе 2020 г. оборот розничной торговли на 95,1% формировался торгующими организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность вне рынка, доля розничных рынков и ярмарок составила 4,9% (в августе 2019 г. - 94,6% и 5,4% соответственно).

В августе 2020 г. в структуре оборота розничной торговли удельный вес пищевых продуктов, включая напитки, и табачных изделий составил 46,4%, непродовольственных товаров - 53,6% (в августе 2019 г. - 46,8% и 53,2% соответственно).

Внешняя торговля

Внешнеторговый оборот России, по данным Банка России¹⁾ (по методологии платежного баланса), в июле 2020 г. составил (в фактически действовавших ценах) 43,1 млрд долларов США (3072,4 млрд рублей), в том числе экспорт - 23,7 млрд долларов (1687,8 млрд рублей), импорт - 19,4 млрд долларов (1384,6 млрд рублей).

Сальдо торгового баланса в июле 2020 г. сложилось положительное, 4,3 млрд долларов (в июле 2019 г. -

положительное, 11,1 млрд долларов).

Внешнеторговый оборот, по данным ФТС России², в июле 2020 г. составил 42,6 млрд долларов США. Экспорт составил 23,8 млрд долларов, в том числе в страны дальнего зарубежья - 19,8 млрд долларов, в государства-участники СНГ - 4,0 млрд долларов. Импорт составил 18,8 млрд долларов, в том числе из стран дальнего зарубежья - 16,8 млрд долларов, из государств-участников СНГ - 2,1 млрд долларов.

Товарооборот России со странами Евразийского экономического союза (ЕАЭС), по данным ФТС России, в январе-июле 2020 г. составил (в фактически действовавших ценах) 27,5 млрд долларов США (1912,3 млрд рублей), в том числе экспорт - 17,7 млрд долларов (1226,9 млрд рублей), импорт - 9,9 млрд долларов (685,4 млрд рублей).

Сальдо торгового баланса в январе-июле 2020 г. сложилось положительное, 7,8 млрд долларов (в январе-июле 2019 г. - положительное, 9,7 млрд долларов).

Цены

Потребительские цены

В августе 2020 г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,0%, в том числе на продовольственные товары - 99,2%, непродовольственные товары - 100,4%, услуги - 100,4%.

В августе 2020 г. в 23 субъектах Российской Федерации отмечался рост потребительских цен. В наибольшей степени - в республиках Алтай и Дагестан, Камчатском и Краснодарском краях, Амурской области - на 0,4% в связи с подорожанием товаров в Камчатском крае - на 0,6% и услуг в республиках Алтай и Дагестан, Краснодарском крае и Амурской области - на 1,2-3,1%.

В Москве цены в среднем за месяц не изменились, в Санкт-Петербурге - снизились на 0,1% (с начала года прирост цен составил 2,6% и 2,9% соответственно).

Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключая изменения цен, вызванные сезонными и административными факторами, в августе 2020 г. составил 100,3%, с начала года - 102,4% (в августе 2019 г. - 100,2%, с начала года - 102,5%).

В августе 2020 г. цены на продовольственные товары снизились на 0,8% (в августе 2019 г. - на 0,9%).

Цены на непродовольственные товары в августе 2020 г. выросли на 0,4% (в августе 2019 г. - на 0,2%).

Цены и тарифы на услуги в августе 2020 г. увеличились на 0,4% (в августе 2019 г. - на 0,2%).

В августе 2020 г. в группе услуг пассажирского транспорта заметно подорожал авиаперелет экономклассом - на 10,6%. Увеличение цен на 3,0% и более зафиксировано в 41 субъекте Российской Федерации.

Стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг для межрегиональных сопоставлений покупательной способности населения в расчете на месяц в среднем по России в конце августа 2020 г. составила 16795,1 рубля. За месяц его стоимость снизилась на 0,4% (с начала года - выросла на 3,5%).

Стоимость фиксированного набора в Москве в конце августа 2020 г. составила 23759,1 рубля и за месяц снизилась на 0,2% (с начала года - увеличилась на 3,1%), в Санкт-Петербурге - 18291,6 рубля и за месяц снизилась на 0,3% (с начала года - увеличилась на 3,7%).

В августе 2020 г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,0%, изменение официального курса доллара США и евро к рублю - 101,7% и 102,9% соответственно.

Цены производителей

Индекс цен производителей промышленных товаров в августе 2020 г. относительно предыдущего месяца, по предварительным данным, составил 101,0%.

Индекс тарифов на грузовые перевозки в среднем по всем видам транспорта в августе 2020 г., по предварительным данным, составил 100,0%.

Финансы

По предварительной оценке исполнение основных показателей федерального бюджета за январь - июль 2020 года составило:

- объем поступивших доходов - 10 399 292,2 млн. рублей или 50,5% к общему объему доходов федерального бюджета, утвержденному Федеральным законом «О федеральном бюджете на 2020 год и на плановый период 2021 и 2022 годов»;

- исполнение расходов - 11 921 653,8 млн. рублей или 60,6% к общему объему расходов федерального бюджета, утвержденному Федеральным законом «О федеральном бюджете на 2020 год и на плановый период 2021 и 2022 годов», и 54,4% к сводной бюджетной росписи федерального бюджета с учетом внесенных изменений.

- дефицит - 1 522 361,6 млн. рублей.

Сальдо источников внутреннего и внешнего финансирования дефицита федерального бюджета за отчетный период составило 1 825 383,8 млн. рублей и (-) 303 022,2 млн. рублей соответственно.

² - Информация представлена по состоянию на 14 января 2020 г. и включает данные таможенной статистики внешней торговли и взаимной торговли с государствами-членами Евразийского экономического союза (ЕАЭС).

Доходы федерального бюджета за январь - июль 2020 года в разрезе федеральных органов исполнительной власти - администраторов доходов федерального бюджета, на которые приходятся максимальные объемы администрируемых доходов:

Федеральной налоговой службой – в сумме 6 214 898,7 млн. рублей, или 47,2% к прогнозным показателям доходов федерального бюджета на 2020 год;

Федеральной таможенной службой – в сумме 2 392 439, 0 млн. рублей, или 43,6% к прогнозным показателям доходов федерального бюджета на 2020 год;

Другими федеральными органами – в сумме 1 791 954,5 млн. рублей, или 91,9% к прогнозным показателям доходов федерального бюджета на 2020 год.

Уровень жизни населения

Заработная плата. Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в июле 2020 г. составила 49844 рубля и по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года выросла на 5,7% (в январе-июле 2020 г. - на 5,8%).

Просроченная задолженность по заработной плате, по сведениям, представленным организациями (не относящимися к субъектам малого предпринимательства). Суммарная задолженность по заработной плате по кругу наблюдаемых видов экономической деятельности на 1 сентября 2020 г. составила 1835 млн рублей и по сравнению с 1 августа 2020 г. снизилась на 342 млн рублей (15,7%).

Объем просроченной задолженности по заработной плате, сложившийся на 1 сентября 2020 г., составлял менее 1% месячного фонда заработной платы работников наблюдаемых видов экономической деятельности.

Из общей суммы просроченной задолженности на долги, образовавшиеся в 2020 г., приходится 842 млн рублей (45,9%), в 2019 г. - 400 млн рублей (21,8%), в 2018 г. и ранее - 592 млн рублей (32,3%).

Задолженность по заработной плате из-за отсутствия собственных средств организаций за август 2020 г. снизилась на 340 млн рублей (15,7%) и на 1 сентября 2020 г. составила 1830 млн рублей, или 99,7% общего объема просроченной задолженности по заработной плате.

Занятость и безработица

Численность рабочей силы, по предварительным итогам выборочного обследования рабочей силы в возрасте 15 лет и старше, в августе 2020 г. составила 75,3 млн человек, или 51% от общей численности населения страны.

Демография

По оценке, численность постоянного населения Российской Федерации на 1 августа 2020 г. составила 146,5 млн человек. С начала года численность населения сократилась на 251,1 тыс. человек, или на 0,17% (за аналогичный период предыдущего года - уменьшилась на 55,8 тыс. человек, или на 0,04%). Миграционный прирост на 20,6% компенсировал естественную убыль населения.

Таблица 4

Основные экономические и социальные показатели

	<i>I полугодие 2020 г.</i>	<i>В % к I полугодию 2019 г.</i>	<i>Справочно I полугодие 2019 г. в % к I полугодию 2018 г.</i>
Валовой внутренний продукт, млрд рублей	48605,8 ¹⁾	96,6	100,8
Инвестиции в основной капитал, млрд рублей	6916,6	96,0	101,1
Реальные располагаемые денежные доходы		96,3 ²⁾	99,7 ²⁾
<i>1) Первая оценка. 2) Оценка.</i>			

	<i>Август 2020 г.</i>	<i>В % к</i>		<i>Январь- август- 2020 г. в % к январю- августу 2019 г.</i>	<i>Справочно</i>		
		<i>августу 2019 г.</i>	<i>июлю 2020 г.</i>		<i>август 2019 г. в % к августу 2018 г.</i>	<i>июлю 2019 г.</i>	<i>январь- август 2019 г. в % к январю- августу 2018 г.</i>
Индекс промышленного производства		92,8	102,9	95,5	102,8	102,1	102,3
Продукция сельского хозяйства, млрд рублей	732,7	104,4	128,4	104,2	103,2	127,9	102,5
Грузооборот транспорта, млрд т-км	446,2	94,8	103,8	93,8	99,8	100,5	101,3
в том числе железнодорожного транспорта	216,5	101,2	103,3	96,0	98,0	100,3	100,9
Оборот розничной торговли, млрд рублей	2939,1	97,3	102,7	94,9	101,1	103,4	101,9
Объем платных услуг населению, млрд рублей	735,9	81,2	106,5	80,2	100,5 ³⁾	100,7 ³⁾	100,1 ³⁾

	Август 2020 г.	В % к		Январь- август- 2020 г. в % к январю- августу 2019 г.	Справочно		
		августу 2019 г.	июлю 2020 г.		август 2019 г. в % к августу 2018 г.	июлю 2019 г.	январь- август 2019 г. в % к январю- августу 2018 г.
Индекс потребительских цен		103,6	100,0	103,0	104,3	99,8	104,9
Индекс цен производителей промышленных товаров		99,2	101,0	94,8	100,3	99,4	106,7
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн человек	4,8 ⁴⁾	147,6	101,6	120,1	92,9	96,9	94,1
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн человек	3,6 ⁴⁾	в 5,1р.	110,1	в 2,5р.	104,8	98,0	103,4
3) Оперативные данные уточнены на основании итогов годовых статистических обследований хозяйствующих субъектов.							
4) Предварительные данные.							

	Июль 2020 г.	В % к		Январь- июль- 2020 г. в % к январю- июлю 2019 г.	Справочно		
		июлю 2019 г.	июню 2020 г.		июль 2019 г. в % к июлю 2018 г.	июню 2019 г.	январь- июль 2019 г. в % к январю- июлю 2018 г.
Внешнеторговый оборот, млрд долларов США	43,1	77,2	100,1	82,2	100,3	106,5	97,5
в том числе:							
экспорт товаров	23,7	70,8	97,9	76,2	97,3	103,3	97,0
импорт товаров	19,4	86,8	102,8	92,3	105,3	111,8	98,5
Среднемесячная начисленная зарплата работников организаций:							
номинальная, рублей	49844	105,7	95,4	105,8	107,7	94,1	107,2
реальная		102,3	95,1	102,9	103,0	93,9	102,1

Источник информации: Федеральная служба государственной статистики Российской Федерации,
https://rosstat.gov.ru/bgd/free/B20_00/Main.htm

Тенденции экономического развития

Согласно опубликованному Всемирным банком «Докладу об экономике России» (6 июля 2020: 43-й выпуск Доклада об экономике России), пандемия COVID-19 спровоцировала глубокий спад в мировой экономике. Мировое промышленное производство испытало сильнейшее падение со времени глобального финансового кризиса. Цены на нефть – крупнейшую статью российского экспорта – резко упали с начала года, а спрос на нефть по итогам 2020 года, как ожидается, сократится на беспрецедентные 8%.

В первом квартале 2020 года ВВП зоны евро – крупнейшего торгового партнера России – сократился на 13,6% в годовом выражении, что стало самым сильным падением за все время существования ЕС. ВВП Китая – второго по величине торгового партнера России – в первом квартале 2020 года упал на 6,8%, хотя в настоящее время китайская экономика вышла на траекторию хрупкого восстановления.

Россия движется к рецессии: в 2020 году в большинстве секторов зафиксирован отрицательный рост. В обрабатывающем секторе сокращение составило 10%, при этом отмечается серьезное негативное воздействие на производство металлов и транспортных средств. Добыча полезных ископаемых упала на 3,2%.

В результате пандемии COVID-19 произошло сокращение доходов бюджета и ослабление рубля. За пять месяцев 2020 года федеральный бюджет показал дефицит в размере 406,6 млрд. рублей по сравнению с профицитом в размере 1283,3 млрд. рублей за аналогичный период 2019 года. На фоне снижения аппетита инвесторов к рисковому активам на мировых финансовых рынках, дополнительно усугубившегося обвалом цен на нефть, курс рубля с начала 2020 года упал на 11%.

Российские банки вошли в кризис, располагая достаточными буферами капитала и комфортным объемом ликвидности. Однако, как ожидается, и без того большая доля проблемных кредитов (около 10%) может вырасти еще больше из-за ухудшения финансового положения домохозяйств и предприятий на фоне ослабления экономической активности и роста безработицы.

В мае 2020 года уровень безработицы вырос до 6,1% по сравнению с 4,5% годом ранее. Этот рост соответствует увеличению численности безработных примерно на 1,1 млн. человек. Количество зарегистрированных безработных увеличилось на 1,4 млн. человек и достигло 2,3 млн. человек в мае 2020 года.

Как и во многих странах, пандемия существенно влияет на уровень жизни людей, включая такие сферы, как школьное обучение, медицинские услуги и мобильность. В краткосрочной перспективе сильнее всего оказались затронуты люди, занятые в розничной торговле, туристической отрасли, индустрии гостеприимства и индустрии

развлечений, - из-за введенного режима самоизоляции и ограниченной возможности работать в удаленном формате.

Вслед за краткосрочными воздействиями могут наступить более глубокие среднесрочные и долгосрочные последствия. Отрасли, первоначально не затронутые пандемией (например, сельское хозяйство), могут испытать негативное воздействие на более поздних этапах, если восстановление производства на полную мощность окажется затруднительным из-за сбоев во внутренней логистике и международной торговле или из-за ужесточения финансовых условий. А медицинским учреждениям, работающим в режиме чрезвычайной перегрузки, возможно, придется готовиться к будущему повышенному спросу в связи с отложенным лечением и на случай возможной повторной вспышки инфекции.

Принятые Россией антикризисные меры

Благодаря политике, направленной на достижение макрофискальной стабильности, и накоплению буферных резервов правительству удалось реализовать эффективные меры стабилизации. Введенный в 2014 году плавающий курс рубля смягчил шоки, вызванные внешними потрясениями. В марте 2020 года, когда резкое падение цен на нефть и отток капитал из стран EMDE привели к сильному обесценению рубля, продажа валюты в рамках бюджетного правила позволила стабилизировать валютный рынок. С марта до начала июля 2020 года Банк России продал в рамках бюджетного правила 13,2 млрд долларов США. Кроме того, Банк России разработал механизм продажи валюты в том случае, если цена нефти Urals, эталонного сорта российской нефти, упадет ниже 25 долларов США за баррель. Общий объем продажи валюты ограничивается 30,4 млрд долларов США (средства, полученные в результате продажи акций Сбербанка). Банк России продает валюту, чтобы компенсировать выпадающие доходы экспортеров нефти, газа и нефтепродуктов. По состоянию на 4 июля Банк России продал на валютном рынке 4,3 млрд долларов США (около 300 млрд рублей), используя средства, полученные от продажи акций Сбербанка.

Банк России перешел к стимулирующей денежно-кредитной политике. Банк России снизил ключевую ставку с 6,25% в феврале до рекордно низкого уровня, равного 4,5%, в июне. Он также реализует ряд дополнительных мер, таких, как установление льготных ставок рефинансирования, предоставление определенных видов кредитов на льготных условиях, отсрочка введения более строгих правил и снижение регуляторной и надзорной нагрузки на финансовые учреждения. Кроме того, Банк России создал механизм по поддержке кредитования субъектов малого и среднего бизнеса с установленным совокупным лимитом в размере 500 млрд рублей и утвердил меры, смягчающие требования к уровню ликвидности для системно значимых кредитных организаций.

Наряду с этим, Банк России объявил о реализации мер, направленных на сохранение доступности услуг страхования, а также на поддержание профессиональных участников рынка ценных бумаг, торгово-клиринговой инфраструктуры и участников рынка коллективных инвестиций. В качестве поддержки граждан, пострадавших в результате кризиса, вызванного COVID-19, Банк России разрешил банкам и микрофинансовым организациям реструктурировать их задолженность, не назначать пени и штрафы по кредитам и не обращать взыскание на предоставленный ими залог.

Объем объявленного российским правительством пакета мер бюджетной поддержки в размере 4,0% ВВП, не выходит за рамки бюджетного правила. Запланированные меры предусматривают финансирование дополнительных расходов, предоставление гарантий и отсрочек по уплате налогов, а также перераспределение средств между категориями расходов. В сочетании с мерами Банка России эти меры, в целом, аналогичны мерам, применяемым в других странах, и включают финансирование здравоохранения, поддержку занятости, предоставление краткосрочной ликвидности, обеспечение бесперебойного функционирования финансовых рынков и стабильности обменного курса, а также предоставление кредитной поддержки.

	Млрд руб.	% ВВП
Меры в области здравоохранения и санитарно-эпидемиологические меры	246.8	0.3%
Население	665.9	0.7%
<i>Включая samozanyatykh</i>	9.6	0.01%
Крупные компании, МСП, индивидуальные предприниматели и некоммерческие организации (НКО)	2,590	2.7%
Регионы	373	0.4%
ИТОГО	3,876	4.0%

Источник: Правительство РФ, Министерство Финансов РФ, оценки сотрудников ВБ

Экономический прогноз

Хотя прогнозы сопряжены с высоким уровнем неопределенности, в рамках базового сценария прогнозируется сокращение ВВП России в 2020 году на 6%, что станет самым сильным спадом за последние 11 лет. Если ограничительные меры будут полностью сняты во второй половине 2020 года, экономика может перейти к умеренному восстановлению. Ожидается, что определенный положительный импульс будет перенесен на 2021 год, в результате чего ВВП вырастет на 2,7% и далее ускорится до 3,1% в 2022 году.

Ожидается, что по мере снижения неопределенности основным фактором восстановления экономики будет потребление домохозяйств, а инвестиции в 2021 году вырастут примерно на 3%. Однако даже при предстоящем положительном росте ВВП темпы роста в 2022 году едва достигнут уровней, отмечавшихся до пандемии.

Бюджет расширенного правительства в 2020-2022 годах, как ожидается, станет дефицитным. С учетом падения цен на нефть ниже цены отсечения бюджетного правила, равной 42,4 доллара США за баррель, прогнозируется, что в 2020-2022 годах консолидированный бюджет будет сведен с дефицитом в размере 7,2%, 1,6% и 0,5% ВВП соответственно.

Риски для российской экономики следующие: более затяжной характер пандемии с продлением ограничительных мер; медленное и неполное восстановление мировой экономики; дальнейшее падение цен на сырьевые товары; длительное воздействие на положение домохозяйств и предприятий; разрывы глобальных цепочек создания добавленной стоимости. Пандемия может усугубить ранее существовавшие проблемы финансового сектора. При развитии более неблагоприятного сценария ВВП России может сократиться на 9,6% в 2020 году и восстановиться лишь на 0,1% в 2021 году.

Прогноз объема ВВП в 2022 году относительно уровней, отмечавшихся до начала пандемии



Источник: Росстат, расчеты сотрудников Всемирного банка.

Источник информации: Доклад об экономике России (6 июля 2020: 43-й выпуск),
<http://pubdocs.worldbank.org/en/483351593984893149/RUS-RER43-July5.pdf>

7.2. Анализ социально-экономической обстановки в Тверской области

7.2.1. Общие сведения

В существующих границах **Тверская область** образована 2 октября 1957 года (до 1990 года называлась Калининская область).

В Тверской области:

- 8 городских округов (6 городов и 2 закрытых административно-территориальных образования);
- 35 муниципальных районов;
- 43 городских поселений;
- 265 сельских поселений.

Всего 351 муниципальных образования.



Географические факторы. Тверская область расположена в северо-западной части России между двумя крупнейшими российскими регионами – Москвой и Санкт-Петербургом.

Административно Тверская область входит в состав Центрального федерального округа и граничит с шестью субъектами Российской Федерации: Московской, Смоленской, Псковской, Новгородской, Вологодской и Ярославской областями.

Тверская область является самой крупной в Центральном федеральном округе по занимаемой территории – 84,2 тыс. кв. км.

Климат Тверской области является умеренно-континентальным, с переходными чертами от континентального к более влажному климату северо-западных районов.

Природные ресурсы. На территории Тверской области протекает свыше 760 рек общей протяженностью 17 тыс. км, берут начало река Волга и Западная Двина (Даугава); расположено более 1700 естественных водоемов, имеющих площадь свыше гектара, а озера Селигер, Стерж, Вселуг, Пенно, Волго, Сиг, Кафтино и Великое относятся к разряду крупных; также расположены водохранилища – Ивановское, Угличское, Рыбинское, Вазузское, Вышневолоцкое.

Более половины территории области (54% общей площади) покрыто лесами, что составляет 5 076 800 га.

Распространенные полезные ископаемые:

- бурый уголь – 112,0 млн т;
- песчано-гравийный материал – 479,7 млн куб. м;
- пески строительные – 140,0 млн куб. м;
- строительные камни – 41,1 млн куб. м;
- глины легкоплавкие – 72,3 млн куб. м;

- карбонатные породы для производства извести – 36,6 млн куб. м;
- торф – 661,8 млн т;
- сапрпель – 699,4 млн т.

Численность населения Численность населения области по данным Госкомстата России составляет 1 260 379 чел. (2020). Плотность населения — 14,97 чел./км². Городское население — 76,14% (2020). В состав области входит 23 города, 30 посёлков городского типа.

Город Тверь – административный центр Тверской области с численностью населения 425 072 человека (2020г.).

Наиболее крупные города Тверской области (2020):

- Ржев 57 515 чел.
- Вышний Волочёк 45 481 чел.
- Торжок 44 439 чел.
- Кимры 43 216 чел.
- Конаково 36 460 чел.
- Удомля 27 186 чел.
- Бежецк 20 418 чел.
- Бологое 20 498 чел.
- Нелидово 18 102 чел.
- Осташков 15 384 чел.
- Кашин 13 757 чел.
- Калязин 12 351 чел.
- Торопец 11 826 чел.
- Лихославль 11 408 чел.

Экономика региона. Основу экономики региона составляют промышленный, строительный, топливно-энергетический комплексы, оптовая и розничная торговля, транспорт и связь, формирующие около двух третей валового регионального продукта Тверской области.

Высокий уровень индустриализации является важной особенностью экономической специализации Тверской области. Промышленное производство представлено машиностроением, пищевой промышленностью, целлюлозно-бумажной промышленностью и полиграфией, химической, электроэнергетикой и т.д. Промышленное производство обеспечивает занятость четверть трудовых ресурсов субъекта. В Тверской области работают предприятия общероссийского значения.

Тверские предприятия оборонно-промышленного комплекса хорошо известны военным экспертам. Костяк отрасли в Тверской области составляют ООО «Савеловский машиностроительный завод» (г. Кимры), ОАО «Спецтехника» (ЗАО Озёрный), ОАО «Завод «Марс» (г. Торжок), ОАО «Завод «Луч» (г. Осташков), ОАО «Завод «Микро-прибор» (г. Конаково), Филиал ФГУП «НПЦ автоматики и приборостроения имени академика Н.А. Пилюгина» «Завод «Звезда» (ЗАО Солнечный), ОАО «514 Авиационный ремонтный завод» (г. Ржев), Калязинский машиностроительный завод – филиал ОАО «РСК «МиГ» (г. Калязин) и др. Большинство предприятий входят в состав мощных интегрированных структур и решают высокотехнологичные задачи в интересах Министерства обороны Российской Федерации. За счет накопленного инновационного потенциала тверская оборонка задает высокие требования к общему уровню промышленного развития территории.

Агропромышленный комплекс области включает сельскохозяйственные предприятия различных форм собственности и фермерские хозяйства, производящие продукцию растениеводства и животноводства.

Тверская область продолжает оставаться крупнейшим льносеющим регионом страны. Льняной комплекс области располагает богатым производственным и научным потенциалом. В области функционируют 6 льнозаводов, 2 льносеменоводческие станции, Всероссийский научно-исследовательский институт льна, Всероссийский научно-исследовательский институт механизации льноводства. В регионе испытывают новые сорта льна, технологии и машины, что позволило льноводам увеличить урожайность льнотресты.

Уникальным предприятием Тверской области является ООО «СНАЙП» Кашинского района, производящее кумыс из кобыльего молока. Предприятие является одним из самых крупных в России племрепродуктором по разведению лошадей башкирской породы.

Тверская область среди 12 регионов, входящих в состав Национальной ассоциации звероводов России, занимает лидирующее положение по численности поголовья пушных зверей (норка, соболь, лисица).

В отрасли рыбоводства в регионе 13 предприятий разводят форель, осетр, сазан, белый амур, толстолобик, карп, щука и другие виды рыб, что создает предпосылки для развития товарного рыбоводства, а также спортивного и любительского рыболовства.

Малое и среднее предпринимательство оказывает значительный вклад в развитие экономики Тверской области. В регионе осуществляют деятельность около 54 тысяч субъектов малого и среднего предпринимательства, из них более половины – индивидуальные предприниматели. Наибольшая часть субъектов малого и среднего предпринимательства

занимается торговлей, популярны такие сферы деятельности как: операции с недвижимым имуществом, аренда и предоставление услуг, транспорт и связь, обрабатывающие производства, строительство и др.

Доля занятых в малом и среднем предпринимательстве в общей численности занятого населения составляет более 43 % (около 220 тысяч человек).

Торговую деятельность на территории Тверской области осуществляют магазины крупных федеральных сетей – «Пятерочка», «Карусель», «Перекресток», «Магнит», «Атак», «Лента», «Гиперглобус», а также региональных сетей – «Тележка», «4 Сезона» и др.

Перспективным направлением развития торговли служит дистанционная торговля. В этой сфере функционируют промышленно-логистический комплекс интернет-магазина «Озон. РУ» и крупнейший логистический комплекс в России в секторе торговли по каталогам и дистанционного маркетинга ООО «Промопост».

В числе конкурентных преимуществ Тверской области необходимо выделить следующие:

- **развитая транспортная инфраструктура** представлена сетью федеральных и муниципальных автомобильных и железнодорожных путей, имеется аэродром «Мигалово». По территории области пролегают две автодороги федерального значения в направлениях «Москва - Санкт-Петербург» (Россия) и «Москва - Рига» (Балтия), дающие выход на страны Балтии и Скандинавии. По территории области пролегает маршрут скоростного проезда Сапсан с остановкой в областном центре г. Твери, что позволяет примерно за 1 час добраться от центра Москвы до Твери.

В транспортной системе Тверской области огромная роль принадлежит автомобильному транспорту. Его основная задача – перевозки пассажиров и багажа в городском, пригородном и междугородном сообщении. В настоящее время маршрутная сеть региона включает чуть более 600 маршрутов общественного транспорта.

В регионе расположены два речных порта, способные принимать пассажирские и грузовые многопалубные суда, а также ряд водных заправочных станций;

- **инвестиционный потенциал региона.** Перечень заявленных к реализации инвестиционных проектов содержит около 70 проектов в разных отраслях экономики с общим заявленным объемом инвестиций более 165 млрд рублей, количеством создаваемых рабочих мест – около 18 тысяч. Горизонт сроков реализации проектов доходит до 2025 года. Наиболее востребованными сферами вложения инвестиций являются агропромышленный сектор, деревообработка объекты туристическо-рекреационной сферы, торговли и услуг, жилищное строительство.

В целях развития производственного сектора региона формируются промышленные площадки и индустриальные парки и, в первую очередь, для размещения новых видов производств. В настоящее время на территории Тверской области действуют 6 индустриальных парков и 15 инвестиционных площадок.

За последние 6 лет на территории Тверской области реализовано более 60 крупных и значимых инвестиционных проектов с общим заявленным объемом вложенных инвестиций более 65 млрд рублей. В результате создано более 10 тыс. новых рабочих мест.

В настоящее время на территории Тверской области в соответствии с законом от 28.04.2010 № 41-ЗО «О мерах государственной поддержки при создании и развитии индустриальных парков и туристско-рекреационных парков» созданы 6 индустриальных парков: «Боровлево» (Калининский район), «Раслово» (Калининский район), «Две Башни» (г. Тверь), «MSB-Удомля» (Удомельский район), «Композит Сити» (г. Тверь), «Итомля» (Ржевский район).

Сформировано более 20 основных инвестиционных площадок для предложения инвесторам, в том числе промышленные площадки: «Редкино», «Торжок - Семеновское», «Есинка», «Демидово», «Юность», производственно-складские комплексы «Логопарк Тверь», «РжевАгроСнаб», производственные площадки: «ИСКОЖ», «Интерсфера», «Элтра», «Русские машины», «Машиностроительный завод», «Алвист» и другие.

- **туристический потенциал.** Тверской регион является одним из центров туризма в Центральном федеральном округе и занимает одно из первых мест в России по количеству памятников истории и культуры. На территории региона: более 10 тысяч объектов историко-культурного наследия, 130 комплексов дворянских усадеб, 300 музеев, кроме того 14 городов области имеют статус «исторический город».

Богатая природа тверского края, реки и озера привлекают туристов на отдых, в связи с этим наиболее перспективным для региона являются речной и водный туризм.

В 2015 году в Конаковском районе Тверской области на берегу Иваньковского водохранилища создана особая экономическая зона туристско-рекреационного типа «Завидово» площадью 400 га. На ее территории разместятся: многофункциональный рекреационно-оздоровительный комплекс, спортивно-туристический комплекс с академией гольфа, агротуристический комплекс, медицинский центр, тематический парк развлечений, гостиничный комплекс, порт для туристических речных судов с яхт-клубом и базой для ремонта и обслуживания и др.;

- **высокий уровень трудовых ресурсов** области. Система образования в регионе представлена высшими государственными и негосударственными учебными заведениями, учреждениями среднего профессионального образования. В областном центре имеются три университета, в том числе технический и медицинский, и сельскохозяйственная академия.

Из общей численности занятых в экономике Тверской области высшее профессиональное образование имеют около 26 % работающих, среднее профессиональное образование – 30 %, начальное профессиональное образование – 23 %.

Экологическая характеристика. В настоящее время на территории Тверской области образовано 991 особо охраняемых природных территорий (ООПТ) регионального значения, в том числе 572 государственных природных заказников (ГПЗ), 418 памятников природы (ПП), 1 ботанический сад. Общая площадь ООПТ на территории Тверской области составляет более 1 млн. га.

В Тверской области насчитывается около 429 предприятий, имеющих свыше 19 тысяч источников, выбрасывающих вредные (загрязняющие) вещества. Промышленные предприятия расположены по всей территории городов Тверского региона, образуя промышленные зоны вблизи жилых кварталов. Основными источниками загрязнения атмосферного воздуха городов области являются предприятия энергетики, железнодорожного машиностроения, промышленности пластмассовых изделий, стекловолоконных соединений, стеклопластиков и строительной промышленности.

Данное увеличение связано как с увеличением темпов промышленного производства и, как следствие, увеличения количества источников выделения загрязняющих веществ.

Из всех водных объектов, где проводился мониторинг качества воды, наиболее загрязненным водным объектом оказалась река Осуга в г. Кувишиново, наиболее чистым - озеро Селигер.

Несмотря на то, что в последние годы количество неудовлетворительных проб почвы по санитарно-химическим показателям остаётся стабильно низким, уровень микробного загрязнения почвы на территории жилой застройки в 2 раза превышает средний показатель по Российской Федерации (7,9 %).

Рейтинг социально-экономического положения Тверской области

По данным ООО «Рейтинговое агентство «РИА Рейтинг» Тверская область находится на 46 месте по интегральному рейтингу социально-экономического положения субъектов РФ по итогам 2019 года.

Рейтинг социально-экономического положения регионов – 2020



Тверская область X Интегральный рейтинг по ито... S Скрыть фильтры

Место по итогам 2019 года	Регион	Интегральный рейтинг по итогам 2019 года, баллы	Место по итогам 2018 года	Интегральный рейтинг по итогам 2018 года, баллы
46	Тверская область	39,462	48	37,883

7.2.2. Итоги социально-экономического развития Тверской области за январь-август 2020 года

ОСНОВНЫЕ ЭКОНОМИЧЕСКИЕ И СОЦИАЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ. СВОДНЫЕ ИТОГИ

	млн. рублей				
	Абсолютные данные		В % к соответ-ствующему периоду предыдущего года		Справочно: январь-август 2019 в % к январю-августу 2018
	август 2020	январь-август 2020	август 2020	январь-август 2020	
Индекс промышленного производства ¹⁾	x	x	94,6	93,7	104,6
Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство»	2615	23040	62	135	124
Ввод в действие жилых домов, тыс. кв. м ²⁾	40,4	328,1	126	90	174 ³⁾
Объем услуг в области транспортировки и хранения ⁴⁾	2654	19401	113	108	113
Объем услуг в области информации и связи ⁴⁾	1083	8488	103	107	108
Оборот розничной торговли	21900	165490	99,0	101	106
Оборот общественного питания	724,7	5439	85	106	102
Объем платных услуг населению	4523	36580	94	91	103
Индекс потребительских цен, %	99,6 ⁵⁾	x	103,3 ⁶⁾	102,9	100,9 ⁶⁾
Среднесписочная численность работающих по крупным, средним и малым предприятиям, тыс. человек ⁷⁾	358,9	364,4	99,4	99,4	100,5
Численность официально зарегистрированных безработных, тыс. человек ⁸⁾	21,6	x	в 4,2р.	x	101,4
Начисленная средняя заработная плата одного работника ⁷⁾					
номинальная, рублей	35855	35050	107,8	106,8	106,4
реальная	x	x	103,5	104,0	101,5

¹⁾ по видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства",

"Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха", "Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений";

²⁾ с учетом жилых домов, построенных на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства;

³⁾ без учета жилых домов, построенных на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства;

⁴⁾ по крупным и средним предприятиям, в действующих ценах;

⁵⁾ к предыдущему месяцу;

⁶⁾ август к декабрю предыдущего года;

⁷⁾ за июль 2020г. и январь-июль 2020г.; в % к июлю 2019г. и январю-июлю 2019г.;

январь-июль 2019г. в % к январю-июлю 2018г.;

⁸⁾ на конец периода

7.3. Анализ рынка земельных участков сельскохозяйственного назначения Тверской области

7.3.1. Определение сегмента рынка

Рынок земли можно разделить на несколько основных сегментов:

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

Группы видов использования земель сельскохозяйственного назначения в соответствии с Методическими указаниями по государственной кадастровой оценке земель сельскохозяйственного назначения, утвержденными приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 20 сентября 2010 г. N 445:

1. Земли сельскохозяйственного назначения, пригодные под пашни, сенокосы, пастбища, занятые залежами на дату проведения государственной кадастровой оценки земель, многолетними насаждениями, внутрихозяйственными дорогами, коммуникациями, лесными насаждениями, предназначенными для обеспечения защиты земель от воздействия негативных (вредных) природных, антропогенных и техногенных явлений, а также водными объектами, предназначенными для обеспечения внутрихозяйственной деятельности.

2. Земли сельскохозяйственного назначения, малопригодные под пашню, но используемые для выращивания некоторых видов технических культур, многолетних насаждений, ягодников, чая, винограда, риса.

3. Земли сельскохозяйственного назначения, занятые зданиями, строениями, сооружениями, используемыми для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции.

4. Земли сельскохозяйственного назначения, занятые водными объектами и используемые для предпринимательской деятельности.

5. Земли сельскохозяйственного назначения, на которых располагаются леса.

6. Прочие земли сельскохозяйственного назначения, в том числе болота, нарушенные земли, земли, занятые полигонами, свалками, оврагами, песками, за исключением земельных участков в составе земель сельскохозяйственного назначения в границах садоводческих, огороднических и дачных объединений.

Анализ характеристик оцениваемых объектов позволяет отнести их к участкам сельскохозяйственного назначения, пригодных под пашни, сенокосы, пастбища.

7.3.2. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений на рынке земельных участков

Общие сведения, спрос, предложение, тенденции на рынке

Отличительной особенностью земли, если рассматривать ее в качестве экономического ресурса, является ограниченность данного товара. Главной особенностью и основным отличием земли от труда и капитала, которые относятся к мобильным факторам производства, является неподвижность данного ресурса, поэтому в производстве данный ресурс квалифицируется как специфический фактор.

Ключевыми факторами, из которых формируется стоимость того или иного земельного участка, являются технологические особенности надела (состав и плодородность грунта напрямую влияют на то, какие сельхоз культуры можно выращивать на данном участке земли), а также географическое расположение надела, от которого напрямую зависят климат, расположение розы ветров, среднестатистическое количество осадков в данном регионе и т.д. Благоприятное географическое местоположение (от которого и зависят все вышеперечисленные природные факторы), и технологические особенности грунта, как раз и формируют определённое качество земельного участка, и определяют пригодность земли к ведению на ней сельхоз производства, либо невозможность организации на ней прибыльного хозяйства. В этом и заключается ограниченность данного товара на рынке земли. Как правило, количество площадей, которые подходят для сельскохозяйственного производства, ограничено в каждом регионе. К слову, при вложении значительного объёма труда и высоком инвестировании, количество площадей, которые в итоге можно будет использовать для сельскохозяйственного производства, может быть значительно увеличено.

Земля для России является не только экономическим или производственным фактором, но и социально-политическим, при чем последнее значение является наиболее важным. Рынок земли сельхоз назначения, на текущий момент, несмотря на всё возрастающее внимание со стороны государства, и регулярное повышение объёма дотаций отрасли, является достаточно плохо организованной и непрозрачной отраслью. Осложняется ситуация ещё и тем, что точное количество площадей, которые подходят или могут быть, в перспективе, переведены в категорию пригодных для сельскохозяйственного производства, неизвестно. Но, несмотря на все эти трудности, данный сегмент рынка земли активно

развивается. Об этом можно судить по всё возрастающему интересу к землям сельхоз назначения и о постоянном увеличении объёма продаж таких участков.

С каждым годом все возрастают площади земель, которые отводятся и используются для ведения сельского хозяйства. И это вполне закономерно, ведь учитывая плодородность и прекрасно подходящий для выращивания сельхоз культур климат, в большинстве регионов Российской Федерации, ведение сельского хозяйства является очень выгодным производством. Благодаря появлению все новых производителей и энтузиастов, желающих инвестировать в сельское хозяйство, и тем самым улучшить благосостояние отрасли, российский рынок земли сельхоз назначения развивается. Ежегодно в России, исходя из данных кадастровых служб, проводятся десятки тысяч сделок купли-продажи земли, и заметна тенденция к увеличению количества соглашений, которые приходится именно на ту часть рынка земли, которая относится к землям сельхоз назначения.

Но, несмотря на заметное оздоровление сельхоз отрасли, есть здесь и значительные проблемы, требующие скорейшего решения. И в основном они связаны со сложившейся политической ситуацией. Огромную роль в этом сыграла нестабильность национальной валюты, а нестабильность на валютном рынке страны, неизбежно вносит значительные коррективы и на общее количество операций на земельном рынке. Значительный рост стоимости валюты, сказался и на повышении стоимости земельных участков, что в свою очередь снизило количество покупателей, желающих приобрести, либо же взять в аренду земли сельхоз назначения по значительно возросшим ценам. Результатом скачков рубля и огромного снижения количества сделок на рынке земли, стало сокращение общих объёмов продаж вдвое. Это привело к значительному спаду в области инвестирования в земельные ресурсы. По причине столь нестабильной экономической ситуации, многие ранее заключенные договоренности даже были расторгнуты.

На сегодняшний день, из-за непростой ситуации на внешнеполитической арене, количество иностранных инвесторов, желающих вложить средства в развитие земель сельхоз назначения в долгосрочной перспективе, значительно снизилось.

По состоянию на 2015 - 2016 годы, общая площадь земельных участков составляет 168 миллионов гектар - это огромная территория. С учетом того, что во многих регионах России эти земли используются в сельхоз производстве до 70%, общая прибыль от ведения сельского хозяйства, на государственном уровне должна составлять баснословную сумму. Но к сожалению, это не так, и в некоторых европейских странах, прибыльность одного гектара земли сельхоз назначения, превышает российские показатели до 7 раз. В первую очередь это вызвано тем, что сельскохозяйственная деятельность, на большинстве отечественных предприятий, осуществляется с использованием материально и технически устаревшей производственной базы, недостаточном количестве высококлассных специалистов, и неправильном построении принципов ведения сельского хозяйства в качестве сырьевой базы.

Но чтобы понять истинное состояние российского рынка земли, необходимо детально рассмотреть его насущные проблемы. Для начала следует подойти к изучению цен на земли сельскохозяйственного назначения. По мнению экспертов, которые профессионально занимаются расчётом стоимости земли, в ближайшее время не стоит ожидать значительного скачка в росте цен на земельные участки. Это обусловлено тем, что основная часть земель сельхоз назначения находится в паевой или другой собственности обычных граждан, которые не так пристально следят за ситуацией на валютном рынке, и они не будут, в отличие от землевладельцев, которые занимаются торговлей земли профессионально, повышать стоимость на сельхоз угодья каждый день, подстраиваясь под курс рубля. Также заметна тенденция, когда стоимость земли стала повышаться в зависимости от регионального расположения. Кроме того, существует проблема устаревшего подхода к обработке земли - отрасли необходимо преобразование и совершенствование.

В целом рынок земли в Тверской области в настоящее время проходит этап становления.

Земли, находящиеся в пределах Тверской области, составляют земельный фонд области. Информация о характеристиках земельного фонда области и его использовании приведена в настоящем Отчете на основании данных Регионального доклада о состоянии и использовании земель в Тверской области Управления федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тверской области на 1 января 2017 года³. Данные о состоянии земельного фонда на 1 января 2020 года отсутствуют, по причине того, что последняя перепись земель сельскохозяйственного назначения проводилась в 2016 году.

³Региональный доклад о состоянии и использовании земель в Тверской области Управления федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тверской области за 2016г. источник - <https://rosreestr.ru/site/open-service/statistika-i-analitika/regionalnyy-doklad-o-sostoyanii-i-ispolzovanii-zemel-v-tverskoy-oblasti-za-2016-god/>

ЗЕМЕЛЬНЫЙ ФОНД ОБЛАСТИ ПО КАТЕГОРИЯМ И УГОДЬЯМ НА 01.01.2017, ТЫС.ГА

№№ п/п	Категория земель	Общая площадь	Сельскохозяйст- венные угодья		Лесные земли	Лесные насаждения, не входящие в лесной фонд	Другие угодья	
			Всего	из них пашня			Всего	из них под во- дой и бо- лотами
1	Земли сельскохо- зяйственного назначения, в том числе: фонд перераспределения земель	2575,4	2057,4	1370,5	58,1	192,2	267,7	185,8
		250,8	132,6	79,3	23,0	44,2	51	34,2
2	Земли населен- ных пунктов	410,9	261,9	88,7	24,3	14,8	109,9	9,3
3	Земли промыш- ленности, энергетики, транс- порта, связи, обороны и ино- го назначения	120,5	7,8	3,0	41,7	4,5	66,5	15,2
4	Земли особо охраняемых территорий и объектов	81,6	2,4	0,5	58,1	0,6	20,5	17,2
5	Земли лесного фонда	4832,6	8,1	0,4	4487,4	-	337,1	273,8
6	Земли водного фонда	174,6	1,2	-	0,2	2,2	171,0	170,7
7	Земли запаса	224,5	79,8	41,3	72,4	19,0	53,3	41,3
	Итого:	8420,1	2418,6	1504,4	4742,4	233,3	1025,8	713,3
	в %	100,0	28,7	17,9	56,3	2,8	12,2	8,5

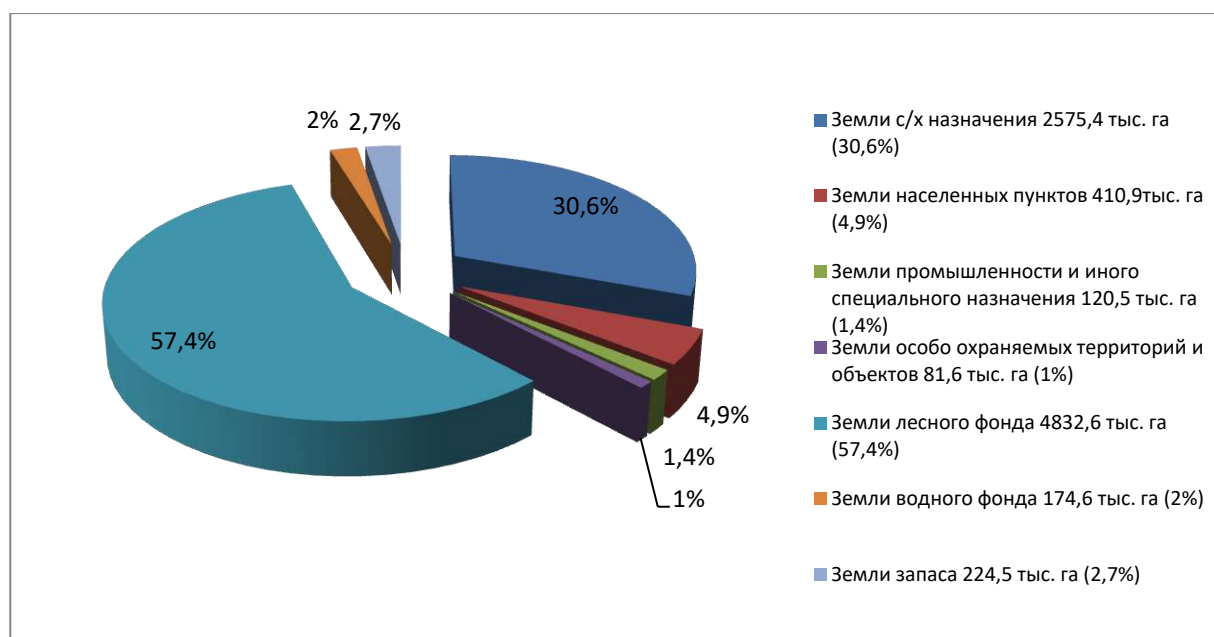


Рисунок 2. Распределение земельного фонда по категориям земель

Землями сельскохозяйственного назначения являются земли за чертой населенных пунктов, предоставленные для нужд сельского хозяйства или предназначенные для этих целей.

По состоянию на 01.01.2017 земли сельскохозяйственного назначения в структуре земельного фонда составляют 2575,4 тыс. га или 30,6% от общей площади земель области.

По сравнению с прошлым годом площадь земель сельскохозяйственного назначения уменьшилась на 0,3 тыс. га.

0,2 тыс. га земель включены в границы сельских населенных пунктов в нескольких районах Тверской области.

В 2016 году включение земельных участков в границы населенных пунктов осуществлялось в соответствии с Генеральными планами сельских поселений, утвержденными Советами депутатов муниципальных образований сельских поселений. В соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 03.02.2014 № 71 «Об утверждении правил направления органами государственной власти и местного самоуправления документов, необходимых для внесения сведений в государственный кадастр недвижимости, в федеральный орган исполнительной власти, уполномоченный в области государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, кадастрового учета и ведения государственного кадастра недвижимости, а также о требованиях к формату таких документов в электронной форме» Администрациями сельских поселений были подготовлены документы, на основании которых сведения о границах населенных пунктов внесены в государственный кадастр недвижимости.

Площадь земельных участков, включенных в границы населенных пунктов, увеличилась в нескольких районах области. Наибольшее количество земель сельскохозяйственного назначения включено в границы населенных пунктов Калининского района (158 га).

Земельные участки, включенные в состав земель населенных пунктов, находятся в собственности граждан и юридических лиц, а также в собственности РФ.

Вид разрешенного использования земельных участков, включенных в границы населенных пунктов: для ведения личного подсобного хозяйства, для жилищного и индивидуального жилищного строительства.

0,1 тыс. га переведены в категорию земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения соответствии с распоряжениями Правительства Тверской области и Росавтодора.

В соответствии со ст. 80 Земельного кодекса Российской Федерации в муниципальных образованиях области в составе земель сельскохозяйственного назначения создан фонд перераспределения земель.

Площадь земель фонда перераспределения на отчетную дату составила 250,8 тыс. га, из них: площадь сельскохозяйственных угодий - 132,6 тыс. га (или 52,9% от общей площади фонда), несельскохозяйственных угодий - 118,2 тыс. га (или 47,1%).

Площадь земель фонда перераспределения земель увеличилась на 4,8 тыс. га по сравнению с 2015 годом.

В течение года из фонда перераспределения земель предоставлялись земельные участки разным землепользователям и передавались в фонд перераспределения в соответствии с решениями исполнительных органов власти муниципальных образований.

В 2016 году из фонда перераспределения земель предоставлено 0,2 тыс. га сельскохозяйственных угодий гражданам и юридическим лицам для сельскохозяйственного производства.

В то же время в связи с отказом сельскохозяйственных предприятий, крестьянских (фермерских) хозяйств и граждан от земельных участков, предоставленных им ранее в аренду, в собственность, в постоянное (бессрочное) пользование, 4 тыс. га сельскохозяйственных угодий, а также 1 тыс. га несельскохозяйственных угодий включены в фонд перераспределения земель.

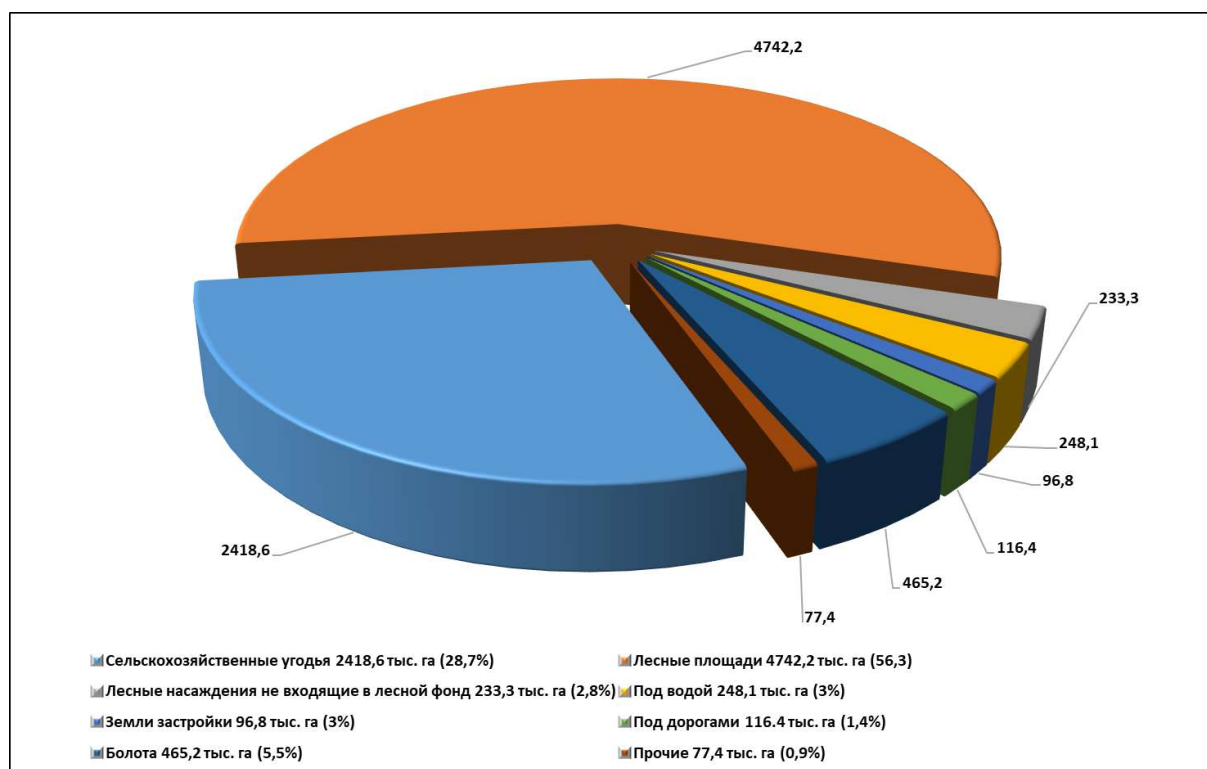


Рисунок 3. Распределение земельного фонда по угодьям.

Земельные угодья подразделяются на сельскохозяйственные и несельскохозяйственные угодья.

На 1 января 2017 года площадь сельскохозяйственных угодий во всех категориях земель составила 2418,6 тыс. га или 28,7 % от всего земельного фонда области, несельскохозяйственных угодий – 6001,5 тыс. га или 71,3%.

Сельскохозяйственные угодья — это земельные угодья, систематически используемые для получения сельскохозяйственной продукции. Сельскохозяйственные угодья подлежат особой охране. Предоставление их для несельскохозяйственных нужд допускается в исключительных случаях.

Значительные площади сельскохозяйственных угодий 261,9 тыс. га (63,7% от общей площади населенных пунктов) учтены на землях населенных пунктов и на землях запаса – 79,8 тыс. га (35,5% от общей площади категории).

Наибольшая площадь сельскохозяйственных угодий входит в состав земель сельскохозяйственного назначения 2057,4 тыс. га (или 79,9% от общей площади данной категории).

Состояние сельскохозяйственных угодий по-прежнему ухудшается, так как культурно-технические работы на большей площади практически не проводятся.

В области прогрессируют процессы зарастания сельскохозяйственных угодий кустарником и мелколесьем. Зарастание угодий ведет не только к количественному уменьшению площадей кормовых угодий, но и оказывает отрицательное влияние на качественные изменения травостоя лугов и пастбищ, происходит появление грубостебельных, сорных и ядовитых трав в травостоях.

Значительным неблагоприятным фактором в условиях ведения сельскохозяйственного производства является каменистость земель.

Необходимо отметить наличие на землях сельскохозяйственного назначения эрозионных процессов.

Переувлажненность и заболоченность сельскохозяйственных угодий, связанных с подтоплением земель, являются причиной их низкого плодородия.

Все вышеперечисленные факторы негативно сказываются на использовании земель, значительные площади исключены из сельскохозяйственного оборота.

В категории земель сельскохозяйственного назначения учтено 250,8 тыс. га осушаемых и 5,1 тыс. га орошаемых мелиорированных земель (сельскохозяйственных угодий). Выявлено, что 191,2 тыс. га осушаемых и 1,5 тыс. га орошаемых земель находятся в неудовлетворительном состоянии, поэтому требуется улучшение состояния земель и технического уровня мелиоративных систем.

Рынок земли можно разделить на несколько основных сегментов:

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

Первый сегмент всегда был достаточно развитым, особенно по землям вблизи крупных городов.

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.

В 2003-2005 года 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:

- 1) 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;
- 2) 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, moteлей, кафе, стоянок и т.п.);
- 3) для ведения сельскохозяйственного производства.

Наибольшее количество предложений сосредоточено в группе сельхозземель, предлагаемых не для сельскохозяйственного использования (с последующим изменением назначения или переводом в другие категории).

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

С увеличением площади выставленных на продажу участков, наблюдаются тенденции падения удельной стоимости единицы площади (сотки) по мере увеличения площади продаваемых участков.

В сегменте земель сельхозназначения при малых площадях участков уменьшение удельной стоимости происходит наиболее быстро, а по мере возрастания площадей продаваемых участков снижение удельной стоимости замедляется.

Объем сделок и предложений земельных участков указанного сегмента на территории Тверской области позволяет сделать вывод об умеренной активности данного сегмента рынка.

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

Цены на рынке земельных участков

География земельного рынка Тверской области определяется в основном двумя факторами: наличием на территории крупных водных объектов и близостью к границе с Московской областью. Выставленные на продажу участки располагаются в основном в районах области, по территориям которых протекает река Волга, а также находится озеро Селигер.

Ниже приводятся примеры предложений о продаже аналогичных земельных участков в населённых пунктах Тверской области, удалённых от Твери на расстоянии от 140 до 250 км.

Таблица 5

ПРИМЕРЫ ПРЕДЛОЖЕНИЙ О ПРОДАЖЕ АНАЛОГИЧНЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ В НАСЕЛЁННЫХ ПУНКТАХ ТВЕРСКОЙ ОБЛАСТИ

Характеристики объектов	Аналоги									
	№ 1	№ 2	№ 3	№ 4	№ 5	№ 6	№ 7	№ 8	№ 9	№ 10
Наименование объектов	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Местоположение	Тверская область, Удомельский городской округ, д. Бочурино	Тверская область, Осташковский городской округ, в 300 метрах от озера Ежинское	Тверская область, Вышневолоцкий район, Сорокинское сельское поселение в СТ "Камушки" (на трассе В.Волочек-Удомля, заезд в сторону дер.Пуйги)	Тверская область, Вышневолоцкий район, деревня Табошево	Тверская область, Вышневолоцкий городской округ, деревня Быстрое	Тверская область, Вышневолоцкий городской округ, деревня Пашино	Тверская область, Вышневолоцкий городской округ, с. Коломно	Тверская область, Вышневолоцкий городской округ, пос. Борисово	Тверская область, Бологовский район, д. Базарово	Тверская область, Осташковский городской округ, деревня Жегалово
Удалённость от областного центра (Твери), км.	около 190 км	около 220 км	около 170 км	около 160 км	около 150 км	около 140 км	около 150 км	около 140 км	около 200 км	около 250 км
Категория земель (разрешённое использование, функциональное назначение)	Земли сельскохозяйственного назначения (для ведения сельскохозяйственного производства)	Земли сельскохозяйственного назначения (для ведения сельскохозяйственного производства)	Земли сельскохозяйственного назначения (для ведения сельскохозяйственного производства)	Земли сельскохозяйственного назначения (для ведения сельскохозяйственного производства)	Земли сельскохозяйственного назначения (для ведения сельскохозяйственного производства)	Земли сельскохозяйственного назначения (для ведения сельскохозяйственного производства)	Земли сельскохозяйственного назначения (для ведения сельскохозяйственного производства)	Земли сельскохозяйственного назначения (для ведения сельскохозяйственного производства)	Земли сельскохозяйственного назначения (для ведения крестьянского хозяйства)	Земли сельскохозяйственного назначения (для ведения крестьянского хозяйства)
Общая площадь участков, сотка	24	1 000	10	1 000	480	746	3 959	600	3 340	800
Наличие коммуникаций	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Наличие свободного подъезда к участку	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется
Наличие и описание зданий, расположенных на участке	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Передаваемые права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Условия рынка (тип сделки)	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Условия рынка (дата сделки (предложения))	Октябрь 2020	Октябрь 2020	Октябрь 2020	Октябрь 2020	Октябрь 2020	Октябрь 2020	Октябрь 2020	Октябрь 2020	Октябрь 2020	Октябрь 2020
Цена предложения за участок (НДС не облагается), руб.	300 000	1 950 000	85 000	2 000 000	1 200 000	1 500 000	3 500 000	3 500 000	3 500 000	2 030 000
Цена предложения 1 сотки общей площади участка (НДС не облагается), руб.	12 500	1 950	8 500	2 000	2 500	2 011	884	5 833	1 048	2 538

Источник информации	Частное лицо, 8-910-536-71-92, https://www.w.avito.ru/udomlya/zemelnye_uchastki/uchastok_24_sot_snt_dnp_1486343454?src=bp_catalog	Иван, 8-916-715-00-99, https://www.w.avito.ru/peno/zemelnye_uchastki/uchastok_10_ga_snt_dnp_63458447	Частное лицо, 8-915-704-92-40, https://www.w.avito.ru/vyshniy_volochek/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_snt_dnp_820510941?src=bp_catalog	Павел, 8-952-090-73-43, https://www.w.avito.ru/vyshniy_volochek/zemelnye_uchastki/uchastok_10_ga_snt_dnp_684694602	Эдвард, 8-931-340-56-85, https://www.w.avito.ru/vyshniy_volochek/zemelnye_uchastki/uchastok_4.8_ga_snt_dnp_322792849	Оксана, 8-916-410-84-48, https://www.w.avito.ru/vyshniy_volochek/zemelnye_uchastki/uchastok_7.46_ga_snt_dnp_761334501	Анатолий, 8-903-630-62-67, https://www.w.avito.ru/krasnomayskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_39.59_ga_snt_dnp_1993605736	Частное лицо, 8-915-711-05-81, https://www.w.avito.ru/vyshniy_volochek/zemelnye_uchastki/uchastok_6_ga_snt_dnp_1257463081	Борис, 8-920-892-25-72, https://www.w.avito.ru/verskaya_oblast_ozernyy/zemelnye_uchastki/uchastok_33.4_ga_snt_dnp_1649558658	Частное лицо, 8-900-119-19-19, https://www.w.avito.ru/ostashkovskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_8_ga_snt_dnp_1905423199
---------------------	--	--	--	---	--	--	--	--	---	--

Таблица 5 (продолжение)

ПРИМЕРЫ ПРЕДЛОЖЕНИЙ О ПРОДАЖЕ АНАЛОГИЧНЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ В НАСЕЛЁННЫХ ПУНКТАХ ТВЕРСКОЙ ОБЛАСТИ

Характеристики объектов	Аналоги									
	№ 11	№ 12	№ 13	№ 14	№ 15	№ 16	№ 17	№ 18	№ 19	№ 20
Наименование объектов	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Местоположение	Тверская область, Осташковский городской округ, деревня Залучье	Тверская область, Осташковский городской округ, д. Залесье	Тверская область, Осташковский городской округ, д. Заборье	Тверская область, Пеновский муниципальный округ	Тверская область, Осташковский городской округ, между д. Ивановщин и д. Старое село	Тверская область, Кесовогорский район, д. Гребни	Тверская область, Кашинский городской округ, д. Жуково	Тверская область, Осташковский городской округ, на пересечении и трассы Осташков - Торжок и дороги на д.Светлица (Нилова пустынь)	Тверская область, Калязинский район, Старобисловское поселение, деревня Сталино	Тверская область, Оленинский муниципальный округ, д. Тушино
Удалённость от областного центра (Твери), км.	около 170 км	около 180 км	около 210 км	около 230 км	около 230 км	около 170 км	около 150 км	около 200 км	около 180 км	около 170 км
Категория земель (разрешённое использование, функциональное назначение)	Земли сельскохозяйственного назначения (для ведения сельскохозяйственного производства)	Земли сельскохозяйственного назначения (для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства)	Земли сельскохозяйственного назначения (для ведения сельскохозяйственного производства)	Земли сельскохозяйственного назначения (для ведения сельскохозяйственного производства)	Земли сельскохозяйственного назначения (для ведения сельскохозяйственного производства)	Земли сельскохозяйственного назначения (для ведения сельскохозяйственного производства)	Земли сельскохозяйственного назначения (для ведения сельскохозяйственного производства)	Земли сельскохозяйственного назначения (для ведения сельскохозяйственного производства)	Земли сельскохозяйственного назначения (для ведения сельскохозяйственного производства)	Земли сельскохозяйственного назначения (для ведения сельскохозяйственного производства)
Общая площадь участков, сотка	1 270	800	900	700	320	15 000	3 000	800	11 063	10 000
Наличие коммуникаций	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Наличие свободного подъезда к участку	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется
Наличие и описание зданий, расположенных на участке	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Передаваемые права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Условия рынка (тип сделки)	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Условия рынка (дата сделки (предложения))	Октябрь 2020	Октябрь 2020	Октябрь 2020	Октябрь 2020	Октябрь 2020	Октябрь 2020	Октябрь 2020	Октябрь 2020	Октябрь 2020	Октябрь 2020

Цена предложения за участок (НДС не облагается), руб.	2 500 000	1 800 000	3 200 000	4 000 000	2 500 000	10 000 000	3 000 000	1 000 000	5 000 000	6 000 000
Цена предложения 1 сотки общей площади участка (НДС не облагается), руб.	1 969	2 250	3 556	5 714	7 813	667	1 000	1 250	452	600
Источник информации	Тимур, 8-952-061-94-98, https://www.avito.ru/ostashkov/zemelnye_uchastki/uchastok_12.7_ga_snt_dnp_1319067082	Эдуард, 8-916-745-28-92, https://www.avito.ru/ostashkov/zemelnye_uchastki/uchastok_8_ga_snt_dnp_180324702	Павел Кудрявцев, 8-962-399-65-55, https://www.avito.ru/ostashkov/zemelnye_uchastki/uchastok_9_ga_snt_dnp_1293081120	Василий, 8-950-025-55-80, https://www.avito.ru/peno/zemelnye_uchastki/uchastok_7_ga_snt_dnp_1952953586	Владимир, 8-910-649-26-50, https://www.avito.ru/ostashkov/zemelnye_uchastki/uchastok_3.2_ga_snt_dnp_1967120279	Надежда Васильевна, 8-909-968-16-63, https://www.avito.ru/esova_gora/zemelnye_uchastki/uchastok_150_ga_snt_dnp_1915302663?src=bp_catalog	Сорокин Алексей, 8-920-162-37-77, https://www.avito.ru/kashin/zemelnye_uchastki/uchastok_30_ga_snt_dnp_1210724486?src=bp_catalog	Частное лицо, 8-905-129-00-81, https://www.avito.ru/ostashkov/zemelnye_uchastki/uchastok_8_ga_snt_dnp_1955679742	Частное лицо, 8-915-008-55-57, https://www.avito.ru/alyazin/zemelnye_uchastki/uchastok_110_ga_snt_dnp_1993651995?src=bp_catalog	Владимир, 8-926-400-93-09, https://www.avito.ru/olenino/zemelnye_uchastki/uchastok_100_ga_snt_dnp_1324207089?src=bp_catalog

По данным анализа рынка, диапазон цен предложения на аналогичные оцениваемым земельные участки в зависимости от площади составляет **от 450 до 12 500 руб./сотка.**

7.3.3. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости на рынке земельных участков

Основными ценообразующими факторам для земельных участков сельскохозяйственного назначения являются:

1. Передаваемые права. Земельные участки (ИЖС, ДНП, СНТ, ЛПХ) передаются как на праве собственности, так и на праве аренды. В собственности земельные участки продаются, в большинстве случаев, частными лицами. Право аренды выставляется на продажу преимущественно городской администрацией.

Право собственности более предпочтительно для инвестора, чем право долгосрочной аренды и поэтому оценивается дороже. Это связано с тем, что собственник может распоряжаться участком (продажа, взнос в уставный капитал, залог и т.д.) без дополнительных согласований. Арендатору участка необходимо согласовывать свои действия с собственником.

Также в случае изъятия участка для государственных нужд собственнику легче защитить свои права, чем арендатору. Помимо этого, преимущество права собственности выражается в меньших платежах по налогу на землю, которые платит собственник по сравнению с арендными платежами, которые вносит арендатор.

Величина корректировки на передаваемые права рассчитывается как затраты на выкуп земельного участка в собственность. Цена выкупа земельных участков, как правило, исчисляется от кадастровой стоимости участка. В Тверской области цена выкупа определена в ЗАКОНЕ ТВЕРСКОЙ ОБЛАСТИ от 09 апреля 2008 года N 49-зо «О РЕГУЛИРОВАНИИ ОТДЕЛЬНЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ В ТВЕРСКОЙ ОБЛАСТИ». Принят Законодательным Собранием Тверской области 27 марта 2008 года.

2. Условия финансирования и условия продажи. Разница в стоимости в зависимости от условий финансирования зависит от сущности финансовых договоренностей, при этом зачастую при продаже в рассрочку, стоимость объектов недвижимости выше до 7-10%. Это связано с тем, что, продавая объект с отсрочкой платежа, например на 1 год, продавец фактически кредитует покупателя. Диапазон корректировки определен по данным Статистического бюллетеня Банка России №8 (327), стр.126. Так, средневзвешенная ставка по кредитам, предоставленным нефинансовым организациям в июне 2020г. (последние данные, ближайшие к дате оценки) находится на уровне 7,01% годовых в рублях⁴.

3. Условия рынка (скидка с цены предложения). Как правило, все земельные участки предлагаются к продаже с учетом скидки на торг. Разрыв между ценой предложения и конечной ценой сделки достаточно высок. Для сельскохозяйственных земельных участков на неактивных рынках он может составлять в среднем от 11,4% до 32,9% по данным опроса, организованного «Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки» (ООО «Информ-Оценка») в рамках реализации проекта по сбору коллективных экспертных оценок характеристик рынка недвижимости 2018 (в работе собраны мнения профессиональных оценщиков и судебных экспертов, специалистов залоговых служб банков из разных населенного пункта).

⁴ - Источник: ЦБ РФ, http://www.cbr.ru/Collection/Collection/File/29206/Bbs2008_r.pdf

Таблица 61

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под пашню	19,4%	11,4%	27,4%
2. Земельные участки под кормовые угодья	20,9%	12,6%	29,2%
3. Земельные участки под многолетние насаждения	19,7%	11,7%	27,8%
4. Земельные участки, классифицируемые как залежь	24,0%	15,0%	32,9%

Источник: Лейфер Л.А. (ред.) Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки сельскохозяйственного назначения. Нижний Новгород-2018, стр. 140, таблица 61.

4. Местоположение – один из основных ценообразующих факторов для всех групп земельных участков, в том числе под размещение сельскохозяйственного производства – здесь особое внимание уделяется транспортной доступности, удалённости от крупных городов.

Чем дальше от областных центров и транспортных магистралей, тем ниже инвестиционная привлекательность.

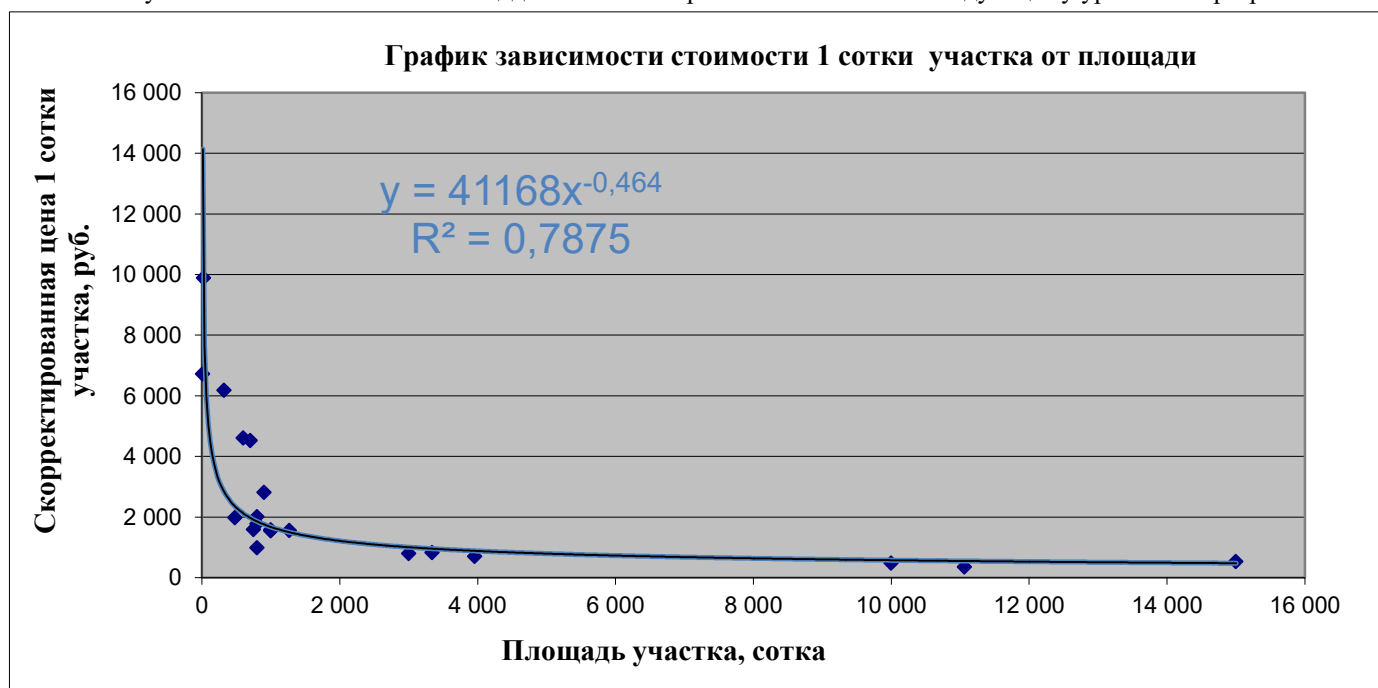
Наибольшая востребованность сельскохозяйственных участков в близости от Твери обусловлена активным индивидуальным и малоэтажным строительством. Земли сельскохозяйственного назначения в данном случае переводятся в другую категорию.

Границы ценового диапазона земель для с/х назначения в зависимости от района их расположения по величине отличаются более чем в 8 раз (см. табл.4).

По данным опроса, организованного «Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки» (ООО «Информ-Оценка») в рамках реализации проекта по сбору коллективных экспертных оценок характеристик рынка недвижимости 2018 (в работе собраны мнения профессиональных оценщиков и судебных экспертов, специалистов залоговых служб банков из разных населенного пункта) удалённость от областного центра на расстояние свыше 70 км снижает стоимость участков в среднем на 40%⁵.

5. Площадь земельного участка. Фактор масштаба учитывает, что участки меньшей площади в пересчете на единицу площади стоят дороже, а большей площади – дешевле. Это связано с повышением платежеспособного спроса на объекты меньшего масштаба. Как правило, земельные участки меньшей площади легче продать, чем большей.

По данным исследования, проведённого ООО «АБК-Консалт» для целей настоящей оценки, стоимость земельного участка в зависимости от площади может быть рассчитана согласно следующему уравнению регрессии:



⁵ Источник: Лейфер Л.А. (ред.) Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки сельскохозяйственного назначения. Нижний Новгород-2018, стр. 67.

Например, согласно полученной зависимости ($y = 41168 * x^{-0,464}$) при увеличении площади участка со 100 до 500 соток, удельная стоимость 1 га снижается на 53% $= (2\ 303 \text{руб} / 4859 \text{руб}) - 1) * 100\%$.

6. Транспортная доступность (характеристика подъезда). В настоящее время при выборе девелоперами земельных участков предъявляются серьезные требования к характеристикам подъезда. Вид и состояние подъездных путей осваиваемых земельных участков имеет важное значение. Качество дорог и подъездных путей к участку влияет не только на организацию всех процессов строительства, но и на дальнейшую эксплуатацию, в первую очередь - на комфорт и удобство. Строительство дорог - это дорогостоящий, капиталоемкий процесс, требующий использования специальных машин и механизмов. Если расстояние от основной дороги до объекта небольшое, то эти проблемы решаемы. В противном случае - себестоимость объекта может сильно возрасти. Вместе с тем, наличие качественных дорог влияет на статус недвижимости и, соответственно, на стоимость объекта в целом. Корректировка на подъезд определяется затратами на строительство подъездных путей.

7.3.4. Основные выводы относительно рынка земельных участков

- Инвесторы проявляют лояльность к Тверской области, активно развивая в регионе свои предприятия и производства.
- Для рынка сельскохозяйственных земельных участков Тверской области характерно длительное экспонирование предложений.
- Наиболее востребованными остаются участки с хорошим местоположением, в основном - расположенные вблизи крупных городов.
- В сегменте земель сельхозназначения при малых площадях участков уменьшение удельной стоимости происходит наиболее быстро, а по мере возрастания площадей продаваемых участков снижение удельной стоимости замедляется.
- Объем сделок и предложений земельных участков указанного сегмента на территории Тверской области позволяет сделать вывод об умеренной активности данного сегмента рынка.
- И госструктуры, и аналитики не предсказывают скорейшего улучшения ситуации. В этой связи предполагать заметного улучшения состояния земельного рынка, который является существенным элементом экономики, в ближайшей перспективе нет оснований.
- Диапазон цен предложения на аналогичные оцениваемым земельные участки в Тверской области составляет **от 450 до 12 500 руб./сотка**. Цена зависит от локации, транспортной доступности и площади.

Источники информации: <http://realtymarket.ru/RINOK-JILIH-POMESHENII/Tverskaya-oblast.-Rinok-zemli.-2014-g..html>, <http://21vek-invest.ru/news/135.html>, <http://str-plus.ru/stati/osobennosti-ryinka-nedvizhimosti-v-tverskoj-oblasti>, http://ground-best.ru/analiz_runka, http://zemlion.ru/articles/?ELEMENT_ID=372, <http://мизо.тверскаяобласть.рф/deyatelnost-iogv/napravleniya/gosudarstvennaya-kadastrovaya-otsenka-obektov-nedvizhimosti/>, <https://tverbti.ru/wp-content/uploads/Analiz-rynka-ZU-2019.pdf>

8. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА

В соответствии с п.12 ФСО №7 «Оценка недвижимости» анализ наиболее эффективного использования лежит в основе оценок рыночной стоимости недвижимости.

В соответствии с п. 13 ФСО №7 «Оценка недвижимости» 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 объекта оценки) и финансово оправдано.

Основательность оценки зависит от наиболее эффективного использования объекта и, в частности, от заключения по этому вопросу. Часто эту концепцию называют «самое выгодное законное использование».

Заключение о «наиболее эффективном использовании» объекта недвижимости отражает мнение Оценщика в отношении использования собственности, исходящее из анализа состояния рынка, и является основополагающей предпосылкой при определении стоимости.

В соответствии с п.15 ФСО №7 «Оценка недвижимости» анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки. При определении рыночной стоимости оценщик руководствуется результатами этого анализа для выбора подходов и методов оценки объекта оценки и выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода.

В соответствии с п.16 ФСО №7 «Оценка недвижимости» анализ наиболее эффективного использования объекта оценки проводится, как правило, по объемно-планировочным и конструктивным решениям. Для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства. При этом такой анализ выполняется путем проведения необходимых для этого вычислений либо без них, если представлены обоснования, не требующие расчетов.

Анализ наиболее эффективного использования выполняется путём проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям:

- 1. Физическая возможность:** рассмотрение физически осуществимых в данном районе способов использования.
- 2. Юридическая допустимость:** рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями о зонировании, нормами градостроительства, экологическим законодательством и т.д.
- 3. Финансовая оправданность:** рассмотрение того, какое физически возможное и разрешенное законом использование будет давать приемлемый доход владельцу участка.
- 4. Максимальная эффективность:** рассмотрение того, какое из финансово оправданных использований будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

8.1. Анализ наиболее эффективного использования участка как условно незастроенного

1. Физическая возможность

Данный критерий имеет отношение к физическим характеристикам участка. Его проверка позволяет быть уверенным, что идеальные сооружения могут быть построены.

Рассматриваемые участки имеют достаточно очень большие размеры (суммарная площадь 108 участков составляет 12 025 583 кв.м.)

Формы участков неправильные многоугольные. Рельеф участков относительно ровный, риск затопления отсутствует. Физико-механические характеристики грунта удовлетворяют требованиям безопасного строительства капитальных сооружений или здания из лёгких конструкций.

Таким образом, физические характеристики земельных участков не накладывают практически никаких ограничений на его возможное использование, соответственно, оба варианта застраивать или не застраивать участок являются реализуемыми. При чем, застройка может быть осуществлена недвижимостью следующего назначения:

- I. Жилая** (для целей последующей продажи или сдачи в аренду: элитное, типовое жильё, коттеджная застройка, таун-хаусы, общежития и т.д.);
- II. Офисная** (бизнес-центр, представительство, консультационный, юридический центр, биржа, нотариальная контора, ломбард, консульство и т.д.);
- III. Торговая** (универсальный, специализированный торговый центр или магазин, автосалоны, выставочный центр, рынок (продуктовый, промышленных товаров, автомобильный, универсальный), торгово-оптовый склад и т.д.);
- IV. Общественного питания** (ресторан, кафе, бар, закусочная, бистро и т.д.);
- V. Производственно-складская** (промышленное предприятие, склад, гараж, автомастерская, химчистка, прачечная, сборочное производство и т.д.);

VI. Сельскохозяйственного назначения;

VII. Зрелищно-развлекательная (кинотеатр, концертный зал, театр, развлекательный центр, ночной клуб, дискотека и т.д.);

2. Юридическая допустимость

Данный критерий имеет отношение ко всем ограничениям по зонированию, типу застройки, плотности застройки, высоте застройки и по другим нормам градостроительства.

В соответствии со свидетельствами о праве собственности оцениваемые участки относятся к категории - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешённое использование (назначение) - для ведения сельскохозяйственного производства.

Согласно ст. 78 Земельного кодекса:

«1. Земли сельскохозяйственного назначения могут использоваться для ведения сельскохозяйственного производства, создания защитных лесных насаждений, научно-исследовательских, учебных и иных связанных с сельскохозяйственным производством целей, а также для целей аквакультуры (рыбоводства): крестьянскими (фермерскими) хозяйствами для осуществления их деятельности, гражданами, ведущими личные подсобные хозяйства, садоводство, животноводство, огородничество; хозяйственными товариществами и обществами, производственными кооперативами, государственными и муниципальными унитарными предприятиями, иными коммерческими организациями; некоммерческими организациями, в том числе потребительскими кооперативами, религиозными организациями; казачьими обществами; опытно-производственными, учебными, учебно-опытными и учебно-производственными подразделениями научных организаций, образовательных организаций, осуществляющих подготовку кадров в области сельского хозяйства, и общеобразовательных организаций; общинами коренных малочисленных народов Севера, Сибири и Дальнего Востока Российской Федерации для сохранения и развития их традиционных образа жизни, хозяйствования и промыслов.

2. Использование земель сельскохозяйственного назначения или земельных участков в составе таких земель, предоставляемых на период осуществления строительства дорог, линий электропередачи, линий связи (в том числе линейно-кабельных сооружений), нефтепроводов, газопроводов и иных трубопроводов, осуществляется при наличии утвержденного проекта рекультивации таких земель для нужд сельского хозяйства без перевода земель сельскохозяйственного назначения в земли иных категорий.

3. Использование земель сельскохозяйственного назначения допускается для осуществления видов деятельности в сфере охотничьего хозяйства, если иное не предусмотрено настоящим Кодексом.

4. Земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения, расположенные на расстоянии не более тридцати километров от границ сельских населенных пунктов, не могут использоваться для целей, не связанных с ведением сельского хозяйства.»

В соответствии с Приказом Минэкономразвития России от 01.09.2014 N 540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков» (Зарегистрировано в Минюсте России 08.09.2014 N 33995), участок относится к виду разрешенного использования «Сельскохозяйственное использование», код. 1.0.

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка
Сельскохозяйственное использование	Ведение сельского хозяйства. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 1.1-1.18, в том числе размещение зданий и сооружений, используемых для хранения и переработки сельскохозяйственной продукции	1.0
Растениеводство	Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с выращиванием сельскохозяйственных культур. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 1.2-1.6	1.1
Выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур	Осуществление хозяйственной деятельности на сельскохозяйственных угодьях, связанной с производством зерновых, бобовых, кормовых, технических, масличных, эфиромасличных, и иных сельскохозяйственных культур	1.2
Овощеводство	Осуществление хозяйственной деятельности на сельскохозяйственных угодьях, связанной с производством картофеля, листовых, плодовых, луковичных и бахчевых сельскохозяйственных культур, в том числе с	1.3

	использованием теплиц	
Выращивание тонирующих, лекарственных, цветочных культур	Осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, связанной с производством чая, лекарственных и цветочных культур	1.4
Садоводство	Осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, связанной с выращиванием многолетних плодовых и ягодных культур, винограда, и иных многолетних культур	1.5
Выращивание льна и конопли	Осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, связанной с выращиванием льна, конопли	1.6
Животноводство	Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с производством продукции животноводства, в том числе сенокошение, выпас сельскохозяйственных животных, разведение племенных животных, производство и использование племенной продукции (материала), размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения сельскохозяйственных животных, производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с <u>кодами 1.8-1.11</u>	1.7
Скотоводство	Осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, связанной с разведением сельскохозяйственных животных (крупного рогатого скота, овец, коз, лошадей, верблюдов, оленей); сенокошение, выпас сельскохозяйственных животных, производство кормов, размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения сельскохозяйственных животных; разведение племенных животных, производство и использование племенной продукции (материала)	1.8
Звероводство	Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с разведением в неволе ценных пушных зверей; размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения животных, производства, хранения и первичной переработки продукции; разведение племенных животных, производство и использование племенной продукции (материала)	1.9
Птицеводство	Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с разведением домашних пород птиц, в том числе водоплавающих; размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения животных, производства, хранения и первичной переработки продукции птицеводства; разведение племенных животных, производство и использование племенной продукции (материала)	1.10
Свиноводство	Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с разведением свиней; размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения животных, производства, хранения и первичной переработки продукции; разведение племенных животных, производство и использование племенной продукции (материала)	1.11
Пчеловодство	Осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, по разведению, содержанию и использованию пчел и иных полезных насекомых;	1.12

	размещение ульев, иных объектов и оборудования, необходимого для пчеловодства и разведения иных полезных насекомых; размещение сооружений используемых для хранения и первичной переработки продукции пчеловодства	
Рыбоводство	Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с разведением и (или) содержанием, выращиванием объектов рыбоводства (аквакультуры); размещение зданий, сооружений, оборудования, необходимых для осуществления рыбоводства (аквакультуры)	1.13
Научное обеспечение сельского хозяйства	Осуществление научной и селекционной работы, ведения сельского хозяйства для получения ценных с научной точки зрения образцов растительного и животного мира; размещение коллекций генетических ресурсов растений	1.14
Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции	Размещение зданий, сооружений, используемых для производства, хранения, первичной и глубокой переработки сельскохозяйственной продукции	1.15
Ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках	Производство сельскохозяйственной продукции без права возведения объектов капитального строительства	1.16
Питомники	Выращивание и реализация подраста деревьев и кустарников, используемых в сельском хозяйстве, а также иных сельскохозяйственных культур для получения рассады и семян; размещение сооружений, необходимых для указанных видов сельскохозяйственного производства	1.17
Обеспечение сельскохозяйственного производства	Размещение машинно-транспортных и ремонтных станций, ангаров и гаражей для сельскохозяйственной техники, амбаров, водонапорных башен, трансформаторных станций и иного технического оборудования, используемого для ведения сельского хозяйства	1.18

Принимая во внимание **юридические ограничения**, из указанных выше потенциально возможных вариантов застройки земельных участков исключаются из дальнейшего рассмотрения застройка **производственно-складского, торгового, офисного, жилого назначения, а также застройка объектами общественного питания и зрелищно-развлекательного назначения.**

Таким образом, можно сделать вывод, что участки могут быть использованы только под сельскохозяйственное производство.

3. Финансовая оправданность

Данный критерий позволяет проанализировать варианты использования земли, которые будут давать владельцу приемлемый доход.

Использование участков под сельскохозяйственное производство может обеспечить собственникам приемлемый доход.

4. Максимальная эффективность

Критерий максимальной эффективности предполагает выбор того варианта, который будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Таким образом, учитывая:

- Физические размеры, площади земельных участков;
- Юридические ограничения;
- Местоположение;
- Ближайшее окружение;

мы пришли к выводу, что целесообразнее всего использовать участки под сельскохозяйственное производство.

9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

Процесс оценки - логически обоснованная и систематизированная процедура последовательного решения поставленной проблемы с использованием известных подходов и методов оценки для вынесения окончательного суждения о стоимости.

Определение рыночной стоимости недвижимости связано со сбором и анализом информации в процессе оценки.

Основной задачей первого этапа в процессе оценки следует считать определение цели оценки или, в более общем виде, - идентификацию объекта оценки, согласование соответствующего данной цели требуемого стандарта (вида) стоимости и даты, на которую будет определена стоимость. Большое значение имеет также выявление намерений относительно использования в дальнейшем заключения о стоимости объекта и интересов различных сторон в оцениваемой собственности.

На втором этапе процесса оценки составляется план оценки с избирательным применением в каждом конкретном случае известных методов и подходов, позволяющих избегать непродуктивных затрат и формулировать требования к необходимой информации. План оценки дает возможность оценить временные и качественные затраты на подготовку заключения о стоимости объекта и сфокусировать процесс поиска и анализа уместной в каждом конкретном случае информации.

Третий этап в процессе оценки заключается в сборе и подтверждении той информации, на которой будут основываться заключение и выводы о стоимости объекта. Важность этого этапа очевидна, поскольку от качества и полноты собранной информации из доступных достоверных источников напрямую зависят результаты работы в целом. Особое внимание уделяется личной инспекции объекта оценки, подтверждению достоверности собранной информации, ее полезности и актуальности.

Работа обычно осуществляется по двум направлениям:

1. Сбор и анализ общих данных, характеризующих экономические, социальные, природные и другие факторы, влияющие на рыночную стоимость объекта, их анализ.

2. Сбор и анализ специальных данных, представляющих собой детальную информацию, относящуюся как к оцениваемому объекту, так и к сопоставимым с ним другим объектам.

Четвертый этап в процессе оценки является основным с точки зрения получения методически обоснованных результатов о стоимости объекта.

Окончательное заключение о стоимости основано на всей совокупности имеющейся рыночной информации и может представлять собой не только единственным образом определенное значение стоимости, но и устанавливать некоторые пределы оцененной стоимости или даже более сложные аналитические зависимости. Все результаты, полученные на предыдущих этапах, сводятся на заключительном этапе согласования воедино и излагаются в виде отчета об оценке.

9.1. Проведённые исследования

При выполнении настоящей работы был проведен ряд независимых исследований, в частности:

1. Были проанализированы все доступные данные по рынку недвижимости Тверской области, как прошлые, так и текущие;
2. Был осуществлён поиск и анализ цен предлагаемых к аренде и продаже сопоставимых имущественных объектов.
3. В период проведения исследований оценщиками лично была проведена инспекция объекта оценки. В процессе инспекции были отмечены факторы, которые могли бы повлиять на стоимость объекта;
4. Данные по специфике местоположения были подкреплены физическим осмотром района, в котором находится оцениваемый объект.

9.2. Процедура оценки

Проведение оценки включает следующие этапы:

1. Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку.
2. Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки, в том числе осмотр объекта оценки.
3. Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов.
4. Согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки.
5. Составление отчета об оценке.

10. ОПИСАНИЕ МЕТОДОЛОГИИ ОЦЕНКИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

Согласно п.7 ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» подход к оценке – это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Метод проведения оценки объекта оценки – это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

В соответствии с п.11 ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы.

10.1. Описание методологии затратного подхода при определении рыночной стоимости объектов недвижимости

Согласно п.18 ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

Затратный подход основан на принципе замещения, согласно которому осведомлённый покупатель не заплатит цену большую, чем цена воссоздания собственности. Затратный подход требует определения физического износа, функционального и внешнего (экономического) устареваний и, как правило, применяется для оценки улучшенной недвижимости.

В соответствии с п. 24 ФСО №7 «Оценка недвижимости» при применении затратного подхода оценщик учитывает следующие положения:

а) затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений;

б) затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства;

в) затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют);

г) в общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:

- определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;
- расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;
- определение прибыли предпринимателя;
- определение износа и устареваний;
- определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний;
- определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства;

д) для целей определения рыночной стоимости объекта недвижимости с использованием затратного подхода земельный участок оценивается как незастроенный в предположении его наиболее эффективного использования;

е) расчет затрат на создание объектов капитального строительства производится на основании:

- данных о строительных контрактах (договорах) на возведение аналогичных объектов;
- данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников;
- сметных расчетов;
- информации о рыночных ценах на строительные материалы;
- других данных;

ж) затраты на создание объектов капитального строительства определяются как сумма издержек, входящих в состав, строительно-монтажных работ, непосредственно связанных с созданием этих объектов, и издержек, сопутствующих их созданию, но не включаемых в состав строительно-монтажных работ;

з) для целей оценки рыночной стоимости недвижимости величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации методами экстракции, экспертных оценок или аналитических моделей с учетом прямых, косвенных и вмененных издержек, связанных с созданием объектов капитального строительства и приобретением прав на земельный участок;

и) величина износа и устареваний определяется как потеря стоимости недвижимости в результате физического износа, функционального и внешнего (экономического) устареваний. При этом износ и устаревания относятся к объектам капитального строительства, относящимся к оцениваемой недвижимости.

10.1.1. Описание методологии оценки рыночной стоимости земельных участков

В соответствии с Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков (в ред. распоряжения Минимущества РФ от 31.07.2002 г. № 2314-р), утверждёнными распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 № 568-р при оценке рыночной стоимости земельных участков используются метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения, метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования.

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

1. Метод сравнения продаж

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами - аналогами (далее - элементов сравнения);
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

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

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

- местоположение и окружение;
- целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц на земельный участок;
- физические характеристики (рельеф, площадь, конфигурация и др.);
- транспортная доступность;
- инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т.п.).

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

- условия финансирования сделок с земельными участками (соотношение собственных и заемных средств, условия предоставления заемных средств);
- условия платежа при совершении сделок с земельными участками (платеж денежными средствами, расчет векселями, взаимозачеты, бартер и т.п.);
- обстоятельства совершения сделки с земельными участками (был ли земельный участок представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, аффилированность покупателя и продавца, продажа в условиях банкротства и т.п.);
- изменение цен на земельные участки за период с даты заключения сделки с аналогом до даты проведения оценки.

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

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

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

- прямым попарным сопоставлением цен аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определением на базе полученной таким образом информации корректировки по данному элементу сравнения;
- прямым попарным сопоставлением дохода двух аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определения путем капитализации разницы в доходах корректировки по данному элементу сравнения;
- корреляционно - регрессионным анализом связи между изменением элемента сравнения и изменением цен аналогов (цен единиц измерения аналогов) и определением уравнения связи между значением элемента сравнения и величиной рыночной стоимости земельного участка;
- определением затрат, связанных с изменением характеристики элемента сравнения, по которому аналог отличается от объекта оценки;
- экспертным обоснованием корректировок цен аналогов.

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

2. Метод выделения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);
- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами - аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
- расчет стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений оцениваемого земельного участка;
- расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений земельного участка.

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

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

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

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

Расчет суммы затрат на создание улучшений с использованием элементных стоимостных показателей может осуществляться также с использованием ресурсного и ресурсно-индексного методов. Ресурсный (ресурсно-индексный) метод состоит в калькулировании в текущих (прогнозных) ценах и тарифах всех ресурсов (элементов затрат), необходимых для создания улучшений.

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

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

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

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

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

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

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

3. Метод распределения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);
- наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости;
- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами - аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
- расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем умножения рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, на наиболее вероятное значение доли земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости.

4. Метод капитализации земельной ренты

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком;
- определение величины соответствующего коэффициента капитализации земельной ренты;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

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

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

Основными способами определения коэффициента капитализации являются:

- деление величины земельной ренты по аналогичным земельным участкам на цену их продажи;
- увеличение безрисковой ставки отдачи на капитал на величину премии за риск, связанный с инвестированием капитала в оцениваемый земельный участок.

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

5. Метод остатка

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;
- расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;
- расчет чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения, за определенный период времени как произведения стоимости воспроизводства или замещения улучшений на соответствующий коэффициент капитализации доходов от улучшений;
- расчет величины земельной ренты как разности чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени и чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения за соответствующий период времени;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Метод допускает также следующую последовательность действий:

- расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;
- расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости путем капитализации чистого операционного дохода за определенный период времени;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости стоимости воспроизводства или замещения улучшений.

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

Действительный валовой доход равен разности потенциального валового дохода и потерь от простоя помещений и потерь от неплатежей за аренду.

Потенциальный валовой доход равен доходу, который можно получить от сдачи всей площади единого объекта недвижимости в аренду при отсутствии потерь от невыплат арендной платы. При оценке земельного участка арендные ставки за пользование единым объектом недвижимости рассчитываются на базе рыночных ставок арендной платы (наиболее вероятных ставок арендной платы, по которым объект оценки может быть сдан в аренду на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине ставки арендной платы не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства).

Для пустующих и используемых собственником для собственных нужд помещений также используются рыночные ставки арендной платы. В потенциальный доход включаются и другие доходы, получаемые за счет неотделимых улучшений недвижимости, но не включенные в арендную плату.

Величина операционных расходов определяется исходя из рыночных условий сдачи в аренду единых объектов недвижимости. Операционные расходы подразделяются на: постоянные - не зависящие от уровня заполняемости единого объекта недвижимости, переменные - зависящие от уровня заполняемости единого объекта недвижимости и расходы на замещение элементов улучшений со сроком использования меньше, чем срок использования улучшений в

целом (далее - элементов с коротким сроком использования). В состав операционных расходов не входят амортизационные отчисления по недвижимости и расходы по обслуживанию долговых обязательств по недвижимости.

Расчет расходов на замещение элементов улучшений с коротким сроком использования производится путем деления суммы затрат на создание данных элементов улучшений на срок их использования. В процессе выполнения данных расчетов целесообразно учитывать возможность процентного наращивания денежных средств для замены элементов с коротким сроком использования.

Управленческие расходы включаются в состав операционных расходов независимо от того, кто управляет объектом недвижимости - собственник или управляющий.

При расчете коэффициента капитализации для улучшений земельного участка следует учитывать наиболее вероятный темп изменения дохода от улучшений и наиболее вероятное изменение стоимости улучшений (например, при уменьшении стоимости улучшений - учитывать возврат капитала, инвестированного в улучшения).

6. Метод предполагаемого использования

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

Условие применения метода - возможность использования земельного участка способом, приносящим доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение суммы и временной структуры расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования (например, затрат на создание улучшений земельного участка или затрат на разделение земельного участка на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования);
- определение величины и временной структуры доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- определение величины и временной структуры операционных расходов, необходимых для получения доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- определение величины ставки дисконтирования, соответствующей уровню риска инвестирования капитала в оцениваемый земельный участок;
- расчет стоимости земельного участка путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка.

При этом под дисконтированием понимается процесс приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки по определенной оценщиком ставке дисконтирования.

Для приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки используются ставки дисконтирования, получаемые на основе анализа ставок отдачи на капитал аналогичных по уровню рисков инвестиций.

Источником доходов может быть сдача в аренду, хозяйственное использование земельного участка или единого объекта недвижимости либо продажа земельного участка или единого объекта недвижимости в наиболее вероятные сроки по рыночной стоимости.

Расчет доходов в варианте сдачи недвижимости в аренду должен предусматривать учет дохода от продажи единого объекта недвижимости в конце прогнозного периода.

10.2. Описание методологии сравнительного подхода при определении рыночной стоимости объектов недвижимости

Согласно п.12 ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

Сравнительный подход (или рыночный) основан на принципе, согласно которому осведомленный покупатель не заплатит за собственность больше, чем цена приобретения другой собственности, аналогичной по качеству и полезности.

Данный подход служит для оценки рыночной стоимости объекта, исходя из данных о совершаемых на рынке сделках. При этом рассматриваются сопоставимые объекты собственности, которые были проданы или, по крайней мере, предложены в продажу. Затем делаются поправки (корректировки) на различия, которые существуют между оцениваемым и сопоставимыми объектами. Откорректированная цена позволяет определить наиболее вероятную цену продажи оцениваемого объекта на открытом и конкурентном рынке, как если бы он предлагался в продажу.

В соответствии с п. 22 ФСО №7 «Оценка недвижимости» при применении сравнительного подхода оценщик учитывает следующие положения:

- а) сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений;
- 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;

в) 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;

г) для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема;

д) 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 качественных методов оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода.

При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом 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 объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

При применении методов регрессионного анализа оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости;

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

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

ж) помимо стоимости, сравнительный подход может использоваться для определения других расчетных показателей, например арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования.

10.3. Описание методологии доходного подхода при определении рыночной стоимости объектов недвижимости

Согласно п.15 ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Доходный подход основывается на принципе ожидания, согласно которому потенциальный покупатель делает вывод о стоимости собственности в зависимости от ожидаемой отдачи, которая может быть получена в будущем от владения данным объектом недвижимости.

Доходный подход позволяет определить стоимость приносящего доход недвижимого имущества посредством оценки количества, качества и продолжительности получения тех выгод, которые данный объект будет приносить в течение прогнозного периода времени.

Доходный подход определяет стоимость объекта приведением ожидаемых будущих доходов к их текущей стоимости на момент оценки, т.е. основан на предположении, что стоимость недвижимости равна текущей стоимости прав на будущий доход.

В этом отношении данный процесс очень похож на любой процесс установления цен на рынках капитала. Инвестор сегодня приобретает приносящую доход недвижимость в обмен на право получать в дальнейшем доход от ее эксплуатации (например, от сдачи в аренду) и от последующей продажи.

Доходный подход требует тщательной оценки будущих доходов и расходов, связанных с функционированием объекта в соответствии с вариантом наиболее эффективного использования. Доходный подход соединяет в себе оправданные расчеты будущих доходов и расходов с требованиями инвестора к конечной отдаче на вложенный капитал. Указанные требования отражают различия в рисках, связанных с типом недвижимости, местоположением, условиями национального и местного рынков и др.

В соответствии с п. 23 ФСО №7 «Оценка недвижимости» при применении доходного подхода оценщик учитывает следующие положения:

а) доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов;

б) в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться **методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям;**

в) **метод прямой капитализации** применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рыночного годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту;

г) **метод дисконтирования денежных потоков** применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость;

д) **метод капитализации по расчетным моделям** применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем;

е) структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода;

ж) для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи;

з) оценка недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (например, гостиницы, рестораны, автозаправочные станции), может проводиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса путем выделения из его стоимости составляющих, не относящихся к оцениваемой недвижимости.

10.4. Обоснование выбора подходов для оценки объектов недвижимости

В соответствии с п.11 ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» 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.

В соответствии с п.24 ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

Согласно п.19-20 ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» **затратный подход** преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки. В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства.

Согласно п.13-14 ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» **сравнительный подход** рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений. В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом

сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.

Согласно п.16-17 ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» **доходный подход** рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.

По результатам анализа соответствующего сегмента рынка с учетом имеющейся в распоряжении оценщика информации в рамках настоящего отчёта при оценке рыночной стоимости недвижимости был использован сравнительный подход.

Затратный подход в отношении земельных участков не использовался, поскольку методологический аппарат, принципы затратного подхода не позволяют рассчитать стоимость участка. Это обусловлено тем, что невозможно определить затраты на воспроизводство земельного участка. Земля не создана человеческим трудом и не может быть воспроизведена или замещена физически. В оценочной практике методика оценки земли основывается на сравнительном или доходном подходах.

Сравнительный подход применялся в отношении земельных участков, поскольку на рынке имеется достаточное количество предложений к продаже аналогичных объектов для проведения расчётов. Сравнительный подход продаж позволяет получить наиболее достоверные результаты и максимально соответствует цели оценки.

Доходный подход не использовался в отношении земельных участков, поскольку в распоряжении оценщика отсутствует информация по сделкам (предложениям) по сдаче в аренду аналогичных свободных участков (в основном земельные участки, предоставляемые в аренду, являются собственностью государства или муниципалитета, величина арендной ставки устанавливается не рыночным способом).

11. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

Расчёт стоимости права собственности на земельные участки произведён сравнительным подходом (методом сравнения продаж).

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами - аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

В условиях "пассивного" рынка продаж некоторые выводы могут быть сделаны и из информации о ценах предложения, которые характеризуют сам факт существования на рынке предложений подобных объектов.

На этапе сбора информации Оценщику не удалось собрать достаточное количество документально подтверждённых данных о состоявшихся сделках купли-продажи аналогичных объектов.

Причиной послужила распространённая в российском деловом обороте практика сохранения подобной информации в режиме конфиденциальности, т.е. отсутствие свободного доступа к базам данных (листингам), где хранится документально подтверждённая информация об условиях сделок по продаже объектов недвижимости.

При сравнительном анализе стоимости объекта оценки с ценами аналогов Оценщик использовал данные по ценам предложений (публичных ofert) аналогичных объектов, взятых из открытых источников (печатных изданий, официальных интернет-сайтов и т.п.). Такой подход, по мнению Оценщика, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

При отсутствии в свободном доступе баз данных (листингов) с ценами реальных сделок, Оценщиком был сделан вывод, что данные публичных ofert наиболее близки к реальным ценам сделок купли-продажи, и, следовательно, в наибольшей степени отвечают требованиям российского законодательства в области оценки.

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

При проведении оценки Оценщику доступны рыночные данные об объектах-аналогах, опубликованные:

- в СМИ (Тверские ведомости и др.);
- на сайтах сети Интернет, посвящённых недвижимости, а также содержащиеся в электронном архиве данных Оценщика.

При отборе объектов-аналогов оценщик руководствовался следующими правилами:

- объекты-аналоги и объект оценки должны быть максимально близки (сопоставимы) по основным ценообразующим факторам, влияющим на стоимость объекта;
- при прочих равных условиях приоритет отдаётся тем объектам-аналогам, по которым имеется достоверная информация об условиях совершённой сделки;
- информация об объектах-аналогах, опубликованная в СМИ, сети Интернет, может быть подтверждена в ходе телефонного интервью с продавцом (представителем продавца);

На момент проведения оценки на рынке предлагалось несколько аналогов с соответствующим местоположением и сопоставимых по своим основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам с объектом оценки. Данные об аналогах проанализированы Оценщиком и сведены в расчётную таблицу.

Исходные данные по объектам – аналогам, отобранным для дальнейшего анализа, представлены в таблице 6.

Таблица 6

ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ПО ОБЪЕКТАМ – АНАЛОГАМ*

Характеристики объектов	Объект оценки	Аналоги									
		№ 1	№ 2	№ 3	№ 4	№ 5	№ 6	№ 7	№ 8	№ 9	№ 10
Наименование объектов	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Местоположение	Тверская область, Удомельский район, Котлованское сельское поселение, Рядское сельское поселение	Тверская область, Удомельский район, городское поселение, д. Бочурино	Тверская область, Осташковский район, городское поселение, в 300 метрах от озера Ежинское	Тверская область, Вышневолоцкий район, Сорокинское сельское поселение в СТ "Камушки" (на трассе В.Волочек-Удомля, заезд в сторону дер.Пуйги)	Тверская область, Вышневолоцкий район, деревня Табошево	Тверская область, Вышневолоцкий район, городское поселение, деревня Быстрое	Тверская область, Вышневолоцкий район, городское поселение, деревня Пашино	Тверская область, Вышневолоцкий район, городское поселение, с. Коломно	Тверская область, Вышневолоцкий район, городское поселение, пос. Борисково	Тверская область, Бологовский район, д. Базарово	Тверская область, Осташковский район, городское поселение, деревня Жегалово
Удалённость от областного центра (Твери), км.	около 170 - 210 км	около 190 км	около 220 км	около 170 км	около 160 км	около 150 км	около 140 км	около 150 км	около 140 км	около 200 км	около 250 км
Категория земель (разрешённое использование, функциональное назначение)	Земли сельскохозяйственного назначения (для сельскохозяйственной деятельности)	Земли сельскохозяйственного назначения (для ведения сельскохозяйственного производства)	Земли сельскохозяйственного назначения (для ведения сельскохозяйственного производства)	Земли сельскохозяйственного назначения (для ведения сельскохозяйственного производства)	Земли сельскохозяйственного назначения (для ведения сельскохозяйственного производства)	Земли сельскохозяйственного назначения (для ведения сельскохозяйственного производства)	Земли сельскохозяйственного назначения (для ведения сельскохозяйственного производства)	Земли сельскохозяйственного назначения (для ведения сельскохозяйственного производства)	Земли сельскохозяйственного назначения (для ведения сельскохозяйственного производства)	Земли сельскохозяйственного назначения (для ведения крестьянского хозяйства)	Земли сельскохозяйственного назначения (для ведения крестьянского хозяйства)
Общая площадь участков, сотка	от 20 до 6569,99	24	1 000	10	1 000	480	746	3 959	600	3 340	800
Наличие коммуникаций	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Наличие свободного подъезда к участку	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется
Наличие и описание зданий, расположенных на участке	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Передаваемые права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Условия рынка (тип сделки)	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Условия рынка (дата сделки (предложения))	13.10.2020	Октябрь 2020	Октябрь 2020	Октябрь 2020	Октябрь 2020	Октябрь 2020	Октябрь 2020	Октябрь 2020	Октябрь 2020	Октябрь 2020	Октябрь 2020
Цена предложения за участок (НДС не облагается), руб.		300 000	1 950 000	85 000	2 000 000	1 200 000	1 500 000	3 500 000	3 500 000	3 500 000	2 030 000
Цена предложения 1 сотки общей площади участка (НДС не облагается), руб.	?	12 500	1 950	8 500	2 000	2 500	2 011	884	5 833	1 048	2 538

Источник информации	Частное лицо, 8-910-536-71-92, https://www.avito.ru/udomlya/zemelnye_uchastki/uchastok_24_sot_snt_dnp_1486343454?src=bp_catalog	Иван, 8-916-715-00-99, https://www.avito.ru/peno/zemelnye_uchastki/uchastok_10_ga_snt_dnp_63458447	Частное лицо, 8-915-704-92-40, https://www.avito.ru/vyshniy_volochek/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_snt_dnp_820510941?src=bp_catalog	Павел, 8-952-090-73-43, https://www.avito.ru/vyshniy_volochek/zemelnye_uchastki/uchastok_10_ga_snt_dnp_684694602	Эдвард, 8-931-340-56-85, https://www.avito.ru/vyshniy_volochek/zemelnye_uchastki/uchastok_4.8_ga_snt_dnp_322792849	Оксана, 8-916-410-84-48, https://www.avito.ru/vyshniy_volochek/zemelnye_uchastki/uchastok_7.46_ga_snt_dnp_761334501	Анатолий, 8-903-630-62-67, https://www.avito.ru/krasno_mayskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_3_9.59_ga_snt_dnp_1993605736	Частное лицо, 8-915-711-05-81, https://www.avito.ru/vyshniy_volochek/zemelnye_uchastki/uchastok_6_ga_snt_dnp_1257463081	Борис, 8-920-892-25-72, https://www.avito.ru/tverskaya_oblast_ozernyy_zemelnye_uchastki/uchastok_3_3.4_ga_snt_dnp_1649558658	Частное лицо, 8-900-119-19-19, https://www.avito.ru/ostashkovskiy_oblast_uchastok_k_8_ga_snt_dnp_1905423199
---------------------	--	--	--	---	--	--	--	--	---	--

Таблица 6 (продолжение)

ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ПО ОБЪЕКТАМ – АНАЛОГАМ*

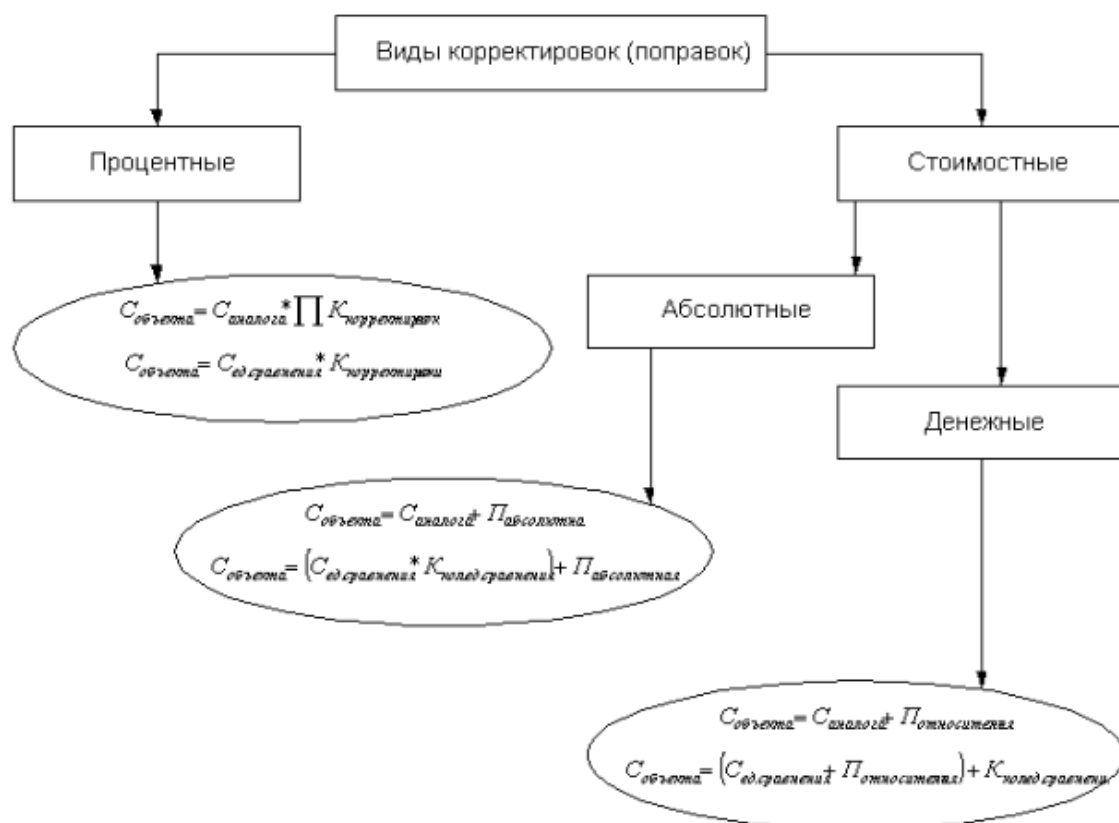
Характеристики объектов	Аналоги									
	№ 11	№ 12	№ 13	№ 14	№ 15	№ 16	№ 17	№ 18	№ 19	№ 20
Наименование объектов	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Местоположение	Тверская область, Осташковский городской округ, деревня Залучье	Тверская область, Осташковский городской округ, д. Залесье	Тверская область, Осташковский городской округ, д. Заборье	Тверская область, Пеновский муниципальный округ	Тверская область, Осташковский городской округ, между д. Ивановщин и д. Старое село	Тверская область, Кесовогорский район, д. Гребни	Тверская область, Кашинский городской округ, д. Жуково	Тверская область, Осташковский городской округ, на пересечении и трассы Осташков - Торжок и дороги на д. Светлица (Нилова пустынь)	Тверская область, Калязинский район, Старобисловское поселение, деревня Сталино	Тверская область, Оленинский муниципальный округ, д. Тушино
Удалённость от областного центра (Твери), км.	около 170 км	около 180 км	около 210 км	около 230 км	около 230 км	около 170 км	около 150 км	около 200 км	около 180 км	около 170 км
Категория земель (разрешённое использование, функциональное назначение)	Земли сельскохозяйственного назначения (для ведения сельскохозяйственного производства)	Земли сельскохозяйственного назначения (для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства)	Земли сельскохозяйственного назначения (для ведения сельскохозяйственного производства)	Земли сельскохозяйственного назначения (для ведения сельскохозяйственного производства)	Земли сельскохозяйственного назначения (для ведения сельскохозяйственного производства)	Земли сельскохозяйственного назначения (для ведения сельскохозяйственного производства)	Земли сельскохозяйственного назначения (для ведения сельскохозяйственного производства)	Земли сельскохозяйственного назначения (для ведения сельскохозяйственного производства)	Земли сельскохозяйственного назначения (для ведения сельскохозяйственного производства)	Земли сельскохозяйственного назначения (для ведения сельскохозяйственного производства)
Общая площадь участков, сотка	1 270	800	900	700	320	15 000	3 000	800	11 063	10 000
Наличие коммуникаций	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Наличие свободного подъезда к участку	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется
Наличие и описание зданий, расположенных на участке	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Передаваемые права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Условия рынка (тип сделки)	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Условия рынка (дата сделки (предложения))	Октябрь 2020	Октябрь 2020	Октябрь 2020	Октябрь 2020	Октябрь 2020	Октябрь 2020	Октябрь 2020	Октябрь 2020	Октябрь 2020	Октябрь 2020

Цена предложения за участок (НДС не облагается), руб.	2 500 000	1 800 000	3 200 000	4 000 000	2 500 000	10 000 000	3 000 000	1 000 000	5 000 000	6 000 000
Цена предложения 1 сотки общей площади участка (НДС не облагается), руб.	1 969	2 250	3 556	5 714	7 813	667	1 000	1 250	452	600
Источник информации	Тимур, 8-952-061-94-98, https://www.avito.ru/ostashkov/zemelnye_uchastki/uchastok_12.7_ga_snt_dnp_1319067082	Эдуард, 8-916-745-28-92, https://www.avito.ru/ostashkov/zemelnye_uchastki/uchastok_8_ga_snt_dnp_180324702	Павел Кудрявцев, 8-962-399-65-55, https://www.avito.ru/ostashkov/zemelnye_uchastki/uchastok_9_ga_snt_dnp_1293081120	Василий, 8-950-025-55-80, https://www.avito.ru/peleno/zemelnye_uchastki/uchastok_7_ga_snt_dnp_1952953586	Владимир, 8-910-649-26-50, https://www.avito.ru/ostashkov/zemelnye_uchastki/uchastok_3.2_ga_snt_dnp_1967120279	Надежда Васильевна, 8-909-968-16-63, https://www.avito.ru/keshova_gora/zemelnye_uchastki/uchastok_150_ga_snt_dnp_1915302663?src=bp_catalog	Сорокин Алексей, 8-920-162-37-77, https://www.avito.ru/kashin/zemelnye_uchastki/uchastok_30_ga_snt_dnp_1210724486?src=bp_catalog	Частное лицо, 8-905-129-00-81, https://www.avito.ru/ostashkov/zemelnye_uchastki/uchastok_8_ga_snt_dnp_1955679742	Частное лицо, 8-915-008-55-57, https://www.avito.ru/kalyazin/zemelnye_uchastki/uchastok_110_ga_snt_dnp_1993651995?src=bp_catalog	Владимир, 8-926-400-93-09, https://www.avito.ru/olenino/zemelnye_uchastki/uchastok_100_ga_snt_dnp_1324207089?src=bp_catalog

* - Более подробная информация по объектам аналогам представлена в Приложении 1.

В качестве единицы сравнения была использована цена предложения 1 сотки общей площади земельного участка, поскольку данная единица сравнения наиболее распространена на рынке земли и является наиболее типичной.

Корректировкой цены по элементам сравнения определяется откорректированная цена объектов-аналогов по соответствующей группе поправок.



Процентные поправки вносятся путем умножения цены продажи объекта-аналога или его единицы сравнения на коэффициент, отражающий степень различий в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, то к цене последнего вносится повышающий коэффициент, если хуже – понижающий⁶.

Стоимостные поправки:

а) абсолютные поправки, вносимые к единице сравнения, изменяют цену проданного объекта-аналога на определенную сумму, в которую оценивается различие в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта.

⁶ Гриненко С. В. Экономика недвижимости. Конспект лекций.: – Таганрог: Изд-во ТРТУ, 2004

Положительная поправка вносится, если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, отрицательная, если хуже;

б) денежные поправки, вносимые к цене проданного объекта-аналога в целом, изменяют ее на определенную сумму, в которую оцениваются различия в характеристиках.

Последовательные процентные поправки вносятся последовательно по каждому элементу сравнения и выполняются одна за другой. Корректировки проводятся путем применения каждой последующей корректировки к предыдущему результату.

Кумулятивные процентные поправки определяются путем применения указанных корректировок к результату, полученному после последовательных корректировок (передаваемые права, условия финансирования, условия продажи, условия рынка). Данные поправки обычно вносятся методом суммирования, т. е. определяется алгебраическая сумма поправок в денежном или процентном отношении, которая вносится в скорректированную цену аналога после внесения поправок по первой группе корректировок (по последовательным корректировкам).

1. Последовательные корректировки

Оценщик не производил корректировок по таким элементам сравнения как:

- Передаваемые права;
- Условия финансирования;
- Условия продажи;
- Условия рынка (дата сделки (предложения));

в связи с тем, что эти характеристики одинаковы как для объектов, выбранных в качестве аналогов, так и для оцениваемого объекта.

1.1. Корректировка на условия рынка (тип сделки)

Анализируя текущую ситуацию на рынке недвижимости, информацию, полученную от сотрудников риэлторских компаний и других участников рынка, Оценщик счёл необходимым для объектов-аналогов, выставленных на продажу, а не реально проданных, ввести корректировку на уторговывание.

Данная корректировка связана с тем, что реальные сделки по купле-продаже объектов недвижимости отличаются от цен предложения, т.к. цена оферты, как правило, изначально завышена на т.н. «торг». Кроме того, в эту цену могут быть «заложены» комиссионные риэлторов. Однако, в ряде случаев, цена оферты и цена сделки могут совпадать.

По результатам опроса, организованного «Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки» (ООО «Информ-Оценка») в рамках реализации проекта по сбору коллективных экспертных оценок характеристик рынка недвижимости 2018 (в работе собраны мнения профессиональных оценщиков и судебных экспертов, специалистов залоговых служб банков из разных населенного пункта) средняя скидка на торг по участкам сельскохозяйственного назначения под кормовые угодья на неактивных рынках составляет 20,9% от цены предложения.

Таблица 61

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под пашню	19,4%	11,4%	27,4%
2. Земельные участки под кормовые угодья	20,9%	12,6%	29,2%
3. Земельные участки под многолетние насаждения	19,7%	11,7%	27,8%
4. Земельные участки, классифицируемые как залежь	24,0%	15,0%	32,9%

Источник: Лейфер Л.А. (ред.) Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки сельскохозяйственного назначения. Нижний Новгород-2018, стр. 140, таблица 61.

Таким образом, для целей расчёта скидка на торг по объектам-аналогам принята на среднем уровне 20,9% от цены предложения.

2. Независимые (кумулятивные) корректировки

При корректировке цен по элементам сравнения (местоположение, площадь, наличие коммуникаций и т.д.) используется метод кумулятивных корректировок.

Расчет и внесение корректировок производится на основе логического анализа с учетом значимости каждого показателя.

Для реализации данного метода были отобраны наиболее значимые ценообразующие факторы, в частности:

1. Местоположение;

2. Наличие коммуникаций;
3. Наличие свободного подъезда к участку;
4. Общая площадь;

2.1. Местоположение

В данном случае оценщики понимают под местоположением совокупность характеристик, а именно:

- окружающая застройка;
- близость к областному центру г. Тверь;
- близость к основным транспортным магистралям;
- перспективы развития микрорайона;
- уровень развития инфраструктуры.

Потенциал местоположения объекта оценки и объектов аналогов сопоставим. В частности, объекты находятся в относительно небольших сельских поселениях близлежащих районов Тверской области на расстоянии свыше 140 км от областного центра. В связи с этим корректировка на местоположение не потребовалась.

2.2. Наличие коммуникаций

Наличие коммуникаций и возможность их подключения оказывают существенное влияние на стоимость земельного участка, поскольку подключение инженерных коммуникаций (теплоснабжение, электроснабжение, водоснабжение, канализация) требует от инвестора значительных капиталовложений. Учитывая, что оцениваемые земельные участки и объекты аналоги не оснащены инженерными коммуникациями, то корректировка не потребовалась.

2.3. Наличие свободного подъезда к участку

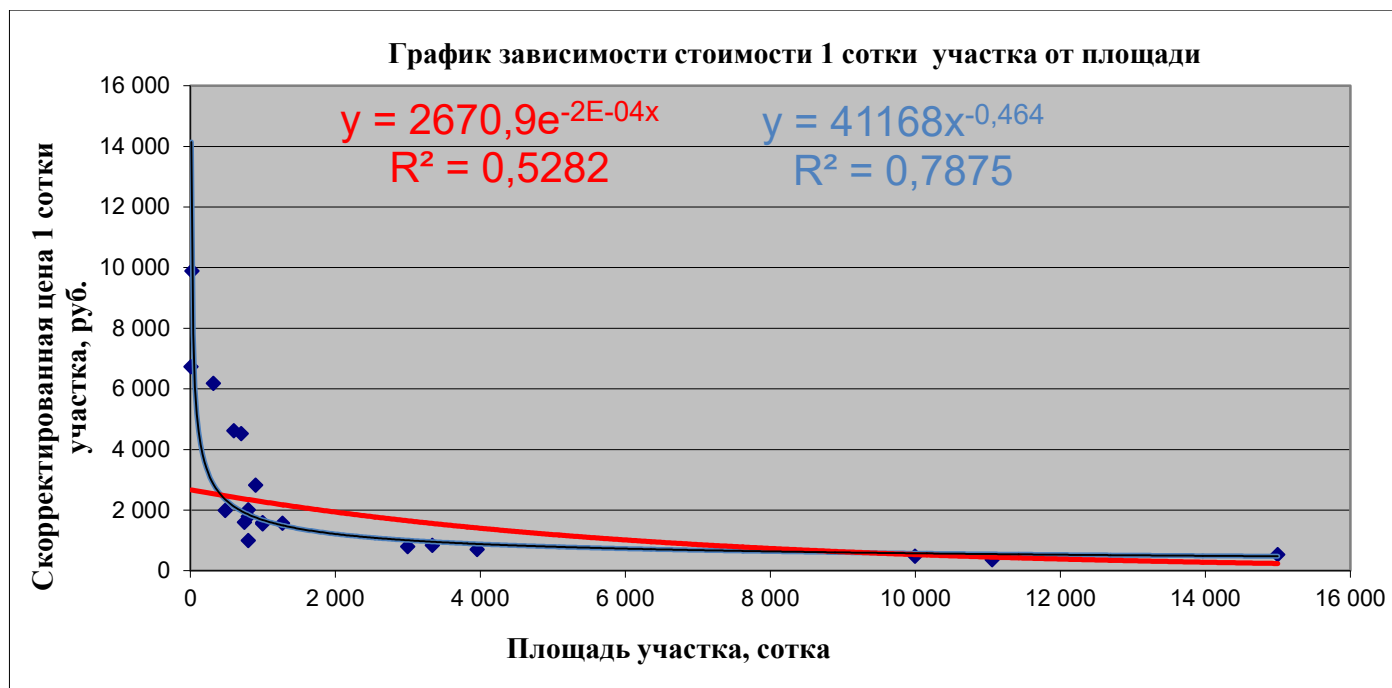
Наличие благоустроенного свободного автоподъезда с качественным дорожным покрытием может существенно увеличить стоимость земельного участка, поскольку хорошая транспортная доступность для участков является одним из основных ценообразующих факторов. Принимая во внимание, что подъезд к земельным участкам, расположенным в Котлованском сельском поселении, Рядском сельском поселении благоустроен: имеются либо асфальтированные дороги, либо дороги с уплотнённым грунтовым, щебеночным покрытием, то корректировка на наличие свободного подъезда не вводится, поскольку объекты аналоги также имеют подъездные пути.

2.4. Общая площадь

По данным анализа рынка земли наиболее востребованы участки сельхозназначения до 10 га. На земельные участки большей площади сложнее найти покупателей. Соответственно, при прочих равных условиях участки этой площади будут иметь и большую удельную стоимость 1 га. Таким образом, чем больший участок предлагается к продаже, тем на большую скидку может претендовать покупатель, сказывается принцип «оптом – дешевле».

Для определения влияния площади на величину удельной стоимости 1 га для объектов аналогов 1-20 были построены графики зависимости скорректированной цены, без учёта корректировки по площади, в руб/сотку от площади участков в сотках, для экспоненциального и степенного распределения.

Наименование показателей	Аналоги																			
	№ 1	№ 2	№ 3	№ 4	№ 5	№ 6	№ 7	№ 8	№ 9	№ 10	№ 11	№ 12	№ 13	№ 14	№ 15	№ 16	№ 17	№ 18	№ 19	№ 20
Общая площадь участков, сотка	24	1 000	10	1 000	480	746	3 959	600	3 340	800	1 270	800	900	700	320	15 000	3 000	800	11 063	10 000
Скорректированная цена по независимым (кумулятивным) корректировка м, без учёта корректировок и по площади, руб/сотка	9 888	1 542	6 724	1 582	1 978	1 590	699	4 614	829	2 007	1 557	1 780	2 812	4 520	6 180	527	791	989	357	475



Данные зависимости описываются соответствующими уравнениями (указаны около графиков) и коэффициентами достоверности аппроксимации (R^2). Данный коэффициент показывает тесноту связи между стоимостью и соответствующими характеристиками объектов аналогов, в нашем случае, площадью участка, в сотках.

Принимая во внимание, что коэффициент достоверности аппроксимации (R^2) для степенного распределения имеет максимальное значение (0,7875), то стоимость объектов оценки определена по уравнению степенного распределения.

Подставляя значения площадей оцениваемых участков, в сотках, в соответствующую формулу, мы получим удельную стоимость 1 сотки объектов оценки соответствующей площади:

$$y = 41\,168 * x^{-0,464}$$

Где:

y – удельная стоимость 1 сотки оцениваемого земельного участка, руб.

x - площадь оцениваемого земельного участка, сотках.

Далее умножая удельную стоимость 1 сотки соответствующего оцениваемого участка на площадь в сотках, мы получаем рыночную стоимость земельного участка.

Соответствующие значения корректировок приведены в итоговых расчетных таблицах далее в рамках настоящего раздела. Откорректированные данные по объектам – аналогам представлены в таблице 7.

Таблица 7

РЕЗУЛЬТАТЫ РАСЧЕТА СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

Характеристики объектов	Объект оценки	Аналоги									
		№ 1	№ 2	№ 3	№ 4	№ 5	№ 6	№ 7	№ 8	№ 9	№ 10
Последовательные корректировки:											
Передаваемые права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка в %		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Корректировка, руб/сотка		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Скорректированная цена, руб/сотка		12 500	1 950	8 500	2 000	2 500	2 011	884	5 833	1 048	2 538
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка в %		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Корректировка, руб/сотка		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Скорректированная цена, руб/сотка		12 500	1 950	8 500	2 000	2 500	2 011	884	5 833	1 048	2 538
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка в %		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%

Корректировка, руб/сотка		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Скорректированная цена, руб/сотка		12 500	1 950	8 500	2 000	2 500	2 011	884	5 833	1 048	2 538
Условия рынка (тип сделки)	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Скидка с цены предложения, %		-20,9%	-20,9%	-20,9%	-20,9%	-20,9%	-20,9%	-20,9%	-20,9%	-20,9%	-20,9%
Корректировка, руб/сотка		-2 613	-408	-1 777	-418	-523	-420	-185	-1 219	-219	-530
Скорректированная цена, руб/сотка		9 888	1 542	6 724	1 582	1 978	1 590	699	4 614	829	2 007
Условия рынка (дата сделки (предложения))	13.10.2020	Октябрь 2020	Октябрь 2020	Октябрь 2020	Октябрь 2020	Октябрь 2020	Октябрь 2020	Октябрь 2020	Октябрь 2020	Октябрь 2020	Октябрь 2020
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Корректировка, руб/сотка		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Скорректированная цена по последовательным корректировкам, руб/сотка		9 888	1 542	6 724	1 582	1 978	1 590	699	4 614	829	2 007
Независимые (кумулятивные) корректировки:											
Местоположение	Тверская область, Удомельский район, Котлованское сельское поселение, Рядское сельское поселение	Тверская область, Удомельский район, д. Бочурино	Тверская область, Осташковский район, в 300 метрах от озера Ежинское	Тверская область, Вышневолоцкий район, Сорокинское сельское поселение в СТ "Камушки" (на трассе В.Волочек - Удомля, заезд в сторону дер.Пуйги)	Тверская область, Вышневолоцкий район, деревня Табошево	Тверская область, Вышневолоцкий район, деревня Быстрое	Тверская область, Вышневолоцкий район, деревня Пашино	Тверская область, Вышневолоцкий район, с. Коломно	Тверская область, Вышневолоцкий район, пос. Борисово	Тверская область, Бологовский район, д. Базарово	Тверская область, Осташковский район, деревня Жегалово
Удалённость от областного центра (Твери), км.	около 170 - 210 км	около 190 км	около 220 км	около 170 км	около 160 км	около 150 км	около 140 км	около 150 км	около 140 км	около 200 км	около 250 км
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Корректировка, руб/сотка		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Наличие коммуникаций	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Корректировка, руб/сотка		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Наличие свободного подъезда к участку	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Корректировка, руб/сотка		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Общая площадь участков, сотка	от 20 до 6569,99	24	1 000	10	1 000	480	746	3 959	600	3 340	800
Скорректированная цена по независимым (кумулятивным) корректировкам, без учёта корректировки по площади, руб/сотка		9 888	1 542	6 724	1 582	1 978	1 590	699	4 614	829	2 007

Таблица 7 (продолжение)

ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ПО ОБЪЕКТАМ – АНАЛОГАМ*

Характеристики объектов	Аналоги									
	№ 11	№ 12	№ 13	№ 14	№ 15	№ 16	№ 17	№ 18	№ 19	№ 20
Последовательные корректировки:										
Передаваемые права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка в %	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Корректировка, руб/сотка	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Скорректированная цена, руб/сотка	1 969	2 250	3 556	5 714	7 813	667	1 000	1 250	452	600
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка в %	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Корректировка, руб/сотка	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Скорректированная цена, руб/сотка	1 969	2 250	3 556	5 714	7 813	667	1 000	1 250	452	600
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка в %	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Корректировка, руб/сотка	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Скорректированная цена, руб/сотка	1 969	2 250	3 556	5 714	7 813	667	1 000	1 250	452	600
Условия рынка (тип сделки)	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Скидка с цены предложения, %	-20,9%	-20,9%	-20,9%	-20,9%	-20,9%	-20,9%	-20,9%	-20,9%	-20,9%	-20,9%
Корректировка, руб/сотка	-411	-470	-743	-1 194	-1 633	-139	-209	-261	-94	-125
Скорректированная цена, руб/сотка	1 557	1 780	2 812	4 520	6 180	527	791	989	357	475
Условия рынка (дата сделки (предложения))	Октябрь 2020	Октябрь 2020	Октябрь 2020	Октябрь 2020	Октябрь 2020	Октябрь 2020	Октябрь 2020	Октябрь 2020	Октябрь 2020	Октябрь 2020
Корректировка, %	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Корректировка, руб/сотка	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Скорректированная цена по последовательным корректировкам, руб/сотка	1 557	1 780	2 812	4 520	6 180	527	791	989	357	475
Независимые (кумулятивные) корректировки:										
Местоположение	Тверская область, Осташковский городской округ, деревня Залучье	Тверская область, Осташковский городской округ, д. Залесье	Тверская область, Осташковский городской округ, д. Заборье	Тверская область, Пеновский муниципальный округ	Тверская область, Осташковский городской округ, между д. Ивановщина и д. Старое село	Тверская область, Кесовогорский район, д. Гребни	Тверская область, Кашинский городской округ, д. Жуково	Тверская область, Осташковский городской округ, на пересечении и трассы Осташков - Торжок и дороги на д. Светлица (Нилова пустынь)	Тверская область, Калязинский район, Старобисловское поселение, деревня Сталино	Тверская область, Оленинский муниципальный округ, д. Тушино
Удалённость от областного центра (Твери), км.	около 170 км	около 180 км	около 210 км	около 230 км	около 230 км	около 170 км	около 150 км	около 200 км	около 180 км	около 170 км
Корректировка, %	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Корректировка, руб/сотка	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Наличие коммуникаций	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка, %	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Корректировка, руб/сотка	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Наличие свободного подъезда к участку	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется
Корректировка, %	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Корректировка, руб/сотка	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

руб/сотка										
Общая площадь участков, сотка	1 270	800	900	700	320	15 000	3 000	800	11 063	10 000
Скорректированная цена по независимым (кумулятивным) корректировкам, без учёта корректировки по площади, руб/сотка	1 557	1 780	2 812	4 520	6 180	527	791	989	357	475

Результаты расчета сравнительным подходом представлены в таблице 8.

Таблица 8

РЕЗУЛЬТАТЫ РАСЧЕТА СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

№ п/п	Наименование объекта оценки	Адрес	Кадастровый номер	Площадь, кв. м.	Площадь, сотка	Удельная рыночная стоимость 1 сотки, руб.	Рыночная стоимость земельного участка по сравнительному подходу, руб
1	Земельный участок	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д.Тарасиха. Участок находится примерно в 480 м, по направлению на юго-запад от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Котлованское, д. Тарасиха.	69:35:000 0009:1000	53 012	530,12	2 241	1 190 000
2	Земельный участок	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д. Маслово. Участок находится примерно в 1030 м, по направлению на юго-восток от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Котлованское, д. Маслово.	69:35:000 0009:1001	128 961	1 289,61	1 484	1 910 000
3	Земельный участок	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д. Князево. Участок находится примерно в 660 м, по направлению на северо-запад от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Котлованское, д.Князево.	69:35:000 0009:1002	215 026	2 150,26	1 170	2 520 000
4	Земельный участок	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д. Тарасиха. Участок находится примерно в 690 м, по направлению на северо-восток от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Котлованское, д.Тарасиха.	69:35:000 0009:1004	7 959	79,59	5 402	430 000
5	Земельный участок	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д. Тарасиха. Участок находится примерно в 170 м, по направлению на северо-восток от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Котлованское, д.Тарасиха.	69:35:000 0009:1005	151 049	1 510,49	1 379	2 080 000
6	Земельный участок	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д. Тарасиха. Участок находится примерно в 430 м, по направлению на северо-восток от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Котлованское, д.Тарасиха.	69:35:000 0009:1006	30 992	309,92	2 875	890 000
7	Земельный участок	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д. Тарасиха. Участок находится примерно в 580 м, по направлению на северо-восток от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Котлованское, д.Тарасиха.	69:35:000 0009:1007	18 062	180,62	3 693	670 000
8	Земельный участок	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д. Тарасиха. Участок находится примерно в 260 м, по направлению на восток от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Котлованское, д.Тарасиха.	69:35:000 0009:1008	155 009	1 550,09	1 362	2 110 000
9	Земельный участок	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д. Тарасиха. Участок находится примерно в примыкает, по направлению на восток от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Котлованское, д.Тарасиха.	69:35:000 0009:1009	97 016	970,16	1 693	1 640 000
10	Земельный участок	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д. Тарасиха. Участок находится примерно в 410 м, по направлению на юго-запад от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Котлованское, д.Тарасиха.	69:35:000 0009:1010	100 981	1 009,81	1 662	1 680 000
11	Земельный участок	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д. Тарасиха. Участок находится примерно в 80 м, по направлению на юг от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Тверская область, р-н.Удомельский, с/п. Котлованское, д. Тарасиха.	69:35:000 0009:1011	150 960	1 509,60	1 379	2 080 000
12	Земельный участок	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д. Тарасиха. Участок находится примерно в 240 м, по направлению на юг от ориентира. Почтовый адрес ориентира:	69:35:000 0009:1012	72 971	729,71	1 932	1 410 000

[illegible]

[illegible]

Отчёт об оценке рыночной стоимости объектов недвижимости (земельных участков в количестве 108 штук), расположенных по адресам: Тверская область, Удомельский район, Котлованское сельское поселение, Рядское сельское поселение по состоянию на 12.10.2020г.

[illegible]

[illegible]

[illegible]

Таким образом, суммарная рыночная стоимость объектов недвижимости (земельных участков в количестве 108 штук общей площадью 12 025 583 кв.м.), рассчитанная сравнительным подходом, по состоянию на 12 октября 2020 года составляет, округленно (НДС не облагается)⁷:

158 500 000 (СТО ПЯТЬДЕСЯТ ВОСЕМЬ МИЛЛИОНОВ ПЯТЬСОТ ТЫСЯЧ) РУБЛЕЙ
--

⁷ Согласно Налоговому кодексу РФ (часть II, гл. 21, ст. 146, п.2), операции по реализации земельных участков (долей в них) не признаются объектом налогообложения НДС. Таким образом, рыночная стоимость земельных участков не облагается НДС.

12. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ВЫВОДЫ

В предыдущих разделах отчета была проведена оценка рыночной стоимости объекта на основе сравнительного подхода.

Итоговое значение стоимости недвижимого имущества устанавливается в процессе согласования (обобщения) результатов расчета стоимости объекта, полученных при использовании различных подходов к оценке и методов оценки. При применении в рамках одного подхода нескольких расчетных методов должно быть обосновано и получено одно результирующее значение стоимости в рамках данного подхода.

В соответствии со стандартами и правилами оценочной деятельности СМАО при обобщении результатов различных подходов к оценке в итоговую величину стоимости объекта оценщик должен проанализировать следующие характеристики использованных подходов:

- достоверность и достаточность информации, используемой в расчетах;
- соответствие использованных расчетных методов объему доступной рыночной информации;
- соответствие типу объекта и характеру его использования;
- соответствие цели и назначению оценки, а также используемому стандарту (базе) стоимости;
- способность учитывать действительные намерения покупателя и/или продавца;
- способность учитывать конъюнктуру рынка;
- соответствие полученного подходом результата данным анализа рынка.

Оценщик при согласовании стоимости пришел к следующему заключению:

Учитывая, что при оценке был использован только сравнительный подход, то весовой коэффициент для результата, полученного сравнительным подходом, составил – **1,0**.

Сравнительный подход позволяет получить наиболее достоверные результаты при условии, что имеется достаточная информация о сделках с сопоставимыми объектами.

Итоговые таблицы согласования рыночной стоимости объектов оценки представлены в таблице 9.

Таблица 9

ИТОГОВЫЕ РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ УЧАСТКОВ

№ п/п	Наименование объекта оценки	Адрес	Кадастровый номер	Площадь, кв. м.	Рыночная стоимость земельного участка по сравнительному подходу, руб	Весовой коэф. для сравнительного подхода	Рыночная стоимость земельного участка (НДС не облагается), руб
1	Земельный участок	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д.Тарасиха. Участок находится примерно в 480 м, по направлению на юго-запад от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Котлованское, д. Тарасиха.	69:35:00000 09:1000	53 012	1 190 000	1,0	1 190 000
2	Земельный участок	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д. Маслово. Участок находится примерно в 1030 м, по направлению на юго-восток от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Котлованское, д. Маслово.	69:35:00000 09:1001	128 961	1 910 000	1,0	1 910 000
3	Земельный участок	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д. Князево. Участок находится примерно в 660 м, по направлению на северо-запад от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Котлованское, д.Князево.	69:35:00000 09:1002	215 026	2 520 000	1,0	2 520 000
4	Земельный участок	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д. Тарасиха. Участок находится примерно в 690 м, по направлению на северо-восток от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Котлованское, д.Тарасиха.	69:35:00000 09:1004	7 959	430 000	1,0	430 000
5	Земельный участок	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д. Тарасиха. Участок находится примерно в 170 м, по направлению на северо-восток от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Котлованское, д.Тарасиха.	69:35:00000 09:1005	151 049	2 080 000	1,0	2 080 000
6	Земельный участок	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д. Тарасиха. Участок находится примерно в 430 м, по направлению на северо-восток от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Котлованское, д.Тарасиха.	69:35:00000 09:1006	30 992	890 000	1,0	890 000
7	Земельный	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного	69:35:00000	18 062	670 000	1,0	670 000

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

97	Земельный участок	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д. Анкудиниха. Участок находится примерно в 30 м, по направлению на северо-восток от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Рядское, д.Анкудиниха.	69:35:00000 17:500	390 999	3 470 000	1,0	3 470 000
98	Земельный участок	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д. Анкудиниха. Участок находится примерно в 940 м, по направлению на северо-восток от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Рядское, д.Анкудиниха.	69:35:00000 17:501	235 000	2 640 000	1,0	2 640 000
99	Земельный участок	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д. Анкудиниха. Участок находится примерно в 4 м, по направлению на север от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Рядское, д.Анкудиниха.	69:35:00000 17:504	150 000	2 070 000	1,0	2 070 000
100	Земельный участок	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д. Анкудиниха. Участок находится примерно в 55 м, по направлению на юго-запад от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Рядское, д.Анкудиниха.	69:35:00000 17:507	466 997	3 810 000	1,0	3 810 000
101	Земельный участок	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д. Анкудиниха. Участок находится примерно в 4 м, по направлению на запад от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Рядское, д.Анкудиниха.	69:35:00000 17:508	24 000	780 000	1,0	780 000
102	Земельный участок	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д. Анкудиниха. Участок находится примерно в 995 м, по направлению на юг от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Рядское, д.Анкудиниха.	69:35:00000 17:510	321 000	3 120 000	1,0	3 120 000
103	Земельный участок	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д. Анкудиниха. Участок находится примерно в 510 м, по направлению на юго-запад от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Рядское, д.Анкудиниха.	69:35:00000 17:511	6 000	370 000	1,0	370 000
104	Земельный участок	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д. Анкудиниха. Участок находится примерно в 4 м, по направлению на юг от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Рядское, д. Анкудиниха.	69:35:00000 17:512	5 000	340 000	1,0	340 000
105	Земельный участок	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д. Мушино. Участок находится примерно в 1520 м, по направлению на восток от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Рядское, д. Мушино.	69:35:00000 17:513	48 000	1 130 000	1,0	1 130 000
106	Земельный участок	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д. Мушино. Участок находится примерно в 550 м, по направлению на юг от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Рядское, д. Мушино.	69:35:00000 17:514	2 000	210 000	1,0	210 000
107	Земельный участок	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д. Анкудиниха. Участок находится примерно в 1150 м, по направлению на восток от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Рядское, д.Анкудиниха.	69:35:00000 17:515	40 000	1 020 000	1,0	1 020 000
108	Земельный участок	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д. Анкудиниха. Участок находится примерно в 2960 м, по направлению на запад от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Рядское, д.Анкудиниха.	69:35:00000 17:518	64 000	1 310 000	1,0	1 310 000
Итого				12 025 583	158 500 000		158 500 000

Таким образом, основываясь на расчётах, анализе рынка, профессиональном опыте, Оценщики пришли к выводу, что суммарная рыночная стоимость объектов недвижимости (земельных участков в количестве 108 штук общей площадью 12 025 583 кв.м.) по состоянию на 12 октября 2020 года составляет, округленно (НДС не облагается⁸):

158 500 000 (СТО ПЯТЬДЕСЯТ ВОСЕМЬ МИЛЛИОНОВ ПЯТЬСОТ ТЫСЯЧ) РУБЛЕЙ

⁸ Согласно Налоговому кодексу РФ (часть II, гл. 21, ст. 146, п.2), операции по реализации земельных участков (долей в них) не признаются объектом налогообложения НДС. Таким образом, рыночная стоимость земельного участка не облагается НДС.

13. СЕРТИФИКАЦИЯ ОЦЕНКИ

Мы удостоверяем, что, насколько нам известно, и по нашему мнению:

1. Факты, изложенные в данном отчете правдивы и точны;
2. Представленные анализы, мнения и заключения являются нашими личными, основанными на нашем профессиональном опыте;
3. У нас отсутствует какой-либо интерес в объекте, который рассматривается в данном отчете;
4. У нас отсутствует какая-либо заинтересованность или пристрастие по отношению к сторонам, имеющим интерес в оцениваемых объектах;
5. Величина вознаграждения за услуги по оценке объекта не зависит от сообщения predetermined стоимости или указания стоимости, которая была бы выгодна для заказчика;
6. Ни весь отчет, ни его отдельные части не должны распространяться среди широких масс с помощью рекламных средств, путем продажи или любых других способов общественных взаимоотношений без предварительного письменного согласия нижеподписавшихся;
7. Оценка произведена с учетом всех ограничительных условий и предпосылок, наложенных условиями исходной задачи, такого рода ограничения оказали влияние на анализ, мнения и заключения, изложенные в отчете.

Суммарная рыночная стоимость объектов недвижимости (земельных участков в количестве 108 штук общей площадью 12 025 583 кв.м.) по состоянию на 12 октября 2020 года составляет, округленно (НДС не облагается⁹):

158 500 000 (СТО ПЯТЬДЕСЯТ ВОСЕМЬ МИЛЛИОНОВ ПЯТЬСОТ ТЫСЯЧ) РУБЛЕЙ

В том числе по объектно:

№ п/п	Наименование объекта оценки	Адрес	Кадастровый номер	Площадь, кв. м.	Рыночная стоимость земельного участка (НДС не облагается) ¹ , руб
1	Земельный участок	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д.Тарасиха. Участок находится примерно в 480 м, по направлению на юго-запад от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Котлованское, д. Тарасиха.	69:35:0000009:1000	53 012	1 190 000
2	Земельный участок	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д. Маслово. Участок находится примерно в 1030 м, по направлению на юго-восток от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Котлованское, д. Маслово.	69:35:0000009:1001	128 961	1 910 000
3	Земельный участок	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д. Князево. Участок находится примерно в 660 м, по направлению на северо-запад от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Котлованское, д.Князево.	69:35:0000009:1002	215 026	2 520 000
4	Земельный участок	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д. Тарасиха. Участок находится примерно в 690 м, по направлению на северо-восток от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Котлованское, д.Тарасиха.	69:35:0000009:1004	7 959	430 000
5	Земельный участок	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д. Тарасиха. Участок находится примерно в 170 м, по направлению на северо-восток от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Котлованское, д.Тарасиха.	69:35:0000009:1005	151 049	2 080 000
6	Земельный участок	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д. Тарасиха. Участок находится примерно в 430 м, по направлению на северо-восток от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Котлованское, д.Тарасиха.	69:35:0000009:1006	30 992	890 000
7	Земельный участок	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д. Тарасиха. Участок находится примерно в 580 м, по направлению на северо-восток от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Котлованское, д.Тарасиха.	69:35:0000009:1007	18 062	670 000
8	Земельный участок	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д. Тарасиха. Участок находится примерно в 260 м, по направлению на восток от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Котлованское,	69:35:0000009:1008	155 009	2 110 000

⁹ Согласно Налоговому кодексу РФ (часть II, гл. 21, ст. 146, п.2), операции по реализации земельных участков (долей в них) не признаются объектом налогообложения НДС. Таким образом, рыночная стоимость земельных участков не облагается НДС.

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

97	Земельный участок	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д. Анкудиниха. Участок находится примерно в 30 м, по направлению на северо-восток от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Рядское, д. Анкудиниха.	69:35:0000017:500	390 999	3 470 000
98	Земельный участок	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д. Анкудиниха. Участок находится примерно в 940 м, по направлению на северо-восток от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Рядское, д. Анкудиниха.	69:35:0000017:501	235 000	2 640 000
99	Земельный участок	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д. Анкудиниха. Участок находится примерно в 4 м, по направлению на север от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Рядское, д. Анкудиниха.	69:35:0000017:504	150 000	2 070 000
100	Земельный участок	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д. Анкудиниха. Участок находится примерно в 55 м, по направлению на юго-запад от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Рядское, д. Анкудиниха.	69:35:0000017:507	466 997	3 810 000
101	Земельный участок	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д. Анкудиниха. Участок находится примерно в 4 м, по направлению на запад от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Рядское, д. Анкудиниха.	69:35:0000017:508	24 000	780 000
102	Земельный участок	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д. Анкудиниха. Участок находится примерно в 995 м, по направлению на юг от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Рядское, д. Анкудиниха.	69:35:0000017:510	321 000	3 120 000
103	Земельный участок	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д. Анкудиниха. Участок находится примерно в 510 м, по направлению на юго-запад от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Рядское, д. Анкудиниха.	69:35:0000017:511	6 000	370 000
104	Земельный участок	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д. Анкудиниха. Участок находится примерно в 4 м, по направлению на юг от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Рядское, д. Анкудиниха.	69:35:0000017:512	5 000	340 000
105	Земельный участок	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д. Мушино. Участок находится примерно в 1520 м, по направлению на восток от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Рядское, д. Мушино.	69:35:0000017:513	48 000	1 130 000
106	Земельный участок	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д. Мушино. Участок находится примерно в 550 м, по направлению на юг от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Рядское, д. Мушино.	69:35:0000017:514	2 000	210 000
107	Земельный участок	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д. Анкудиниха. Участок находится примерно в 1150 м, по направлению на восток от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Рядское, д. Анкудиниха.	69:35:0000017:515	40 000	1 020 000
108	Земельный участок	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д. Анкудиниха. Участок находится примерно в 2960 м, по направлению на запад от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Тверская область, р-н. Удомельский, с/п. Рядское, д. Анкудиниха.	69:35:0000017:518	64 000	1 310 000
109	Итого			12 025 583	158 500 000

В соответствии с требованиями Закона «Об оценочной деятельности в РФ» № 135-ФЗ от 29.07.1998 года Отчет собственноручно подписывается Оценщиком и заверяется печатью ООО «АБК-Консалт», поскольку между Оценщиком и ООО «АБК-Консалт» заключён трудовой договор.

Генеральный директор
ООО «АБК – Консалт»

Дипломированный оценщик
активов, бизнеса и инвестиций

  /Коростелева Т.Н./
 Брель О.Г./

Копия диплома прилагается в приложении 2.

14. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ

Основными источниками информации, использованными в Отчете, стали данные открытых электронных и печатных изданий, где в режиме свободного доступа размещаются сведения о публичных офертах, аналитические материалы, экспертные оценки и интервью со специалистами в области недвижимости.

Среди них – периодические издания, а также сайты сети Интернет:

1. Газета «Тверские ведомости», <https://vedtver.ru/>;
2. Сайт Министерства Экономического развития РФ, www.economy.gov.ru;
3. Сайт Федеральной службы государственной статистики по Тверской области, <http://tverstat.gks.ru/>;
4. Сайт Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии, www.rosreestr.ru;
5. Сайты интернет, посвящённые продаже недвижимости: <https://rosrealt.ru/>; <https://tver.cian.ru>, <http://www.domofond.ru/>; <http://tver.irt.ru/real-estate/>, www.avito.ru и др.

Специализированная литература, учебные пособия:

1. Фридман, Н. Ордуй. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. – М.: Дело ЛТД, 1995г.- 480с.
2. Тарасевич Е.И. Финансирование инвестиций в недвижимость. – СПб.: СПбГТУ, 1996.
3. Грибовский С.В. Оценка доходной недвижимости.- СПб.: Питер, 2001. - 336с.
4. Озеров Е.С. Экономика и менеджмент недвижимости. - СПб.: Издательство «МКС», 2003.
5. Оценка рыночной стоимости недвижимости. Серия «Оценочная деятельность». Учебное и практическое пособие / Под редакцией Рутгайзера В.М. - М.: Дело, 1998. - 384с.
6. Оценка объектов недвижимости: теоретические и практические аспекты / Под редакцией Григорьева В.В. – М.: ИНФРА-М, 1997. - 320с.
7. Александров В.Т. Ценообразование в строительстве. – СПб: Питер, 2001. - 352 с.
8. Федотова М.А., Рослов В.Ю., Щербакова О.Н., Мышанов А.И. Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации. – М.: Финансы и статистика, 2008. - 384с.
9. Якушин Е. Эксплуатация недвижимости. – Издательство: УК «Система», 2007.
10. Вечер Н.Ф., Ольховский А.А. Инвестиции в коммерческую недвижимость. Жизненный цикл объекта. СПб.: Издательский дом «Бизнес-пресса», 2005. - 176с.
11. Ардзинов В.Д. Ценообразование и сметное нормирование в строительстве. – СПб.: Изд-во «Протей», 2003. - 156с.
12. Озеров Е.С. Кузнецов Д.Д. Аналитический метод определения величины прибыли предпринимателя в затратном методе оценки недвижимости. Методические материалы III этапа программы профессиональной переподготовки, 2000 г;
13. Каленкевич М.В. Разработка программы управления объектом недвижимости смешанного назначения НЭЖ “Проблемы недвижимости”, вып. №3,1999;
14. Грибовский С.В., Иванова Е.Н., Львов Д.С., Медведева О.Е. Оценка стоимости недвижимости. — М.: ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003. - 704 с.
15. Оценка недвижимости: Учебник / Под редакцией Грязновой А.Г., Федотовой М.А. – М.: «Финансы и статистика», 2005. - 496с.
16. Е.Н. Иванова. Оценка стоимости недвижимости: учебное пособие; под редакцией д.э.н., профессора М.А. Федотовой. – Москва: КНОРУС, 2016.-350с.

14.1. Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

1. Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 13.03.2020г.; 14.03.2020г.; 01.04.2020г., выданные Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тверской области.
2. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости № 00-00-4001/5211/2020-34874 от 25.08.2020г., выданная Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии.

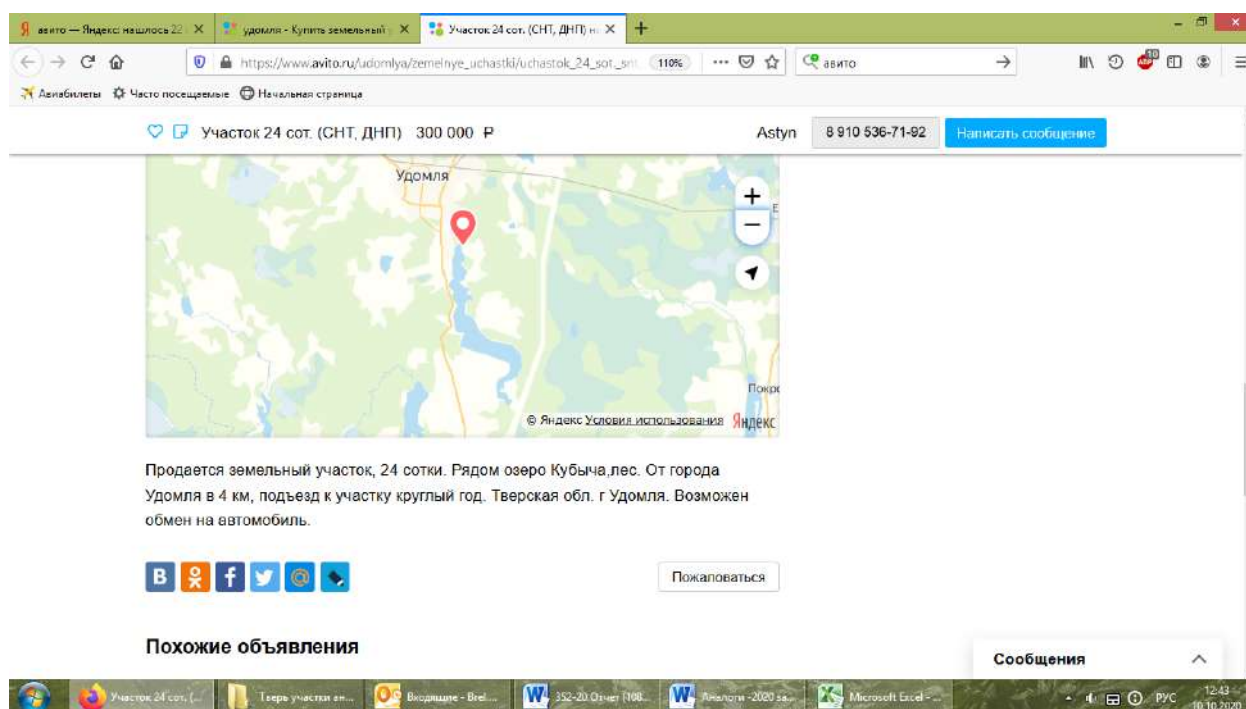
(Копии документов представлены в Приложении 2).

ПРИЛОЖЕНИЕ 1

1. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ (ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО ПРОДАЖЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ)

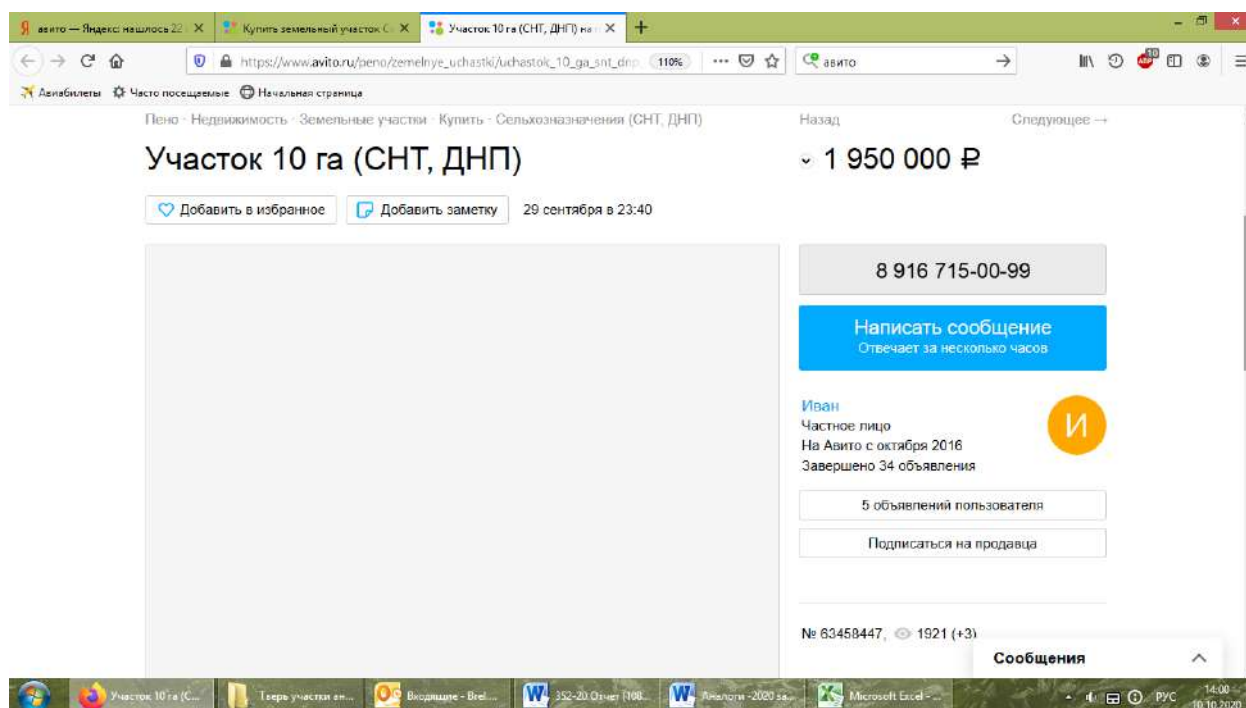
Аналог 1

The screenshot displays a web browser window with the Avito.ru website. The main heading is "Участок 24 сот. (СНТ, ДНП)" with a price tag of "300 000 Р". Below the heading are buttons for "Добавить в избранное" and "Добавить заметку", and a timestamp "25 сентября в 14:28". A large photograph of a grassy land plot is shown. To the right of the photo is a contact box with the phone number "8 910 536-71-92", a button "Написать сообщение", and user information for "Astyn" (Частное лицо, На Авито с августа 2016, Завершено 11 объявлений). Below this is a "Сообщения" section. At the bottom of the listing, there is a summary bar with the title, price, seller name, and phone number. Below the summary bar are three small thumbnail images. Further down, the text "Площадь: 24 сот.; Расстояние до города: 4 км" is visible, followed by the location "Тверская область, Удомельский г.о., д. Бочурино" and a "Скрыть карту" button. A map of the area is shown below the location text. The browser's address bar shows the URL "https://www.avito.ru/udomlya/zemelnye_uchastki/uchastok_24_sot_snt". The Windows taskbar at the bottom shows several open applications, including a web browser, a file explorer, and a spreadsheet.



https://www.avito.ru/udomlya/zemelnye_uchastki/uchastok_24_sot_snt_dnp_1486343454?src=bp_catalog

Аналог 2



Скриншоты веб-страницы с объявлениями о продаже земельных участков на сайте avito.ru.

Верхняя часть изображения показывает браузерную страницу с заголовком "Участок 10 га (СНТ, ДНП) 1 950 000 Р" и контактной информацией "Иван 8 916 715-00-99".

Основная часть изображения содержит карту, на которой отмечено местоположение участка в Тверской области, Осташковский г.о. (Осташков). Карта включает названия населенных пунктов: Осташков, Пено, Селижазово, Кушняново, Торжок, Лихославль, Великоошарьский, Спирово, Вышний Волочёк, Удомля, Бологое, Озерный, Демьянск, Лыково.

Нижняя часть изображения содержит описание участка: "С/х назначение (Садоводство по новому классификатору). Тихое живописнейшее место 300 метров до озера Ежинское. Электрчество по границе. Подъезд 10 км грунтовка." и кнопки "Покапаться" и "Сообщения".

Внизу страницы видны социальные кнопки (ВКонтакте, Одноклассники, Facebook, Twitter, YouTube, Telegram) и заголовок "Похожие объявления".

Адрес в адресной строке: https://www.avito.ru/peno/zemelnye_uchastki/uchastok_10_ga_snt_dnp_63458447

Аналог 3

Участок 10 сот. (СНТ, ДНП) 85 000 ₽

Площадь: 10 сот.; Расстояние до города: 19 км

Тверская область, Вышневолоцкий г.о., озеро Пудоро

Пользователь
Частное лицо
На Авито с июля 2015
Завершено 6 объявлений

18 объявлений пользователя
Подписаться на продавца

№ 820510941, 8437 (+) Сообщения

Участок 10 сот. (СНТ, ДНП) 85 000 ₽ Пользователь 8 915 704-92-40 Написать сообщение

№ 820510941, 8436 (+4) Сообщения

Продам земельный участок в садовом товариществе "Камушки"(на трассе В.Волочек-Удомля,завезд в сторону Пуйги) Сорокинского сельского поселения,Вышневолоцкого района Тверской области.Участок площадью 1000 кв метров по документам официально,так участок около 1500 кв метров.Вдоль участка проходит линия электропередачи.До озера около 200 метров.Имеется хороший доступ к сети ТЕЛЕ2 и Мегафон.Доступ к участку по лесной дороге(грунтовка)Газ отсутствует и пока в ближайшее время к сожалению не появится.С 2006 года земельный участок по целевому назначению не используется и не обрабатывается.Не огорожен,не охраняются доступ свободный.Вода-колонка,также легкий доступ к грунтовым водам.Вокруг участка-красивый и богатый лес(ягоды нескольких видов,грибы,а так же животные,преимущественно лоси,кабаны),также озеро с богатым запасом рыбы. 330 км от Москвы!Документы полностью готовы,участок в собственности,я собственник.

https://www.avito.ru/vyshniy_volochek/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._snt_dnp_820510941?src=bp_catalog

Аналог 4

Участок 10 га (СНТ, ДНП) ~ 2 000 000 ₽

Добавить в избранное Добавить заметку 26 сентября в 16:34

8 952 090-73-43

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Павел
Агентство
На Авито с июня 2014
Завершено 9 объявлений

14 объявлений пользователя
Подписаться на продавца

№ 684694602, 5545 (+) Сообщения

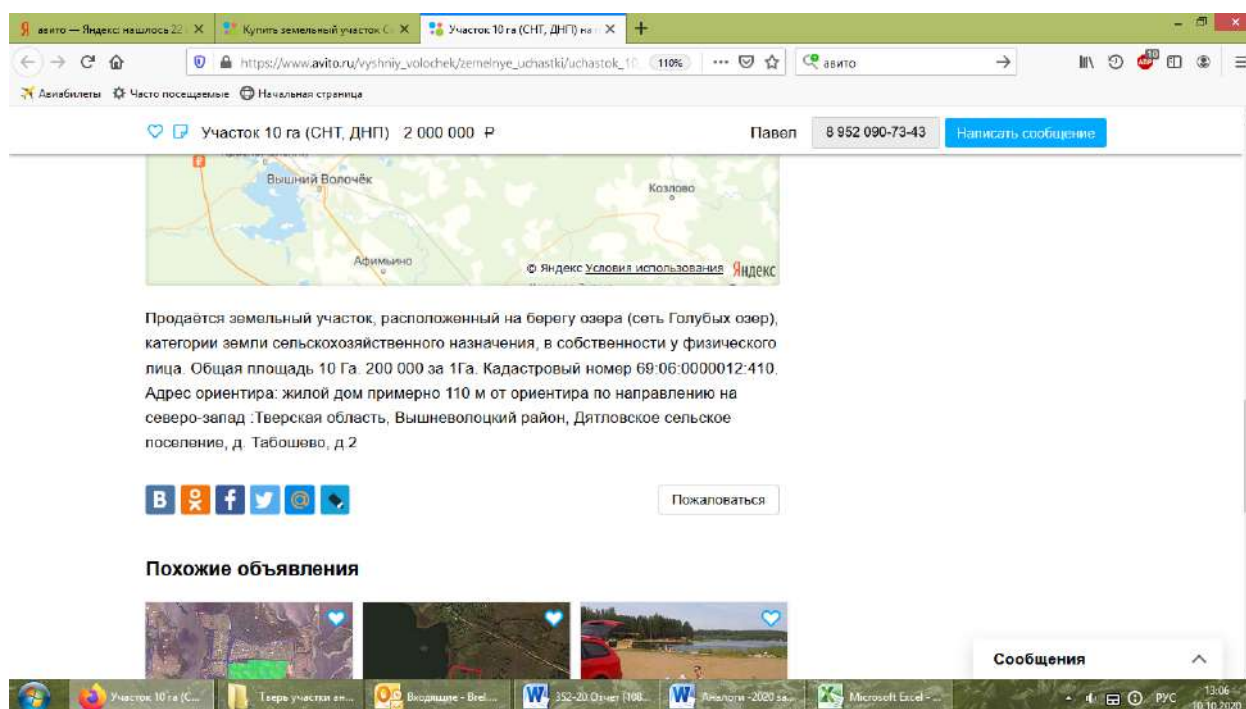
Участок 10 га (СНТ, ДНП) 2 000 000 ₽ Павел 8 952 090-73-43 Написать сообщение

Площадь: 1000 сот.; Расстояние до города: 30 км

Тверская область, Вышневолоцкий г.о., д. Табошево Скрыть карту

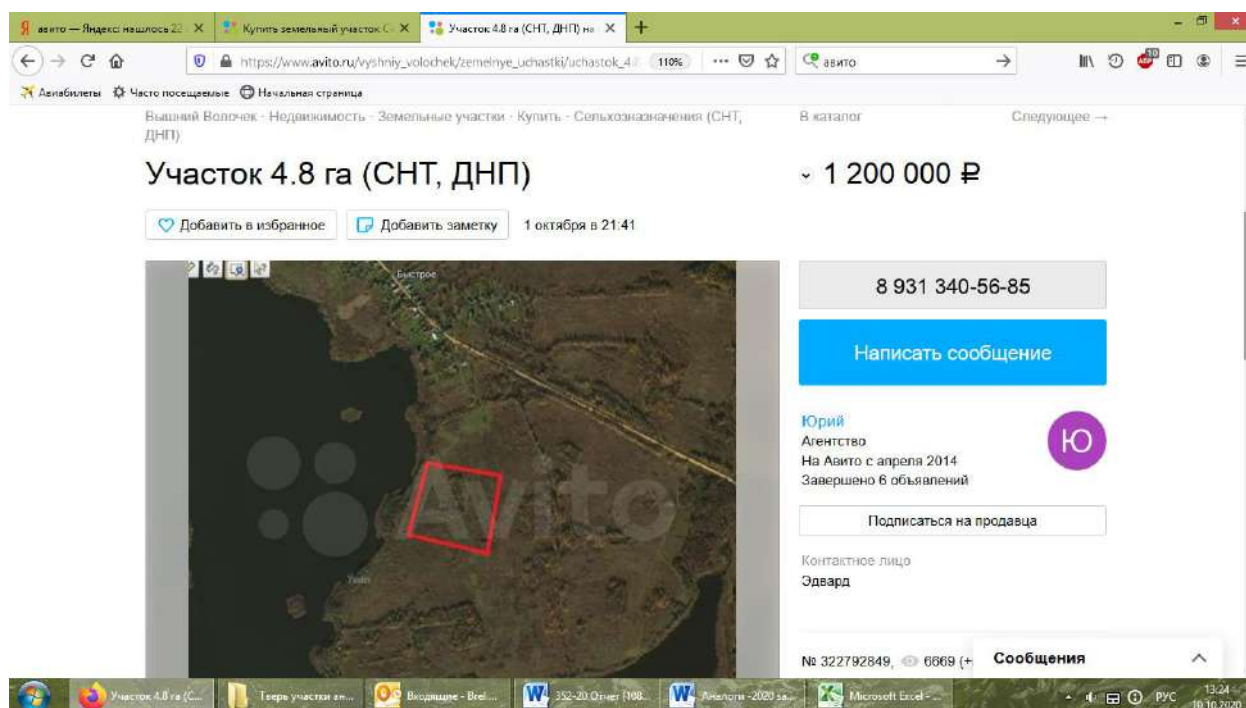
Удомля Брусново Мальшево
Молдино
Дятлово
Козлово
Вышний Волочёк
Афимьино
Яндекс

Продается земельный участок, расположенный на берегу озера (с/п. Голубинь озеро)



https://www.avito.ru/vyshniy_volochek/zemelnye_uchastki/uchastok_10_ga_snt_dnp_684694602

Аналог 5



Скриншоты веб-страницы с объявлениями о продаже земельных участков на сайте Авито.

Верхний скриншот: Страница объявления о продаже земельного участка площадью 4,8 га (СНТ, ДНП) за 1 200 000 Р. Адрес: Тверская область, Вышневолоцкий г.о., д. Быстров. Площадь: 480 сот.; Расстояние до города: 9 км. Контактное лицо: Эдвард, телефон: 8 931 340-56-85.

Нижний скриншот: Продолжение объявления с описанием участка. Текст описания: Продаю земельный участок сельхоз.назначения.Тихое, живописное место. Участок в собственности. Находится на берегу Мстинского водохранилища. Возможен раздел участка по 20 – 40 соток. Прекрасное место для активного отдыха, рыбалки. Земельный участок расположен в районе д. Быстров, 5 км от города. 15-20 мин. езды до новой трассы Москва-Санкт-Петербург. С реальным покупателем можно договориться о реальной скидке! СРОЧНО!!!

Адрес: https://www.avito.ru/vyshniy_volochek/zemelnye_uchastki/uchastok_4.8_ga_snt_dnp_322792849

Аналог 6

Авито — Яндекс.нашлось 22 X Купить земельный участок X Участок 7.46 га (СНТ, ДНП) X

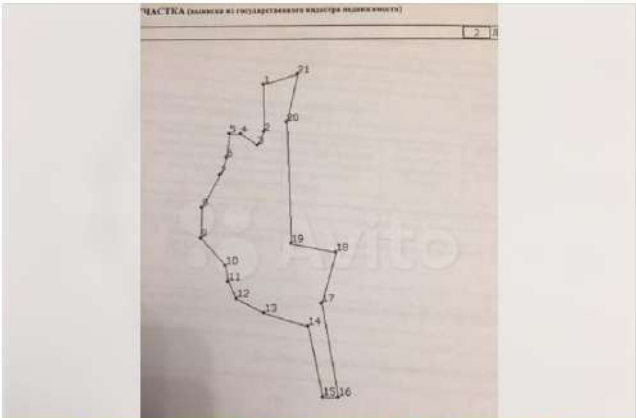
https://www.avito.ru/vyshniy_volochek/zemelnye_uchastki/uchastok_7 110%

Вышний Волочек · Недвижимость · Земельные участки · Купить · Сельхозназначения (СНТ, ДНП) В каталог Следующее →

Участок 7.46 га (СНТ, ДНП)

~ 1 500 000 ₽

Добавить в избранное Добавить заметку 27 сентября в 19:39



ЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)

8 916 410-84-48

Дмитрий
Агентство
На Авито с июня 2015
Завершено 72 объявления

5 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Оксана

№ 761334501, 1329 (+5)

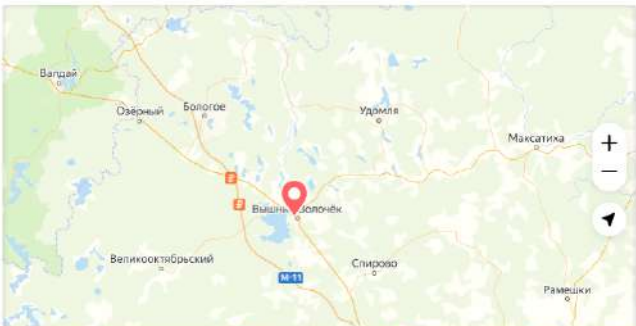
Сообщения

Участок 7.46 га (СНТ, ДНП) 1 500 000 ₽ Оксана 8 916 410-84-48

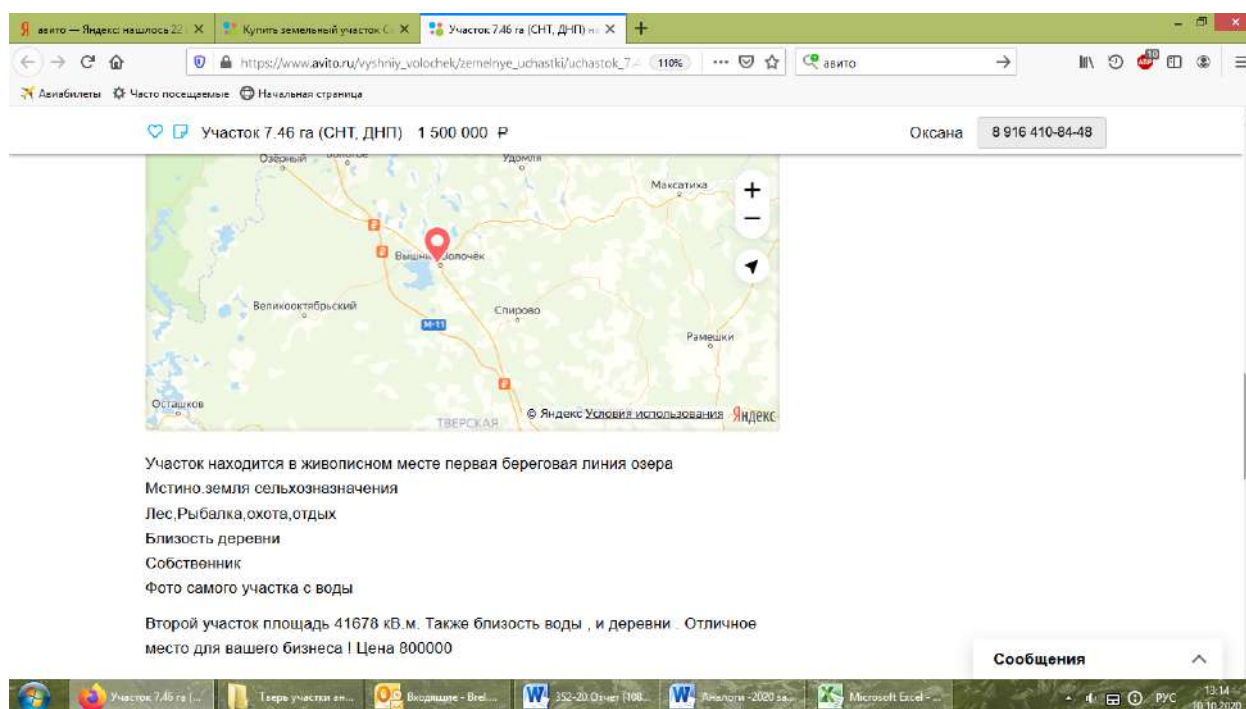


Площадь: 746 сот.; Расстояние до города: 7 км

Тверская область, Вышневолоцкий г.о., д. Пашино Скрыть карту

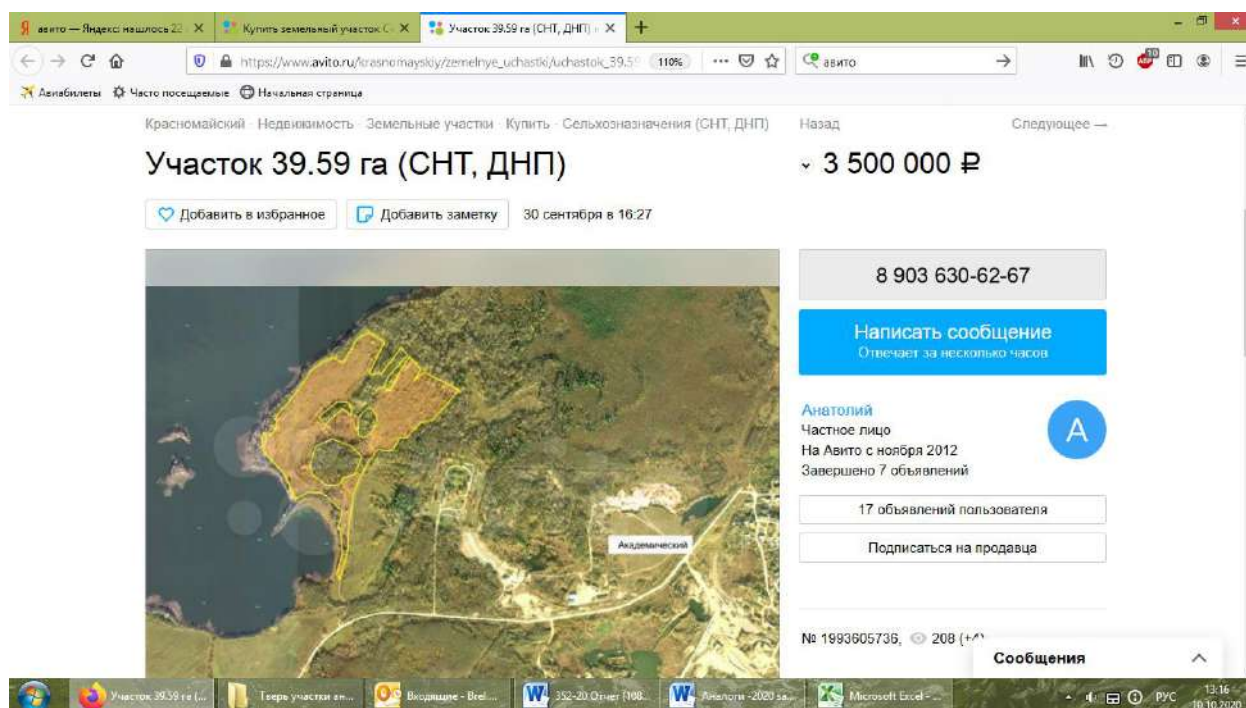


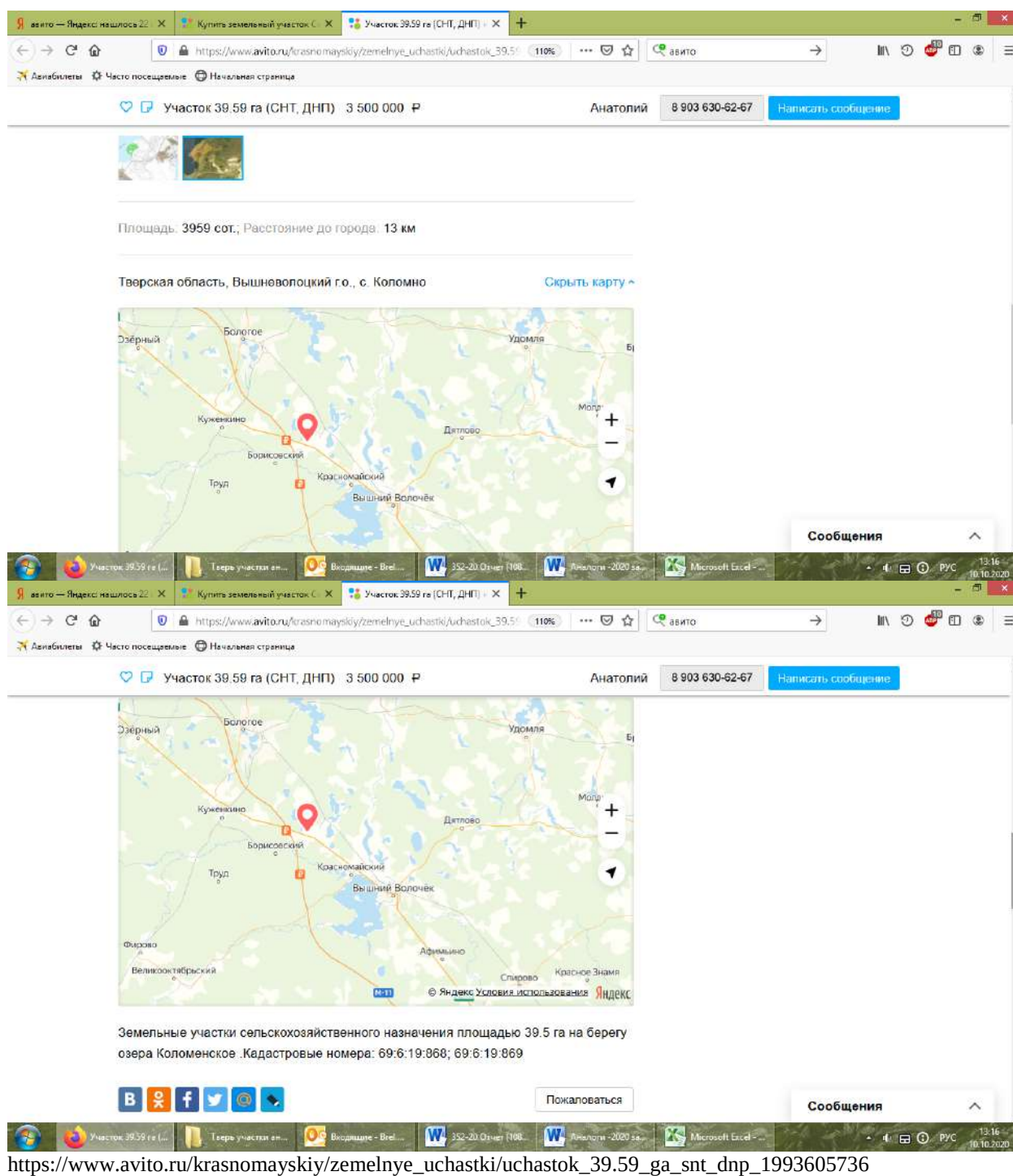
Сообщения



https://www.avito.ru/vyshniy_volochek/zemelnye_uchastki/uchastok_7.46_ga_snt_dnp_761334501

Аналог 7





Аналог 8

Скриншоты веб-страницы с сайта https://www.avito.ru/vyshniy_volochek/zemelnye_uchastki/uchastki, посвящённой продаже земельного участка.

Участок 6 га (СНТ, ДНП) 3 500 000 ₽

Добавить в избранное Добавить заметку 7 октября в 11:45

8 915 711-05-81

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

Центр
Частное лицо
На Авито с июня 2011
Завершено 34 объявления

20 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

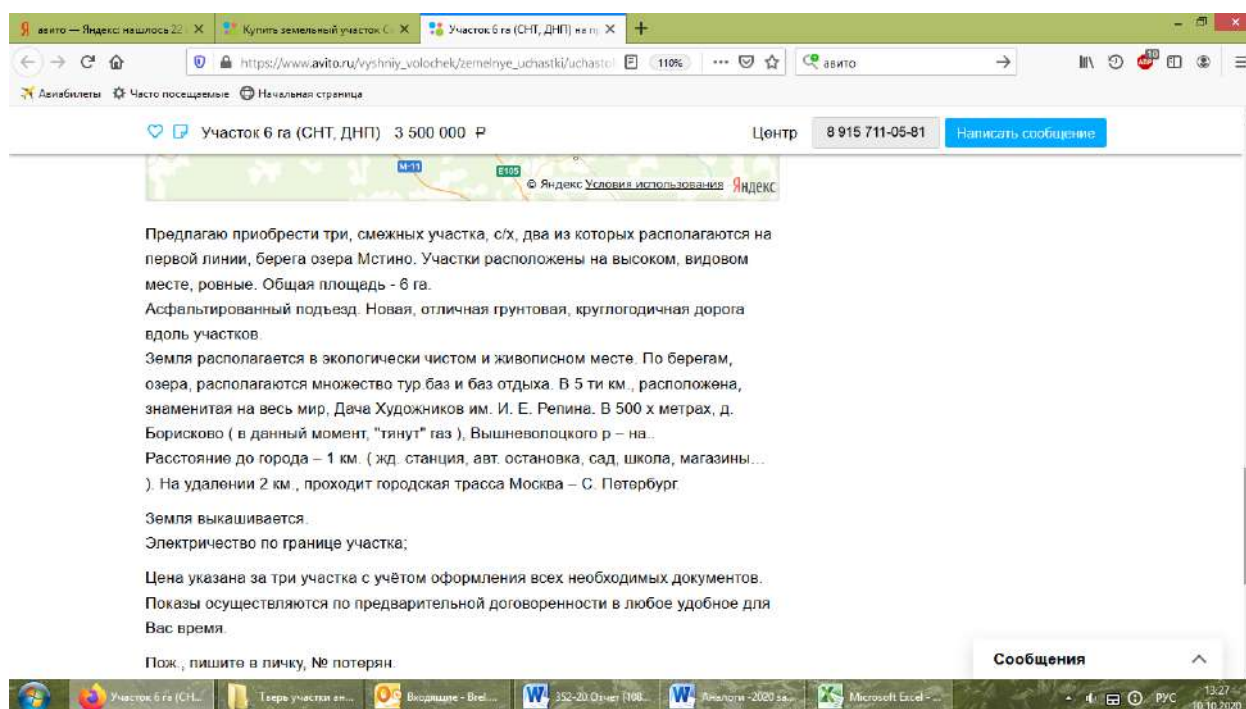
№ 1257463081, 2318 (Сообщения

Участок 6 га (СНТ, ДНП) 3 500 000 ₽ Центр 8 915 711-05-81 Написать сообщение

Площадь: 600 сот.; Расстояние до города: 1 км

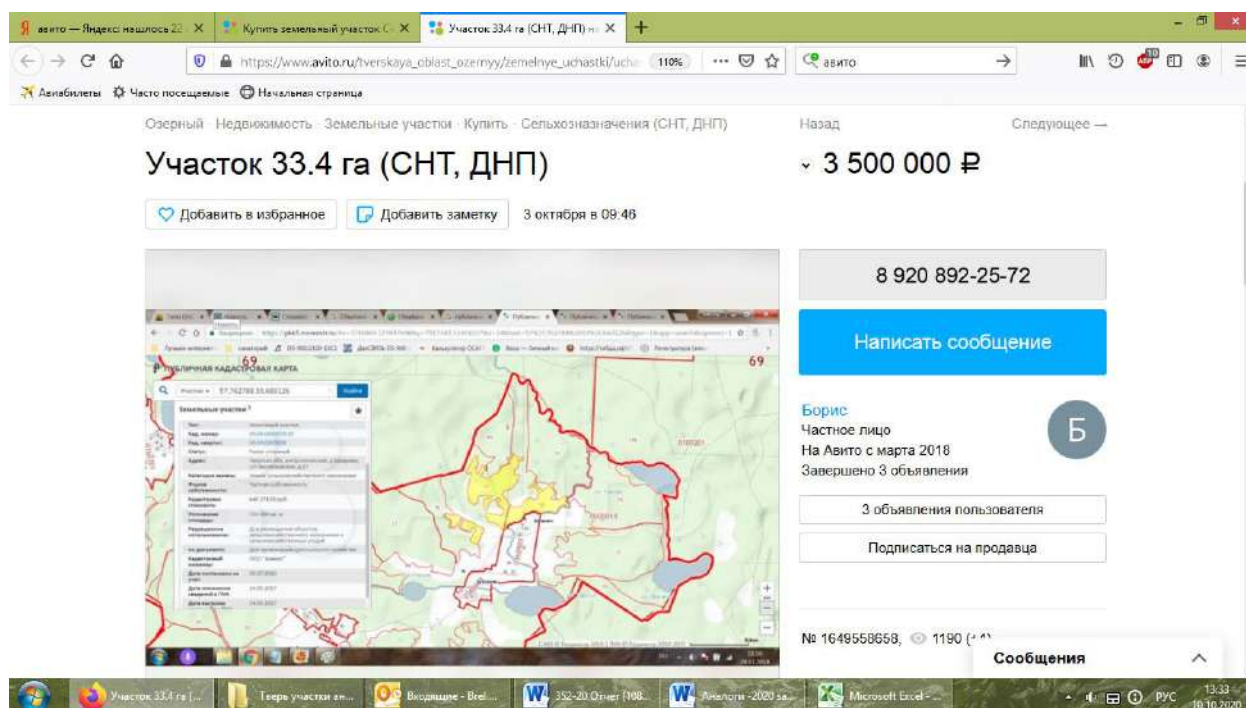
Тверская область, Вышневолоцкий г.о., пос. Борисово Скрыть карту

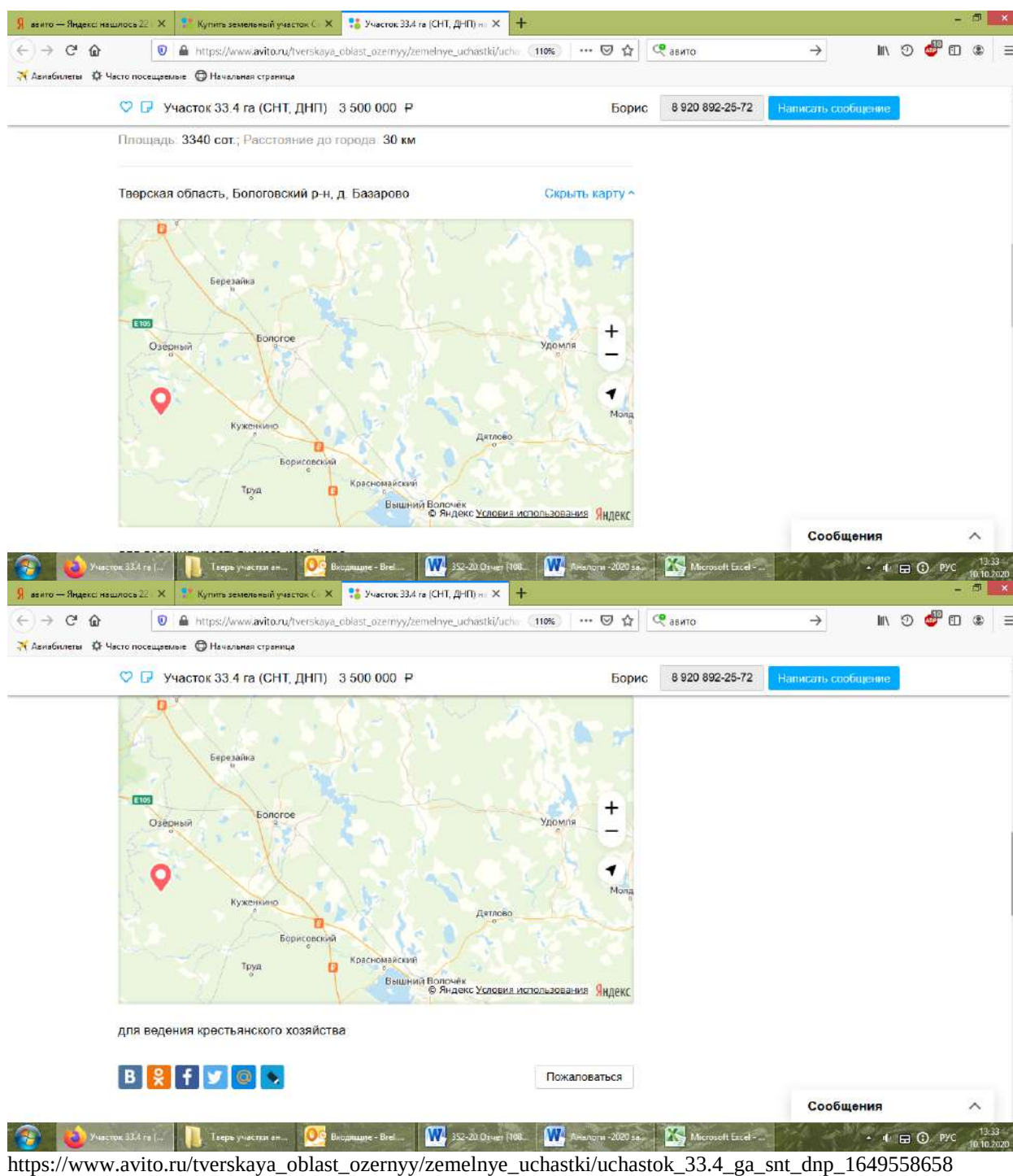
Бологов Удомля Брусново Молдино Дятлово Краснознаменск Вышний Волочёк Труд Борисовский Кузнецово



https://www.avito.ru/vyshniy_volochek/zemelnye_uchastki/uchastok_6_ga_snt_dnp_1257463081

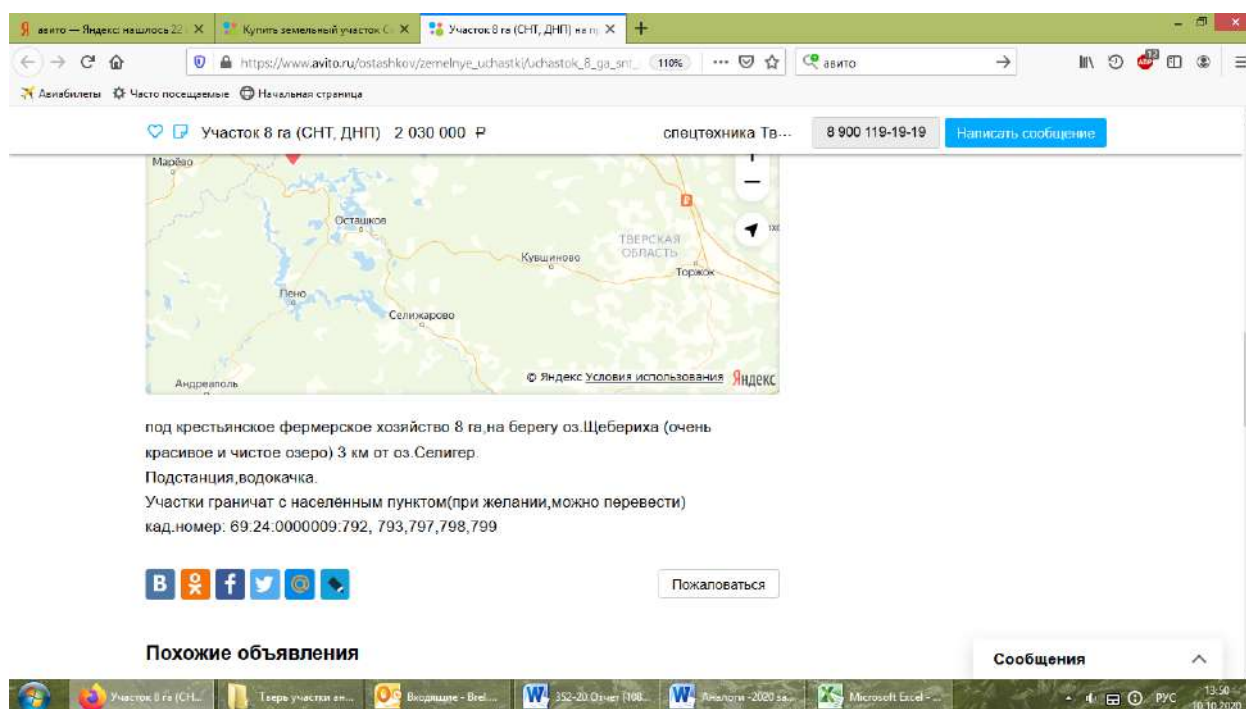
Аналог 9





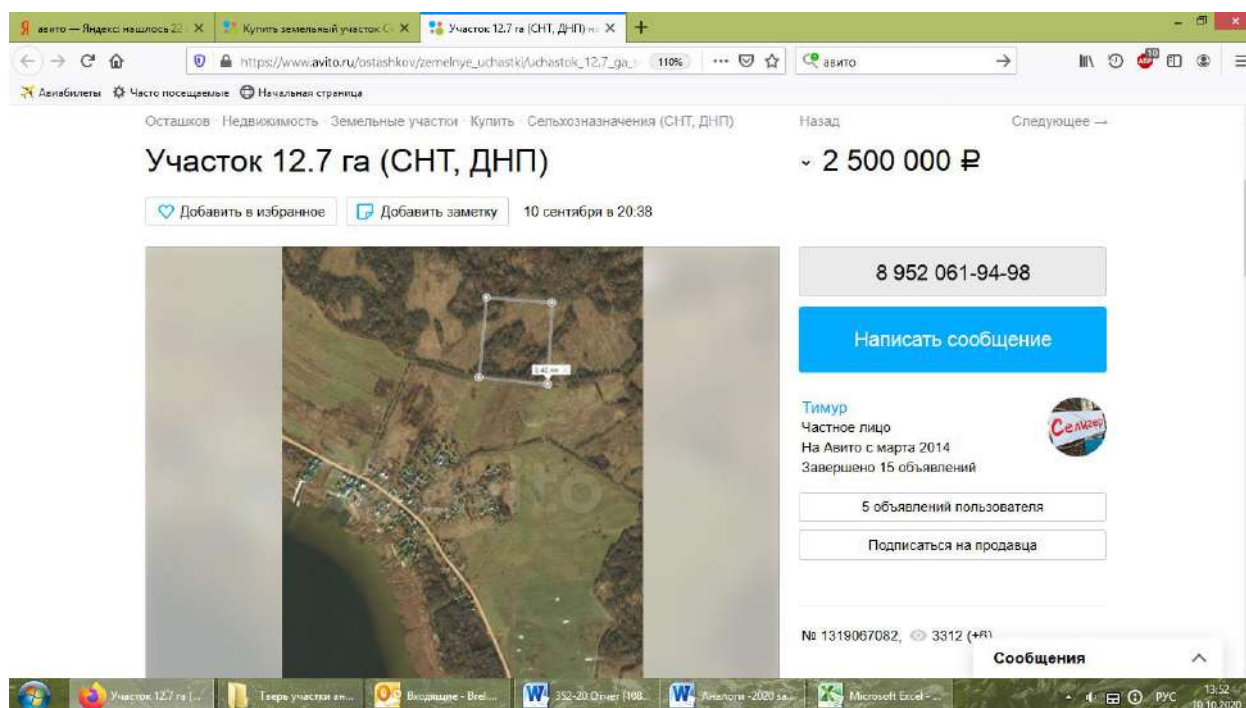
Аналог 10

The screenshot displays a web browser window with the Avito.ru website. The main heading is "Участок 8 га (СНТ, ДНП)" with a price of "2 030 000 ₽". Below the heading are buttons for "Добавить в избранное" and "Добавить заметку", and a timestamp "11 сентября в 00:22". A large photograph shows a green field with a fence, a body of water, and a dense forest in the background. To the right of the photo is a contact box with the phone number "8 900 119-19-19", a "Написать сообщение" button, and user information for "спецтехника Тверь" (Private person, on Avito since April 2020, 3 completed announcements). Below this is a "Сообщения" (Messages) section. At the bottom of the listing, it states "Площадь: 800 сот.; Расстояние до города: 30 км" and "Тверская область, Осташковский г.о., д. Жегалово". A map shows the location in the Ostashkovsky district of Tver Oblast. The browser's taskbar at the bottom shows various open applications like Word, Excel, and a file explorer.



https://www.avito.ru/ostashkov/zemelnye_uchastki/uchastok_8_ga_snt_dnp_1905423199

Аналог 11



Скриншоты веб-страницы объявления на Avito.ru.

Верхний скриншот: Показывает заголовок объявления: "Участок 12.7 га (СНТ, ДНП) 2 500 000 Р". Контактное лицо: Тимур, телефон: 8 952 061-94-98. Адрес: Тверская область, Осташковский г.о., д. Запучье. Площадь: 1270 сот.; Расстояние до города: 15 км. Включен фрагмент карты Яндекс.Карты.

Нижний скриншот: Показывает подробное описание объекта:

Продам участок 12.7 га, земли сельхозназначения (СНТ, ДНП), 15 км до города
До асфальтированной дороги 500м. Всего 800 м до Селигера.
Находится рядом со святыней Тверской области – Ниловой Пустынью.
Все документы на руках. Земля относится к категории земель сельхоз назначения.
Легко можно сменить в ИЖС.
Подключение к коммуникациям: газ и электричество в 300 метрах от участка.
Продает собственник.

Внизу скриншота видны кнопки для социальных сетей (ВКонтакте, Одноклассники, Facebook, Twitter, Email, Print) и кнопка "Пожаловаться".

https://www.avito.ru/ostashkov/zemelnye_uchastki/uchastok_12.7_ga_snt_dnp_1319067082

Аналог 12

Скриншоты веб-страницы с сайта https://www.avito.ru/ostashkov/zemelnye_uchastki/uchastok_8_ga_snt_dnp, опубликованной 23 сентября в 10:08.

Участок 8 га (СНТ, ДНП) 1 800 000 ₽

Добавить в избранное Добавить заметку

8 916 745-28-92

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Эдуард
Частное лицо
На Авито с октября 2010
Завершено 88 объявлений

Подписаться на продавца

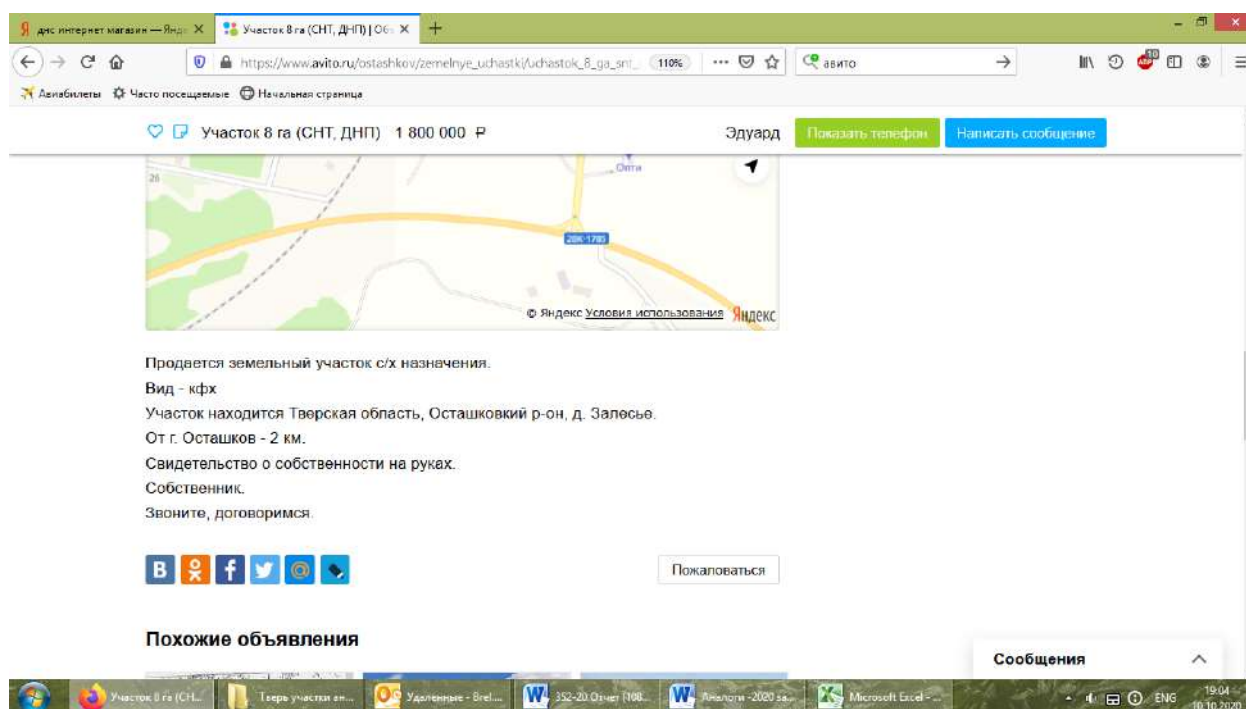
№ 180324702, 4252 (+4)

Площадь: 800 сот.; Расстояние до города: 6 км

Тверская область, Осташковский г.о.

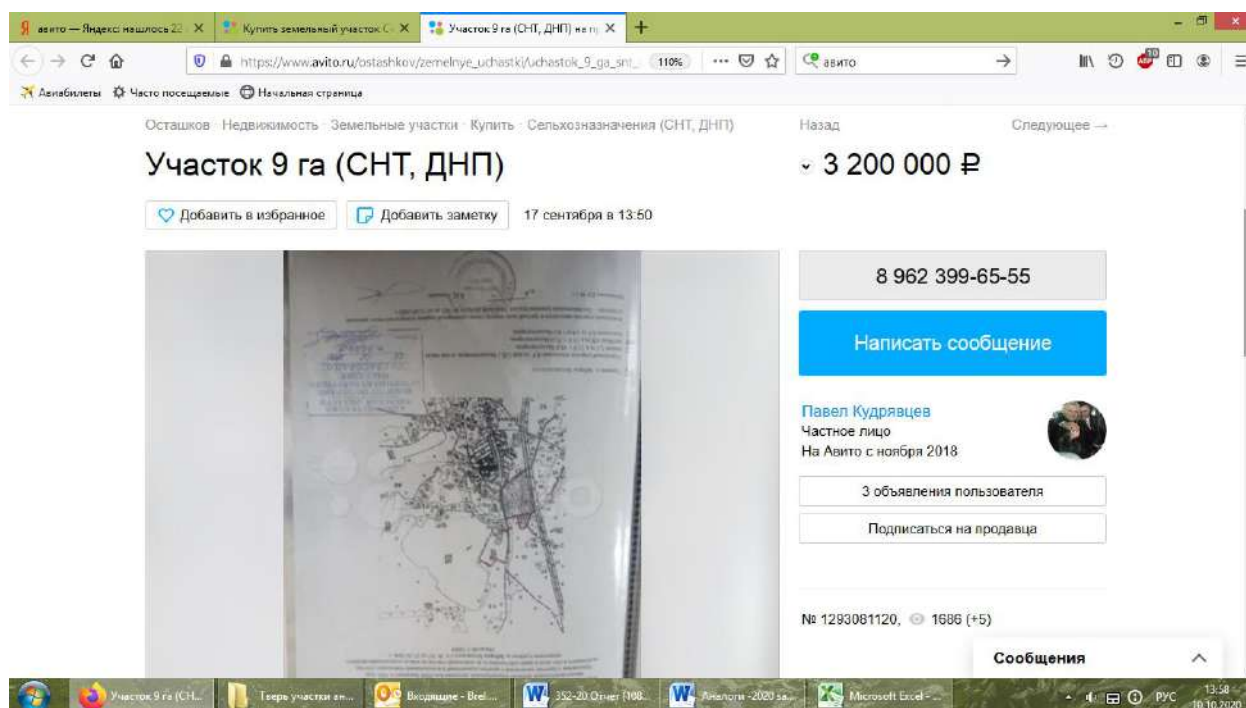
Скрыть карту

Скриншоты отображают фотографии участка, а также карту его расположения в Осташковском городском округе Тверской области.



https://www.avito.ru/ostashkov/zemelnye_uchastki/uchastok_8_ga_snt_dnp_180324702

Аналог 13



Участок 9 га (СНТ, ДНП) 3 200 000 Р Павел Кудрявцев 8 962 399-65-55 Написать сообщение

Площадь: 900 сот.; Расстояние до города: 16 км

Тверская область, Осташковский г.о., д. Заречье

Продам земельный участок из земель сельхоз назначения расположенный по адресу Тверская обл Осташковский район д. Заборье Земельный участок находится в собственности (не в аренде) более 3 лет В непосредственной близости авто дорога Осташков- Волгпверхове Удаленность от города 25 км удаленность от оз. Селигер 5 км. Однако по территории протекает река Кокоревка идеально для строительства базы отдыха, ведения личного подсобного хозяйства. Также в непосредственной близости проходит газопровод.

Пожаповаться

Сообщения

https://www.avito.ru/ostashkov/zemelnye_uchastki/uchastok_9_ga_snt_dnp_1293081120

Аналог 14

Авито — Недвижимость — Земельные участки — Купить — Сельхозназначения (СНТ, ДНП) Назад Следующее →

Участок 7 га (СНТ, ДНП)

4 000 000 ₽

[Добавить в избранное](#) [Добавить заметку](#) 3 октября в 22:08



8 950 025-55-80

[Написать сообщение](#)

Василий
Частное лицо
На Авито с мая 2016

[Подписаться на продавца](#)

№ 1952953586, 599 (+4)

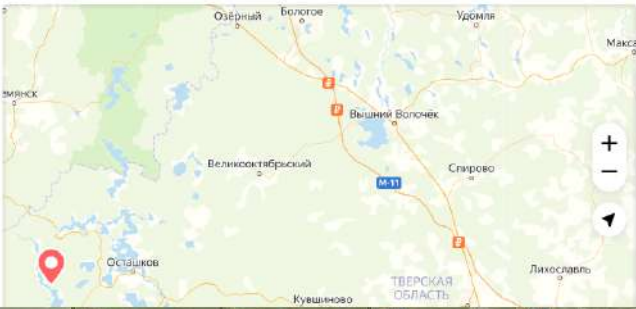
Сообщения

Участок 7 га (СНТ, ДНП) 4 000 000 ₽ Василий 8 950 025-55-80 [Написать сообщение](#)

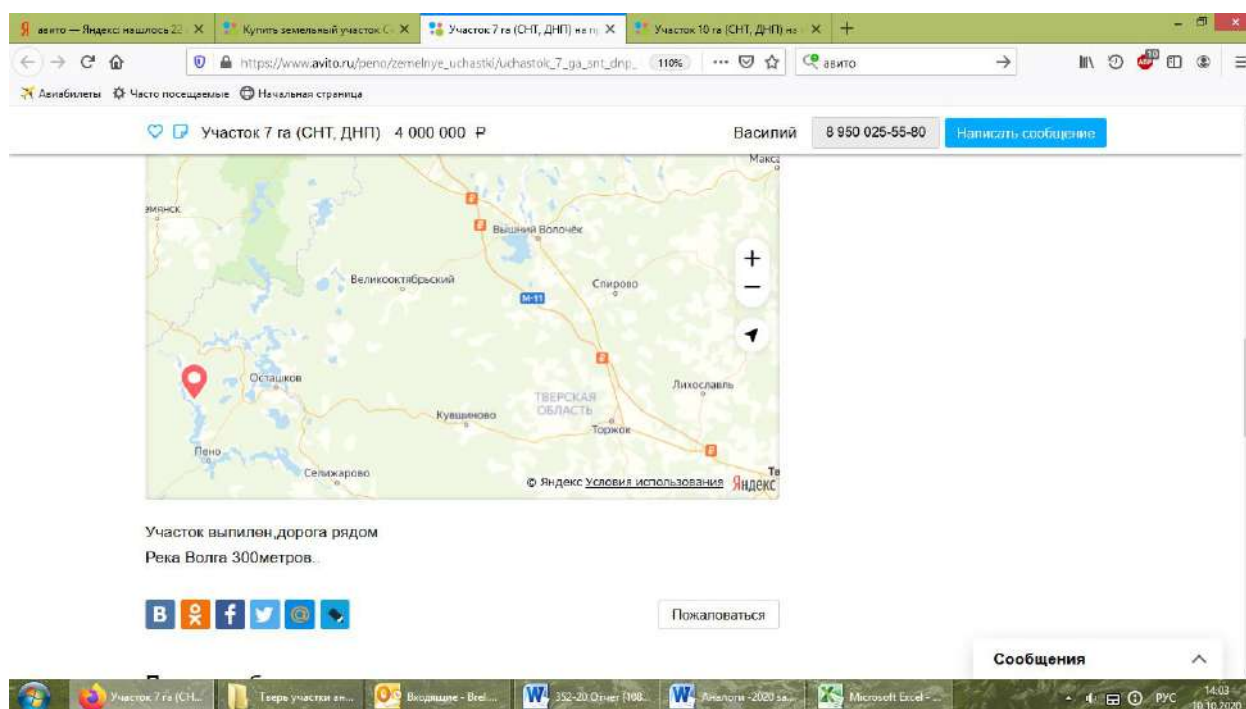


Площадь: 700 сот; Расстояние до города: 21 км

Тверская область, Пеновский муниципальный округ [Скрыть карту](#)

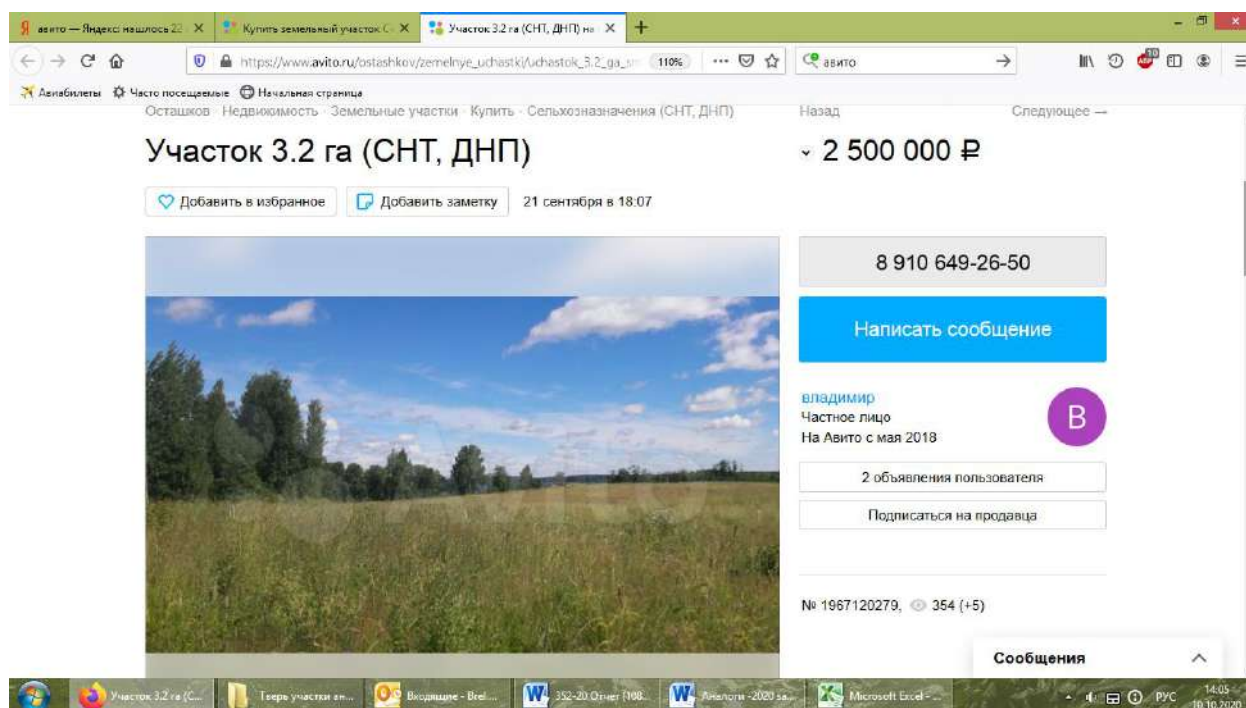


Сообщения



https://www.avito.ru/peno/zemelnye_uchastki/uchastok_7_ga_snt_dnp_1952953586

Аналог 15

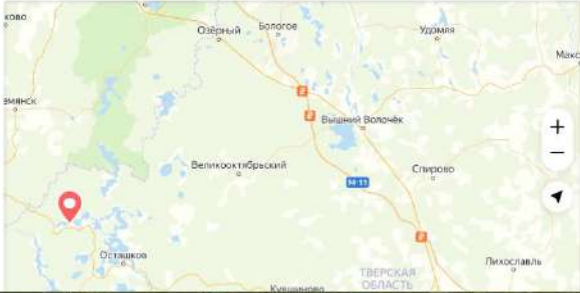


Скриншоты с сайта avito.ru, демонстрирующие объявление о продаже земельного участка.

Объявление: Участок 3.2 га (СНТ, ДНП) 2 500 000 Р. Владимир 8 910 649-26-50. Написать сообщение.

Площадь: 320 сот.; Расстояние до города: 24 км.

Тверская область, Осташковский городской округ.



Сообщения

участок 40км от г.Осташков между д.Ивановщина и д.Старое село на возвышенности 20-25 метров над уровнем селигера имеется проезжая дорога 1км до асфальтированной трассы красивый залив для тихой гавани под катера и лодки вокруг лес с полями под ведения хозяйства и отдыха на чистой природе в дали от производств кадастр 69:24:0094601:3

Покаловаться

Сообщения

Скриншоты с сайта росреестр.ru, демонстрирующие кадастровую информацию о земельном участке.

Публичная кадастровая карта. Поиск: 69:24:0094601:3.

69:24.0094601:3 **Земельный участок**

Тверская обл., р-н Осташковский, с/п Селушенское, район д.Старое Село

Информация	Услуги
Адрес:	Тверская обл., р-н Осташковский, с/п Селушенское, район д.Старое Село
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Форма собственности:	-
Кадастровая стоимость:	27 199,15 руб.
Дата определения ИС:	01.01.2019
Дата внесения сведений о ИС:	21.01.2020
Дата утверждения ИС:	-
Дата применения ИС:	-
Уточненная площадь:	31 999 кв. м
Разрешенное использование:	-
По документу:	Для сельскохозяйственного производства

https://www.avito.ru/ostashkov/zemelnye_uchastki/uchastok_3.2_ga_snt_dnp_1967120279

Аналог 16

Участок 150 га (СНТ, ДНП) 10 000 000 ₽

Добавить в избранное Добавить заметку Вчера в 12:39

Площадь: 15000 сот., Расстояние до города: 16 км

Тверская область, Кесовогорский р-н, д. Гребни

8 909 968-16-63

Написать сообщение

Надежда Васильевна
Частное лицо
На Авито с июля 2019

Подписаться на продавца

№ 1915302663, 877 (+12)

Сообщения

Участок 150 га (СНТ, ДНП) 10 000 000 ₽ Надежда Васил... 8 909 968-16-63 Написать сообщение

Надежда Васильевна
Частное лицо
На Авито с июля 2019

Подписаться на продавца

№ 1915302663, 877 (+12)

Сообщения

участок рядом с поселением, участок в сельхозназначение с возможностью перевода по любому назначению, для этого есть разрешение, к участку есть асфальт, экологически чистая зона, все документы имеются, я собственник, все вопросы по телефону.

https://www.avito.ru/kesova_gora/zemelnye_uchastki/uchastok_150_ga_snt_dnp_1915302663?src=bp_catalog

Аналог 17

Авито — Индекс нашлось 22... X Купить земельный участок... X Участок 30 га (СНТ, ДНП) | О | X +

https://www.avito.ru/kashin/zemelnye_uchastki/uchastok_30_ga_snt_dnp 110%

Авито

Кашин · Недвижимость · Земельные участки · Купить · Сельхозназначения (СНТ, ДНП) Назад Следующее →

Участок 30 га (СНТ, ДНП)

3 000 000 ₽

Добавить в избранное Добавить заметку Вчера в 11:25



8 920 162-37-77

Написать сообщение

Алексей Сорокин
Частное лицо
На Авито с января 2016

2 объявления пользователя

Подписаться на продавца

№ 1210724486, 524 (+10)

Сообщения

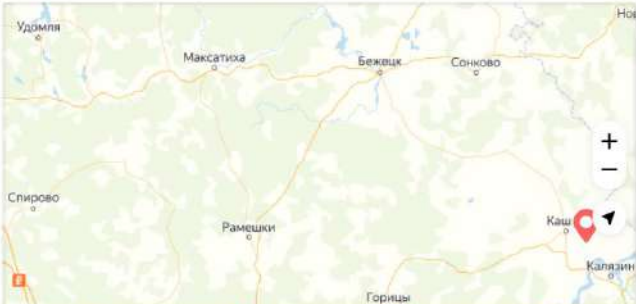
Участок 30 га (СНТ, ДНП) 3 000 000 ₽ Алексей Сорокин 8 920 162-37-77 Написать сообщение



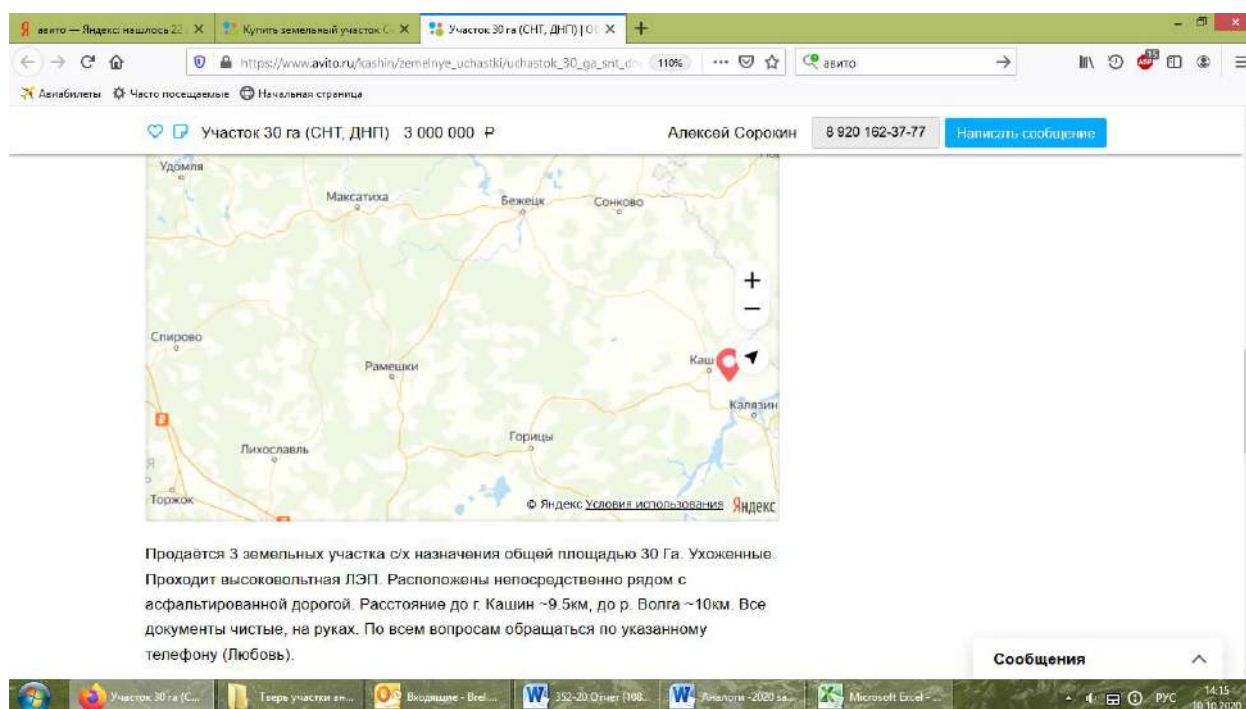
Площадь: 3000 сот.; Расстояние до города: 7 км

Тверская область, Кашинский г.о., д. Жуково

Скрыть карту

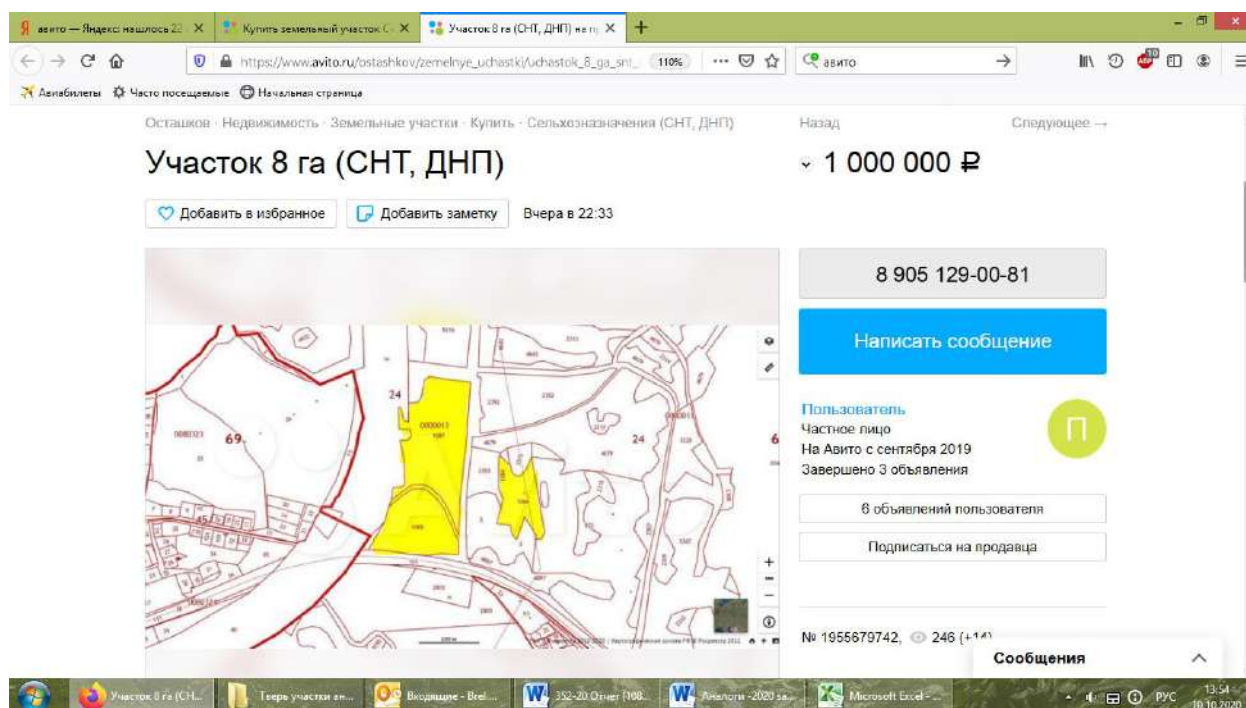


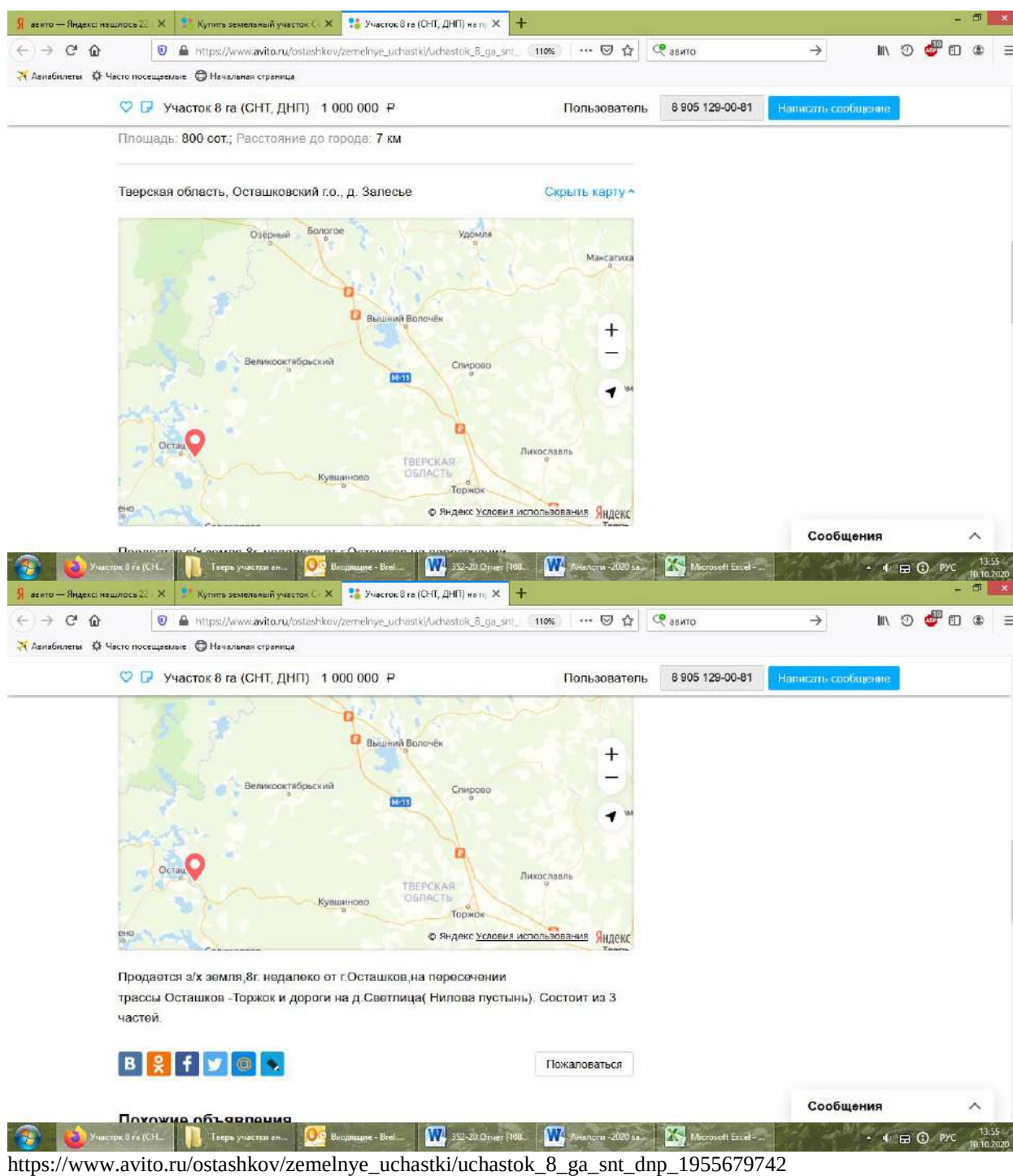
Сообщения



https://www.avito.ru/kashin/zemelnye_uchastki/uchastok_30_ga_snt_dnp_1210724486?src=bp_catalog

Аналог 18





Аналог 19

Участок 110 га (СНТ, ДНП) 5 000 000 Р

Добавить в избранное Добавить заметку 7 октября в 20:05

Кадастровый номер: [69:11:0000023:100](#)

Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения
Для ведения сельского хозяйства

Земельный участок по адресу: [Тверская область, р-н. Калазинский, с/п. Старобисловское, д. Сталино](#)

Уточненная площадь: 1 106 310 кв. м.

Межевание: Проведено

Статус: Учтенный

Координаты: 57.090276, 38.153315

Посмотреть доступные документы

8 915 008-55-57

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

BoSS
Частное лицо
На Авито с 12 сентября 2020
Завершено 2 объявления

10 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

№ 1993851995, 40 (+5)

Сообщения

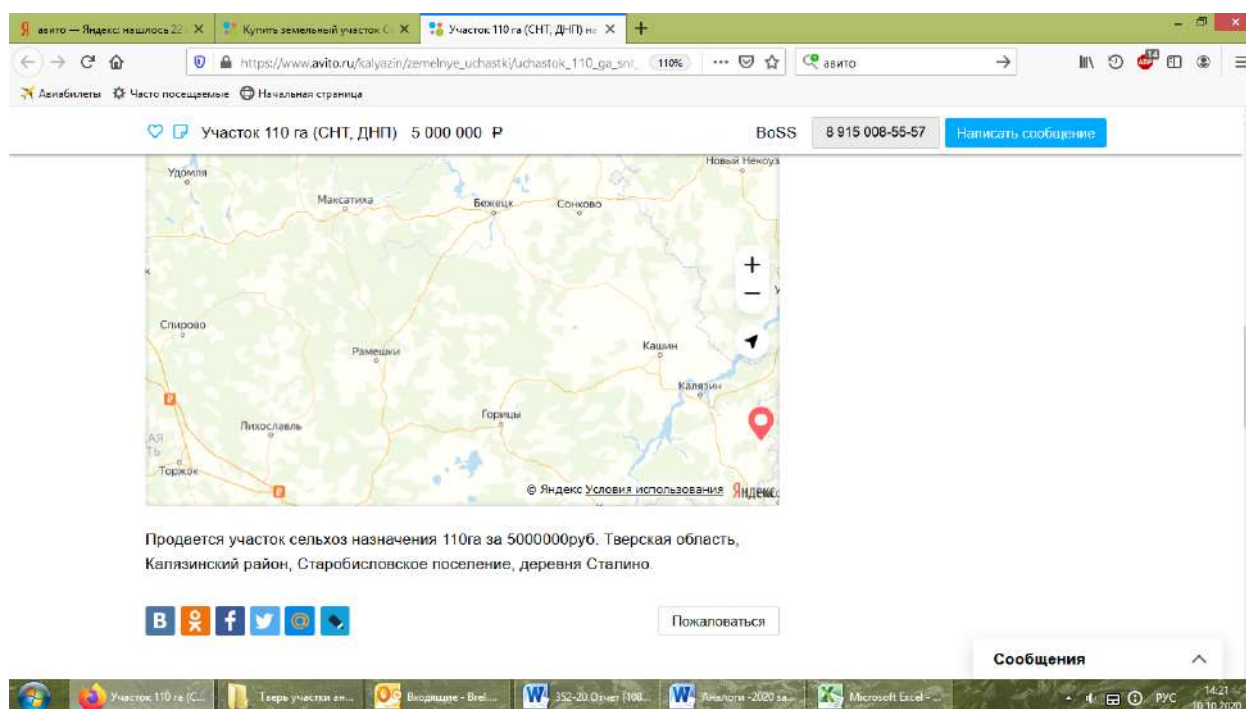
Участок 110 га (СНТ, ДНП) 5 000 000 Р BoSS 8 915 008-55-57 Написать сообщение

Площадь: 11000 сот.; Расстояние до города: 25 км

Тверская область, Калазинский р-н, д. Сталино

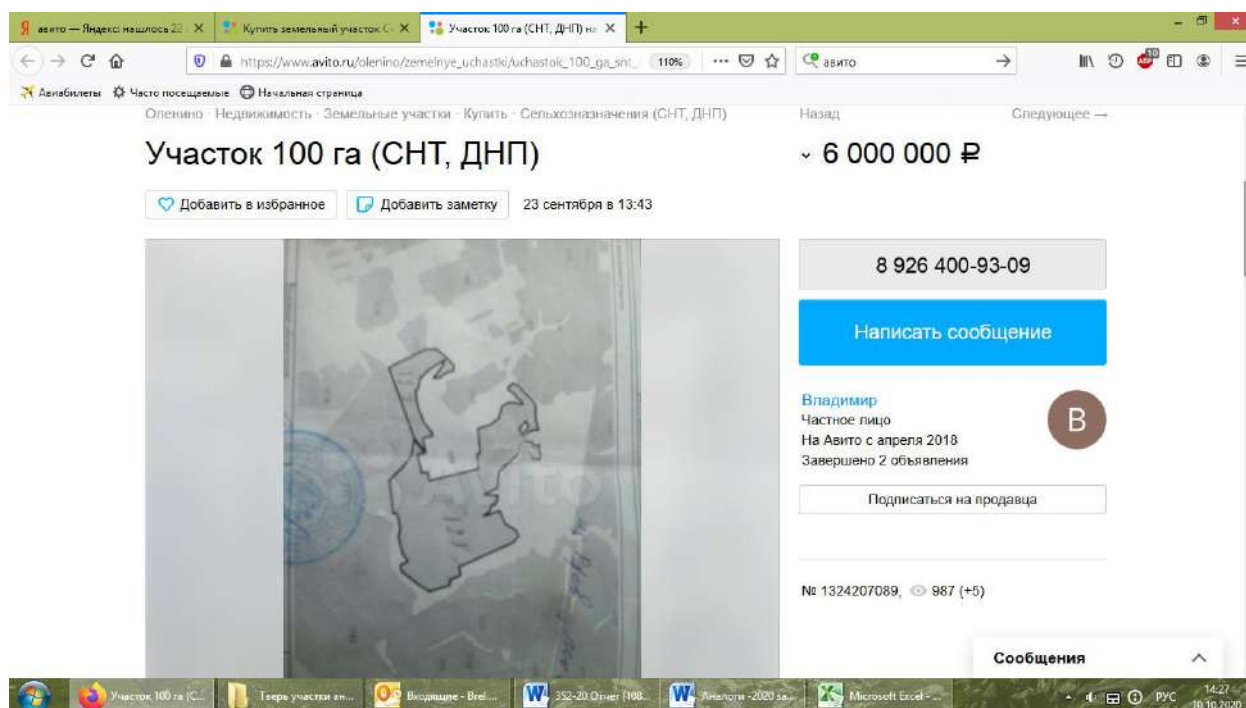
Скрыть карту

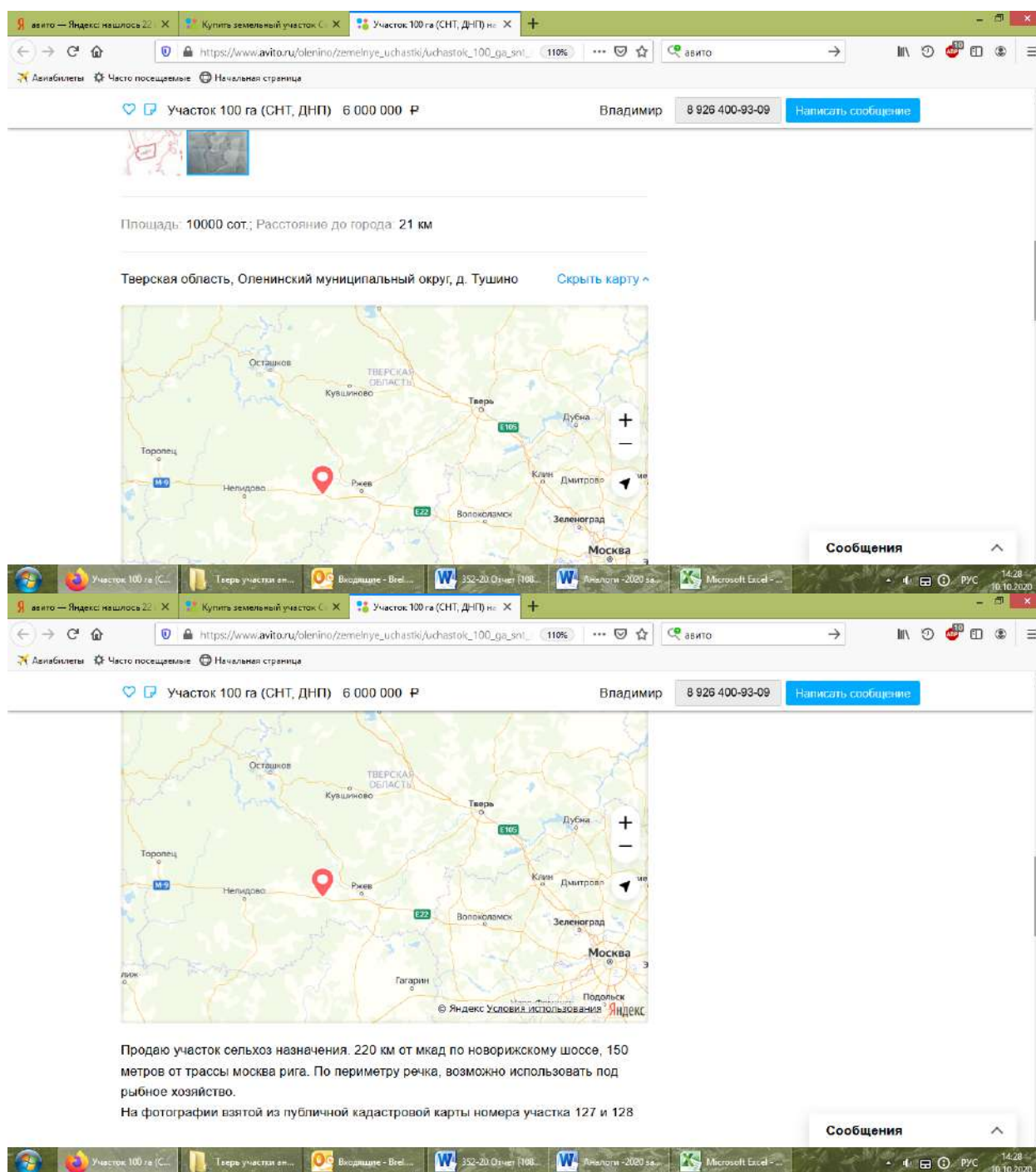
Продавец: Участок с/х-хоз назначения 110 га за 5000000 руб. Тверская область



https://www.avito.ru/kalyazin/zemelnye_uchastki/uchastok_110_ga_snt_dnp_1993651995?src=bp_catalog

Аналог 20





https://www.avito.ru/olenino/zemelnye_uchastki/uchastok_100_ga_snt_dnp_1324207089?src=bp_catalog

ПРИЛОЖЕНИЕ 2