



# Отчет № 116/1-19

## ОБ ОЦЕНКЕ

### ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ:

Земельный участок - для с/х использования, кадастровый номер: 69:32:0000019:127, площадь 1 660 000,00 м<sup>2</sup>  
Земельный участок - для с/х использования, кадастровый номер: 69:32:0000019:152, площадь 242 000,00 м<sup>2</sup>  
Земельный участок - для с/х использования, кадастровый номер: 69:32:0000023:854, площадь 51 954,00 м<sup>2</sup>  
Земельный участок - для с/х использования, кадастровый номер: 69:32:0000023:857, площадь 106 390,00 м<sup>2</sup>  
Земельный участок - для с/х использования, кадастровый номер: 69:32:0000023:858, площадь 41 625,00 м<sup>2</sup>  
Земельный участок - для с/х использования, кадастровый номер: 69:32:0000023:859, площадь 511 000,00 м<sup>2</sup>  
Земельный участок - для с/х использования, кадастровый номер: 69:32:0000023:860, площадь 369 466,00 м<sup>2</sup>  
Земельный участок - для с/х использования, кадастровый номер: 69:32:0000023:861, площадь 777 384,00 м<sup>2</sup>  
Земельный участок - для с/х использования, кадастровый номер: 69:32:0000023:862, площадь 440 682,00 м<sup>2</sup>  
Земельный участок - для с/х использования, кадастровый номер: 69:32:0000023:863, площадь 164 155,00 м<sup>2</sup>  
Земельный участок - для с/х использования, кадастровый номер: 69:32:0000023:864, площадь 73 067,00 м<sup>2</sup>  
Земельный участок - для с/х использования, кадастровый номер: 69:32:0000023:865, площадь 58 971,00 м<sup>2</sup>  
Земельный участок - для с/х использования, кадастровый номер: 69:32:0000023:868, площадь 62 374,00 м<sup>2</sup>  
Земельный участок - для с/х использования, кадастровый номер: 69:32:0000023:869, площадь 6 027,00 м<sup>2</sup>  
Земельный участок - для с/х использования, кадастровый номер: 69:32:0000023:873, площадь 163 178,00 м<sup>2</sup>  
Земельный участок - для с/х использования, кадастровый номер: 69:32:0000023:878, площадь 10 237,00 м<sup>2</sup>  
Земельный участок - для с/х использования, кадастровый номер: 69:32:0000023:881, площадь 419 601,00 м<sup>2</sup>

### ЗАКАЗЧИК:

Конкурсный управляющий ООО «Термин-1» Мусаев Артем Радикович

Тамбов 2019г.



**24 сентября 2019г.**  
**Конкурсному управляющему ООО «Термин-1»**  
**Мусаеву Артему Радиковичу**

**Сопроводительное письмо**

К отчету № 116/1-19 от 24.09.2019 г.

В соответствии с договором № 116/1-19 от 05.09.2019г. на определение рыночной стоимости объектов оценки, специалисты ООО «Тамбов-Альянс» произвели оценку земельных участков сельскохозяйственного назначения, расположенных в Тверской области.

Цель оценки – определение рыночной стоимости Объектов оценки.

Задачи оценки - использование результатов оценки Объектов оценки для продажи имущества.

Определение рыночной стоимости объектов была произведена по состоянию на 05.09.2019 года [ФЗ ст.11]. Результаты анализа имеющейся в нашем распоряжении информации позволяют сделать вывод о том, что рыночная и ликвидационная стоимости имущества, с учетом ограничительных условий и сделанных допущений, составляет:

№	Наименование и местоположение объекта	Рыночная стоимость земельного участка, руб., с округлением, без НДС
1	Земельный участок - для с/х использования, кадастровый номер: 69:32:0000019:127, площадь 1 660 000,00 м <sup>2</sup>	4 581 600
2	Земельный участок - для с/х использования, кадастровый номер: 69:32:0000019:152, площадь 242 000,00 м <sup>2</sup>	808 300
3	Земельный участок - для с/х использования, кадастровый номер: 69:32:0000023:854, площадь 51 954,00 м <sup>2</sup>	201 600
4	Земельный участок - для с/х использования, кадастровый номер: 69:32:0000023:857, площадь 106 390,00 м <sup>2</sup>	381 900
5	Земельный участок - для с/х использования, кадастровый номер: 69:32:0000023:858, площадь 41 625,00 м <sup>2</sup>	164 400
6	Земельный участок - для с/х использования, кадастровый номер: 69:32:0000023:859, площадь 511 000,00 м <sup>2</sup>	1 573 900
7	Земельный участок - для с/х использования, кадастровый номер: 69:32:0000023:860, площадь 369 466,00 м <sup>2</sup>	1 179 000
8	Земельный участок - для с/х использования, кадастровый номер: 69:32:0000023:861, площадь 777 384,00 м <sup>2</sup>	2 285 500
9	Земельный участок - для с/х использования, кадастровый номер: 69:32:0000023:862, площадь 440 682,00 м <sup>2</sup>	1 374 900
10	Земельный участок - для с/х использования, кадастровый номер: 69:32:0000023:863, площадь 164 155,00 м <sup>2</sup>	566 300
11	Земельный участок - для с/х использования, кадастровый номер: 69:32:0000023:864, площадь 73 067,00 м <sup>2</sup>	273 300
12	Земельный участок - для с/х использования, кадастровый номер: 69:32:0000023:865, площадь 58 971,00 м <sup>2</sup>	224 700
13	Земельный участок - для с/х использования, кадастровый номер: 69:32:0000023:868, площадь 62 374,00 м <sup>2</sup>	237 600
14	Земельный участок - для с/х использования, кадастровый номер: 69:32:0000023:869, площадь 6 027,00 м <sup>2</sup>	28 900



15	Земельный участок - для с/х использования, кадастровый номер: 69:32:0000023:873, площадь 163 178,00 м <sup>2</sup>	563 000
16	Земельный участок - для с/х использования, кадастровый номер: 69:32:0000023:878, площадь 10 237,00 м <sup>2</sup>	46 800
17	Земельный участок - для с/х использования, кадастровый номер: 69:32:0000023:881, площадь 419 601,00 м <sup>2</sup>	1 325 900
<b>ИТОГО</b>		<b>15 817 600</b>

Анализ, мнения и заключения, отраженные в отчете являются личными независимыми мнениями и заключениями Оценщика, основанными на его профессиональном анализе и носят рекомендательный характер. Оценка была проведена, а Отчет составлен в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции), с федеральными стандартами оценки №1, №2, №3, утвержденными приказами Минэкономразвития России от 20.05.2015 года № 297, 298, 299 соответственно, с федеральным стандартом оценки №7, утвержденным приказом Минэкономразвития России №611 от 25.09.2014г., с федеральным стандартом оценки №9, утвержденным приказом Минэкономразвития России №327 от 01.06.2015г., с федеральным стандартом оценки №12, утвержденным приказом Минэкономразвития России №721 от 17.11.2016г.

Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке объекта оценки, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке объекта оценки до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

Генеральный директор  
ООО «Тамбов-Альянс».....



.....Полтораченко П.П.



## ОГЛАВЛЕНИЕ ОТЧЕТА

ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ.....	5
1.1. Основные факты и выводы .....	5
1.2. Задание на оценку .....	6
1.3. Сведения о заказчике оценки.....	8
1.4. Сведения об Оценщике и Исполнителе .....	8
1.5. Сделанные допущения и ограничивающие условия .....	9
1.6. Независимость оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор .....	10
1.7. Применяемые стандарты оценочной деятельности .....	11
1.8. Обоснование применения стандартов оценочной деятельности.....	12
1.9. Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных .....	12
с указанием источников их получения. ....	12
1.10. Сведения о контролирующем органе Оценщика .....	13
ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ И ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ .....	14
2.1. Терминология .....	14
2.2. Описание процесса оценки объекта оценки .....	15
ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	19
3.1. Количественные и качественные характеристики оцениваемого объекта, имущественные права и наличие обременений, связанных с объектом оценки.....	19
3.2. Местоположение объекта оценки.....	21
3.3. Анализ наиболее эффективного использования .....	29
АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	31
4.1. Анализ влияния общей политической, социально-экономической и экологической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта.....	31
4.1.1 Политические и социально-экономические факторы в стране, влияющие на рынок недвижимости ..	31
4.1.2 Социально-экономическое положение Тверской области в 2019 г.....	32
4.2. Информация об экологических факторах, оказывающих влияние на стоимость.....	34
объекта оценки .....	34
4.4. Спрос и предложения на рынке земельных участков сельскохозяйственного назначения.....	36
4.5. Анализ российского рынка земельных участков сельхоз назначения .....	37
4.6. Анализ положения Тверской области в России по уровню развития сельского хозяйства состоянию на 2016 год .....	39
4.8. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости.....	42
ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	47
5.1. Обзор общепринятых подходов к оценке земельных участков .....	47
5.2. Особенности оценки рыночной стоимости земель сельскохозяйственного назначения .....	47
5.3. Отказ от использования затратного подхода.....	48
5.4. Определение стоимости объекта оценки доходным подходом .....	49
5.5. Определение стоимости объекта оценки сравнительным подходом .....	51
5.6. Согласование результатов.....	62

### ПРИЛОЖЕНИЯ:

Документы оценщиков

Маркетинговые исследования

Копии документов, предоставленных заказчиком

Фотоматериалы

## ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

### 1.1. Основные факты и выводы

Таблица 1. Основные факты и выводы

Порядковый номер отчета	116/1-19				
Дата составления отчета	24.09.2019г.				
Основание для проведения оценки	договор № 116/1-19 на оценку имущества (далее – Договор), заключенный 05.09.2019г.				
общая информация, идентифицирующая объекты оценки	<p>Земельный участок - для с/х использования, кадастровый номер: 69:32:0000019:127, площадь 1 660 000,00 м<sup>2</sup></p> <p>Земельный участок - для с/х использования, кадастровый номер: 69:32:0000019:152, площадь 242 000,00 м<sup>2</sup></p> <p>Земельный участок - для с/х использования, кадастровый номер: 69:32:0000023:854, площадь 51 954,00 м<sup>2</sup></p> <p>Земельный участок - для с/х использования, кадастровый номер: 69:32:0000023:857, площадь 106 390,00 м<sup>2</sup></p> <p>Земельный участок - для с/х использования, кадастровый номер: 69:32:0000023:858, площадь 41 625,00 м<sup>2</sup></p> <p>Земельный участок - для с/х использования, кадастровый номер: 69:32:0000023:859, площадь 511 000,00 м<sup>2</sup></p> <p>Земельный участок - для с/х использования, кадастровый номер: 69:32:0000023:860, площадь 369 466,00 м<sup>2</sup></p> <p>Земельный участок - для с/х использования, кадастровый номер: 69:32:0000023:861, площадь 777 384,00 м<sup>2</sup></p> <p>Земельный участок - для с/х использования, кадастровый номер: 69:32:0000023:862, площадь 440 682,00 м<sup>2</sup></p> <p>Земельный участок - для с/х использования, кадастровый номер: 69:32:0000023:863, площадь 164 155,00 м<sup>2</sup></p> <p>Земельный участок - для с/х использования, кадастровый номер: 69:32:0000023:864, площадь 73 067,00 м<sup>2</sup></p> <p>Земельный участок - для с/х использования, кадастровый номер: 69:32:0000023:865, площадь 58 971,00 м<sup>2</sup></p> <p>Земельный участок - для с/х использования, кадастровый номер: 69:32:0000023:868, площадь 62 374,00 м<sup>2</sup></p> <p>Земельный участок - для с/х использования, кадастровый номер: 69:32:0000023:869, площадь 6 027,00 м<sup>2</sup></p> <p>Земельный участок - для с/х использования, кадастровый номер: 69:32:0000023:873, площадь 163 178,00 м<sup>2</sup></p> <p>Земельный участок - для с/х использования, кадастровый номер: 69:32:0000023:878, площадь 10 237,00 м<sup>2</sup></p> <p>Земельный участок - для с/х использования, кадастровый номер: 69:32:0000023:881, площадь 419 601,00 м<sup>2</sup></p>				
результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке					
Наименование объекта	Стоимость, полученная затратным подходом, руб.	Стоимость, полученная доходным подходом руб.	Стоимость, полученная сравнительным подходом руб.	Удельный вес	Рыночная стоимость без НДС, руб.
Земельный участок - для с/х использования, кадастровый номер: 69:32:0000019:127, площадь 1 660 000,00 м <sup>2</sup>	не применялся	не применялся	4 581 600	1,0	4 581 600
Земельный участок - для с/х использования, кадастровый номер: 69:32:0000019:152, площадь 242 000,00 м <sup>2</sup>	не применялся	не применялся	808 300	1,0	808 300
Земельный участок - для с/х использования, кадастровый номер: 69:32:0000023:854, площадь 51 954,00 м <sup>2</sup>	не применялся	не применялся	201 600	1,0	201 600
Земельный участок - для с/х использования,	не применялся	не применялся	381 900	1,0	381 900



кадастровый номер: 69:32:0000023:857, площадь 106 390,00 м <sup>2</sup>					
Земельный участок - для с/х использования, кадастровый номер: 69:32:0000023:858, площадь 41 625,00 м <sup>2</sup>	не применялся	не применялся	164 400	1,0	164 400
Земельный участок - для с/х использования, кадастровый номер: 69:32:0000023:859, площадь 511 000,00 м <sup>2</sup>	не применялся	не применялся	1 573 900	1,0	1 573 900
Земельный участок - для с/х использования, кадастровый номер: 69:32:0000023:860, площадь 369 466,00 м <sup>2</sup>	не применялся	не применялся	1 179 000	1,0	1 179 000
Земельный участок - для с/х использования, кадастровый номер: 69:32:0000023:861, площадь 777 384,00 м <sup>2</sup>	не применялся	не применялся	2 285 500	1,0	2 285 500
Земельный участок - для с/х использования, кадастровый номер: 69:32:0000023:862, площадь 440 682,00 м <sup>2</sup>	не применялся	не применялся	1 374 900	1,0	1 374 900
Земельный участок - для с/х использования, кадастровый номер: 69:32:0000023:863, площадь 164 155,00 м <sup>2</sup>	не применялся	не применялся	566 300	1,0	566 300
Земельный участок - для с/х использования, кадастровый номер: 69:32:0000023:864, площадь 73 067,00 м <sup>2</sup>	не применялся	не применялся	273 300	1,0	273 300
Земельный участок - для с/х использования, кадастровый номер: 69:32:0000023:865, площадь 58 971,00 м <sup>2</sup>	не применялся	не применялся	224 700	1,0	224 700
Земельный участок - для с/х использования, кадастровый номер: 69:32:0000023:868, площадь 62 374,00 м <sup>2</sup>	не применялся	не применялся	237 600	1,0	237 600
Земельный участок - для с/х использования, кадастровый номер: 69:32:0000023:869, площадь 6 027,00 м <sup>2</sup>	не применялся	не применялся	28 900	1,0	28 900
Земельный участок - для с/х использования, кадастровый номер: 69:32:0000023:873, площадь 163 178,00 м <sup>2</sup>	не применялся	не применялся	563 000	1,0	563 000
Земельный участок - для с/х использования, кадастровый номер: 69:32:0000023:878, площадь 10 237,00 м <sup>2</sup>	не применялся	не применялся	46 800	1,0	46 800
Земельный участок - для с/х использования, кадастровый номер: 69:32:0000023:881, площадь 419 601,00 м <sup>2</sup>	не применялся	не применялся	1 325 900	1,0	1 325 900
<b>Итоговая величина рыночной стоимости объектов оценки, руб.</b>					<b>15 817 600</b>
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Мнение оценщика относительно рыночной стоимости действительно только на дату оценки. Анализ исходной информации, предоставленной Заказчиком, отражен в соответствующих разделах Отчета об оценке объектов оценки, отдельные части которого не могут трактоваться раздельно, а только в связи с полным его текстом, с учетом всех принятых допущений и ограничений.				

## 1.2. Задание на оценку

Таблица 2. Задание на оценку

Объекты оценки	Земельный участок - для с/х использования, кадастровый номер: 69:32:0000019:127, площадь 1 660 000,00 м <sup>2</sup> Земельный участок - для с/х использования, кадастровый номер: 69:32:0000019:152, площадь 242 000,00 м <sup>2</sup> Земельный участок - для с/х использования, кадастровый номер: 69:32:0000023:854, площадь 51 954,00 м <sup>2</sup> Земельный участок - для с/х использования, кадастровый номер: 69:32:0000023:857, площадь 106 390,00 м <sup>2</sup> Земельный участок - для с/х использования, кадастровый номер: 69:32:0000023:858, площадь 41 625,00 м <sup>2</sup>
----------------	--



	<p>Земельный участок - для с/х использования, кадастровый номер: 69:32:0000023:859, площадь 511 000,00 м<sup>2</sup></p> <p>Земельный участок - для с/х использования, кадастровый номер: 69:32:0000023:860, площадь 369 466,00 м<sup>2</sup></p> <p>Земельный участок - для с/х использования, кадастровый номер: 69:32:0000023:861, площадь 777 384,00 м<sup>2</sup></p> <p>Земельный участок - для с/х использования, кадастровый номер: 69:32:0000023:862, площадь 440 682,00 м<sup>2</sup></p> <p>Земельный участок - для с/х использования, кадастровый номер: 69:32:0000023:863, площадь 164 155,00 м<sup>2</sup></p> <p>Земельный участок - для с/х использования, кадастровый номер: 69:32:0000023:864, площадь 73 067,00 м<sup>2</sup></p> <p>Земельный участок - для с/х использования, кадастровый номер: 69:32:0000023:865, площадь 58 971,00 м<sup>2</sup></p> <p>Земельный участок - для с/х использования, кадастровый номер: 69:32:0000023:868, площадь 62 374,00 м<sup>2</sup></p> <p>Земельный участок - для с/х использования, кадастровый номер: 69:32:0000023:869, площадь 6 027,00 м<sup>2</sup></p> <p>Земельный участок - для с/х использования, кадастровый номер: 69:32:0000023:873, площадь 163 178,00 м<sup>2</sup></p> <p>Земельный участок - для с/х использования, кадастровый номер: 69:32:0000023:878, площадь 10 237,00 м<sup>2</sup></p> <p>Земельный участок - для с/х использования, кадастровый номер: 69:32:0000023:881, площадь 419 601,00 м<sup>2</sup></p>
Права на объекты оценки, учитываемые при определении стоимости объектов оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении к каждой из частей объектов оценки	Права, учитываемые при определении рыночной стоимости объекта оценки – право собственности. Право собственности оценивается без учета обременений и ограничений.
Собственник	ООО «Термин-1» (ИНН 7718593374 КПП 502701001 ОГРН 1067746788823 от 07.07.2006 г.)
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объектов оценки
Предполагаемое использование результатов оценки	использование результатов оценки объектов оценки для продажи имущества
Вид стоимости	Рыночная стоимость
Дата оценки	05.09.2019г.
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	<p>Отчет должен соответствовать требованиям Федерального закона от 29.07.1998 года №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и Федеральных стандартов (ФСО-1; ФСО-2, ФСО-3 и ФСО-7: приказы Минэкономразвития №№ 297, 298, 299 от 20.05.2015г. и № 611 от 25.09.2014г.), Федерального стандарта ФСО-9: приказ Минэкономразвития №327 от 01.06.2015г., Федерального стандарта ФСО-12: приказ Минэкономразвития №721 от 17.11.2016г. Отчет не может быть использован иначе, чем это предусмотрено предполагаемым использованием.</p> <p>В отношении оцениваемых объектов, являющихся предметом настоящего отчета, я не имею никакой личной заинтересованности ни сейчас, ни в перспективе. Я не состою в родстве, не имею никаких личных интересов или пристрастия по отношению к лицам, являющимися на дату вступления в силу настоящего отчета владельцами оцененного мною имущества или намеревающимися совершить с ней сделку. Возможные границы интервала, в котором может находиться рыночная стоимость, не определяется.</p> <p>В данном отчете не учитываются ограничения (обременения) на объекты оценки.</p>
Иная информация, предусмотренная ФСО	
Состав объектов оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из их частей (при наличии)	<p>Земельный участок - для с/х использования, кадастровый номер: 69:32:0000019:127, площадь 1 660 000,00 м<sup>2</sup></p> <p>Земельный участок - для с/х использования, кадастровый номер: 69:32:0000019:152, площадь 242 000,00 м<sup>2</sup></p> <p>Земельный участок - для с/х использования, кадастровый номер:</p>



	<p>69:32:0000023:854, площадь 51 954,00 м<sup>2</sup>          Земельный участок - для с/х использования, кадастровый номер:          69:32:0000023:857, площадь 106 390,00 м<sup>2</sup>          Земельный участок - для с/х использования, кадастровый номер:          69:32:0000023:858, площадь 41 625,00 м<sup>2</sup>          Земельный участок - для с/х использования, кадастровый номер:          69:32:0000023:859, площадь 511 000,00 м<sup>2</sup>          Земельный участок - для с/х использования, кадастровый номер:          69:32:0000023:860, площадь 369 466,00 м<sup>2</sup>          Земельный участок - для с/х использования, кадастровый номер:          69:32:0000023:861, площадь 777 384,00 м<sup>2</sup>          Земельный участок - для с/х использования, кадастровый номер:          69:32:0000023:862, площадь 440 682,00 м<sup>2</sup>          Земельный участок - для с/х использования, кадастровый номер:          69:32:0000023:863, площадь 164 155,00 м<sup>2</sup>          Земельный участок - для с/х использования, кадастровый номер:          69:32:0000023:864, площадь 73 067,00 м<sup>2</sup>          Земельный участок - для с/х использования, кадастровый номер:          69:32:0000023:865, площадь 58 971,00 м<sup>2</sup>          Земельный участок - для с/х использования, кадастровый номер:          69:32:0000023:868, площадь 62 374,00 м<sup>2</sup>          Земельный участок - для с/х использования, кадастровый номер:          69:32:0000023:869, площадь 6 027,00 м<sup>2</sup>          Земельный участок - для с/х использования, кадастровый номер:          69:32:0000023:873, площадь 163 178,00 м<sup>2</sup>          Земельный участок - для с/х использования, кадастровый номер:          69:32:0000023:878, площадь 10 237,00 м<sup>2</sup>          Земельный участок - для с/х использования, кадастровый номер:          69:32:0000023:881, площадь 419 601,00 м<sup>2</sup></p>
Ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие характеристики объектов оценки и их оцениваемых частей	Выписка из единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № 77-00-4001/5005/2019-0041 от 28.06.2019 г.
Срок экспозиции объектов оценки	6 месяцев
Условия продажи и предполагаемая форма организации проведения торгов	Информация не предоставлена

### 1.3. Сведения о заказчике оценки

Таблица 3. Сведения о заказчике

Наименование заказчика	Конкурсный управляющий ООО «Гермин-1» Мусаев Артем Радикович
Сокращенное наименование	ООО «Гермин-1»
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1067746788823
Дата присвоения ОГРН	07.07.2006г.
Адрес место нахождения	Московская обл., Люберецкий р-н, р/п. Октябрьский, ул. Старый двор, д. 3.
ИНН/КПП	7718593374/502701001

### 1.4. Сведения об Оценщике и Исполнителе

Таблица 4. Сведения об Оценщиках и Исполнителе

<b>ФИО</b>	<b>Селезнев Сергей Анатольевич</b>
Местонахождение оценщика	г. Тамбов, ул. Елецкая, 60
Номер контактного телефона	8(909) 234-10-10
Адрес электронной почты оценщика	sir_s@mail.ru
Информация о членстве в СРОО	Свидетельство о членстве в СРО РАО от 16.01.2018 года за № 01028
№, дата документа, подтверждающего	Диплом о профессиональной переподготовке, ПП №876061, выдан





получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	ММИЭИФП 20 мая 2005г.
Стаж работы в оценочной деятельности	с 2005 года
Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности	Квалификационный аттестат №000615-1 от 09.11.2017г. в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости»
Сведения о страховании гражданской ответственности	Полис страхования ответственности оценщиков при осуществлении оценочной деятельности № 8519GL0180 от 19.02.2019г. выдан АО «СОГАЗ», срок действия с 04.03.2019г. по 03.03.2020г. (300 000 руб.)
Организационно-правовая форма организации, с которой у Оценщика заключен трудовой контракт	Общество с ограниченной ответственностью
полное наименование организации	Общество с ограниченной ответственностью «Тамбов-Альянс»
ОГРН	1076829007815
Дата присвоения ОГРН	05 сентября 2007г.
Местонахождение юридического лица	г. Тамбов, Елецкая, д.60
Сведения о страховании ООО «Тамбов-Альянс»	Полис страхования ответственности № 433-527-089190/18 при осуществлении оценочной деятельности от 18 декабря 2018г, выдан ОСАО «Ингосстрах» Срок действия договора страхования с 01.01.2019г. по 31.12.2019г. (5 000 000 руб.).
Контактная информация юридического лица	Тел. 8(4752) 75-61-35 ocenka@tambov-alyans.ru
Реквизиты юридического лица	р/с: 40702810909510008132 Филиал № 3652 Банка ВТБ (ПАО) (публичное акционерное общество) к/с: 30101810545250000855 г. Воронеж БИК: 042007855
Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке специалистах	Кроме основных оценщиков к проведению оценки более никто не привлекался

### 1.5. Сделанные допущения и ограничивающие условия

Применяемые допущения:

1. ни заказчик, ни оценщик не может использовать отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке;
2. отчет об оценке выполняется в соответствии с заданием на оценку и содержит обоснованное профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объекта оценки, сформированное на основе собранной информации и проведенных расчетов, с учетом допущений и не является гарантией того, что он перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в отчете стоимости;
3. оплата услуг не связана с обусловленной или заранее установленной стоимостью объекта оценки;
4. запрещена публикация отчета целиком или по частям или публикация ссылок на отчет, данных, содержащихся в отчете, имени и профессиональной принадлежности оценщика без его письменного согласия, за исключением случаев, предусмотренным законодательством;
5. отчет составлен в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 года №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и Федеральных стандартов (ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, приказы Минэкономразвития России № 297, 298, 299 от 20.05.2015г. соответственно, ФСО №7 от 25.09.2014г., приказ Минэкономразвития России №611, ФСО №9, приказ Минэкономразвития России №327 от 01.06.2015г., ФСО №12 от 17.11.2016г., приказ Минэкономразвития России №721), а также со стандартами СРО РАО 001, 002, 003, 004, 006 (утверждены решением Совета Ассоциации СРО РАО, протокол от 06 октября 2015 г.). ФСО №7 развивает, дополняет и конкретизирует требования и процедуры, установленные ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3;



6. описание качественно-количественных характеристик объекта оценки выполнено на основании предоставленных Заказчиком документов и сведений, данных публичной кадастровой карты сайта Росреестра (<http://pkk5.rosreestr.ru/>), данных официального сайта Росреестра (<https://rosreestr.ru>), а также задания на оценку.
7. оценщик не несет ответственности за юридическое описание права на объект оценки, достоверность которого подтверждаются представленными документами. Права, учитываемые при определении рыночной стоимости объекта оценки, рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете;
8. при проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость объекта оценки. На оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных факторов;
9. при определении рыночной стоимости оценщиком не учитываются ограничения (обременения) на объект оценки;
10. мнение оценщика относительно рыночной 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 оцениваемого имущества;
11. в отсутствие документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничений (обременений), а также экологического загрязнения оценка объекта проводится, исходя из предположения об отсутствии прав, ограничений (обременений) и загрязнений, если в задании на оценку не указано иное;
12. в процессе подготовки настоящего отчета, оценщик исходил из достоверности имеющихся документов, полученных от Заказчика;
13. исходные данные, использованные оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Оценщик при проведении оценки использовал для проверки достаточности и достоверности используемой информации все доступные ему для этого средства и методы. Тем не менее, оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это, возможно, делаются ссылки на источник информации;
14. оценщик не принимает на себя какой-либо ответственности за убытки, которые могут возникнуть у Заказчика или другой стороны вследствие нарушения и/или игнорирования сформулированных ограничивающих условий;
15. сделанный анализ, высказанные мнения и полученные выводы действительно исключительно в пределах, оговоренных в настоящем отчете допущений и ограничительных условий, и являются персональными, непредвзятыми, профессиональными мнениями и выводами Оценщика. Оценка произведена с учетом всех ограничительных условий и предпосылок, наложенных условиями исходной задачи.
16. В случае выявления разночтений сведений о количественных и качественных характеристиках оцениваемого объекта в документах, предоставленных заказчиком, при описании исходных данных об объекте оценки, сведения о характеристиках указываются из Выписки из единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости или по данным Публичной кадастровой карты (<http://pkk5.rosreestr.ru>).
17. В данном отчете не учитываются ограничения (обременения) на объекты оценки.

#### **1.6. Независимость оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор**

Независимость оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, соответствует требованиям статьи 16 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г., а именно:



- Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, либо состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве;
  - в отношении объекта оценки оценщик не имеет вещные или обязательственные права вне договора;
  - оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица - заказчика либо такое юридическое лицо является кредитором или страховщиком оценщика;
  - Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки;
  - Юридическое лицо, с которым оценщиком заключен трудовой договор, не имеет имущественный интерес в объекте оценки и не является аффилированным лицом заказчика, а также в иных случаях, установленных законодательством Российской Федерации;
  - Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки;
  - вмешательство заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, которое может негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки, не допускалось.
- Оценщик осуществляет профессиональную деятельность независимо и беспристрастно.

### **1.7. Применяемые стандарты оценочной деятельности**

В отчете об оценке Оценщиком были использованы следующие стандарты об оценке:

- Федеральный стандарт ФСО-1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», утвержденный приказом Минэкономразвития № 297 от 20.05.2015г.;
- Федеральный стандарт ФСО-2 «ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ И ВИДЫ СТОИМОСТИ», утвержденный приказом Минэкономразвития № 298 от 20.05.2015г.;
- Федеральный стандарт ФСО-3 «ТРЕБОВАНИЯ К ОТЧЕТУ ОБ ОЦЕНКЕ», утвержденный приказом Минэкономразвития № 299 от 20.05.2015г.;
- Федеральный стандарт ФСО-7 «ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОСТИ», утвержденный приказом Минэкономразвития № 611 от 25.09.2014г.
- Федеральный стандарт ФСО-9 «ОЦЕНКА ДЛЯ ЦЕЛЕЙ ЗАЛОГА», утвержденный приказом Минэкономразвития № 327 от 01.06.2015г.;
- Федеральный стандарт ФСО-12 «ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ», утвержденный приказом Минэкономразвития России №721 от 17.11.2016г.
- Стандарт 001 «Общие положения», саморегулируемой организации Региональная ассоциация оценщиков (утвержден решением Совета НП СРО «РАО ЮФО», протокол № 7 от 24 января 2012 г.)
- Стандарт 002 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», саморегулируемой организации Региональная ассоциация оценщиков (утвержден решением Совета НП СРО «РАО ЮФО», протокол № 7 от 24 января 2012 г.)
- Стандарт 003 «ЦЕЛЬ оценки и виды стоимости», саморегулируемой организации Региональная ассоциация оценщиков (утвержден решением Совета НП СРО «РАО ЮФО», протокол № 7 от 24 января 2012г.)
- Стандарт 004 «Требования к отчету об оценке», саморегулируемой организации Региональная ассоциация оценщиков (утвержден решением Совета НП СРО «РАО ЮФО», протокол № 7 от 24 января 2012г.).



### 1.8. Обоснование применения стандартов оценочной деятельности

При определении рыночной стоимости объекта оценки определяется 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 объекты 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 объекты оценки выражен в денежной форме.

Возможность отчуждения на открытом рынке означает, что объекты оценки представлены на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов, при этом срок экспозиции объекта на рынке должен быть достаточным для привлечения внимания достаточного числа потенциальных покупателей.

Разумность действий сторон сделки означает, что цена сделки - наибольшая из достижимых по разумным соображениям цен для продавца и наименьшая из достижимых по разумным соображениям цен для покупателя.

Полнота располагаемой информации означает, что стороны сделки в достаточной степени информированы о предмете сделки, действуют, стремясь достичь условий сделки, наилучших с точки зрения каждой из сторон, в соответствии с полным объемом информации о состоянии рынка и объектах оценки, доступным на дату оценки.

Отсутствие чрезвычайных обстоятельств означает, что у каждой из сторон сделки имеются мотивы для совершения сделки, при этом в отношении сторон нет принуждения совершить сделку.

### 1.9. Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения.

Таблица 5. Перечень используемых оценщиком данных

Перечень документов, используемых оценщиком, и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, перечень предоставленных документов	Выписка из единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № 77-00-4001/5005/2019-0041 от 28.06.2019 г.
Литература и другие источники, использованные при оценке	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Закон РФ от 29.07.1998 г. №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации";</li> <li>• Федеральные стандарты оценки (ФСО №1, №2, №3, №7, №9, №12);</li> <li>• Стандарты 001,002,003,004,006 и правила саморегулируемой организации Региональная ассоциация оценщиков.</li> <li>• Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденные распоряжением Минимущества России от 06 марта 2002 № 568-р. (в ред. распоряжения Минимущества РФ от 31.07.2002 г. № 2314-р);</li> <li>• Справочник оценщика недвижимости - 2018, авторы Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., Нижний Новгород 2018г., «Земельные участки сельскохозяйственного назначения»</li> <li>• Справочник оценщика недвижимости – 2018, авторы Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., Нижний Новгород 2018 г. «Земельные участки» часть 1</li> <li>• <a href="http://pkk5.rosreestr.ru">http://pkk5.rosreestr.ru</a></li> <li>• <a href="http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/fe62464d-3ce6-4a54-aa8b-00e25d9ba215/181212_econ_picture.pdf?MOD=AJPERES&amp;CACHEID=fe62">http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/fe62464d-3ce6-4a54-aa8b-00e25d9ba215/181212_econ_picture.pdf?MOD=AJPERES&amp;CACHEID=fe62</a></li> </ul>



	<p><a href="https://xn--h1aeecdbgb5k.xn--80aaccp4ajwpkgl4lpb.xn--p1ai/soc-ekonom-razvitie/pokazateli-ser/">464d-3ce6-4a54-aa8b-00e25d9ba215</a></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <a href="https://xn--h1aeecdbgb5k.xn--80aaccp4ajwpkgl4lpb.xn--p1ai/soc-ekonom-razvitie/pokazateli-ser/">https://xn--h1aeecdbgb5k.xn--80aaccp4ajwpkgl4lpb.xn--p1ai/soc-ekonom-razvitie/pokazateli-ser/</a></li> <li>• <a href="http://torzhokadm.ru/ekonomika.html">http://torzhokadm.ru/ekonomika.html</a></li> <li>• <a href="http://www.gks.ru/">http://www.gks.ru/</a></li> <li>• <a href="http://torzhokadm.ru/documents/634.html">http://torzhokadm.ru/documents/634.html</a></li> <li>• <a href="https://www.avito.ru">https://www.avito.ru</a> (см. приложение маркетинговые исследования)</li> <li>• <a href="https://www.domofond.ru/">https://www.domofond.ru/</a> (см. приложение маркетинговые исследования)</li> </ul>
--	--

### 1.10. Сведения о контролирующем органе Оценщика

Контроль за осуществлением оценочной деятельности членами саморегулируемой организации оценщиков проводится ее соответствующим структурным подразделением, состоящим из работников саморегулируемой организации оценщиков, путем проведения плановых и внеплановых проверок (ст. 24.3 Федерального закона от 29 июля 1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»).

Мотивированные жалобы на нарушения Оценщиком требований Федерального закона от 29 июля 1998 №135-ФЗ, других федеральных законов и иных нормативных правовых актов Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, а также правил деловой и профессиональной этики, допущенные при составлении настоящего отчета, следует направлять по адресу:

#### **Саморегулируемая организация «Региональная ассоциация оценщиков»**

Адрес: 350033 г. Краснодар, ул. Адыгейская набережная, д. 98

тел. факс (861) 201-1404;

Эл.почта: sro.raoyufo@gmail.com. <http://srora.ru>



## Раздел

## 2

## ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ И ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ

### 2.1. Терминология

В настоящем отчете (далее – Отчет) использовались термины и определения, принятые в Федеральном законе №135-ФЗ от 29.07.1998г. «Об оценочной деятельности», а также в Федеральных стандартах оценки, утвержденных Минэкономразвития России ФСО-1, ФСО-2, ФСО-3, ФСО-7, ФСО-12.

**Цель оценки:** целью оценки является определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку.

**Результат оценки:** результатом оценки является итоговая величина стоимости объекта оценки.

**Рыночная стоимость:** при определении рыночной стоимости объекта оценки определяется 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 объекта 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.

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

**Цена объекта оценки:** денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки.

**Стоимость объекта оценки:** расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости. Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости.

**Подход оценки:** Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.

**Метод оценки:** Методом оценки является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

**Дата оценки:** Датой оценки (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.



**Наиболее эффективного использования объекта оценки:** При определении наиболее эффективного использования объекта оценки определяется использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.

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

**Собственность:** понятие собственности представляет собой концепцию, устанавливающую взаимосвязь между людьми и вещами. В данном понятии заложен правовой и физический аспекты. Собственность представляет собой элемент благосостояния, поэтому экономическим аспектом понятия собственности является ее стоимость.

**Право собственности** - право собственника владеть, пользоваться и распоряжаться своим имуществом. К правам собственности относятся:

- право совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц;
- право отчуждать свое имущество в собственность другим лицам;
- право передавать свои права владения, пользования и распоряжения имуществом;
- право отдавать имущество в залог.

**Имущество** - обладающие полезностью объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством РФ установлена возможность его участия в гражданском обороте.

**Объекты оценки:**

- отдельные материальные объекты (вещи);
- совокупность вещей, составляющих имущество лица, в том числе имущество определенного вида (движимое или недвижимое, в том числе предприятия);
- право собственности и иные вещные права на имущество или отдельные вещи из состава имущества;
- права требования, обязательства (долги);
- работы, услуги, информация;
- иные объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

**Оценщик** - субъект оценочной деятельности, обладающий требуемой подготовкой, опытом и квалификацией, который оказывает услуги по оценке в соответствии с законодательством РФ.

**Заказчик** - субъект оценочной деятельности, которому оказываются услуги по оценке в соответствии с законодательством Российской Федерации.

**Ограничивающее условие** - заявление в отчете, описывающее препятствие или обстоятельство, которое влияет на оценку стоимости имущества.

**Процедура оценки** - совокупность и определенная последовательность приемов, обеспечивающих процесс сбора и анализа данных, проведения расчетов стоимости объекта оценки и оформления результатов оценки.

**Отчет об оценке** - документ, содержащий обоснование мнения оценщика о стоимости объекта оценки, оформленный в соответствии с требованиями действующего законодательства и стандартов оценки.

## 2.2. Описание процесса оценки объекта оценки

Процесс оценки состоит из нескольких этапов:

- Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;



- Согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- Составление отчета об оценке.

**Первый этап** в процессе оценки — определение цели оценки или, в общем виде, — идентификация Объекта оценки и соответствующих объекту имущественных прав, согласование с заказчиком требуемого 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 основании этих данных оценщик составляет и согласует с заказчиком оценки задание на оценку, которое впоследствии прилагается к договору и является его неотъемлемой частью. Результатом выполнения данного этапа является договор на оценку, который содержит обоснованные сроки и стоимость выполнения отчета заданной формы, принимая во внимание все вышеперечисленные аспекты.

**Второй этап** в процессе оценки заключается в сборе, подтверждении и анализе той информации, на которой будут основаны мнения 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. Для определения стоимости недвижимости исследуется рынок в тех его сегментах, к которым относятся фактическое использование оцениваемого объекта и другие виды использования, необходимые для определения его стоимости.

Анализ рынка недвижимости выполняется в следующей последовательности:

а) анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановке в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта; б) определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект. Если рынок недвижимости неразвит и данных, позволяющих составить представление о ценах сделок и (или) предложений с сопоставимыми объектами недвижимости, недостаточно, допускается расширить территорию исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта; в) анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен; г) анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости с приведением интервалов значений этих факторов; д) основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта.

Информация, используемая при проведении оценки, должна удовлетворять требованиям достаточности и достоверности. Информация считается достаточной, если использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки. Информация считается достоверной, если данная информация соответствует действительности и позволяет пользователю отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследовавшихся оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости объекта оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.

В тексте отчета об оценке должны присутствовать ссылки на источники информации либо копии материалов и распечаток, позволяющие делать выводы об источнике получения соответствующей информации и дате ее подготовки. В случае, если информация при опубликовании на сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» не обеспечена свободным доступом на дату проведения оценки или после даты проведения оценки либо в будущем возможно изменение этой информации или адреса страницы, на





которой она опубликована, либо используется информация, опубликованная не в общедоступном печатном издании, то к отчету об оценке должны быть приложены копии соответствующих материалов.

Документы, предоставленные заказчиком (в том числе справки, таблицы, бухгалтерские балансы), должны быть подписаны уполномоченным на то лицом и заверены в установленном порядке, и к отчету прикладываются их копии.

В случае если в качестве информации, существенной для величины определяемой стоимости объекта оценки, используется значение, определяемое экспертным мнением, в отчете об оценке должен быть приведен анализ данного значения на соответствие рыночным данным (при наличии рыночной информации). Если при проведении оценки и подготовке отчета оценщиком привлекаются специалисты (эксперты), оценщик должен указать в отчете об оценке их квалификацию и степень их участия в проведении оценки. Информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки.

**Третий этап** в процессе оценки является основным с точки зрения методического обоснования результатов о стоимости объекта, полученных с применением в общем случае трех основных подходов к оценке (сравнительного, доходного и затратного подходов). При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком:

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;

сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами;

доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

**Четвертый этап** процесса оценки заключается в согласовании (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки. В случае использования нескольких подходов к оценке, а также использования в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки объекта оценки данным подходом. При согласовании существенно отличающихся промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами или методами, в отчете необходимо отразить проведенный анализ и установленную причину расхождений. Существенным признается такое отличие, при котором результат, полученный при применении одного подхода (метода), находится вне границ указанного оценщиком диапазона стоимости, полученной при применении другого подхода (методов) (при наличии). В процессе согласования промежуточных результатов оценки недвижимости, полученных с применением различных подходов, следует проанализировать достоинства и недостатки этих подходов, объяснить расхождение промежуточных результатов и на основе проведенного анализа определить итоговый результат оценки недвижимости, либо признать итоговую величину стоимости результатом одного из подходов.

**На заключительном этапе** оценщик должен своевременно составить в письменной форме и (или) в форме электронного документа в соответствии с законодательством



Российской Федерации об оценочной деятельности, Федеральным законом от 6 апреля 2011 г. №63-ФЗ «Об электронной подписи», федеральными стандартами оценки, стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший и подписавший отчет. Отчет на бумажном носителе должен быть пронумерован постранично, прошит, подписан оценщиком или оценщиками, которые провели оценку, а также скреплен личной печатью оценщика или оценщиков либо печатью юридического лица, с которым оценщик или оценщики заключили трудовой договор. Отчет, составленный в форме электронного документа, должен быть пронумерован постранично, подписан усиленной квалифицированной электронной подписью в соответствии с законодательством РФ оценщиком или оценщиками, которые провели оценку, а также подписью руководителя юридического лица, с которым оценщик или оценщики заключили трудовой договор. Оценщик должен передать заказчику отчет в письменной форме и в форме электронного документа. Отчет не должен допускать неоднозначного толкования или вводить в заблуждение заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователи отчета об оценке), а также не должно допускать неоднозначного толкования полученных результатов.



Раздел

3

## ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### 3.1. Количественные и качественные характеристики оцениваемого объекта, имущественные права и наличие обременений, связанных с объектом оценки

Таблица 6. Исходные данные об объекте оценки с указанием источников информации

№ п/п	Объект оценки	Адрес	Категория	Ограничения/обременения этих прав	Правообладатель
Источник информации	Задание на оценку	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости			
1	Земельный участок - для с/х использования, кадастровый номер: 69:32:0000019:127, площадь 1 660 000,00 м <sup>2</sup>	обл. Тверская обл, р-н Старицкий, с/п Корениченское	Земли сельскохозяйственного назначения/ для иных видов сельскохозяйственного использования	не зарегистрировано	ООО «Термин-1»
2	Земельный участок - для с/х использования, кадастровый номер: 69:32:0000019:152, площадь 242 000,00 м <sup>2</sup>	обл. Тверская, р-н Старицкий, колхоз "Трудовик"	Земли сельскохозяйственного назначения/ для размещения объектов сельскохозяйственного назначения и сельскохозяйственных угодий	не зарегистрировано	ООО «Термин-1»
3	Земельный участок - для с/х использования, кадастровый номер: 69:32:0000023:854, площадь 51 954,00 м <sup>2</sup>	обл. Тверская, р-н Торжокский, с/п Грузинское, в границах колхоза "Знамя Труда" Примыкает к н.п. Голенищево с северо-запада	Земли сельскохозяйственного назначения/ для сельскохозяйственного использования	не зарегистрировано	ООО «Термин-1»
4	Земельный участок - для с/х использования, кадастровый номер: 69:32:0000023:857, площадь 106 390,00 м <sup>2</sup>	обл. Тверская, р-н Торжокский, с/п Грузинское, в границах колхоза "Знамя Труда" примыкает к н.п. Голенищево с запада	Земли сельскохозяйственного назначения/ для сельскохозяйственного использования	не зарегистрировано	ООО «Термин-1»
5	Земельный участок - для с/х использования, кадастровый номер: 69:32:0000023:858, площадь 41 625,00 м <sup>2</sup>	обл. Тверская, р-н Торжокский, с/п Грузинское, в границах колхоза "Знамя Труда" примыкает к н.п. Голенищево с запада	Земли сельскохозяйственного назначения/ для сельскохозяйственного использования	не зарегистрировано	ООО «Термин-1»
6	Земельный участок - для с/х использования, кадастровый номер: 69:32:0000023:859, площадь 511 000,00 м <sup>2</sup>	обл. Тверская, р-н Торжокский, с/п Грузинское, в границах колхоза "Знамя Труда" примыкает к н.п. Голенищево с юга	Земли сельскохозяйственного назначения/ для сельскохозяйственного использования	не зарегистрировано	ООО «Термин-1»
7	Земельный участок - для с/х использования, кадастровый номер: 69:32:0000023:860, площадь 369 466,00 м <sup>2</sup>	обл. Тверская, р-н Торжокский, с/п Грузинское, в границах колхоза "Знамя Труда" примыкает к н.п. Голенищево с юга	Земли сельскохозяйственного назначения/ для сельскохозяйственного использования	не зарегистрировано	ООО «Термин-1»

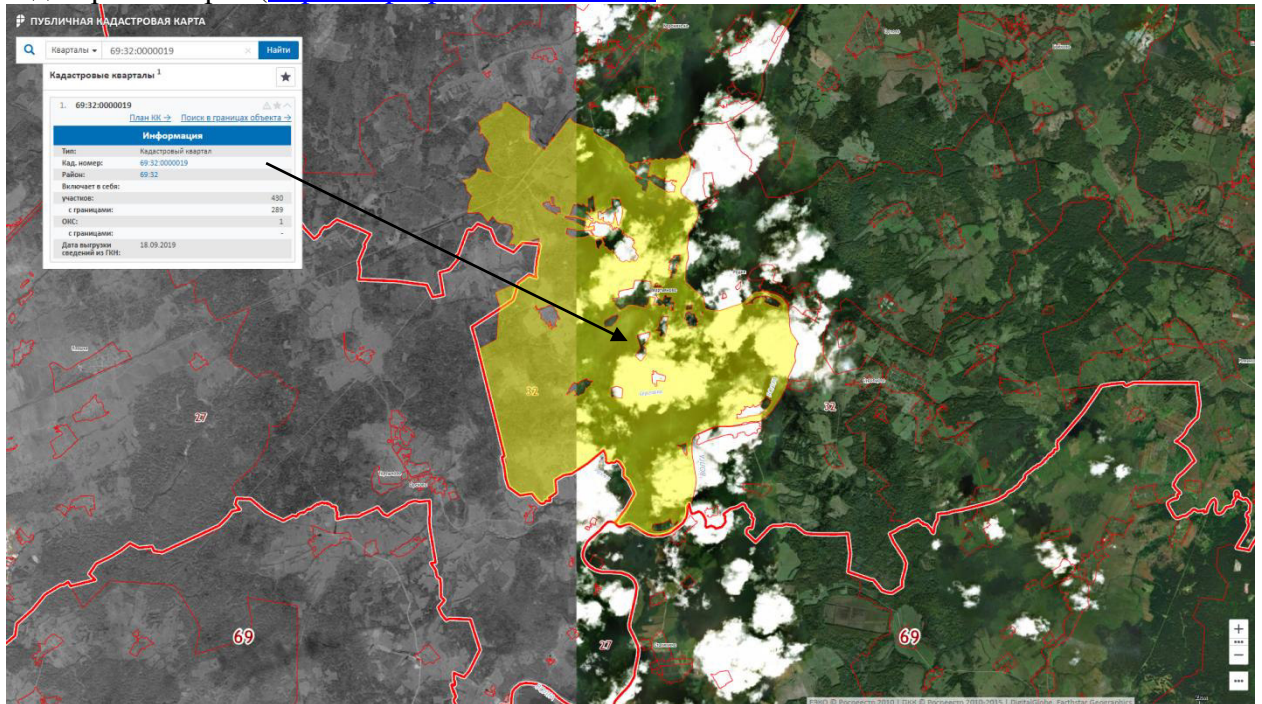


№ п/п	Объект оценки	Адрес	Категория	Ограничения/обременения этих прав	Правообладатель
Источник информации	Задание на оценку	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости			
8	Земельный участок - для с/х использования, кадастровый номер: 69:32:0000023:861, площадь 777 384,00 м <sup>2</sup>	обл. Тверская, р-н Торжокский, с/п Грузинское, в границах колхоза "Знамя Труда" примыкает к н.п. Голенищево с юго-востока	Земли сельскохозяйственного назначения/ для сельскохозяйственного использования	не зарегистрировано	ООО «Термин-1»
9	Земельный участок - для с/х использования, кадастровый номер: 69:32:0000023:862, площадь 440 682,00 м <sup>2</sup>	обл. Тверская, р-н Торжокский, с/п Грузинское, в границах колхоза "Знамя Труда" примыкает к н.п. Голенищево с востока	Земли сельскохозяйственного назначения/ для сельскохозяйственного использования	не зарегистрировано	ООО «Термин-1»
10	Земельный участок - для с/х использования, кадастровый номер: 69:32:0000023:863, площадь 164 155,00 м <sup>2</sup>	обл. Тверская, р-н Торжокский, с/п Грузинское, в границах колхоза "Знамя Труда" в 180 м от н.п. Голенищево на восток	Земли сельскохозяйственного назначения/ для сельскохозяйственного использования	не зарегистрировано	ООО «Термин-1»
11	Земельный участок - для с/х использования, кадастровый номер: 69:32:0000023:864, площадь 73 067,00 м <sup>2</sup>	обл. Тверская, р-н Торжокский, с/п Грузинское, в границах колхоза "Знамя Труда" примыкает к н.п. Голенищево с востока	Земли сельскохозяйственного назначения/ для сельскохозяйственного использования	не зарегистрировано	ООО «Термин-1»
12	Земельный участок - для с/х использования, кадастровый номер: 69:32:0000023:865, площадь 58 971,00 м <sup>2</sup>	обл. Тверская, р-н Торжокский, с/п Грузинское, в границах колхоза "Знамя Труда" в 520 м от н.п. Голенищево на восток	Земли сельскохозяйственного назначения/ для сельскохозяйственного использования	не зарегистрировано	ООО «Термин-1»
13	Земельный участок - для с/х использования, кадастровый номер: 69:32:0000023:868, площадь 62 374,00 м <sup>2</sup>	обл. Тверская, р-н Торжокский, с/п Грузинское, в границах колхоза "Знамя Труда" в 600 м от н.п. Брючково на запад	Земли сельскохозяйственного назначения/ для сельскохозяйственного использования	не зарегистрировано	ООО «Термин-1»
14	Земельный участок - для с/х использования, кадастровый номер: 69:32:0000023:869, площадь 6 027,00 м <sup>2</sup>	обл. Тверская, р-н Торжокский, с/п Грузинское, в границах колхоза "Знамя Труда" в 1000 м от н.п. Голенищево на северо-запад	Земли сельскохозяйственного назначения/ для сельскохозяйственного использования	не зарегистрировано	ООО «Термин-1»
15	Земельный участок - для с/х использования, кадастровый номер: 69:32:0000023:873, площадь 163 178,00 м <sup>2</sup>	обл. Тверская, р-н Торжокский, с/п Грузинское, в границах колхоза "Знамя Труда" в 920 м от н.п. Голенищево на запад	Земли сельскохозяйственного назначения/ для сельскохозяйственного использования	не зарегистрировано	ООО «Термин-1»
16	Земельный участок - для с/х использования, кадастровый номер: 69:32:0000023:878, площадь 10 237,00 м <sup>2</sup>	обл. Тверская, р-н Торжокский, с/п Грузинское, в границах колхоза "Знамя Труда" в 700 м от н.п. Бережок на север	Земли сельскохозяйственного назначения/ для сельскохозяйственного использования	не зарегистрировано	ООО «Термин-1»
17	Земельный участок - для с/х использования, кадастровый номер: 69:32:0000023:881, площадь 419 601,00 м <sup>2</sup>	обл. Тверская, р-н Торжокский, с/п Грузинское, в границах колхоза "Знамя Труда" примыкает к н.п. Грузины с юго-запада	Земли сельскохозяйственного назначения/ для сельскохозяйственного использования	не зарегистрировано	ООО «Термин-1»

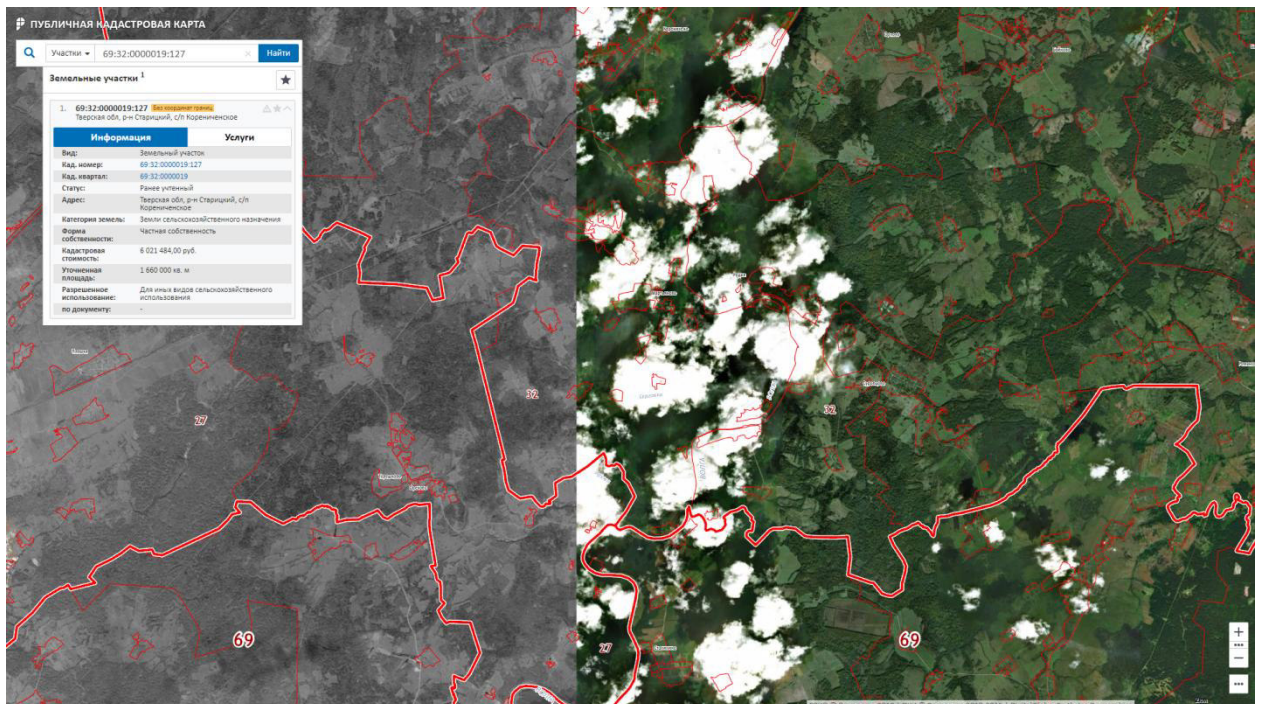


### 3.2. Местоположение объекта оценки

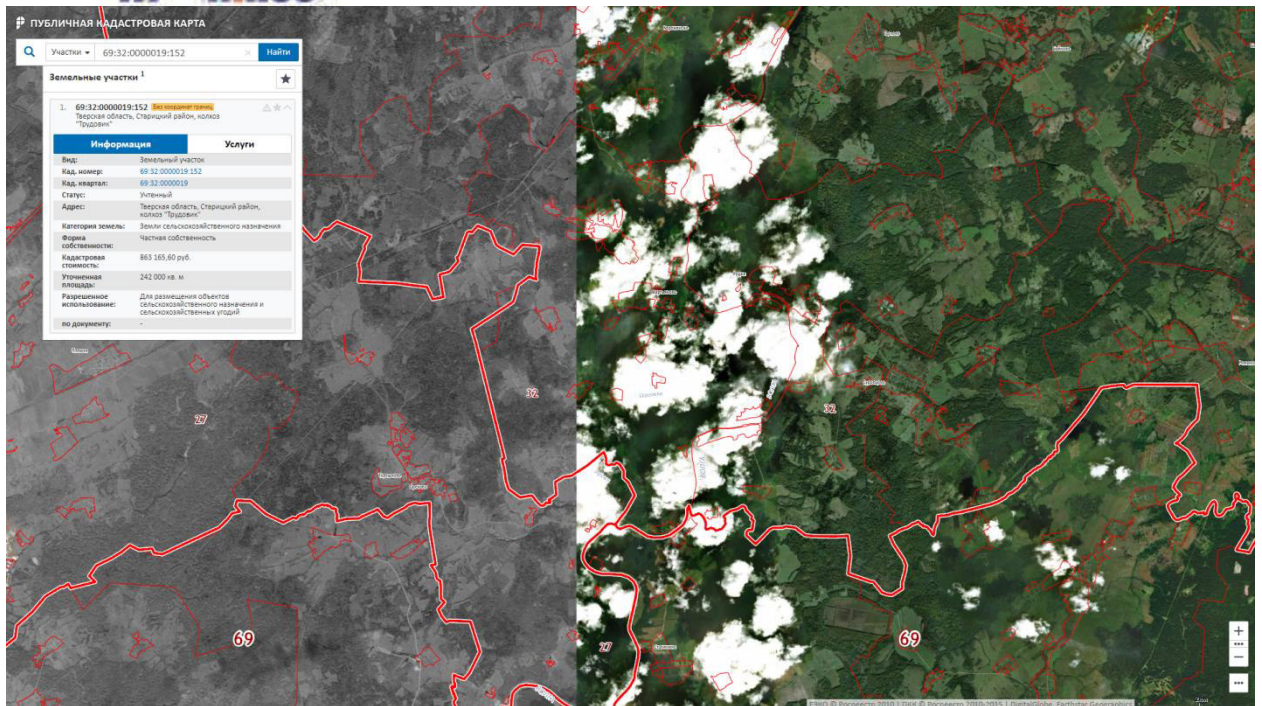
Для определения местоположения использован интернет – ресурс: Публичная кадастровая карта ([http:// http://pkk5.rosreestr.ru](http://pkk5.rosreestr.ru))



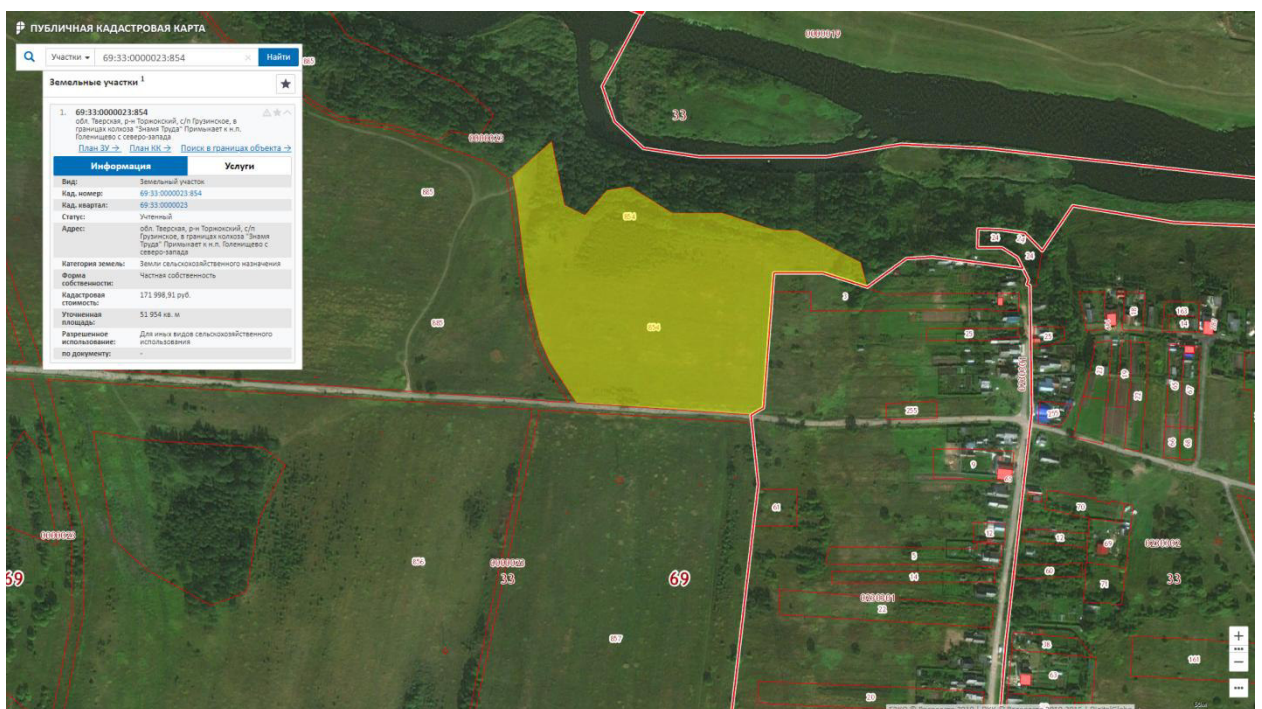
Карта – схема местоположения кадастрового квартала 69:32:0000019, в котором находятся земельные участки:



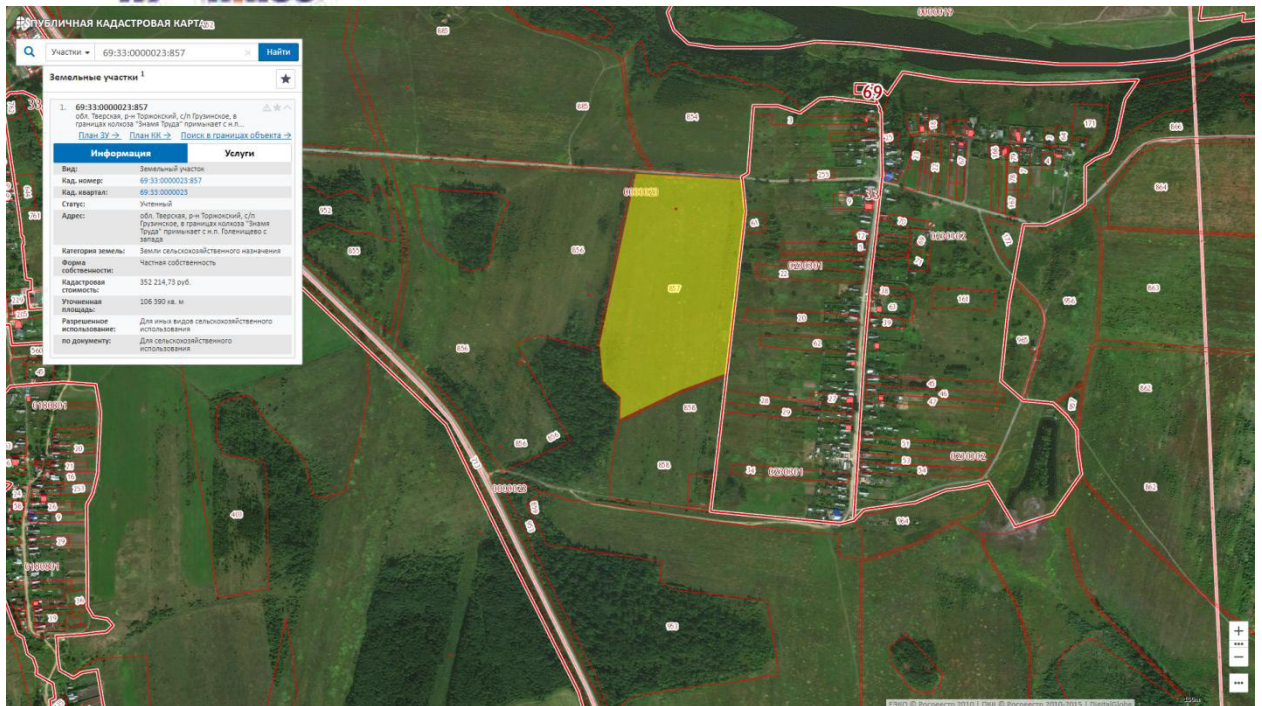
Местоположение земельного участка кадастровый номер 69:32:0000019:127



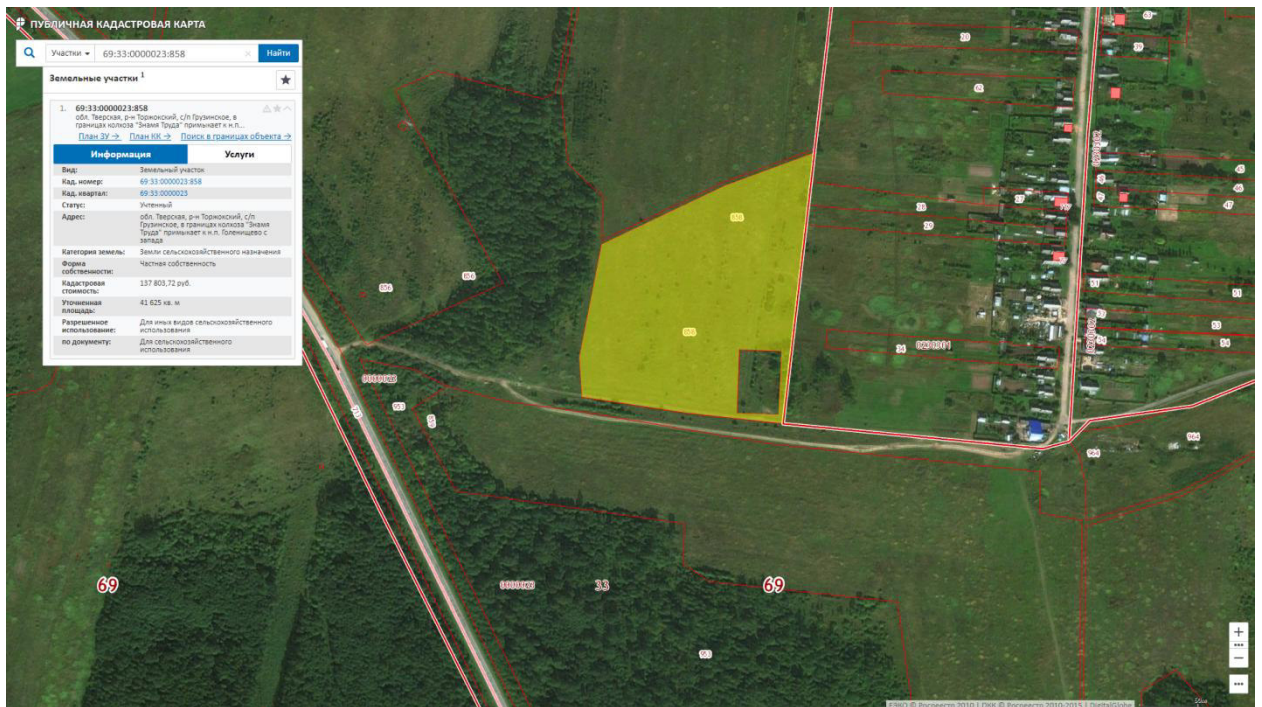
Местоположение земельного участка кадастровый номер 69:32:0000019:152



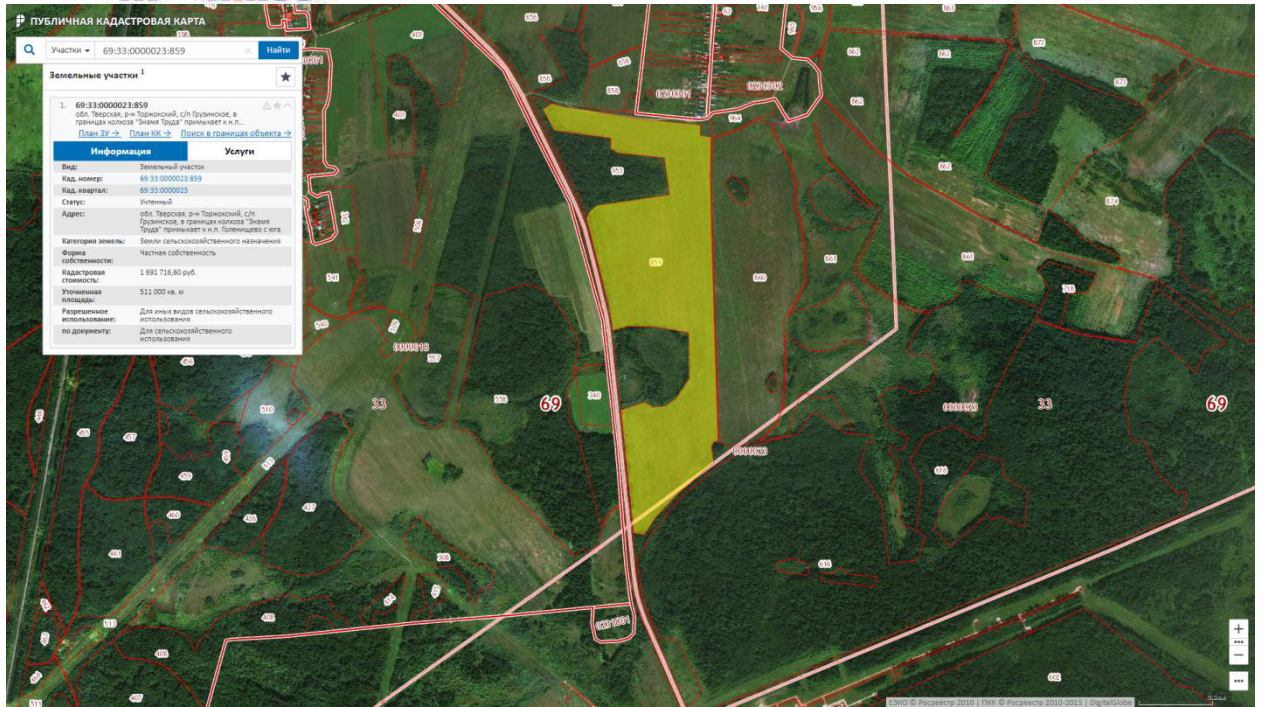
Местоположение земельного участка кадастровый номер 69:33:0000023:854



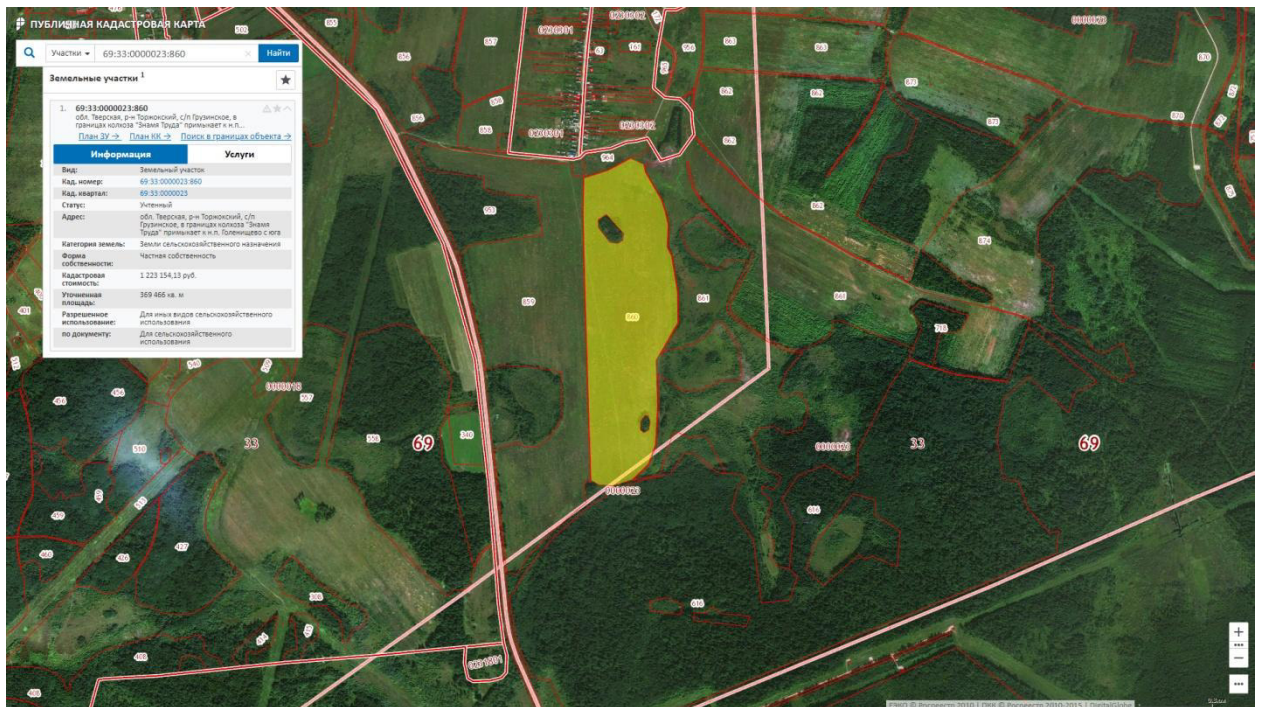
Местоположение земельного участка кадастровый номер 69:33:000023:857



Местоположение земельного участка кадастровый номер 69:33:000023:858

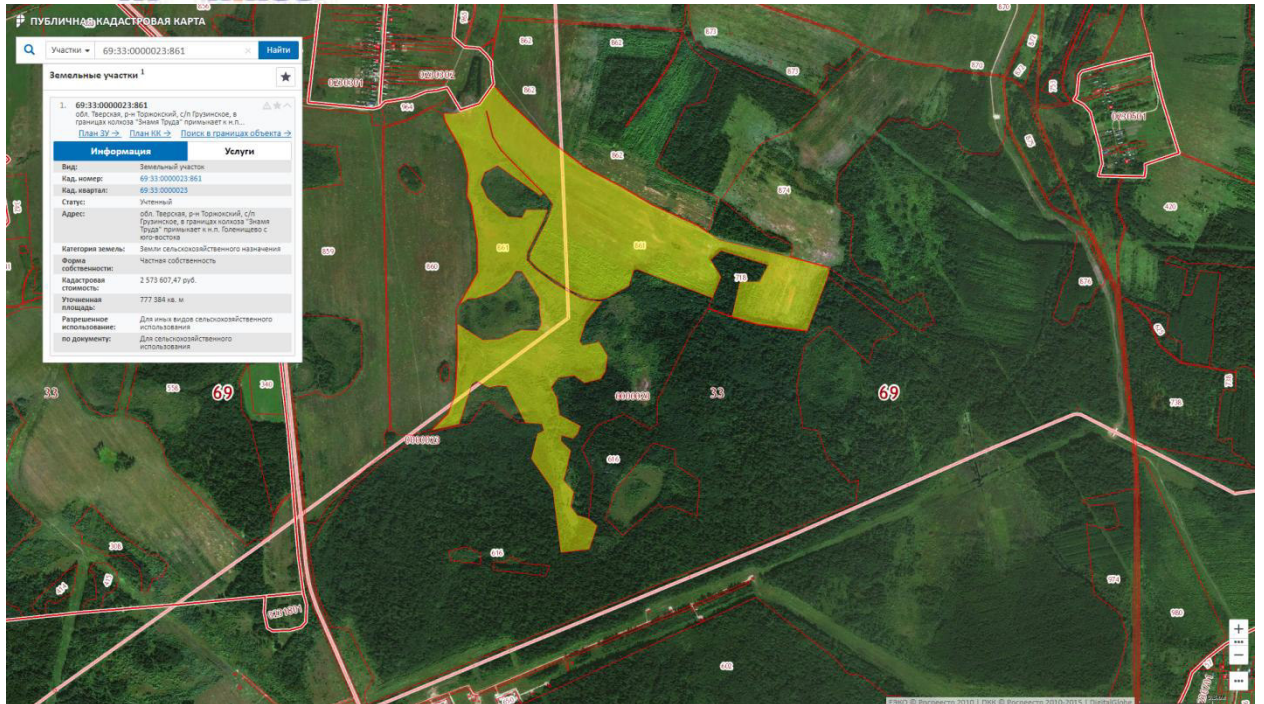


Местоположение земельного участка кадастровый номер 69:33:0000023:859

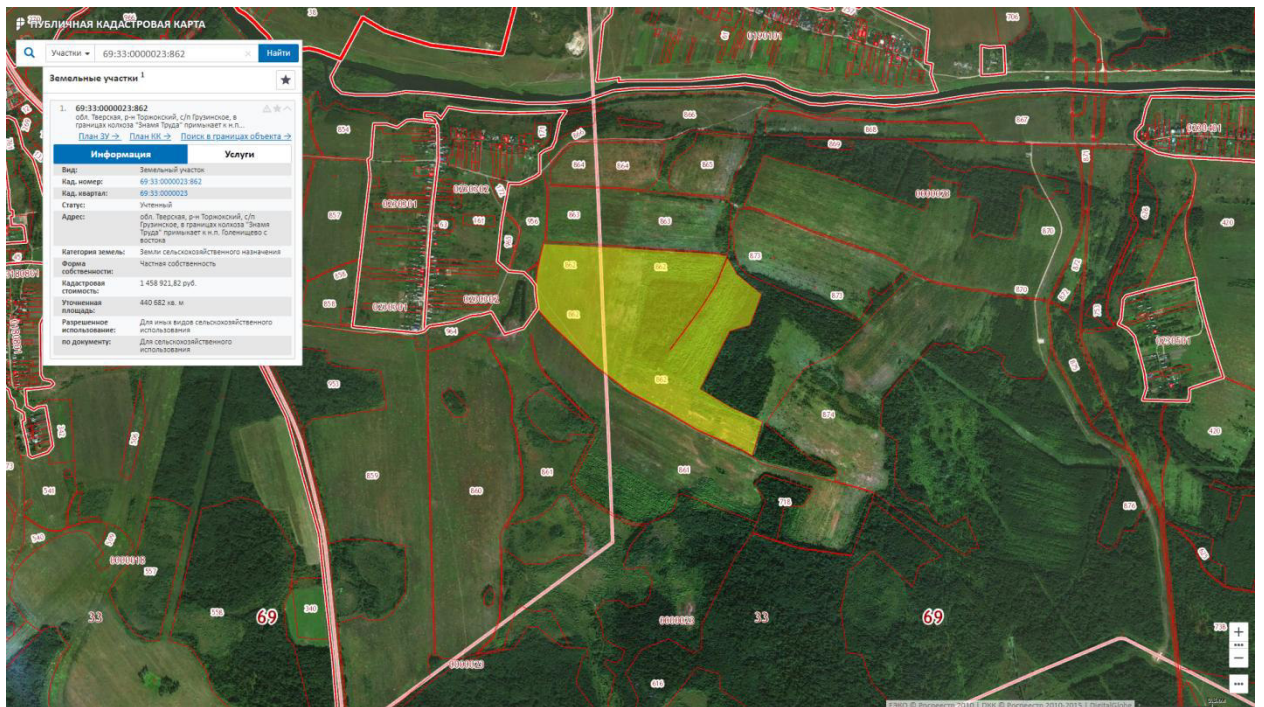


Местоположение земельного участка кадастровый номер 69:33:0000023:860

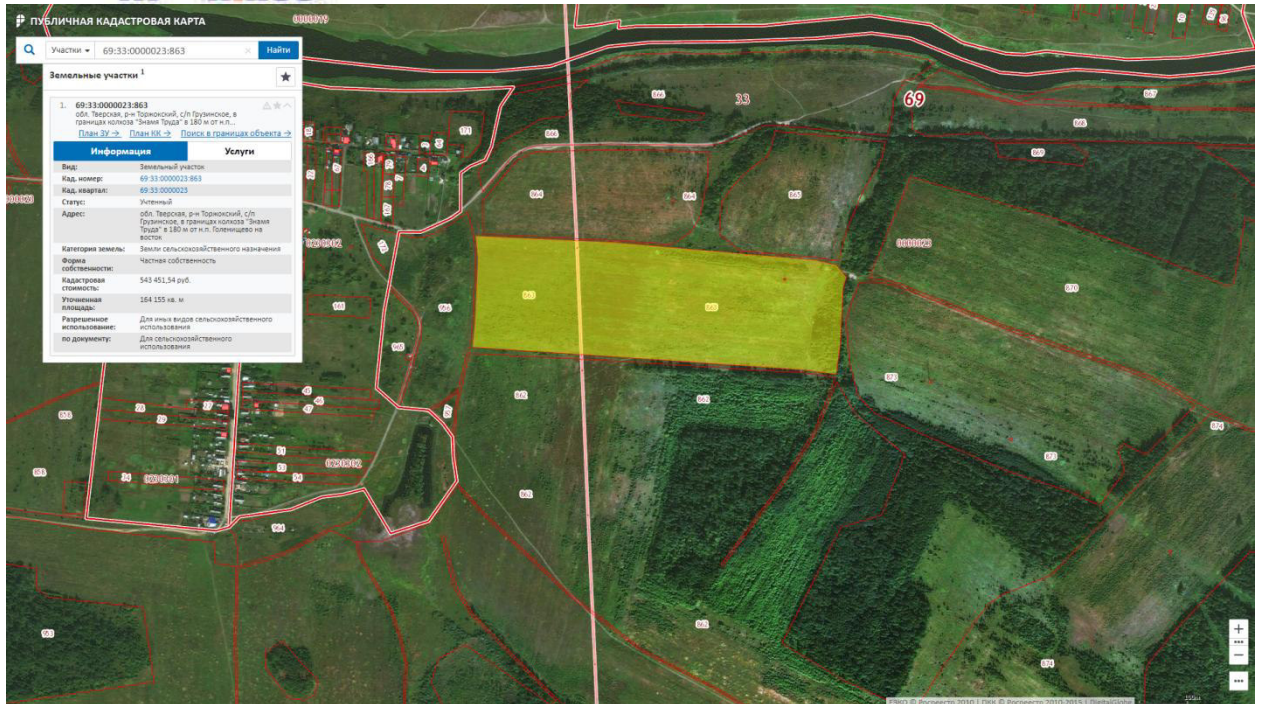




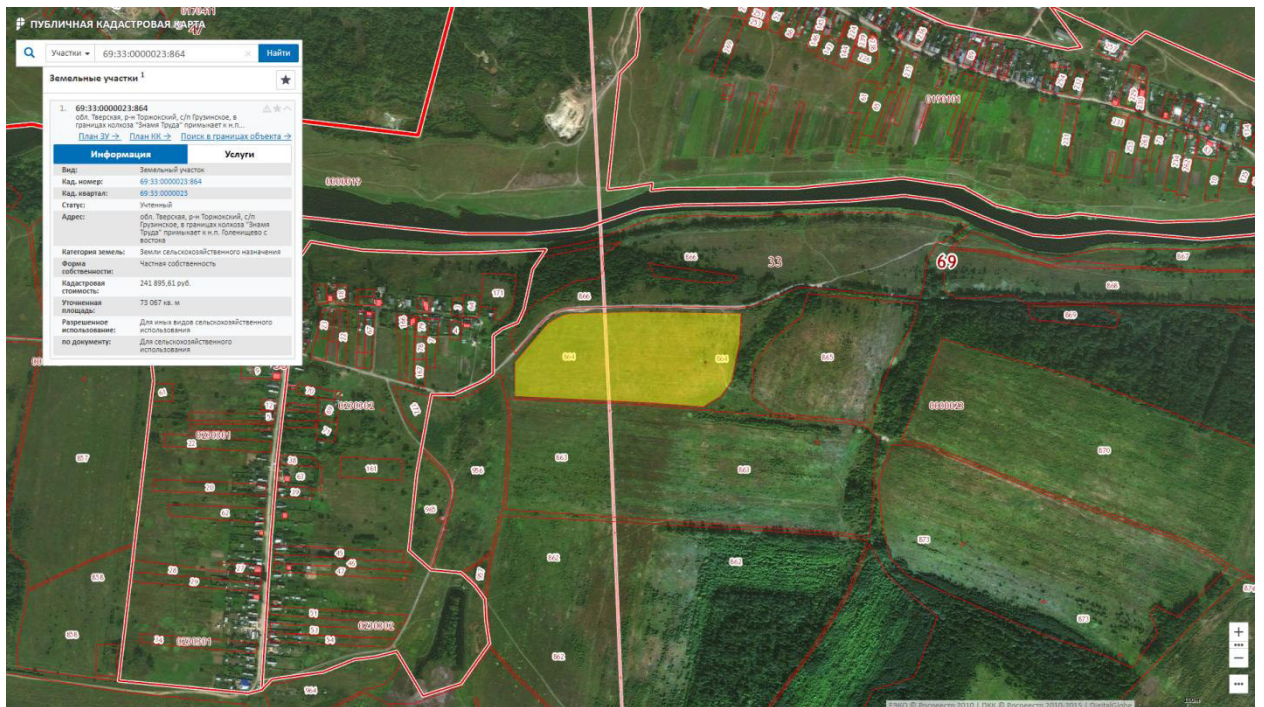
Местоположение земельного участка кадастровый номер 69:33:000023:861



Местоположение земельного участка кадастровый номер 69:33:000023:862



Местоположение земельного участка кадастровый номер 69:33:000023:863



Местоположение земельного участка кадастровый номер 69:33:000023:864



Местоположение земельного участка кадастровый номер 69:33:000023:865



Местоположение земельного участка кадастровый номер 69:33:000023:868



Местоположение земельного участка кадастровый номер 69:33:000023:869



Местоположение земельного участка кадастровый номер 69:33:000023:873



Местоположение земельного участка кадастровый номер 69:33:000023:878



Местоположение земельного участка кадастровый номер 69:33:000023:881

### 3.3. Анализ наиболее эффективного использования

Понятие наиболее эффективного использования (далее по тексту НЭИ), применяемое в настоящем отчете, определяется как «наиболее вероятное использование имущества, являющееся физически возможным, рациональным, правомочным, финансово осуществим и в результате которого стоимость оцениваемого имущества будет максимальной»<sup>1</sup>. Ни закон, ни российские Стандарты оценки не дают определения НЭИ. Понятие оптимального использования подразумевает наряду с выгодами для собственника оцениваемого объекта, особую общественную пользу.

<sup>1</sup> Международные стандарты оценки 2011, IVS, International Valuation Standards Council



Наиболее эффективное использование (НЭИ) в соответствии с Международными стандартами оценки (МСО) определяется как наиболее вероятное использование имущества, которое надлежащим образом оправданно, юридически допустимо и финансово осуществимо и при котором оценка этого имущества дает максимальную величину стоимости. Понятие наиболее эффективного использования является основополагающим, а также неотъемлемой частью расчетов Рыночной стоимости.

Подразумевается, что определение оптимального использования является результатом суждений оценщика на основе его аналитических навыков, тем самым, выражая лишь мнение, а не безусловный факт. В практике оценки недвижимости положение об оптимальном использовании представляет собой предпосылку для дальнейшей стоимостной оценки объекта.

При определении вариантов оптимального использования объекта использовались четыре основных критерия анализа:

- 1. Физическая возможность** - физическая и технологическая возможность использования рассматриваемого объекта в данной местности и для данного участка способов использования.
- 2. Юридически разрешено** - характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника участка, положений зонирования, правовому режиму земельного участка.
- 3. Финансово оправдано** - допустимый с точки зрения закона порядок использования объекта должен обеспечить чистый доход собственнику имущества.

**Учитывая юридическую правомочность, финансовую осуществимость, объект оценки наиболее эффективно использовать по текущему назначению – для сельскохозяйственного производства.**



## АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### 4.1. Анализ влияния общей политической, социально-экономической и экологической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта

#### 4.1.1 Политические и социально-экономические факторы в стране, влияющие на рынок недвижимости<sup>2</sup>

По оценке Минэкономразвития России, по итогам 2018 г. российский ВВП увеличился на 2,0 % после роста на 1,6 % в 2017 году.

Темпы роста заработных плат постепенно нормализуются. В сентябре реальные заработные платы выросли на 4,9 % г/г по сравнению с 6,8 % г/г месяцем ранее. В октябре, по предварительной оценке Росстата, наблюдалось дальнейшее замедление их роста. Вклад в снижение темпов роста заработных плат вносит нормализация динамики оплаты труда в социальном секторе, а также ускорение потребительской инфляции. При этом безработица остается на рекордно низких уровнях.

Данные Росстата указывают на дальнейшее охлаждение потребительской активности в октябре. Темп роста оборота розничной торговли продолжил снижение (до 1,9 % г/г в октябре по сравнению с 2,2 % г/г в сентябре), достигнув минимального уровня с августа 2017 года. Рост оборота организаций общественного питания также замедлился.

Вместе с тем «жесткие» индикаторы потребительского спроса демонстрируют более позитивную динамику. В октябре и ноябре наблюдалось улучшение динамики продаж новых легковых автомобилей, а также индекса потребительских настроений, рассчитываемого инфОМ по заказу Банка России (при этом оба показателя остаются существенно ниже уровней начала года). Ускоряется рост пассажирских авиаперевозок как на внутренних, так и на международных направлениях.

Рост инвестиций в основной капитал в 3кв18 ускорился до 5,2 % г/г по сравнению с 2,8 % г/г сентябрь–во 2кв18. Отчетные данные Росстата по инвестициям в основной капитал за июль существенно превзошли как оценки Минэкономразвития России на основе оперативных данных 2,3 % г/г), так и консенсус-прогноз Блумберг на 3кв18 (2,9 % г/г по состоянию на начало–(1,8 ноября).

В ноябре инфляция ускорилась до 3,8 % г/г с 3,5 % г/г в октябре. По оценке 0,6 % м/м.–Минэкономразвития России, в декабре темпы роста потребительских цен составят 0,5-0,6 %. Совокупный вклад курсовой динамики в темп годовой инфляции оценивается на уровне 0,5-0,6 п.п.

В октябре ускорился рост депозитной базы банков. Рублевые вклады населения в октябре показали уверенный рост (в ежемесячном выражении с устранением сезонности) после слабой динамики в предыдущие два месяца. Отток розничных валютных вкладов (с устранением сезонности и валютной переоценки) в октябре сократился. Корпоративные депозиты в октябре попрежнему демонстрировали позитивную динамику.

Ускорение роста кредитования продолжается как в корпоративном, так и в розничном

<sup>2</sup> [http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/fe62464d-3ce6-4a54-aa8b-00e25d9ba215/181212\\_econ\\_picture.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=fe62464d-3ce6-4a54-aa8b-00e25d9ba215](http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/fe62464d-3ce6-4a54-aa8b-00e25d9ba215/181212_econ_picture.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=fe62464d-3ce6-4a54-aa8b-00e25d9ba215)



сегменте. Темп роста кредитов компаниям, рассчитанный по сопоставимому кругу банков, в октябре достиг 6,8 % г/г (по сравнению с 6,5 % г/г в сентябре). При этом задолженность по розничным кредитам по-прежнему растет опережающими темпами.

Российский рубль, несмотря на волатильность мировых финансовых рынков и падение цен на нефть, в ноябре оставался достаточно стабильным. Наблюдаемая динамика говорит о возросшей устойчивости российской валюты к колебаниям внешнеэкономической конъюнктуры.

#### 4.1.2 Социально-экономическое положение Тверской области в 2019 г.<sup>3</sup>

Промышленностью области за январь-июнь 2019 года отгружено товаров (работ, услуг) собственного производства на сумму 216,1 млрд рублей при индексе промышленного производства 104,2 %.

Определяющее влияние на показатели развития промышленного производства оказывают результаты деятельности по разделу «Обрабатывающие производства», индекс промышленного производства по которому составил 107,8 %. Предприятиями этого вида деятельности отгружено 74,2 % общего объема отгрузки промышленной продукции.

Рост объемов производства по итогам за январь-июнь 2019 года отмечается на предприятиях 16-ти классов обрабатывающих производств из 23-х, из которых наибольший прирост – в 1,5 раза – наблюдается по классу «лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях» (определился увеличением большинства видов лекарственных препаратов, за исключением препаратов для лечения нервной системы и перевязочных материалов) и в 1,4 раза – по классу «ремонт и монтаж машин и оборудования» (в связи с увеличением заключенных государственных контрактов с Минобороны России). На 10 % и более увеличилось производство продукции по классам: «производство резиновых и пластмассовых изделий» (на 21,1 %), «производство готовых металлических изделий» (на 19,4 %), «производство прочей неметаллической минеральной продукции» (на 19,0 %), «производство мебели» (на 18,3 %), «производство пищевых продуктов» (на 11,9 %), «производство прочих транспортных средств и оборудования» (на 10,7 %).

Сокращение объемов производства зафиксировано в таких классах как: «производство автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов» - на 17,9 % (за счет снижения выпуска пожарных автомобилей, прицепов и полуприцепов, технически допустимая масса которых свыше 10 тонн), «производство одежды» - на 12,5 % (за счет сокращения объемов выпуска отдельных видов швейных изделий (костюмы мужские и жакеты женские из текстильных материалов, джемперы, пуловеры, кардиганы и прочие трикотажные изделия, перчаточная продукция, пальто, полупальто из меха, головные уборы и др.)), «производство текстильных изделий» - на 9,2 %, «производство компьютеров, электронных и оптических изделий» – на 7,6 %, «производство бумаги и бумажных изделий» - на 4,5 %, «производство электрического оборудования» - на 4,0 %, «производство химических веществ и химических продуктов» - на 1,5 %.

Сокращение объемов промышленного производства отмечается у предприятий обеспечения электрической энергией, газом и паром; кондиционирования воздуха, которыми отгружено 23,7 % всей промышленной продукции при индексе производства 93,4 %.

Объем производства продукции сельского хозяйства в целом по всем категориям хозяйств Тверской области за январь-июнь 2019 года составил 14,7 млрд рублей, или 94,7 % от соответствующего уровня 2018 года в сопоставимой оценке. Спад вызван уменьшением объемов производства продукции животноводства: мяса и яиц – в хозяйствах всех категорий, молока - в сельскохозяйственных организациях и хозяйствах населения.

<sup>3</sup><https://xn--h1aeecdbgb5k.xn--80aaccp4ajwpkgbl4lpb.xn--p1ai/soc-ekonom-razvitie/pokazateli-ser/>





Предприятиями, зарегистрированными под видом деятельности «Транспортировка и хранение», оказано услуг на сумму 13,8 млрд рублей, или 110,8 % в действующих ценах к уровню января-июня 2018 года.

Общий объем услуг, оказанных предприятиями в области «Информации и связи», составил 5,8 млрд рублей, что на 7,5 % больше, чем за январь-июнь 2018 года.

Общий объем инвестиций в основной капитал за счет всех источников финансирования в экономику Тверской области в январе-июне 2019 года составил 29 911,2 млн рублей, что на 26,8 % ниже уровня аналогичного периода 2018 года в сопоставимых ценах.

Снижение объема инвестиций в январе-июне 2019 года обусловлено уменьшением инвестиционных вложений по отношению к аналогичному периоду прошлого года по видам экономической деятельности: «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха» (на 9,1 %), «Транспортировка и хранение» (на 52,2 %), «Торговля оптовая и розничная; ремонт автотранспортных средств и мотоциклов» (на 70,2 %), «Государственное управление и обеспечение военной безопасности; социальное обеспечение» (на 93,6 %), «Деятельность в области информации и связи» (на 0,6 %), «Образование» (на 2,9 %), «Деятельность в области культуры, спорта, организации досуга и развлечений» (на 10,9 %), «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизация отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» (на 18,5 %).

В то же время наблюдался рост инвестиционных вложений по видам экономической деятельности: «Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство» (на 71,9 %), «Обрабатывающие производства» (на 68,3 %), «Деятельность по операциям с недвижимым имуществом» (на 22,4 %), «Деятельность административная и сопутствующие дополнительные услуги» (в 42,4 раза), «Строительство» (в 2,2 раза), «Деятельность в области здравоохранения и социальных услуг» (на 64,6 %), «Деятельность финансовая и страховая» (в 3,2 раза), «Деятельность профессиональная, научная и техническая» (на 12,7 %), «Деятельность гостиниц и предприятий общественного питания» (в 3,3 раза).

Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», за январь-июнь 2019 года составил 10,2 млрд рублей, или 100,0 % в сопоставимых ценах к уровню аналогичного периода 2018 года.

За январь-июнь 2019 года предприятиями и организациями всех форм собственности, а также индивидуальными застройщиками введено в действие 254,4 тыс. кв. м общей площади жилых домов, или 195,7 % к уровню аналогичного периода 2018 года.

Потребительские цены на товары и услуги в июне 2019 года выросли на 1,7 % по сравнению с декабрем 2018 года, в том числе на продовольственные товары – на 1,6 %, непродовольственные товары – на 1,7 %, услуги – на 1,6 %.

Оборот розничной торговли увеличился на 7,0 % по отношению к соответствующему периоду 2018 года в сопоставимых ценах и составил 116,7 млрд рублей.

Оборот общественного питания составил 4,3 млрд рублей, или 103,4 % к уровню января-июня 2018 года в сопоставимых ценах.

Платных услуг населению области оказано на сумму 29,8 млрд рублей, что в сопоставимых ценах на 2,7 % выше уровня января-июня 2018 года.

Уровень регистрируемой безработицы на 01.07.2019 составил 0,8 % от экономически активного населения области на уровне аналогичного периода 2018 года.

Номинальная среднемесячная начисленная заработная плата работников крупных, средних и малых предприятий и организаций Тверской области (с учетом малого бизнеса) за январь - июнь 2019 года составила 32 321 рублей, что на 6,3 % выше, чем за январь-июнь 2018 года.

Среднедушевые денежные доходы населения в 1 полугодии 2019 года в среднем за месяц составили 26 903 рубля, что на 12,0 % больше, чем в январе-июне предыдущего года.

Реальные располагаемые денежные доходы населения (доходы за вычетом обязательных



платежей, скорректированные на индекс потребительских цен) за 2 квартал 2019 года выросли на 4,6 % по отношению к соответствующему периоду 2018 года.

Прибыль рентабельных крупных и средних предприятий и организаций в январе-июне 2019 года составила 14,7 млрд рублей, или 110,2 % к январю-июню 2018 года. Основной объем прибыли (около 72,5 %) приходится на организации, относящиеся к обрабатывающим производствам.

Сальдированный финансовый результат деятельности крупных и средних организаций области за январь-июнь 2019 года сложился в сумме 11,8 млрд рублей, или 159,6 % к январю-июню 2018 года. Увеличение сальдированного финансового результата вызвано ростом по следующим видам экономической деятельности: «Обрабатывающие производства» – на 28,4 %, «Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство» – на 12,5 %, «Транспортировка и хранение» - на 14,0 %.

Демографическая ситуация. На 1 июля 2019 года, по предварительным данным Тверьстата, численность населения составила 1 265,8 тыс. человек и с начала года сократилась на 3,8 тыс. человек или на 0,3 %.

Показатель смертности за январь-июнь 2019 года снизился в сравнении с соответствующим периодом прошлого года на 6,7 % и составил 16,7 умершего на 1 000 человек населения (за январь-июнь 2018 года – 17,9). Уровень рождаемости снизился на 4,5 % до 8,5 родившегося на 1 000 человек населения (за январь-июнь 2018 года – 8,9). Число умерших за январь-июнь 2019 года превысило число родившихся в 2,0 раза.

За январь-июнь 2019 года сальдо миграции сложилось положительным: число прибывших на территорию Тверской области превысило число выбывших на 1 351 человек (за январь-июнь 2018 года сальдо было отрицательным: число выбывших с территории Тверской области превысило число прибывших на 1 613 человек).

#### **4.2. Информация об экологических факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки**

Под экологическими факторами в контексте оценки недвижимости понимается совокупность чисто природных и природно-антропогенных факторов, не являющихся средствами труда, предметами потребления или источниками энергии и сырья, но оказывающих непосредственное воздействие на эффективность и полезность использования объекта недвижимости. Экологические факторы при оценке недвижимости необходимо рассматривать как ее метаинфраструктуру, существенно влияющую на ценность (стоимость) объекта недвижимости. В свою очередь, ценность этой метаинфраструктуры, принимая стоимостную (денежную) форму, определяет вклад совокупности экологических факторов в стоимость объекта недвижимости. При этом вклад экологической метаинфраструктуры в стоимость объекта недвижимости может быть как позитивным, так и негативным. Район расположения объекта оценки не влияет на стоимость объекта оценки.

***Выводы: итоги социально-экономической ситуации в Тверской области и РФ в целом, говорят о незначительном росте в отдельных отраслях. Политические, экономические, социальные, экологические факторы стабильны.***

#### **4.3. Определение сегмента рынка, к которому относится объект оценки.<sup>4</sup>**

Традиционной классификацией является деление рынка недвижимости в зависимости от назначения (сегменты рынка).

<sup>4</sup>Справочник оценщика недвижимости «Земельные участки» часть 1, авторы Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., Нижний Новгород 2018 г.



Любой земельный участок характеризуется принадлежностью к определенной категории и имеет установленный вид использования.

Согласно Земельному кодексу РФ (ст. 7), все земли делятся на семь категорий, определяющих вид целевого назначения земли, а именно, земли:

- сельскохозяйственного назначения (для выращивания сельскохозяйственной продукции, животноводства и т.п.)
- населенных пунктов (городов, деревень, сёл и т.д.)
- промышленности, энергетики, транспорта, связи и т.д.
- особо охраняемых территорий и объектов,
- лесного фонда,
- водного фонда,
- запаса.

В зависимости от категории и основных видов разрешенного использования, земельные участки можно подразделить на несколько групп (классов), характерных для процесса ценообразования на рынке земель:

1) Земельные участки под индустриальную застройку (ЗНС и земли промышленности с основными видами разрешенного использования: для размещения гаражей и автостоянок; для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок; для размещения электростанций, обслуживающих их сооружений и объектов; для размещения портов, водных, железнодорожных вокзалов, автодорожных вокзалов, аэропортов, аэродромов, аэровокзалов).

2) Земельные участки под офисно-торговую застройку (ЗНС и земли промышленности с основными видами разрешенного использования: для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания; для размещения гостиниц; для размещения административных и офисных зданий делового и коммерческого назначения, объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии).

3) Земельные участки сельскохозяйственного назначения (земли с/х назначения и ЗНС с основными видами разрешенного использования: земельные участки сельскохозяйственных угодий (пашни, сенокосы, пастбища, залежи, земли, занятые многолетними насаждениями, земельные участки, занятые объектами сельскохозяйственного назначения и предназначенные для ведения сельского хозяйства, объектов сельскохозяйственного назначения).

4) Земельные участки под жилую застройку (МЖС, с основными видами разрешенного использования: для размещения среднеэтажных и многоэтажных жилых домов, общежитий, ИЖС с основными видами разрешенного использования: для размещения объектов индивидуального жилищного строительства, для ведения личного подсобного хозяйства, для размещения индивидуальных придомовых хозяйственных построек, в том числе бань, сараев, хозблоков и др, не используемых в коммерческих целях; земельные участки, находящиеся в составе дачных, садоводческих и огороднических объединений).

5) Земельные участки под объекты рекреации (Земли особо охраняемых территорий и ЗНС с основными видами разрешенного использования: для размещения объектов рекреационного и лечебно-оздоровительного назначения; земельные участки, занятые особо охраняемыми территориями и объектами, в том числе городскими лесами, скверами, парками, городскими садами).

6) Земельные участки под придорожный сервис (ЗНС и земли промышленности с основными видами разрешенного использования: размещение автозаправочных станций (бензиновых, газовых); размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве придорожного сервиса; размещение



автомобильных моек и прачечных для автомобильных принадлежностей, мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей).

**Объект оценки относится к сегменту рынка - земельные участки сельскохозяйственного назначения.**

#### **4.4. Спрос и предложения на рынке земельных участков сельскохозяйственного назначения**

##### **Анализ спроса<sup>5</sup>.**

На территории района сельскохозяйственную деятельность ведут 42 хозяйствующих субъекта. Зарегистрировано 86. Из них крестьянских хозяйств - 37. В процедуре банкротства на 1 января 2017 года находятся четыре хозяйства. Прекратил производственную деятельность СПК «Родина». В 2016 году посевная площадь сельскохозяйственных культур составила 30847 га, снижение к уровню прошлого года 1528 га, или 95,3 %. Яровой сев составил 7220 га. Площадь уменьшилась за счет прекращения деятельности колхозов «Рассвет», «Ильинский», СПК «колхоз им. Кирова», СПК «Климово». Значимым событием стало то, что колхоз «Мир» в 2016 году возобновил посевы льна, культура была размещена на площади 50 га.

Неблагоприятные погодные условия не позволили получить хороших результатов в отрасли. Показатели по валовому сбору зерна и картофеля значительно снизились к уровню прошлых лет. Валовой сбор зерна по организациям составил 4589 тонн (69 % к уровню 2015 года), урожайность составила 12,5 ц/га (76,5% к 2015 году).

Сельскохозяйственные предприятия района обеспечили кормами зимовку 2016-2017 года. В среднем по району заготовлено по 21,2 центнера кормовых единиц на 1 условную голову КРС, в т. ч. сельхозпредприятиями по 25,7 цн. кормовых единиц.

Сохраняется тенденция сокращения поголовья в сельскохозяйственных предприятиях и крестьянско-фермерских хозяйствах. Поголовье крупного рогатого скота в коллективных хозяйствах сократилась на 73 головы, в том числе коров - на 31 голову. В КФХ - на 68 голов, коров - на 11 голов. Сокращение маточного поголовья произошло в хозяйствах: «Труд», «Победа», «Яконово», «Ленинец». СПК «Родина» полностью ликвидировал поголовье. Как положительный момент 2016 года хочу отметить, что в целом по всем категориям хозяйств, с учетом населения, поголовье крупного рогатого скота не снизилось к уровню прошлого года, темп снижения по предприятиям и КФХ замедлился. 9 хозяйств стараются сохранить маточное поголовье. Ведется активная работа по оздоровлению стада от лейкоза. В целом по району надой на 1 фуражную корову составил 4336 кг, что составляет 101 % к уровню прошлого года.

Финансирование АПК района из федерального и областного бюджетов в млн. руб. по направлениям:

- Несвязанная поддержка- 5,5 млн. рублей (9,5 млн. рублей -2015 год);
- Приобретение элитных семян- 0,5 млн. рублей (0,2 млн. рублей-2015 год);
- За приобретенную технику-0,6 млн. рублей (0,3 млн. рублей);
- Поддержание племенного животноводства- 3,1 млн. рублей(6,2 млн. рублей-2015 год);
- Субсидии на реализованное молоко- 10,8 млн. рублей(6,2 млн. рублей);
- Возмещение процентов по кредитам- 0,9 млн. рублей(1,5 млн. рублей);
- На улучшение жилищных условий граждан- 1 млн. рублей(1 млн. рублей-2015 год); (1 семья).

В 2016 году из областного и федерального бюджетов получали дополнительное стимулирование 3 молодых специалиста - 0,2 млн. рублей.

3 хозяйства: колхозы «Мир», «Красный передовик» и ЗАО «Глухово» привлекли кредитных ресурсов на сумму около 5 млн. руб. Привлекались ресурсы и

<sup>5</sup> <http://torzhokadm.ru/ekonomika.html>



«Росагролизинга». Основными проблемами сельского хозяйства по-прежнему являются: диспаритет цен, недостаточная обеспеченность финансовыми, материальными и, что выходит на первый план, трудовыми ресурсами, постоянный рост цен на энергоресурсы, большой процент изношенности машинно-тракторного парка.

#### **4.5. Анализ российского рынка земельных участков сельхоз назначения**

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, и именно поэтому стоимость земельных участков сельхоз назначения остаётся стабильно высокой. Как правило, количество площадей, которые подходят для сельхоз производства, ограничено в каждом регионе. К слову, при вложении значительного объёма труда и высоком инвестировании, количество площадей, которые в итоге можно будет использовать для сельхоз 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 сельхоз 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 активно развивается. Ежегодно в России, исходя из данных кадастровых служб, проводятся десятки тысяч сделок купли-продажи земли, и заметна тенденция к увеличению количества соглашений, которые приходятся именно на ту часть рынка земли, которая относится к землям сельхоз назначения.

Проводя анализ российского рынка земельных участков сельхоз назначения по состоянию на 2015 год, становится очевидным, что сделки по продаже или приобретению земельных участков составляют около 40% от всех сделок с землей, заключенных на территории Российской Федерации. На втором месте, после перехода участков в полную



собственность путем приобретения, идет наследование земли. Данный показатель составляет около 30% от общего количества. Остальные же типы сделок на земельном рынке (переход земли в паевую собственность, долгосрочная, краткосрочная аренда и т.д.), составляющие остальные 30% от общего объема всех операций с землей, это разнообразные мелкие сделки (по сумме площадей), которые в размерах страны, практически, не имеют особого значения и не способны повлиять на состояние рынка земли в целом. Анализируя рынок земли, по состоянию на май 2016 года, очевидно, что инвестиционная привлекательность земли, подходящей для ведения сельского хозяйства, увеличилась в некоторых регионах до 35% (в среднем около 25%). На Российском рынке земли заметна положительная динамика, в первую очередь благодаря повышенному вниманию государства к данной отрасли. По мнению экспертов, нынешний рост притока инвестиций – это первый шаг к тому, что после 2020 года Россия станет практически независима к импорту продуктов питания, а также поднимет экспорт агрокультур более чем на 50%. По состоянию на 2015 – 2016 год, 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 уголья каждый день, подстраиваясь под курс рубля. Также заметна тенденция, когда стоимость земли стала повышаться в зависимости от регионального расположения. Так в южных регионах, средняя стоимость на земли сельхоз назначения, возросла до 23% в сравнении с 2013 годом, а земельные участки, расположенные в центральных регионах, подорожали, в среднем, на 10%. Кроме того, существует проблема устаревшего подхода к обработке земли - отрасли необходимо преобразование и совершенствование. Первоочередными задачами являются замена материального и технического обеспечения, а также переход от производства исключительно сырья, до полной его переработки в конечный продукт, который будет интересен обширному кругу потребителей. Также необходимо введение единой государственной программы поддержки сельхозпроизводителей, по которой отрасль сможет поэтапно развиваться, следуя определенной в программе концепции развития.



#### 4.6. Анализ положения Тверской области в России по уровню развития сельского хозяйства состоянию на 2016 год<sup>6</sup>

Важную роль в увеличении экономического потенциала Торжокского района играет процесс реализации инвестиционных проектов, предусматривающих комплексное развитие сельских поселений, создание новых производств, промышленных объектов, объектов сферы торговли и услуг.

Инвестиции в основной капитал по крупным и средним предприятиям и организациям за 2016 год по району превысили 8 млрд. рублей (рост более чем в 5 раз в абсолютных ценах к уровню прошлого года). Данный показатель связан с вводом на территории района в Борисцевском сельском поселении филиала ООО «СТОД» в г. Торжок - Завод «Талион Терра». Сумма инвестиций 6837,9 млн. рублей, что составляет 90 % от общей суммы инвестиций.

В рамках реализации инвестиционных проектов на территории района на текущий период имеется ряд проектов:

Это приостановленный проект АО «ТоТЭК» (производство моторных топлив) в Пироговском сельском поселении;

Проект, связанный с сельскохозяйственным производством в области развития животноводства и агротуризма ООО «АПК «Зеленая Нива» в Большесвятцовском сельском поселении.

В 2017 году заявлены ООО «Раздолье» в Сукромленском сельском поселении, переработка сельскохозяйственной продукции; ООО «Экоскайлodge» Борисцевское сельское поселение, разработка торфяных месторождений, производство отопительных пеллетов из торфа;

Имеет место проект ООО «Магистраль» в Будовском сельском поселении.

Подписано соглашение о сотрудничестве в рамках реализации инвестиционного проекта между Правительством Тверской области и обществом с ограниченной ответственностью «СИНВЕК» по строительству завода по производству полиолефинов.

В районе разработана и утверждена схема территориального планирования МО «Торжокский район».

Успешное развитие новых предприятий, рынок сбыта которых будет находится за пределами района, а также других предприятий позволит надеяться на существенное увеличение объемов выпуска продукции и улучшения экономического состояния район

Основное направление работы в ближайшие годы ожидается по привлечению инвестиций в агропромышленный комплекс, чему должна предшествовать очень серьезная работа по инвентаризации земель сельскохозяйственного назначения, в соответствии с областным планом мероприятий по введению в оборот неиспользуемых земель сельскохозяйственного назначения.

Торжокский район является одним из ведущих в Тверской области по производству сельскохозяйственной продукции. Район занимает одно из первых мест по поголовью скота и производству продукции животноводства в области.

**Таблица 7.**

Показатель	2013год	2014 год	2015 год	2016 год
Поголовье крупного рогатого скота (голов)	10236	9826	8804	8813
в том числе коров	4338	4057	3871	3825
Свиньи (голов)	113	108	116	276
Валовой надой молока (тонн)	15379	15126	16628	16578

<sup>6</sup> <http://torzhokadm.ru/documents/634.html>



Надой на 1 фуражную корову (кг)	3231	3728	4296	4334
Произведено мяса в живом весе (тонн)	1389	1108	1004	718

Общая площадь земель в административных границах района 312 811 га, в том числе:

- 1) земли сельхозназначения - 158 746 га
- 2) земли поселений - 12 711 га
- 3) земли промышленности, транспорта и связи - 3 595 га
- 4) земли лесного фонда - 126 661 га
- 5) земли водного фонда - 750 га
- 6) земли запаса - 10 321 га

Из 158,746 тыс. га земель сельхозназначения 72% или 114,231 га составляют сельхозугодья.

На территории муниципального образования осуществляют производственную деятельность в агропромышленном комплексе 42 сельскохозяйственных предприятий различной формы собственности. Количество крестьянско-фермерских хозяйств, организованных в муниципальном образовании 37. Среднегодовая численность работающих в сельскохозяйственных предприятиях на 1 января 2017 года составляет около 900 тыс. человек, остро ощущается как недостаток высококвалифицированных кадров и рабочих профессий, так и специалистов. Среднегодовой темп сокращения численности работников основных профессий за последние три года составлял около 9 %.

Посевная площадь в хозяйствах всех категорий составляет 30,9 тыс. га. С учётом площади паров в обороте задействовано около 48 % пашни, из имеющейся. Особенно много неводелываемых земель в отдалённых северо-восточных и западных территориях района. Много необрабатываемой пашни и в центральной зоне, среди земель с более высоким уровнем почвенного плодородия (Мошковское, Яконовское сельские поселения). Данной негативной тенденции способствует процесс скупки земельных долей у населения и переоформления собственности на землю. Производственным направлением преобладающего числа крестьянских хозяйств является молочно-мясное скотоводство.

Из 8,2 тыс. личных подсобных хозяйств населения – 7,0 тыс. единиц имеют скот. Личные хозяйства граждан производят картофель, овощи, а также молоко и мясо.

Финансовое состояние сельхозпредприятий сильно ухудшается из-за значительного падения закупочной цены на молоко и роста тарифов на энергоносители. Ежегодно сокращается поголовье скота в хозяйствах всех категорий, практически не происходит обновление основных производственных фондов предприятий АПК: износ основных фондов достигает 85 %, выбытие основных средств превышает их обновление в 1,5-2 раза. Падает плодородие почв, низкий уровень технологических процессов приводит к снижению урожайности сельскохозяйственных культур. Хозяйства испытывают острый недостаток собственных оборотных средств. По причине больших постоянных убытков и неустойчивого финансового состояния для большинства хозяйств ограничен доступ к кредитованию.

Характерная для многих районов области тенденция к сокращению населения влияет на сокращение работоспособных кадров, занятых в сельскохозяйственном производстве, вызванное в первую очередь низким уровнем заработной платы.

Число субъектов малого и среднего предпринимательства в МО «Торжокский район» по данным Тверьстата на 01.01.2017 составило 518 единиц, в том числе:

- средние предприятия – 0;
- малые предприятия (юридические лица) – 11;
- микропредприятия (юридические лица) – 111;





- индивидуальные предприниматели ( в том числе КФХ) – 396.

На 1000 жителей Торжокского района приходится 23,5 субъекта малого и среднего бизнеса. Основной организационно-правовой формой регистрации малого и среднего предпринимательства является предприниматель без образования юридического лица, что составляет 76 % от всех субъектов малого и среднего бизнеса.

Структура по видам деятельности складывается следующим образом: сельское хозяйство - 18%; обрабатывающие производства - 6 %; строительство – 6 %; торговля, бытовые услуги и ремонт - 38 %; транспортные услуги, перевозки - 15 %; прочие – 17 %.

Для оказания содействия малому бизнесу функционируют бизнес - центр и деловые центры в п. Высокое, Зеленый, Мошки, основная функция которых оказывать методическую и консультационную помощь. За 2016 год количество обращений по различным вопросам составило 950, в том числе по субъектам малого и среднего предпринимательства 58, которым даны консультации и оказаны информационные услуги на безвозмездной основе. В районе создан Координационный Совет по развитию малого и среднего предпринимательства, решения которого носят рекомендательный характер с целью создания благоприятных условий для развития предпринимательства на территории района.

Важным направлением является разработка прогноза социально-экономического развития района на очередной финансовый год и среднесрочную перспективу, и разработка показателей для составления проекта областного бюджета Тверской области, а также прочих документов стратегического планирования.

**Выводы: характеристика использования земель сельскохозяйственного назначения в Тверской области, объем инвестирования в сельское хозяйство Тверской области, говорит о стабильном спросе на объект оценки.**

#### **Анализ предложения.**

При анализе рынка выявлены предложения земельных участков сельскохозяйственного назначения в Тверской области. Составим таблицу аналогов, выявленных при анализе рынка и выставленных на продажу. По представленным объектам-аналогам была уточнена необходимая для расчета информация, включая цену предложения и характеристики объектов-аналогов. Выезд на осмотр аналогов оценщиками не производился. При сборе информации о сделках и предложениях по земельным участкам в Тверской области, был выявлен недостаточно широко развитый рынок земельных участков сельскохозяйственного назначения, соответствующие по всем параметрам оцениваемым земельным участкам.



Таблица 8. Перечень земельных участков, предлагаемых на продажу

Характеристики объектов	Земельные участки			
	1 объект	2 объект	3 объект	4 объект
тип объекта	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок
местоположение	Тверская обл., Калининский р-н, д. Славное	Тверская обл., Торжокский р-н, д. Воронцы	Тверская обл., Зубцовский р-н, д. Выгодово	Тверская обл., Оленинский р-н, с. Молодой Туд
контактная информация	<a href="https://www.avito.ru/tver/zemelnye_uchastki/uchastok_10_ga_snt_dnp_1593242090">https://www.avito.ru/tver/zemelnye_uchastki/uchastok_10_ga_snt_dnp_1593242090</a>	<a href="https://www.avito.ru/torzhok/zemelnye_uchastki/uchastok_10_ga_snt_dnp_728669131">https://www.avito.ru/torzhok/zemelnye_uchastki/uchastok_10_ga_snt_dnp_728669131</a>	<a href="https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-zubtsov-253245663">https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-zubtsov-253245663</a>	<a href="https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-olenino-178651572">https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-olenino-178651572</a>
Цена предложения на рынке, общ.пл/руб.	450 000	400 000	500 000	400 000
общая площадь, кв.м.	100 000	100 000	100 000	110 000
Цена предложения, руб./кв.м.	4,50	4,00	5,00	3,64
условия сделки (поправка на торг)	торг уместен	торг уместен	торг уместен	торг уместен
дата предложения	сентябрь 2019г.	сентябрь 2019г.	сентябрь 2019г.	сентябрь 2019г.
вид права	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
категория земель	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения
состояние	участок обрабатывается	участок обрабатывается	участок обрабатывается	участок обрабатывается
Состав земель	пашня 80%	пашня 100%	пашня 100%	пашня 99%
Местоположение в пределах региона	на удалении до 30 км от областного центра	на удалении до 30 км от областного центра	на удалении до 30 км от областного центра	на удалении до 30 км от областного центра
выбор аналогов	да	да	да	нет

Согласно данным таблицы 8 наблюдаются следующие показатели:

- диапазон цен на земельные участки категории земли сельскохозяйственного назначения в Тверской области колеблется от 3,64 до 5,00 рублей за 1 кв. м.

Выбранные аналоги будут использованы для определения рыночной стоимости объектов оценки, так как они относятся к одному с оцениваемыми земельными участками сегменту рынка и сопоставимы по ценообразующим факторам (ФСО-7, п. 22б).

#### 4.8. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости

##### МЕТОДЫ ПРОВЕДЕНИЯ КОРРЕКТИРОВОК<sup>7</sup>

Методы проведения корректировок и влияния ценообразующих факторов на стоимость объекта оценки базируются на трех принципах:

- спроса и предложения;
- замещения;

<sup>7</sup> Практические методы и примеры проведения сравнительных корректировок при оценке недвижимости (купля-продажа и аренда). Прибыль предпринимателя и внешний износ. Оценка инфраструктурных объектов, под редакцией К.т.н. Яскевича Е.Е., М.2007



- вклада

Таблица 9. Методы проведения корректировок

ПРИНЦИПЫ	АЛГОРИТМЫ	МЕТОДЫ* (шифр метода)
Спроса и предложения	Для корректировок анализируются особенности рыночных сделок и предложений	1. Статистические методы исследования рынков (С1); 2. Графический анализ рыночных данных (С2); 3. Методы использования найденных ранее корреляционно – регрессионных связей (С3)
Замещения	Для корректировок рассчитываются равнополезные замещения недостающих или излишних элементов в объекте и аналогах	1. Анализ парного набора данных (З1); 2. Анализ групп данных (З2); 3. Анализ затрат (З3); 4. Анализ вторичных данных (З4)
Вклада	Для корректировок применяется моделирование рыночной стоимости прав собственности, аренды и рассчитываются вклады элементов различия в стоимости прав	1. Методы сопоставительного переноса (В1); 2. Методы качественного анализа (квалиметрия) (В2); 3. Капитализация арендных различий (В3); 4. Метод экспертных оценок (ранговый анализ) (В4); 5. Метод интервью (В5)

\* Отдельные методы основаны сразу на двух принципах, однако приведены по принадлежности к наиболее значимому принципу.

- 1). **Статистические методы исследований рынков** применяются для построения корреляционно-регрессионных зависимостей влияния отдельных параметров на стоимостные величины объектов.
- 2). **Графический анализ рыночных данных** также основан на выборке рыночных данных, но, в отличие от корреляционно – регрессионного анализа, позволяет Оценщику визуально интерпретировать графическое изображение с выделением отдельных особенностей.
- 3). **Методы использования найденных ранее корреляционно – регрессионных связей** основаны на общедоступной информации по анализу рыночных данных. Темпы инфляции, индексы цен, закономерности ретроспективного изменения стоимостных параметров и т.п. служат достаточно надежной основой для проведения корректировок.
- 4). **Анализ парного набора данных.** Стоимости сравниваются по двум объектам недвижимости, чтобы определить величину корректировки для одного элемента сравнения. При этом два выбранных объекта недвижимости идентичны по всем элементам сравнения, кроме одного, по которому и проводится анализ.
- 5). **Анализ групп данных.** Стоимости сравниваются по двум группам объектов недвижимости, чтобы определить величину корректировки для одного элемента сравнения. При этом две выбранные группы объектов недвижимости идентичны по всем элементам сравнения, кроме одного, по которому и проводится анализ.
- 6). **Анализ затрат.** В качестве основы для внесения поправок используются такие показатели расходов, как затраты на ремонт, на коммунальные платежи, на получение лицензии, на снос. Важно, чтобы сделанные поправки соответствовали средним рыночным показателям.
- 7). **Анализ вторичных данных** применяется, когда рыночная информация по продажам не дает возможности Оценщику провести анализ парного набора данных. В этом случае определение величины корректировок базируется на рыночных данных, не относящихся непосредственно к рассматриваемому объекту оценки и объектам сравнения. Как правило, информацию о них получают из специализированных изданий по недвижимости.



- 8). **Методы сопоставительного переноса** основаны на анализе сопоставлений нормативных значений стоимости (например, на соотношениях кадастровых стоимостей, индексов цен в строительстве и т.п.);
- 9). **Методы качественного анализа** применяются, когда ненадежные рыночные данные не позволяют оценщику проанализировать парный набор данных. А также при необходимости проведения экспресс – расчета оценки объекта недвижимости. Эти методы основываются на ранжировании качественных характеристик (элементов сравнения) в категориях типа: значительно лучше; немного лучше; равный; немного хуже; значительно хуже.
- 10). **Капитализация арендных различий** позволяет установить корректировки путем капитализации разности в арендных ставках, связанной с элементами различия.
- 11). **Методы экспертных оценок (ранговый анализ)**. Определяется круг экспертов, производится экспертный опрос, полученные данные ранжируются в зависимости от уровня профессиональной подготовки эксперта и находятся «экспертные» корректировки.
- 12). **Метод интервью**. Опросный метод, основанный на субъективных данных интервьюеров.

#### **Анализ ценообразующих факторов.**

##### **Определение влияния ценообразующих факторов**

###### *1) Условия совершения сделки, скидка на торг*

При заключении договора купли-продажи цена предложения земельного участка, как правило, снижается в результате переговоров.

Скидка на торг зависит от объемов и активности соответствующего сегмента рынка. Чем меньше активность рынка, тем больше может быть скидка на торг. При анализе рынка земель сельскохозяйственного назначения в Тверской области выявлено ограниченное количество предложений и большой разброс цен, таким образом, рынок предложений земель сельскохозяйственного назначения в Тверской области является неактивным.

Корректировка на торг для объекта оценки, определена согласно Справочнику оценщика недвижимости - 2018, авторы Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., Нижний Новгород 2018г., «Земельные участки сельскохозяйственного назначения»:

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
<b>Цены предложений объектов</b>			
1. Земельные участки под пашню	19,4%	17,8%	21,0%
2. Земельные участки под кормовые угодья	20,9%	18,8%	23,0%
3. Земельные участки под многолетние насаждения	19,7%	18,0%	21,5%
4. Земельные участки, классифицируемые как залежь	24,0%	21,6%	26,4%

**Диапазон данного ценообразующего фактора для земельных участков сельскохозяйственного назначения под пашню колеблется от (-21%) до 0%, в случае если торг отсутствует, значение ценообразующего фактора составляет 0%.**



## 2) *Время предложения*

Диапазон ценообразующего фактора – время предложения, определяется исходя из сроков реализации объекта оценки и аналогов, как правило, разница между сроком реализации аналогов и объекта оценки до 6 месяцев не оказывает влияния на стоимость реализации.

## 3) *Местоположение*

Общее местоположение земельного участка определяется его расположением по отношению к инфраструктуре территории, то есть близостью к крупным населенным пунктам, крупным торговым, промышленным и культурным центрам, основным транспортным магистралям.

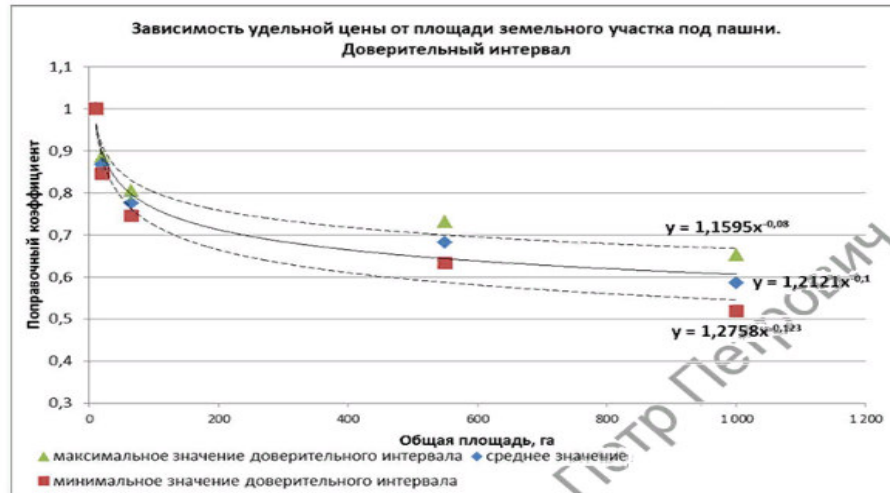
Корректировка на местоположение определена по Справочнику оценщика недвижимости - 2018, авторы Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., Нижний Новгород 2018г., «Земельные участки сельскохозяйственного назначения».

Отношение цен земельных участков с/х назначения с удалением от областного центра (самого дорогого населенного пункта региона)	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Земельные участки под пашню</b>			
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного на удалении до 30 км от областного центра, к удельной цене такого же участка, примыкающего к границе областного центра	0,84	0,80	0,88
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного на удалении 30-70 км от областного центра, к удельной цене такого же участка, примыкающего к границе областного центра	0,73	0,67	0,78
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного на удалении более 70 км от областного центра, к удельной цене такого же участка, примыкающего к границе областного центра	0,62	0,56	0,68

Приведенной выше, значение ценообразующего фактора – местоположение колеблется от 0,56 до 1,78 ( $1/0,56=1,78$ ) или в процентном выражении от (-56)% до 78%.

## 4) *Площадь*

Как правило, большие по размеру участки стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру участки, поэтому в цены аналогов вносились корректировки. Корректировка на площадь определена по Справочнику оценщика недвижимости - 2018, авторы Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., Нижний Новгород 2018г., «Земельные участки сельскохозяйственного назначения». Масштабный фактор представляет собой коэффициент уменьшения/увеличения удельной стоимости земельных участков в зависимости от диапазонов, к которым принадлежат объект оценки и объект аналог.



Корректировку можно определить по следующей формуле:

$$K_{\text{максим}} = \left( \frac{S_{\text{ОО}}}{S_{\text{ОА}}} \right)^k$$

где:

$S_{\text{ОО}}$  – площадь объекта оценки, кв. м.;

$S_{\text{ОА}}$  – площадь объекта аналога, кв. м.;

$k$  – коэффициент торможения (-1) – среднее значение.

**Выводы:** Анализ предложений показывает неразвитый рынок земель сельскохозяйственного назначения.

**Общие выводы:** Анализ спроса и предложения земельных участков земель сельскохозяйственного назначения, а также качественные характеристики объекта оценки говорят о средней стабильной коммерческой привлекательности объекта оценки.

## ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### 5.1. Обзор общепринятых подходов к оценке земельных участков<sup>8</sup>

Оценщик при проведении оценки обязан использовать (или обосновать отказ от использования) затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке. Как правило, 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.

### 5.2. Особенности оценки рыночной стоимости земель сельскохозяйственного назначения

Оценка земельных участков сельскохозяйственного назначения производится исходя из их разрешенного, не истощительного и наиболее эффективного использования с учетом особенностей сельскохозяйственного районирования территории.

Для проведения оценки в границах земельного участка сельскохозяйственного назначения в соответствии с его экспликацией выделяются:

сельскохозяйственные угодья (пашня, сенокосы, пастбища, залежь и многолетние насаждения);

земли, занятые зданиями, строениями, сооружениями, используемыми для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции;

земли, занятые внутрихозяйственными дорогами, коммуникациями, древесно-кустарниковой растительностью, предназначенной для обеспечения защиты земель от воздействия негативных (вредных) природных, антропогенных и техногенных явлений, замкнутые водоемы.

Рыночная стоимость земельного участка сельскохозяйственного назначения определяется на основе оценки входящих в его состав сельскохозяйственных угодий и земель, занятых зданиями, строениями, сооружениями, используемыми для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции. При этом рыночная стоимость оцениваемого земельного участка определяется с учетом характеристик входящих в его состав земель, занятых внутрихозяйственными дорогами, коммуникациями, древесно-кустарниковой растительностью, предназначенных для обеспечения защиты земель от воздействия неблагоприятных природных, антропогенных и техногенных явлений, замкнутых водоемов, которые не могут быть использованы для предпринимательской деятельности.

<sup>8</sup> распоряжение от 6 марта 2002 г. № 568-р "Об утверждении методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков"



Сельскохозяйственные угодья и замкнутые водоемы, которые могут быть использованы для предпринимательской деятельности (например, ведения рыбного хозяйства), оцениваются, как правило, методом сравнения продаж или методом капитализации ренты. Земли, занятые зданиями, строениями, сооружениями, используемыми для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции, оцениваются методами оценки застроенных или предназначенных для застройки земельных участков. Земли под хозяйственными постройками (сарай и иные некапитальные строения), расположенные на сельскохозяйственных угодьях, оцениваются как сельскохозяйственные угодья.

При оценке рыночной стоимости сельскохозяйственных угодий методом сравнения продаж и методом капитализации земельной ренты в составе факторов стоимости следует учитывать плодородие земельного участка, а также влияние экологических факторов. К числу основных факторов, определяющих плодородие земельного участка, в частности, относятся: качественные характеристики почвенного слоя земельного участка (содержание питательных веществ, влагообеспеченность, аэрация, механический состав, структурный состав, кислотность и др.), рельеф, микроклимат.

При оценке рыночной стоимости сельскохозяйственных угодий методом капитализации земельной ренты существуют особенности расчета земельной ренты, связанные с принятой системой учета плодородия земельного участка.

Земельная рента рассчитывается как разность между валовым доходом и затратами на ведение сельскохозяйственного производства с учетом прибыли предпринимателя. Валовой доход рассчитывается для единицы площади земельного участка как произведение нормативной урожайности сельскохозяйственной культуры на ее рыночную цену.

Нормативная урожайность сельскохозяйственной культуры определяется плодородием земельного участка, измеряемым в баллах бонитета.

Выбор основных и сопутствующих сельскохозяйственных культур, по которым производится расчет земельной ренты, осуществляется из набора культур типичных или традиционно возделываемых в месте расположения земельного участка. При этом критериями выбора культур и их чередования являются обеспечение наибольшего дохода и сохранение плодородия почв.

Материальные издержки на производство сельскохозяйственной продукции определяются на основе технологических карт, устанавливающих нормативные затраты семян, горюче - смазочных материалов, удобрений и т.п. в натуральном выражении.

Расчет издержек в денежном выражении осуществляется исходя из сложившихся в районе расположения земельного участка рыночных цен.

При расчете издержек учитываются уровень инженерного обустройства земельного участка, в том числе плотность дорожной сети, классность дорог, близость к транспортным магистралям, пунктам переработки сельскохозяйственного сырья и центрам материально - технического снабжения.

При расчете валового дохода с пашни может быть учтена возможность получения нескольких урожаев в течение одного сезона по овощной продукции и продукции лекарственных растений.

Залежь оценивается методом предполагаемого использования с учетом экономической целесообразности ее перевода в иной вид (виды) сельскохозяйственных угодий.

### **5.3. Отказ от использования затратного подхода**

Элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются в методе остатка и методе выделения.



*Поскольку для определения рыночной стоимости земельных участков не существует методик, полностью относящихся к затратному подходу, есть методики, в которых используются элементы затратного подхода, принято решение отказаться от определения рыночной стоимости объектов оценки в рамках затратного подхода.*

К методам доходного подхода, применяемым для оценки стоимости сельскохозяйственных угодий и иного сельскохозяйственного имущества, относятся: методы прямой капитализации дохода (метод капитализации земельной ренты, метод остатка<sup>9</sup>);

методы дисконтирования денежного потока (метод предполагаемого использования<sup>10</sup>).

Оценка сельскохозяйственных угодий методами доходного подхода может проводиться как на основе прямой капитализации арендных платежей за землю, так и посредством капитализации чистого операционного дохода, образующегося при ведении сельскохозяйственного производства и представляющего собой земельную ренту. И в том, и в другом случае применяется метод капитализации земельной ренты. В первом случае величина земельной ренты определяется по доходам от арендных платежей за пользование сельскохозяйственными угодьями. Во втором случае земельная рента рассчитывается как средняя величина чистого операционного дохода, определенного с учетом ротации основных культур при сложившемся севообороте. При этом определение чистого операционного дохода может проводиться как с использованием техники остатка – при наличии мелиоративных сооружений, так и в обычном порядке на основании данных о средних затратах (издержках) на производство той или иной культуры.

Методы дисконтирования денежного потока целесообразно применять для оценки сельскохозяйственного имущества, срок использования которого ограничен, например оценки товарных ферм, животноводческих комплексов, многолетних насаждений, а также сельскохозяйственных угодий, обустроенных мелиоративными сооружениями, например поливными установками и другими сооружениями.

#### **5.4. Определение стоимости объекта оценки доходным подходом**

##### **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;

<sup>9</sup> В терминах «Методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков».

<sup>10</sup> То же, что и в сноске 4.

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 единого объекта 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).

***Метод остатка не используется в определении рыночной стоимости объекта оценки, так как не выполняются условия применения данного метода, а именно невозможность застройки оцениваемых земельных участков улучшениями, приносящими доход, в соответствии с наиболее эффективным использованием объекта оценки. Наиболее эффективное использование определено как использование объекта оценки для сельскохозяйственного производства.***



### **5.5. Определение стоимости объекта оценки сравнительным подходом**

Для определения стоимости объекта оценки сравнительным подходом использован метод сравнения продаж.

#### **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).

Подход сопоставимых продаж определяет рыночную стоимость объекта на основе анализа недавних продаж сопоставимых объекта недвижимости, которые схожи с оцениваемым объектом по размеру, доходу, местоположению.

При применении этого подхода стоимость объекта оценки определяется по сравнению с ценой продажи аналогичных объектов. Основой применения данного подхода является тот факт, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценой продажи аналогичных объектов. Каждая сопоставимая продажа сравнивается с оцениваемой недвижимостью. В цену сопоставимой продажи вносятся поправки, отражающие существенные различия между ними.

При использовании сравнительного подхода к оценке стоимости предпринимается сбор и первичный анализ рыночной информации по ценам предложений продаж сопоставимых объекта.

#### **Определения поправок**

Значения поправок по всем элементам сравнения определяются с использованием количественных и качественных методов.

К количественным методам относят: анализ парного набора данных, статистический анализ, графический анализ, анализ издержек, анализ вторичных данных.

Метод анализа парного набора данных заключается в определении поправки по элементу сравнения путем сопоставления двух объекта сравнения, отличающихся друг от друга только одним элементом.

Метод статистического анализа заключается в определении поправок по элементам сравнения с использованием корреляционно-регрессионного анализа.

Метод графического анализа заключается в определении поправок с использованием графиков и номограмм.

Метод анализа издержек заключается в определении поправки к цене объекта аналога на основе оценки вклада затрат, связанных с добавлением или устранением элемента сравнения, по которому объект аналог отличается от объекта оценки.

Метод анализа вторичных данных заключается в определении поправок к цене объекта аналога по элементам сравнения на основе соответствующих данных, опубликованных в печати.

После того, как все элементы сравнения между сопоставимыми продажами и объектом оценки описаны в отчете, мы их анализируем и вносим поправки в цены продаж (предложений) для того, чтобы отразить величину отмеченных различий. В рамках данного отчета корректировки представлены в процентном виде. Если сопоставимая продажа лучше, чем оцениваемый объект, то в ее цену вносится понижающая поправка. Когда сопоставимая продажа хуже оцениваемого объекта, в ее цену вносится повышающая поправка.

Сведение результатов:

Для сведения результатов оценщик использовал среднеарифметическое значение скорректированных цен по каждому аналогу.

Согласно выбранным объектам сравнения составим таблицу расчета стоимости объекта оценки методом сравнения продаж в соответствии с выявленными ценообразующими факторами.

Таблица 19. Определение рыночной стоимости земельного участка, к.н. 68:09:0000000:1129 методом сравнения продаж

Характеристики объекта	Оцениваемый объект	Объекты сравнения		
		1 объект	2 объект	3 объект
тип объекта	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок
адрес местоположения		Тверская обл., Калининский р-н, д. Славное	Тверская обл., Торжокский р-н, д. Воронцы	Тверская обл., Зубцовский р-н, д. Выгодново
Источник информации		<a href="https://www.avito.ru/tver/zemelnye_uchastki/uchastok_10_ga_snt_dnp_159_3242090">https://www.avito.ru/tver/zemelnye_uchastki/uchastok_10_ga_snt_dnp_159_3242090</a>	<a href="https://www.avito.ru/torzhek/zemelnye_uchastki/uchastok_10_ga_snt_dnp_7286_69131">https://www.avito.ru/torzhek/zemelnye_uchastki/uchastok_10_ga_snt_dnp_7286_69131</a>	<a href="https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-zubtsov-253245663">https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-zubtsov-253245663</a>
Цена предложения на рынке, руб.		450 000	400 000	500 000
общая площадь, кв.м.		100 000	100 000	100 000
Цена предложения, руб./кв.м.		4,50	4,00	5,00
<b>условия финансирования и время продажи</b>				
условия сделки (поправка на торг)	нет	да	да	да
Корректировки:		-19,4%	-19,4%	-19,4%
<b>Скорректированная стоимость, руб.</b>		<b>3,63</b>	<b>3,22</b>	<b>4,03</b>
дата предложения	сентябрь 2019г.	сентябрь 2019г.	сентябрь 2019г.	сентябрь 2019г.
Корректировки:		0%	0%	0%
<b>Скорректированная стоимость, руб.</b>		<b>3,63</b>	<b>3,22</b>	<b>4,03</b>
<b>местоположение и окружение</b>				
Местоположение в пределах региона	на удалении до 30 км от областного центра	на удалении до 30 км от областного центра	на удалении до 30 км от областного центра	на удалении до 30 км от областного центра
Корректировки:		0%	0%	0%
<b>Скорректированная стоимость, руб.</b>		<b>3,63</b>	<b>3,22</b>	<b>4,03</b>
<b>физические характеристики</b>				



площадь земельного участка, Га	1660000	100000	100000	100000
<i>Корректировки:</i>		-24%	-24%	-24%
<b>Скорректированная стоимость, руб.</b>		<b>2,76</b>	<b>2,45</b>	<b>3,06</b>
<b>Рыночная стоимость м.кв., руб.</b>	<b>2,76</b>			
<b>Рыночная стоимость земельного участка, руб., с округлением, без НДС</b>	<b>4 581 600</b>	<b>Земельный участок - для с/х использования, кадастровый номер: 69:32:0000019:127, площадь 1 660 000,00 м2</b>		<b>1</b>
<b>Скорректированная стоимость, руб.</b>		<b>3,63</b>	<b>3,22</b>	<b>4,03</b>
площадь земельного участка, кв.м.	242000	100000	100000	100000
<i>Корректировки:</i>		-8%	-8%	-8%
<b>Скорректированная стоимость, руб.</b>		<b>3,34</b>	<b>2,96</b>	<b>3,71</b>
<b>Рыночная стоимость м.кв., руб.</b>	<b>3,34</b>			
<b>Рыночная стоимость земельного участка, руб., с округлением, без НДС</b>	<b>808 300</b>	<b>Земельный участок - для с/х использования, кадастровый номер: 69:32:0000019:152, площадь 242 000,00 м2</b>		<b>2</b>
<b>Скорректированная стоимость, руб.</b>		<b>3,63</b>	<b>3,22</b>	<b>4,03</b>
площадь земельного участка, кв.м.	51954	100000,0	100000,0	100000,0
<i>Корректировки:</i>		7%	7%	7%
<b>Скорректированная стоимость, руб.</b>		<b>3,88</b>	<b>3,45</b>	<b>4,31</b>
<b>Рыночная стоимость м.кв., руб.</b>	<b>3,88</b>			



<b>Рыночная стоимость земельного участка, руб., с округлением, без НДС</b>	<b>201 600</b>	<b>Земельный участок - для с/х использования, кадастровый номер: 69:32:0000023:854, площадь 51 954,00 м2</b>		<b>3</b>
<b>Скорректированная стоимость, руб.</b>		<b>3,63</b>	<b>3,22</b>	<b>4,03</b>
площадь земельного участка, кв.м.	106390	100000	100000	100000
<i>Корректировки:</i>		-1%	-1%	-1%
<b>Скорректированная стоимость, руб.</b>		<b>3,59</b>	<b>3,19</b>	<b>3,99</b>
<b>Рыночная стоимость м.кв., руб.</b>	<b>3,59</b>			
<b>Рыночная стоимость земельного участка, руб., с округлением, без НДС</b>	<b>381 900</b>	<b>Земельный участок - для с/х использования, кадастровый номер: 69:32:0000023:857, площадь 106 390,00 м2</b>		<b>4</b>
<b>Скорректированная стоимость, руб.</b>		<b>3,63</b>	<b>3,22</b>	<b>4,03</b>
площадь земельного участка, кв.м.	41625	100000	100000	100000
<i>Корректировки:</i>		9%	9%	9%
<b>Скорректированная стоимость, руб.</b>		<b>3,96</b>	<b>3,51</b>	<b>4,39</b>
<b>Рыночная стоимость м.кв., руб.</b>	<b>3,95</b>			
<b>Рыночная стоимость земельного участка, руб., с округлением, без НДС</b>	<b>164 400</b>	<b>Земельный участок - для с/х использования, кадастровый номер: 69:32:0000023:858, площадь 41 625,00 м2</b>		<b>5</b>
<b>Скорректированная стоимость, руб.</b>		<b>3,63</b>	<b>3,22</b>	<b>4,03</b>



площадь земельного участка, кв.м.	511000	100000	100000	100000
<i>Корректировки:</i>		-15%	-15%	-15%
<b>Скорректированная стоимость, руб.</b>		<b>3,09</b>	<b>2,74</b>	<b>3,43</b>
<b>Рыночная стоимость м.кв., руб.</b>	<b>3,08</b>			
<b>Рыночная стоимость земельного участка, руб., с округлением, без НДС</b>	<b>1 573 900</b>	<b>Земельный участок - для с/х использования, кадастровый номер: 69:32:0000023:859, площадь 511 000,00 м2</b>		<b>6</b>
<b>Скорректированная стоимость, руб.</b>		<b>3,63</b>	<b>3,22</b>	<b>4,03</b>
площадь земельного участка, кв.м.	369466	100000	100000	100000
<i>Корректировки:</i>		-12%	-12%	-12%
<b>Скорректированная стоимость, руб.</b>		<b>3,19</b>	<b>2,83</b>	<b>3,55</b>
<b>Рыночная стоимость м.кв., руб.</b>	<b>3,19</b>			
<b>Рыночная стоимость земельного участка, руб., с округлением, без НДС</b>	<b>1 179 000</b>	<b>Земельный участок - для с/х использования, кадастровый номер: 69:32:0000023:860, площадь 369 466,00 м2</b>		<b>7</b>
<b>Скорректированная стоимость, руб.</b>		<b>3,63</b>	<b>3,22</b>	<b>4,03</b>
площадь земельного участка, кв.м.	777384	100000	100000	100000
<i>Корректировки:</i>		-19%	-19%	-19%
<b>Скорректированная стоимость, руб.</b>		<b>2,94</b>	<b>2,61</b>	<b>3,26</b>
<b>Рыночная стоимость м.кв., руб.</b>	<b>2,94</b>			



<b>Рыночная стоимость земельного участка, руб., с округлением, без НДС</b>	<b>2 285 500</b>	<b>Земельный участок - для с/х использования, кадастровый номер: 69:32:0000023:861, площадь 777 384,00 м2</b>		<b>8</b>
<b>Скорректированная стоимость, руб.</b>		<b>3,63</b>	<b>3,22</b>	<b>4,03</b>
площадь земельного участка, кв.м.	440682	100000	100000	100000
<i>Корректировки:</i>		-14%	-14%	-14%
<b>Скорректированная стоимость, руб.</b>		<b>3,12</b>	<b>2,77</b>	<b>3,47</b>
<b>Рыночная стоимость м.кв., руб.</b>	<b>3,12</b>			
<b>Рыночная стоимость земельного участка, руб., с округлением, без НДС</b>	<b>1 374 900</b>	<b>Земельный участок - для с/х использования, кадастровый номер: 69:32:0000023:862, площадь 440 682,00 м2</b>		<b>9</b>
<b>Скорректированная стоимость, руб.</b>		<b>3,63</b>	<b>3,22</b>	<b>4,03</b>
площадь земельного участка, кв.м.	164155	100000	100000	100000
<i>Корректировки:</i>		-5%	-5%	-5%
<b>Скорректированная стоимость, руб.</b>		<b>3,45</b>	<b>3,06</b>	<b>3,83</b>
<b>Рыночная стоимость м.кв., руб.</b>	<b>3,45</b>			
<b>Рыночная стоимость земельного участка, руб., с округлением, без НДС</b>	<b>566 300</b>	<b>Земельный участок - для с/х использования, кадастровый номер: 69:32:0000023:863, площадь 164 155,00 м2</b>		<b>10</b>
<b>Скорректированная стоимость, руб.</b>		<b>3,63</b>	<b>3,22</b>	<b>4,03</b>
площадь земельного участка, кв.м.	73067	100000	100000	100000



<i>Корректировки:</i>		3%	3%	3%
<b>Скорректированная стоимость, руб.</b>		<b>3,74</b>	<b>3,32</b>	<b>4,15</b>
<b>Рыночная стоимость м.кв., руб.</b>	<b>3,74</b>			
<b>Рыночная стоимость земельного участка, руб., с округлением, без НДС</b>	<b>273 300</b>	<b>Земельный участок - для с/х использования, кадастровый номер: 69:32:0000023:864, площадь 73 067,00 м2</b>		<b>11</b>
<b>Скорректированная стоимость, руб.</b>		<b>3,63</b>	<b>3,22</b>	<b>4,03</b>
площадь земельного участка, кв.м.	58971	100000	100000	100000
<i>Корректировки:</i>		5%	5%	5%
<b>Скорректированная стоимость, руб.</b>		<b>3,81</b>	<b>3,38</b>	<b>4,23</b>
<b>Рыночная стоимость м.кв., руб.</b>	<b>3,81</b>			
<b>Рыночная стоимость земельного участка, руб., с округлением, без НДС</b>	<b>224 700</b>	<b>Земельный участок - для с/х использования, кадастровый номер: 69:32:0000023:865, площадь 58 971,00 м2</b>		<b>12</b>
<b>Скорректированная стоимость, руб.</b>		<b>3,63</b>	<b>3,22</b>	<b>4,03</b>
площадь земельного участка, кв.м.	62374	100000	100000	100000
<i>Корректировки:</i>		5%	5%	5%
<b>Скорректированная стоимость, руб.</b>		<b>3,81</b>	<b>3,38</b>	<b>4,23</b>
<b>Рыночная стоимость м.кв., руб.</b>	<b>3,81</b>			



<b>Рыночная стоимость земельного участка, руб., с округлением, без НДС</b>	<b>237 600</b>	<b>Земельный участок - для с/х использования, кадастровый номер: 69:32:0000023:868, площадь 62 374,00 м2</b>		<b>13</b>
<b>Скорректированная стоимость, руб.</b>		<b>3,63</b>	<b>3,22</b>	<b>4,03</b>
площадь земельного участка, кв.м.	6027	100000	100000	100000
<i>Корректировки:</i>		32%	32%	32%
<b>Скорректированная стоимость, руб.</b>		<b>4,79</b>	<b>4,25</b>	<b>5,32</b>
<b>Рыночная стоимость м.кв., руб.</b>	<b>4,79</b>			
<b>Рыночная стоимость земельного участка, руб., с округлением, без НДС</b>	<b>28 900</b>	<b>Земельный участок - для с/х использования, кадастровый номер: 69:32:0000023:869, площадь 6 027,00 м2</b>		<b>14</b>
<b>Скорректированная стоимость, руб.</b>		<b>3,63</b>	<b>3,22</b>	<b>4,03</b>
площадь земельного участка, кв.м.	163178	100000	100000	100000
<i>Корректировки:</i>		-5%	-5%	-5%
<b>Скорректированная стоимость, руб.</b>		<b>3,45</b>	<b>3,06</b>	<b>3,83</b>
<b>Рыночная стоимость м.кв., руб.</b>	<b>3,45</b>			
<b>Рыночная стоимость земельного участка, руб., с округлением, без НДС</b>	<b>563 000</b>	<b>Земельный участок - для с/х использования, кадастровый номер: 69:32:0000023:873, площадь 163 178,00 м2</b>		<b>15</b>
<b>Скорректированная стоимость, руб.</b>		<b>3,63</b>	<b>3,22</b>	<b>4,03</b>
площадь земельного участка, кв.м.	10237	100000	100000	100000



<i>Корректировки:</i>		26%	26%	26%
<b>Скорректированная стоимость, руб.</b>		<b>4,57</b>	<b>4,06</b>	<b>5,08</b>
<b>Рыночная стоимость м.кв., руб.</b>	<b>4,57</b>			
<b>Рыночная стоимость земельного участка, руб., с округлением, без НДС</b>	<b>46 800</b>	<b>Земельный участок - для с/х использования, кадастровый номер: 69:32:0000023:878, площадь 10 237,00 м2</b>		<b>16</b>
<b>Скорректированная стоимость, руб.</b>		<b>3,63</b>	<b>3,22</b>	<b>4,03</b>
площадь земельного участка, кв.м.	419601	100000	100000	100000
<i>Корректировки:</i>		-13%	-13%	-13%
<b>Скорректированная стоимость, руб.</b>		<b>3,16</b>	<b>2,80</b>	<b>3,51</b>
<b>Рыночная стоимость м.кв., руб.</b>	<b>3,16</b>			
<b>Рыночная стоимость земельного участка, руб., с округлением, без НДС</b>	<b>1 325 900</b>	<b>Земельный участок - для с/х использования, кадастровый номер: 69:32:0000023:881, площадь 419 601,00 м2</b>		<b>17</b>
<b>Рыночная стоимость земельных участков, руб., с округлением, без НДС</b>	<b>15 817 600</b>			

Введенные корректировки применялись последовательно, согласно выявленным диапазонам ценообразующих факторов, влияющих на стоимость объекта оценки (стр. 44-46 данного Отчета).

**1) Условия совершения сделки, скидка на торг**

Корректировка на торг для всех объектов аналогов составляет (-19,4%).

**2) Площадь**

Все объекты аналоги имеют площадь 100 000 кв. м., в связи с этим корректировка на площадь рассчитывается один раз для каждого объекта оценки.



- Объект оценки 1: корректировка на площадь для всех аналогов составляет:  $((1660000/100000)^{-0,1}-1)=0,76$  (или (-24%));
- Объект оценки 2: корректировка на площадь для всех аналогов составляет:  $((242000/100000)^{-0,1}-1)=0,92$  (или (-8%));
- Объект оценки 3: корректировка на площадь для всех аналогов составляет:  $((51954/100000)^{-0,1}-1)=1,07$  (или 7%);
- Объект оценки 4: корректировка на площадь для всех аналогов составляет:  $((106390/100000)^{-0,1}-1)=0,99$  (или (-1%));
- Объект оценки 5: корректировка на площадь для всех аналогов составляет:  $((41625/100000)^{-0,1}-1)=1,09$  (или 9%);
- Объект оценки 6: корректировка на площадь для всех аналогов составляет:  $((511000/100000)^{-0,1}-1)=0,85$  (или (-15%));
- Объект оценки 7: корректировка на площадь для всех аналогов составляет:  $((369466/100000)^{-0,1}-1)=0,88$  (или (-12%));
- Объект оценки 8: корректировка на площадь для всех аналогов составляет:  $((777384/100000)^{-0,1}-1)=0,81$  (или (-19%));
- Объект оценки 9: корректировка на площадь для всех аналогов составляет:  $((440682/100000)^{-0,1}-1)=0,86$  (или (-14%));
- Объект оценки 10: корректировка на площадь для всех аналогов составляет:  $((164155/100000)^{-0,1}-1)=0,95$  (или (-5%));
- Объект оценки 11: корректировка на площадь для всех аналогов составляет:  $((73067/100000)^{-0,1}-1)=1,03$  (или 3%);
- Объект оценки 12: корректировка на площадь для всех аналогов составляет:  $((58971/100000)^{-0,1}-1)=1,05$  (или 5%);
- Объект оценки 13: корректировка на площадь для всех аналогов составляет:  $((62374/100000)^{-0,1}-1)=1,05$  (или 5%);
- Объект оценки 14: корректировка на площадь для всех аналогов составляет:  $((6027/100000)^{-0,1}-1)=1,32$  (или 32%);
- Объект оценки 15: корректировка на площадь для всех аналогов составляет:  $((163178/100000)^{-0,1}-1)=0,95$  (или (-5%));
- Объект оценки 16: корректировка на площадь для всех аналогов составляет:  $((10237/100000)^{-0,1}-1)=1,26$  (или 26%);
- Объект оценки 17: корректировка на площадь для всех аналогов составляет:  $((419601/100000)^{-0,1}-1)=0,87$  (или (-13%)).

**Таким образом, рыночная стоимость объектов оценки, определенная сравнительным подходом, составляет:**

Наименование и местоположение объекта	Рыночная стоимость земельного участка, руб., с округлением, без НДС
Земельный участок - для с/х использования, кадастровый номер: 69:32:0000019:127, площадь 1 660 000,00 м2	4 581 600
Земельный участок - для с/х использования, кадастровый номер: 69:32:0000019:152, площадь 242 000,00 м2	808 300
Земельный участок - для с/х использования, кадастровый номер: 69:32:0000023:854, площадь 51 954,00 м2	201 600
Земельный участок - для с/х использования, кадастровый номер: 69:32:0000023:857, площадь 106 390,00 м2	381 900
Земельный участок - для с/х использования, кадастровый номер: 69:32:0000023:858, площадь 41 625,00 м2	164 400
Земельный участок - для с/х использования, кадастровый номер: 69:32:0000023:859, площадь 511 000,00 м2	1 573 900
Земельный участок - для с/х использования, кадастровый номер: 69:32:0000023:860, площадь 369 466,00 м2	1 179 000
Земельный участок - для с/х использования, кадастровый номер: 69:32:0000023:861, площадь 777 384,00 м2	2 285 500
Земельный участок - для с/х использования, кадастровый номер: 69:32:0000023:862, площадь 440 682,00 м2	1 374 900
Земельный участок - для с/х использования, кадастровый номер: 69:32:0000023:863, площадь 164 155,00 м2	566 300
Земельный участок - для с/х использования, кадастровый номер: 69:32:0000023:864, площадь 73 067,00 м2	273 300
Земельный участок - для с/х использования, кадастровый номер: 69:32:0000023:865, площадь 58 971,00 м2	224 700
Земельный участок - для с/х использования, кадастровый номер: 69:32:0000023:868, площадь 62 374,00 м2	237 600



Земельный участок - для с/х использования, кадастровый номер: 69:32:0000023:869, площадь 6 027,00 м2	28 900
Земельный участок - для с/х использования, кадастровый номер: 69:32:0000023:873, площадь 163 178,00 м2	563 000
Земельный участок - для с/х использования, кадастровый номер: 69:32:0000023:878, площадь 10 237,00 м2	46 800
Земельный участок - для с/х использования, кадастровый номер: 69:32:0000023:881, площадь 419 601,00 м2	1 325 900
<b>ИТОГО</b>	<b>15 817 600</b>

**15 817 600 руб. (пятнадцать миллионов восемьсот семнадцать тысяч шестьсот рублей) без учета НДС.**

## 5.6. Согласование результатов

Описанными выше различными методами в рамках сравнительного и затратного подходов, оценщику удалось найти два ориентира рыночной стоимости оцениваемого имущества. Окончательное, итоговое суждение о стоимости имущества выносится Оценщиком на основе анализа полученных ориентиров стоимости оцениваемого имущества, полученных в рамках классических подходов к оценке. Для согласования результатов необходимо определить веса, в соответствии с которыми отдельные, ранее полученные ориентиры, сформируют итоговую рыночную стоимость имущества. Для определения весов различных подходов используем четыре приведенных ниже критерия, которыми будем описывать те или иные преимущества или недостатки примененного метода расчета с учетом особенностей настоящей оценки. Подробное обсуждение такого подхода к процедуре согласования опубликовано А. Шаскольским на секции по оценке имущества, работавшей в рамках VIII Международном ежегодном конгрессе “СЕРЕАН” 15 – 19 октября 2002г.

Для расчета весов использованных методов сделаем следующие вычисления:

- построим матрицу (таблицу) факторов, присвоив каждому подходу четыре вида баллов в соответствии с четырьмя критериями;
- найдем сумму баллов каждого подхода;
- найдем сумму баллов всех используемых подходов;
- по отношению суммы баллов данного подхода к сумме баллов всех использованных подходов найдем расчетный вес подхода в процентах;
- округлим расчетные веса подходов с точность до 10% в целях использования данных весов для согласования. Округление необходимо в связи с тем, что неокругленные веса порождают у читателя отчета ошибочное представление о точности полученного результата, что может нанести заинтересованному лицу больше вреда, чем кажущаяся чисто формальная ошибка, якобы вносимая округлением в итоговый результат.
- на основе округленных весов рассчитаем согласованную стоимость оцениваемого имущества путем умножения полученного с помощью данного подхода ориентира стоимости на округленный вес подхода, рассчитанный в целях согласования стоимостей. Результаты согласования представлены в таблице 24 данного отчета.

Таблица 23. Определение весов для согласования результатов

Критерий	Подходы		
	Сравнительный	Доходный	Затратный
	Баллы		
Способность подхода учитывать структуру ценообразующих факторов, специфичных для объекта	10	нет	нет
Достоверность и достаточность информации, на основе которой проводились анализ и расчеты	10	нет	нет
Способность подхода отразить мотивацию, действительные намерения типичного инвестора/продавца	10	нет	нет
Итого суммы баллов	30	0	0
Подход применялся	да	нет	нет
Сумма баллов	30		
<b>Вес подхода округленно, %</b>	<b>100</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Таблица 24. Согласование результатов

Наименование объекта	Стоимость, полученная затратным подходом, руб.	Стоимость, полученная доходным подходом руб.	Стоимость, полученная сравнительным подходом руб.	Удельный вес	Рыночная стоимость без НДС, руб.
Земельный участок - для с/х использования,	не применялся	не применялся	4 581 600	1,0	4 581 600

Наименование объекта	Стоимость, полученная затратным подходом, руб.	Стоимость, полученная доходным подходом руб.	Стоимость, полученная сравнительным подходом руб.	Удельный вес	Рыночная стоимость без НДС, руб.
кадастровый номер: 69:32:0000019:127, площадь 1 660 000,00 м2					
Земельный участок - для с/х использования, кадастровый номер: 69:32:0000019:152, площадь 242 000,00 м2	не применялся	не применялся	808 300	1,0	808 300
Земельный участок - для с/х использования, кадастровый номер: 69:32:0000023:854, площадь 51 954,00 м2	не применялся	не применялся	201 600	1,0	201 600
Земельный участок - для с/х использования, кадастровый номер: 69:32:0000023:857, площадь 106 390,00 м2	не применялся	не применялся	381 900	1,0	381 900
Земельный участок - для с/х использования, кадастровый номер: 69:32:0000023:858, площадь 41 625,00 м2	не применялся	не применялся	164 400	1,0	164 400
Земельный участок - для с/х использования, кадастровый номер: 69:32:0000023:859, площадь 511 000,00 м2	не применялся	не применялся	1 573 900	1,0	1 573 900
Земельный участок - для с/х использования, кадастровый номер: 69:32:0000023:860, площадь 369 466,00 м2	не применялся	не применялся	1 179 000	1,0	1 179 000
Земельный участок - для с/х использования, кадастровый номер: 69:32:0000023:861, площадь 777 384,00 м2	не применялся	не применялся	2 285 500	1,0	2 285 500
Земельный участок - для с/х использования, кадастровый номер: 69:32:0000023:862, площадь 440 682,00 м2	не применялся	не применялся	1 374 900	1,0	1 374 900
Земельный участок - для с/х использования, кадастровый номер: 69:32:0000023:863, площадь 164 155,00 м2	не применялся	не применялся	566 300	1,0	566 300
Земельный участок - для с/х использования, кадастровый номер: 69:32:0000023:864, площадь 73 067,00 м2	не применялся	не применялся	273 300	1,0	273 300
Земельный участок - для с/х использования,	не применялся	не применялся	224 700	1,0	224 700

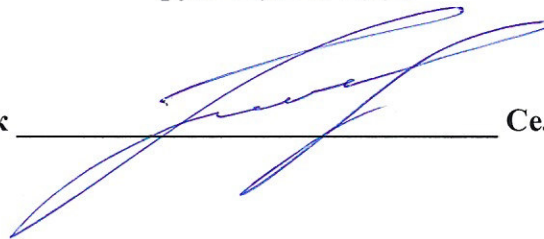
Наименование объекта	Стоимость, полученная затратным подходом, руб.	Стоимость, полученная доходным подходом руб.	Стоимость, полученная сравнительным подходом руб.	Удельный вес	Рыночная стоимость без НДС, руб.
кадастровый номер: 69:32:0000023:865, площадь 58 971,00 м2					
Земельный участок - для с/х использования, кадастровый номер: 69:32:0000023:868, площадь 62 374,00 м2	не применялся	не применялся	237 600	1,0	237 600
Земельный участок - для с/х использования, кадастровый номер: 69:32:0000023:869, площадь 6 027,00 м2	не применялся	не применялся	28 900	1,0	28 900
Земельный участок - для с/х использования, кадастровый номер: 69:32:0000023:873, площадь 163 178,00 м2	не применялся	не применялся	563 000	1,0	563 000
Земельный участок - для с/х использования, кадастровый номер: 69:32:0000023:878, площадь 10 237,00 м2	не применялся	не применялся	46 800	1,0	46 800
Земельный участок - для с/х использования, кадастровый номер: 69:32:0000023:881, площадь 419 601,00 м2	не применялся	не применялся	1 325 900	1,0	1 325 900

**Рыночная стоимость объектов оценки по состоянию на дату оценки составляет:**

**15 817 600 руб. (Пятнадцать миллионов восемьсот семнадцать тысяч шестьсот рублей), без НДС.**

Оценщик \_\_\_\_\_

Селезнев С.А.





# **приложение А**

## **Документы Оценщиков**



**ДОГОВОР**  
**ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ**  
**ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

**№ 433-527-089190/18**

«18» декабря 2018

г. Тамбов

Следующие объекты, условия и формы страхования составляют неотъемлемую часть настоящего Договора:

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. **Общество с ограниченной ответственностью "Тамбов-Альянс"**  
Юридический адрес: Россия, 392023, Тамбовская область, г. Тамбов, ул. Андреевская, д. 24.  
Телефон: 8 (4752) 70-31-82
- 2. СТРАХОВЩИК:** 2.1. **Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»**  
Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2.
- 3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):** 3.1. С «01» января 2019 года по «31» декабря 2019 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.  
3.2. Настоящий Договор покрывает требования, заявленные Страхователем Страховщику по наступившим страховым случаям в течение срока действия настоящего Договора, как в течение Периода страхования, так и в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации для договоров страхования ответственности.
- 4. СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА, ФРАНШИЗА):** 4.1. Страховая сумма (лимит ответственности Страховщика) по настоящему Договору по каждому страховому случаю (в соответствии с п.8.1. настоящего Договора) устанавливается в размере **5 000 000 (пять миллионов) рублей**  
4.2. Лимит ответственности Страховщика по настоящему Договору по возмещению расходов на защиту (в соответствии с п.8.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей.  
4.3. Франшиза по настоящему Договору не устанавливается.
- 5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:** 5.1. Страховая премия устанавливается в размере **6 300,00 (шесть тысяч триста) рублей** за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по «28» декабря 2018 года.  
5.2. При неуплате страховой премии в срок, установленный в п.5.1. настоящего Договора как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
- 6. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:** 6.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на требования (имущественные претензии), ставшие следствием непреднамеренных ошибок и упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) после «17» мая 2011 года.
- 7. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:** 7.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 12.12.2017 г. (далее – Правила страхования) (Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.). Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
- 8. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 8.1. Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям (Третьим лицам), включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;  
8.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в

Страхователь



1

Страховщик



**9. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:**

результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.

9.1. Страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Третьих лиц включая вред, причиненный имуществу Третьих лиц, в результате непреднамеренных ошибок, упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) и которые в том числе привели к нарушению договора на проведение оценки, при осуществлении оценочной деятельности.

9.2. Страховой случай считается наступившим при соблюдении всех условий, указанных в п.4.3. Правил страхования и в настоящем Договоре.

9.3. Моментом наступления страхового случая по настоящему Договору признается момент предъявления к Страхователю имущественной претензии о возмещении убытков, причиненных имущественным интересам Третьих лиц. При этом под предъявлением имущественной претензии понимается как предъявление Третьим лицом Страхователю письменной претензии, требования о возмещении убытков или искового заявления, так и уведомление Страхователя о том, что непреднамеренные ошибки, упущения его (оценщиков, заключивших со Страхователем трудовой договор) привели к причинению убытков имущественным интересам Третьих лиц.

9.4. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.

**10. ТРЕТЬИ ЛИЦА**

10.1. Третьими лицами по настоящему Договору являются:

10.1.1. Заказчик, заключивший договор на проведение оценки со Страхователем;

10.1.2. Иные третьи лица, которым могут быть причинены убытки при осуществлении Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) оценочной деятельности.

**11. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:**

11.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.

11.2. Расходы, указанные в п.10.4.4. Правил страхования компенсируются только при условии, что они были произведены Страхователем во исполнение письменных указаний Страховщика или с его письменного согласия, и даже в случае, если обязанность Страхователя возместить причиненные убытки в соответствии с заявленной имущественной претензией впоследствии не наступила

11.3. Предельный размер страховой выплаты по настоящему договору не может превышать размер страховой суммы по каждому страховому случаю, установленный по настоящему Договору.

**12. ИСКЛЮЧЕНИЯ:**

12.1. В соответствии с Разделом 5 Правил страхования.

12.2. Также по настоящему Договору не признается страховым случаем возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные Третьим лицам вследствие осуществления Страхователем оценочной деятельности, направленной на установление в отношении объектов оценки кадастровой стоимости.

**13. ИЗМЕНЕНИЕ УСЛОВИЙ ДОГОВОРА:**

13.1. Все изменения в условия настоящего Договора в период его действия могут вноситься по соглашению сторон на основании письменного заявления Страхователя путем оформления дополнений к Договору, которые после их подписания становятся неотъемлемой частью Договора.

**14. УВЕДОМЛЕНИЯ:**

14.1. Все уведомления и сообщения, направляемые в соответствии с настоящим Договором или в связи с ним, должны быть в письменной форме и будут считаться переданными надлежащим образом, если они переданы любым из следующих способов: факсом, заказным письмом или доставлены лично и вручены под расписку уполномоченным представителям сторон настоящего Договора.

**СТРАХОВАТЕЛЬ:**  
ООО "Тамбов-Альянс"

От Страхователя: \_\_\_\_\_  
(Полтораченко П.П., директор. Действует на основании Устава).  
ФИО, должность, основание полномочий



**СТРАХОВЩИК:**  
СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика: \_\_\_\_\_  
(Блинов Д.В., начальник отдела корпоративного страхования филиала СПАО "Ингосстрах" в Тамбовской области, доверенность № 6510880-527/18 от 07.12.2018 г.)  
ФИО, должность, основание полномочий



**СОГАЗ**

**СТРАХОВАЯ ГРУППА**

**ПОЛИС № 8519GL0180**



**страхования ответственности оценщиков  
при осуществлении оценочной деятельности**

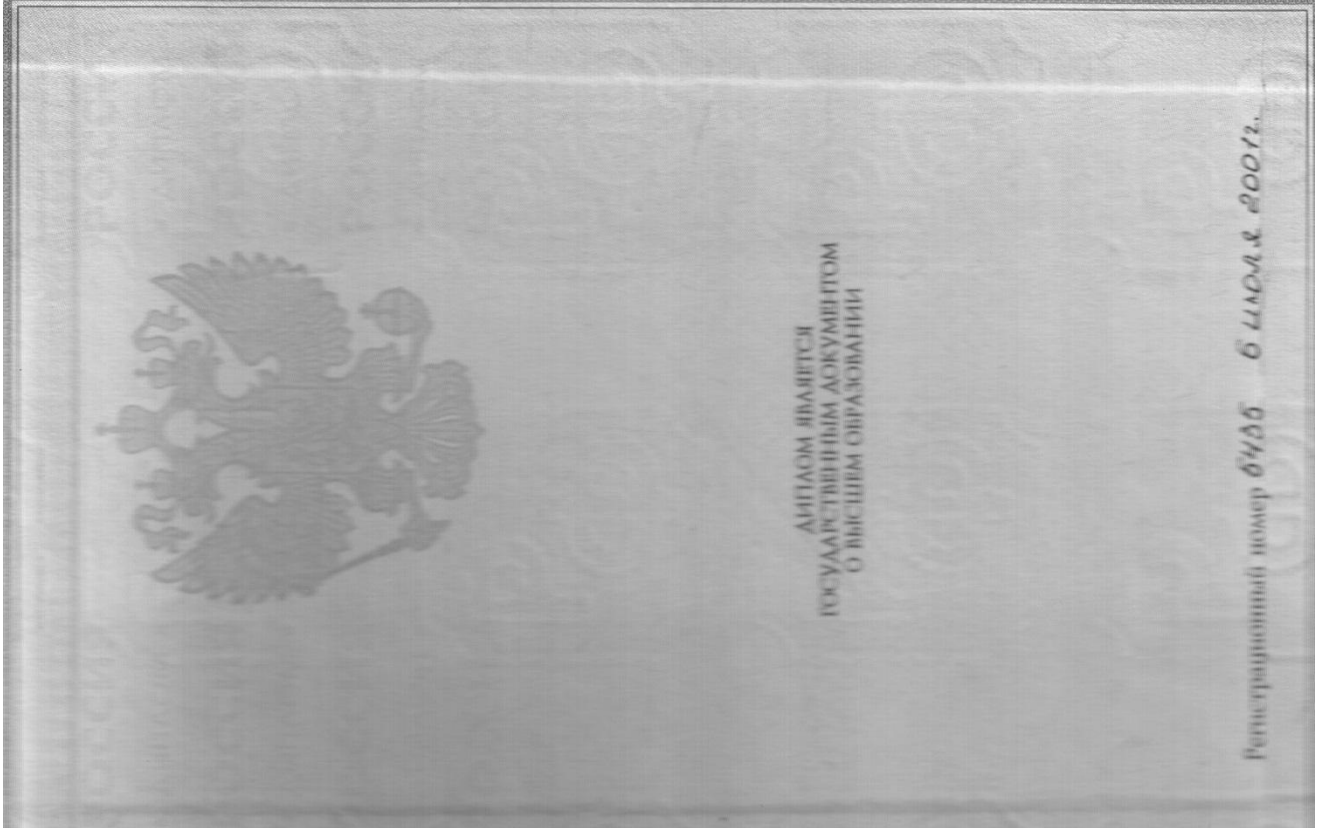
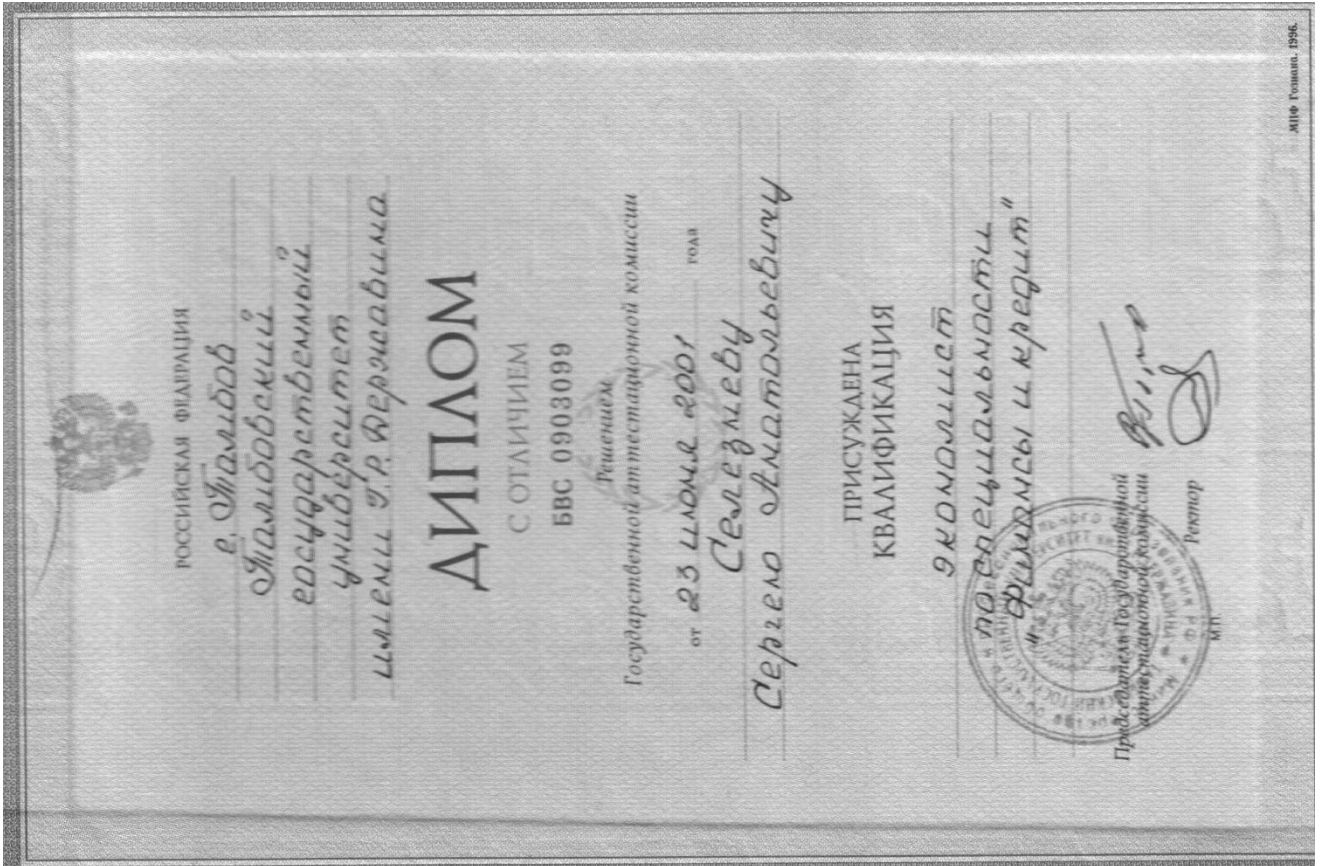
г. Тамбов

"19" февраля 2019г.

Акционерное общество "Страховое общество газовой промышленности" (АО "СОГАЗ"), именуемое в дальнейшем "Страховщик", лице директора Тамбовского филиала Иванисова Михаила Леонидовича, действующего на основании доверенности № Ф-572/18 от 19.10.2018г., и Селезнев Сергей Анатольевич, именуемый в дальнейшем "Страхователь", с другой стороны, на основании Заявления на страхование от "19" февраля 2019г. (Приложение 2) и в соответствии с "Правилами страхования ответственности оценщиков при осуществлении оценочной деятельности" Страховщика в редакции от 12.05.2015г. (далее – Правила, Приложение 1) заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. <b>Объект страхования</b>	Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и/или третьим лицам. Страхователь является членом: Саморегулируемой организации «Региональная ассоциация оценщиков». (полное наименование саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является Страхователь)
2. <b>Выгодоприобретатели</b>	Заказчики, заключившие договоры на проведение оценки, и/или третьи лица, которым может быть причинен ущерб вследствие использования итоговой величины рыночной, кадастровой или иной стоимости объекта оценки, указанной в отчете, подписанном оценщиком.
3. <b>Страховые случаи</b>	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба. Перечень случаев, не являющихся страховыми, случаи освобождения Страховщика от страховой выплаты и отказов в страховой выплате указаны в Разделе 4 Правил 3.2. По настоящему Полису подлежит возмещению ущерб, причиненный в период действия настоящего Полиса, в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации
4. <b>Срок действия договора страхования</b>	Договор страхования вступает в силу с «04» марта 2019 года и действует по «03» марта 2020 года. Если к установленному в п. 7 Полиса сроку страховая премия (или ее первый взнос при уплате в рассрочку) не поступила Страховщику или поступила меньшая сумма, то договор считается незаключенным.
5. <b>Страховая сумма:</b> - размер - порядок установления	300 000,00 рубля ( Триста тысяч рублей 00 копеек ) Порядок установления – на срок страхования ("агрегатная")
6. <b>Лимиты ответственности</b>	не установлен.
7. <b>Страховая премия (размер)</b> <b>Порядок уплаты:</b>	650,00 рубля ( Шестьсот пятьдесят рублей 00 копеек ). <input checked="" type="checkbox"/> единовременно <input type="checkbox"/> в рассрочку
8. <b>Страховые выплаты</b>	В соответствии с Правилами
9. <b>Внесение изменений и прекращение договора страхования</b>	В соответствии с Правилами
10. <b>Прочие условия</b>	Нет.
11. <b>Приложения, являющиеся неотъемлемой частью настоящего Полиса</b>	1. "Правила страхования ответственности оценщиков при осуществлении оценочной деятельности" Страховщика в редакции от 12.05.2015г. Правила обязательны для сторон. 2. Заявления на страхование от "19" февраля 2019г.

<p><b>Страховщик</b> Директор Тамбовского филиала / Иванисов М.Л. / М.П.</p> 	<p><b>Страхователь</b> Правила вручены Страхователю. /Селезнев С.А. / М.П.</p> 
--	---





РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

# ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 876061

Настоящий диплом выдан Сергею Анатольевичу  
(фамилия, имя, отчество)  
в том, что он(а) с 01.10.2004 г. по 20.05.2005 г.  
прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) Московском  
(наименование)  
международном институте эконометрики,  
(полное наименование образовательного учреждения (подразделения) дополнительного профессионального образования)  
информатики, финансов и права  
по программе профессиональной переподготовки  
(наименование программы дополнительного профессионального образования)  
"Оценка стоимости предприятия  
(бизнеса)"

Государственная аттестационная комиссия решением от 20.05.2005 г.  
удостоверяет право (соответствие квалификации) Селезнева  
(фамилия, имя, отчество)  
Сергея Анатольевича  
на ведение профессиональной деятельности в сфере оценки  
(наименование)  
стоимости предприятия (бизнеса)



Город Москва

Диплом является государственным документом  
о профессиональной переподготовке



Диплом дает право на ведение нового вида  
профессиональной деятельности

Регистрационный номер 164

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ  
РЕГИОНАЛЬНАЯ АССОЦИАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ  
Регистрационный номер № 0013 в ЕГР СРО от 30.12.2011г.

## СВИДЕТЕЛЬСТВО

«16» января 2018 г.  
дата выдачи свидетельства

№ 01028  
номер свидетельства

**Селезнев  
Сергей Анатольевич**


ИНН 682007978907

392501, Тамбовская область, Тамбовский район,  
д. Красенькая, ул. Заводская, д.116

Паспорт: 6802, 567730, выдан Управлением внутренних дел Октябрьского района  
г. Тамбова, 11.06.2002, код подразделения 682-016

является членом СРО Региональная  
ассоциация оценщиков и имеет право на  
осуществление оценочной деятельности на территории  
Российской Федерации

Президент СРО РАО

  
К.И. Овчинников

В случае прекращения членства данное Свидетельство подлежит возврату в СРО РАО по адресу:  
г. Краснодар, ул. Ставропольская, д. 50 ОГРН 5007003883

## КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 000615-1

« 09 » ноября 20 17 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка недвижимости»**

выдан

Селезневу Сергею Анатольевичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения  
«Федеральный ресурсный центр по организации подготовки  
управленческих кадров»

от « 09 » ноября 20 17 г. № 21

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 09 » ноября 20 20 г.



# приложение Б

## Маркетинговые исследования



Domofond.ru Продажа Архив Каталог новостроек Еще Дать объявление Войти

Домофонд > Продажа участков > Тверская область > Зубцов > Номер в каталоге: 253245663

**500 000**  **Земли сельхозназначения, 1000 соток**  
 В ипотеку за 4 311 руб./мес.  
 Выберите ипотечную программу

Зубцовский район, дер. Выговова, Зубцов, Тверская область

В избранное  
Получать похожие объявления

**Дима**  
 Размещает объявления: 1 год 5 мес.  
 Открыть другие объекты на продажу: 2  
 Всего за 3 месяца: 2  
 +79990010154

Покалуйста, скажите, что Вы нашли это объявление на Domofond.ru  
 Не соглашайтесь на продажу, если не уверены в надежности продавца или арендодателя.

Написать владельцу объявление

WhatsApp Telegram Facebook Twitter Google Plus

**Связаться с владельцем** +79990010154

**Земли сельхозназначения, 1000 соток**  
 Продается участок земли 10 га в деревне Выговова Зубцовского района Тверской области. Тер.

Создать заметку Распечатать Получить похожие Пожаловаться

Образцы документов для сделки

Информация о предложении

Тел: Участок  
 Расстояние от центра: 10 км  
 Площадь: 1000 соток  
 Цена: 500 000 руб.  
 Цена за сотку: 500 руб.  
 Тип объекта: Земли СНТ  
 Дата публикации объявления: 05/2018  
 Дата обновления объявления: 22/02/2019

Номер в каталоге: 253245663

**Расположение**  
 Зубцовский район, дер. Выговова, Зубцов, Тверская область

Это предложение Поиск предложения

Как добраться

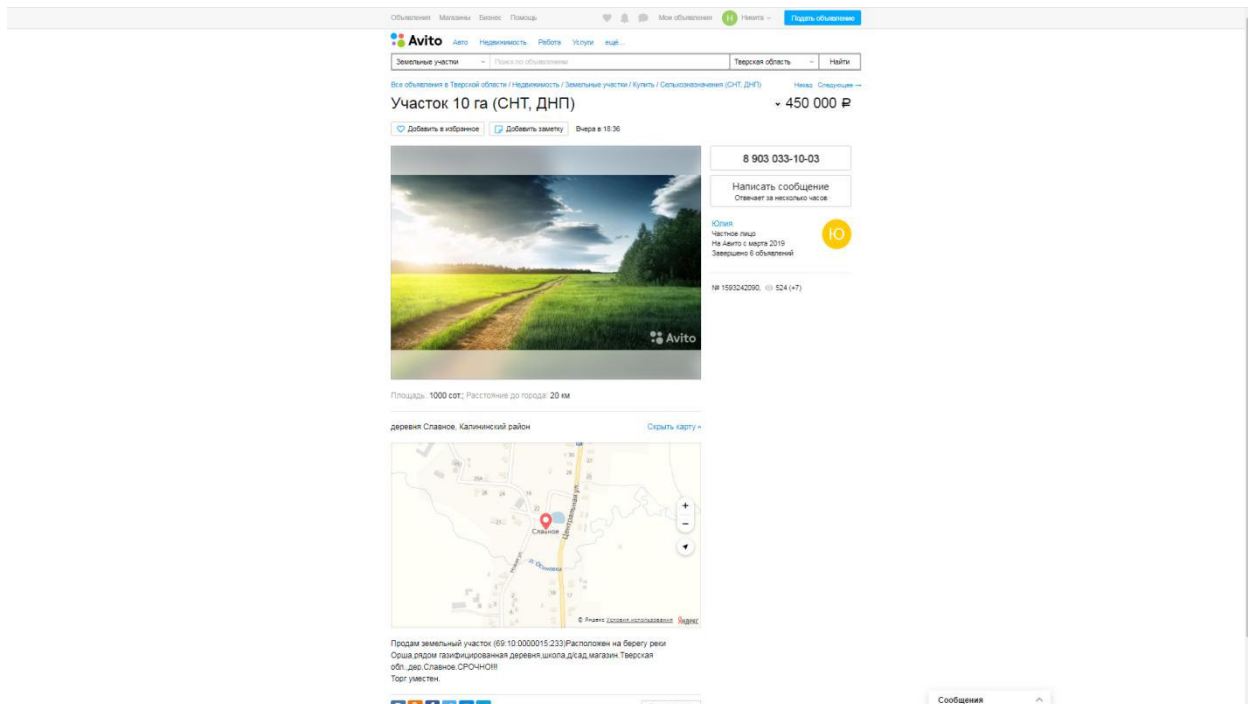
Ипотечный калькулятор ставок

Приблизительный ежемесячный платеж: **4 311**

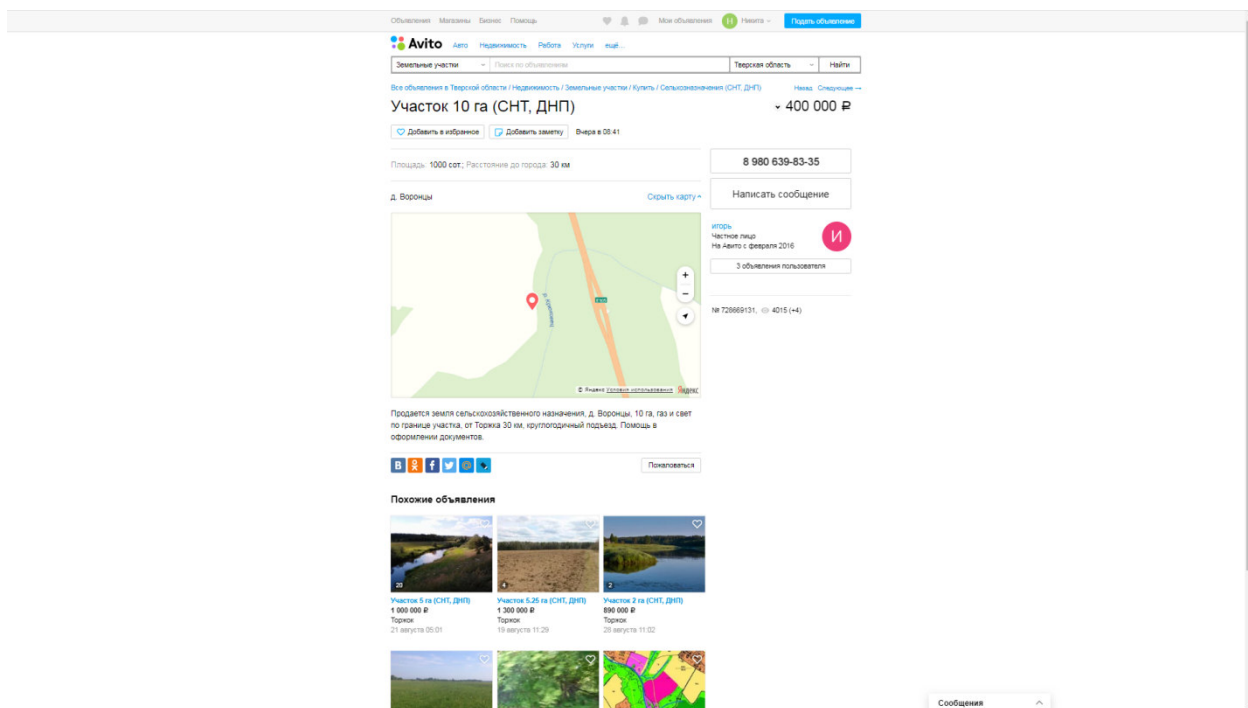
Стоимость недвижимости: 500 000  Первоначальный взнос: 75 000  Срок кредита, в годах: 15

Ставка по ипотеке: 9 %

<https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-zubtsov-253245663>



[https://www.avito.ru/tver/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_10\\_ga\\_snt\\_dnp\\_1593242090](https://www.avito.ru/tver/zemelnye_uchastki/uchastok_10_ga_snt_dnp_1593242090)




[https://www.avito.ru/torzhok/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_10\\_ga\\_snt\\_dnp\\_728669131](https://www.avito.ru/torzhok/zemelnye_uchastki/uchastok_10_ga_snt_dnp_728669131)

www.domofond.ru Земли сельхозназначения, 1100 соток на продажу — город Оленино : Domofond.ru

Продажа Арочка Каталог новостроек Еще Дать объявление Войти

400 000 В ипотеку за 3 449 руб./мес. **Земли сельхозназначения, 1100 соток** село, Оленинский район, Тверская область, Молодой Туд, Оленино, Тверская область

Выбрать ипотечную программу



Связаться с владельцем +79168651336

**Земли сельхозназначения, 1100 соток**  
село Молодой Туд, Оленинский район, Тверская область. Земли сельхозназначения 1100 сот. вблизи населенного пункта. Рядом река, электричество.

Создать заметку Распечатать Получить похожие Показаться

Образцы документов для сделки

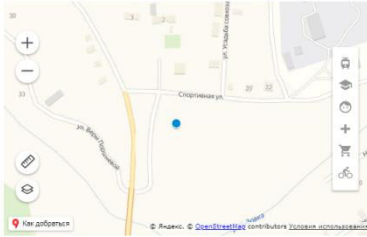
18:24 18.09.2019

**Информация о предложении** Номер в каталоге: 178651572

Тел.: Уточнить  
 Расстояние от центра: 35 км  
 Площадь: 1100 соток  
 Цена: 400 000 руб.  
 Цена за сотку: 364 руб.  
 Тип объекта: Земли СНТ  
 Дата публикации объявления: 20/02/2017  
 Дата обновления объявления: 09/09/2019

**Расположение**  
село, Оленинский район, Тверская область, Молодой Туд, Оленино, Тверская область

Это предложение Поиск предложения



**Ипотечный калькулятор ставок**  
Приблизительный ежемесячный платеж: **3 449**

Стоимость недвижимости: 400 000 Первоначальный взнос: 60 000 Срок кредита, в годах: 15

Ставка по ипотеке: 9 %

<https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-olenino-178651572>

## **приложение В**

**Копии документов, предоставленных  
Заказчиком**

- Залог  
- Собственность

**Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имеющиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости**

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

Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Москве

Дата 28.06.2019

№ 77-00-4001/5005/2019-0041

На основании запроса от 27.06.2019, поступившего на рассмотрение 27.06.2019, сообщаем, что правообладателю

ООО "Термин-1"; ИНН: 7718593374; ОГРН: 1067746788823; адрес местонахождения: обл. Московская, р-н Люберецкий, рп. Октябрьский, ул. Старый двор, д. 3. , за период с 22.05.2015 по 22.05.2019 принадлежали (принадлежат) следующие объекты недвижимости:

1.	1.1.	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	69:32:0000019:127 ✓
		Назначение объекта недвижимости:	
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	для сельскохозяйственного использования
		Адрес:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Тверская обл, р-н Старицкий, с/п Корениченское.
		Площадь:	1660000.00 кв. м.
1.2.	Вид права, доля в праве:	дата государственной регистрации:	01.03.2018
		номер государственной регистрации:	69:32:0000019:127-69/183/2018-2
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи №ЗСН-2/092017 земельного участка, выдан 01.09.2017
		Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
2.	2.1.	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	69:32:0000019:152 ✓
		Назначение объекта недвижимости:	
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Для сельскохозяйственного использования
		Адрес:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Почтовый адрес ориентира: Тверская область, Старицкий район, колхоз "Трудовик".
		Площадь:	242000.00 кв. м.
2.2.	Вид права, доля в праве:	дата государственной регистрации:	01.03.2018
		номер государственной регистрации:	69:32:0000019:152-69/183/2018-2
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи №ЗСН-1/092017 земельного участка, выдан 01.09.2017
2.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
3.	3.1.	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	69:32:0350212:27 ✓
		Назначение объекта недвижимости:	
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	для индивидуального жилищного строительства
		Адрес:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Тверская обл, р-н Старицкий, г Старица, ул Ленина, д 25.

	Площадь:	478.00 кв. м.	
3.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность	
	дата государственной регистрации:	26.06.2017	
	номер государственной регистрации:	69:32:0350212:27-69/015/2017-2	
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи, № 2-0617, выдан 01.06.2017	
3.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
4.	4.1.	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок ✓
	Кадастровый номер:	69:32:0350212:3	
	Назначение объекта недвижимости:		
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	для индивидуального жилищного строительства	
	Адрес:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Тверская обл, р-н Старицкий, г Старица, ул Ленина, д 23.	
	Площадь:	666.00 кв. м.	
4.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность	
	дата государственной регистрации:	26.06.2017	
	номер государственной регистрации:	69:32:0350212:3-69/006/2017-2	
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи № 1-0617 земельного участка и расположенного на нем жилого дома, выдан 01.06.2017	
4.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
5.	5.1.	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок ✓
	Кадастровый номер:	69:33:0000023:854	
	Назначение объекта недвижимости:		
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Для сельскохозяйственного использования	
	Адрес:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Тверская, р-н Торжокский, с/п Грузинское, в границах колхоза "Знамя Труда" примыкает к н.п. Голенищеву с северо-запада.	
	Площадь:	51954.00 кв. м.	
5.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность	
	дата государственной регистрации:	23.05.2018	
	номер государственной регистрации:	69:33:0000023:854-69/085/2018-4	
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи земельных участков, № ЗУ15-2018, выдан 09.04.2018	
5.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
6.	6.1.	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок ✓
	Кадастровый номер:	69:33:0000023:857	
	Назначение объекта недвижимости:		
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Для сельскохозяйственного использования	
	Адрес:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Тверская, р-н Торжокский, с/п Грузинское, в границах колхоза "Знамя Труда" примыкает с н.п. Голенищеву с запада.	
	Площадь:	106390.00 кв. м.	
6.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность	
	дата государственной регистрации:	23.05.2018	

	номер государственной регистрации:	69:33:0000023:857-69/085/2018-4
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи земельных участков, № ЗУ15-2018, выдан 09.04.2018
6.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
7.	7.1. Вид объекта недвижимости:	Земельный участок ✓
	Кадастровый номер:	69:33:0000023:858 ✓
	Назначение объекта недвижимости:	
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Для сельскохозяйственного использования
	Адрес:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Тверская, р-н Торжокский, с/п Грузинское, в границах колхоза "Знамя Труда" примыкает к н.п. Голеницево с запада.
	Площадь:	41625.00 кв. м.
	7.2. Вид права, доля в праве:	Собственность 7
	дата государственной регистрации:	17.04.2018
	номер государственной регистрации:	69:33:0000023:858-69/085/2018-3
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи земельных участков, № ЗУ15-2018, выдан 09.04.2018
7.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
8.	8.1. Вид объекта недвижимости:	Земельный участок ✓
	Кадастровый номер:	69:33:0000023:859 ✓
	Назначение объекта недвижимости:	
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Для сельскохозяйственного использования
	Адрес:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Тверская, р-н Торжокский, с/п Грузинское, в границах колхоза "Знамя Труда" примыкает к н.п. Голеницево с юга.
	Площадь:	511000.00 кв. м.
	8.2. Вид права, доля в праве:	Собственность 8
	дата государственной регистрации:	23.05.2018
	номер государственной регистрации:	69:33:0000023:859-69/085/2018-5
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи, № ЗУ15-2018, выдан 09.04.2018
8.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
9.	9.1. Вид объекта недвижимости:	Земельный участок ✓
	Кадастровый номер:	69:33:0000023:860 ✓
	Назначение объекта недвижимости:	
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Для сельскохозяйственного использования
	Адрес:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Тверская, р-н Торжокский, с/п Грузинское, в границах колхоза "Знамя Труда" примыкает к н.п. Голеницево с юга.
	Площадь:	369466.00 кв. м.
	9.2. Вид права, доля в праве:	Собственность 9
	дата государственной регистрации:	23.05.2018
	номер государственной регистрации:	69:33:0000023:860-69/085/2018-5
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи земельных участков, № ЗУ15-2018, выдан 09.04.2018



10	9.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
	10.1.	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок ✓
		Кадастровый номер:	69:33:0000023:861 ✓
		Назначение объекта недвижимости:	
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Для сельскохозяйственного использования
		Адрес:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Тверская, р-н Торжокский, с/п Грузинское, в границах колхоза "Знамя Труда" примыкает к н.п. Голенищево с юго-востока.
	Площадь:	777384.00 кв. м.	
	10.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность 10
		дата государственной регистрации:	17.04.2018
		номер государственной регистрации:	69:33:0000023:861-69/085/2018-4
основание государственной регистрации:		Договор купли-продажи, № ЗУ15-2018, выдан 09.04.2018	
10.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
11	11.1.	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок ✓
		Кадастровый номер:	69:33:0000023:862 ✓
		Назначение объекта недвижимости:	
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Для сельскохозяйственного использования
		Адрес:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Тверская, р-н Торжокский, с/п Грузинское, в границах колхоза "Знамя Труда" примыкает к н.п. Голенищево с востока.
	Площадь:	440682.00 кв. м.	
	11.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность 11
		дата государственной регистрации:	17.04.2018
		номер государственной регистрации:	69:33:0000023:862-69/085/2018-3
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи, № ЗУ15-2018, выдан 09.04.2018
11.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
12	12.1.	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок ✓
		Кадастровый номер:	69:33:0000023:863 ✓
		Назначение объекта недвижимости:	
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Для сельскохозяйственного использования
		Адрес:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Тверская, р-н Торжокский, с/п Грузинское, в границах колхоза "Знамя Труда" в 180 м от н.п. Голенищево на восток.
	Площадь:	164155.00 кв. м.	
	12.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность 12
		дата государственной регистрации:	17.04.2018
		номер государственной регистрации:	69:33:0000023:863-69/085/2018-3
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи, № ЗУ15-2018, выдан 09.04.2018
12.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
13	13.1.	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок ✓
		Кадастровый номер:	69:33:0000023:864 ✓

	Назначение объекта недвижимости:		
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Для сельскохозяйственного использования	
	Адрес:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Тверская, р-н Торжокский, с/п Грузинское, в границах колхоза "Знамя Труда" примыкает к н.п. Голенищево с востока.	
	Площадь:	73067.00 кв. м.	
13.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность 13	
	дата государственной регистрации:	17.04.2018	
	номер государственной регистрации:	69:33:0000023:864-69/085/2018-4	
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи, № ЗУ15-2018, выдан 09.04.2018	
13.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
14.	14.1.	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
	Кадастровый номер:	69:33:0000023:865	
	Назначение объекта недвижимости:		
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Для сельскохозяйственного использования	
	Адрес:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Тверская, р-н Торжокский, с/п Грузинское, в границах колхоза "Знамя Труда" в 520 м от н.п. Голенищево на восток.	
	Площадь:	58971.00 кв. м.	
14.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность 14	
	дата государственной регистрации:	17.04.2018	
	номер государственной регистрации:	69:33:0000023:865-69/085/2018-3	
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи, № ЗУ15-2018, выдан 09.04.2018	
14.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
15.	15.1.	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
	Кадастровый номер:	69:33:0000023:868	
	Назначение объекта недвижимости:		
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Для сельскохозяйственного использования	
	Адрес:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Тверская, р-н Торжокский, с/п Грузинское, в границах колхоза "Знамя Труда" в 600 м от н.п. Брючково на запад.	
	Площадь:	62374.00 кв. м.	
15.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность 15	
	дата государственной регистрации:	17.04.2018	
	номер государственной регистрации:	69:33:0000023:868-69/085/2018-4	
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи, № ЗУ15-2018, выдан 09.04.2018	
15.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
16.	16.1.	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
	Кадастровый номер:	69:33:0000023:869	
	Назначение объекта недвижимости:		
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Для сельскохозяйственного использования	

	Адрес:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Тверская, р-н Торжокский, с/п Грузинское, в границах колхоза "Знамя Труда" в 1000 м от н.п. Голенищево на северо-запад.
	Площадь:	6027.00 кв. м.
16.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность 16
	дата государственной регистрации:	17.04.2018
	номер государственной регистрации:	69:33:0000023:869-69/085/2018-3
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи, № ЗУ15-2018, выдан 09.04.2018
16.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
17. 17.1.	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок ✓
	Кадастровый номер:	69:33:0000023:873 ✓
	Назначение объекта недвижимости:	
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Для сельскохозяйственного использования
	Адрес:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Тверская, р-н Торжокский, с/п Грузинское, в границах колхоза "Знамя Труда" в 920 м от н.п. Голенищево на запад.
	Площадь:	163178.00 кв. м.
17.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность 17
	дата государственной регистрации:	17.04.2018
	номер государственной регистрации:	69:33:0000023:873-69/085/2018-4
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи, № ЗУ15-2018, выдан 09.04.2018
17.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
18. 18.1.	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок ✓
	Кадастровый номер:	69:33:0000023:878 ✓
	Назначение объекта недвижимости:	
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Для сельскохозяйственного использования
	Адрес:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Тверская, р-н Торжокский, с/п Грузинское, в границах колхоза "Знамя Труда" в 700 м от н.п. Бережок на север.
	Площадь:	10237.00 кв. м.
18.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность 18
	дата государственной регистрации:	17.04.2018
	номер государственной регистрации:	69:33:0000023:878-69/085/2018-4
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи, № ЗУ15-2018, выдан 09.04.2018
18.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
19. 19.1.	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок ✓
	Кадастровый номер:	69:33:0000023:881 ✓
	Назначение объекта недвижимости:	
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Для сельскохозяйственного использования
	Адрес:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Тверская, р-н Торжокский, с/п Грузинское, в границах колхоза "Знамя Труда" примыкает к н.п. Грузины с юго-запада.
	Площадь:	419601.00 кв. м.

19.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность <b>19</b>
	дата государственной регистрации:	23.05.2018
	номер государственной регистрации:	69:33:0000023:881-69/085/2018-4
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи земельных участков, № ЗУ15-2018, выдан 09.04.2018
19.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
20. 20.1.	Вид объекта недвижимости:	Здание
	Кадастровый номер:	69:32:0350112:37 ✓
	Назначение объекта недвижимости:	Жилое
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	
	Адрес:	Тверская область, р-н Старицкий, г Старица, ул Ленина, д 25
	Площадь:	115.10 кв. м.
20.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность <b>20</b>
	дата государственной регистрации:	26.06.2017
	номер государственной регистрации:	69:32:0350112:37-69/015/2017-2
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи, № 2-0617, выдан 01.06.2017
20.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
21. 21.1.	Вид объекта недвижимости:	Здание
	Кадастровый номер:	69:32:0350212:72 ✓
	Назначение объекта недвижимости:	Жилое
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	
	Адрес:	Россия, Тверская область, г. Старица, ул. Ленина, д. 23
	Площадь:	69.90 кв. м.
21.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность <b>21</b>
	дата государственной регистрации:	26.06.2017
	номер государственной регистрации:	69:32:0350212:72-69/006/2017-2
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи № 1-0617 земельного участка и расположенного на нем жилого дома, выдан 01.06.2017 .
21.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
22. 22.1.	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
	Кадастровый номер:	50:22:0020202:15 ✓
	Назначение объекта недвижимости:	под строительство и дальнейшую эксплуатацию складского комплекса
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Земли населенных пунктов
	Адрес:	Московская область, Люберецкий район, поселок Октябрьский, ул. Старый двор, д. 3
	Площадь:	5000 кв. м
22.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность <b>22</b>
	дата государственной регистрации:	07.10.2011
	номер государственной регистрации:	50-50-22/087/2011-139
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи земельного участка от 21.07.2011 №249/11
	дата государственной регистрации прекращения права:	Залог (З)
22.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	22.3.1. вид:	Ипотека Залог

		номер государственной регистрации:	50-50/022-50/022/005/2015-2490/1		
	22.3.2.	вид:	Ипотека		
		номер государственной регистрации:	50-50/022-50/022/006/2016-738/1 <i>Залог (1)</i>		
23.	23.1.	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок ✓		
		Кадастровый номер:	50:22:0020202:16 ✓		
		Назначение объекта недвижимости:	под строительство и дальнейшую эксплуатацию складского комплекса		
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Земли населенных пунктов		
		Адрес:	Московская область, Люберецкий район, п. Октябрьский, ул. Старый Двор, д.3		
		Площадь:	5000 кв. м		
	23.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность		
		дата государственной регистрации:	07.10.2011		
		номер государственной регистрации:	50-50-22/087/2011-141		
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи от 21.07.2011 №248/11		
		дата государственной регистрации прекращения права:			
	23.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		!	
			23.3.1.	вид:	Ипотека
				номер государственной регистрации:	50-50/022-50/022/005/2015-2491/1
23.3.2.			вид:	Ипотека	
			номер государственной регистрации:	50-50/022-50/022/006/2016-740/1 <i>Залог (2)</i>	
24.	24.1.	Вид объекта недвижимости:	Здание		
		Кадастровый номер:	50:22:0020202:64 <i>склад 7.2 (✓)</i>		
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое здание		
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют		
		Адрес:	Московская область, Люберецкий район, р.п. Октябрьский, ул. Старый двор, д. 3		
		Площадь:	1254, 1 кв. м		
	24.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность		
		дата государственной регистрации:	24.03.2010		
		номер государственной регистрации:	50-50-22/020/2010-172		
		основание государственной регистрации:	Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 29.12.2009 №RU50513104-85PB		
		дата государственной регистрации прекращения права:			
	24.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
			24.3.1.	вид:	Ипотека
				номер государственной регистрации:	50-50/022-50/022/005/2015-2485/1
24.3.2.			вид:	Ипотека	
			номер государственной регистрации:	50-50/022-50/022/006/2016-734/1 <i>Залог (3)</i>	
25.	25.1.	Вид объекта недвижимости:	Сооружение <i>тепловые сети</i>		
		Кадастровый номер:	50:22:0000000:14468 <i>не инвентаризировать</i>		

	Назначение объекта недвижимости:	Для теплоснабжения зданий	
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
	Адрес:	Московская область, р-н Люберецкий, рп Октябрьский, ул Старый двор, д 3	
	Площадь:	Площадь 343, 3 кв. м	
25.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность	
	дата государственной регистрации:	02.07.2010	
	номер государственной регистрации:	50-50-22/038/2010-433	
	основание государственной регистрации:	Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 18.12.2009 №RU50513104-79PB	
	дата государственной регистрации прекращения права:	05.07.2017 <i>Продано Ломанову</i>	
25.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
26.	26.1.	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок ✓
	Кадастровый номер:	50:22:0020202:29 ✓	
	Назначение объекта недвижимости:	под строительство и дальнейшую эксплуатацию складского комплекса	
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Земли населенных пунктов	
	Адрес:	140060, Московская область, Люберецкий район, поселок Октябрьский, ул. Старый Двор, д.3	
	Площадь:	5000 кв. м	
	26.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	06.10.2011	
	номер государственной регистрации:	50-50-22/087/2011-129	
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи земельного участка от 21.07.2011 №251/11	
	дата государственной регистрации прекращения права:		
	26.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	26.3.1.	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	50-50/022-50/022/005/2015-2493/1
	26.3.2.	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	50-50/022-50/022/006/2016-739/1
27.	27.1.	Вид объекта недвижимости:	Здание
	Кадастровый номер:	50:22:0020202:127	
	Назначение объекта недвижимости:	Нежилое здание	
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
	Адрес:	Московская область, р-н Люберецкий, рп Октябрьский, ул Старый двор, д 3	
	Площадь:	375, 3 кв. м	
	27.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	24.03.2010	
	номер государственной регистрации:	50-50-22/020/2010-163	
	основание государственной регистрации:	Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 18.12.2009 №RU50513104-83 PB	
	дата государственной регистрации прекращения права:	05.07.2017 <i>Продано Ломанову</i>	

4 Залог

*Осноривание*

27.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
28.	28.1. Вид объекта недвижимости:	Здание
	Кадастровый номер:	50:22:0020202:65 7,1 ✓ ⊗
	Назначение объекта недвижимости:	Нежилое здание
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	Адрес:	Московская область, Люберецкий район, р.п. Октябрьский, ул. Старый двор, д. 3
	Площадь:	1269 кв. м
	28.2. Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	24.03.2010
	номер государственной регистрации:	50-50-22/020/2010-174
	основание государственной регистрации:	Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 18.12.2009 №RU50513104-82PB
	дата государственной регистрации прекращения права:	
28.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	28.3.1. вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	50-50/022-50/022/005/2015-2486/1
	28.3.2. вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	50-50/022-50/022/006/2016-735/1 (5) Залог
29.	29.1. Вид объекта недвижимости:	Здание
	Кадастровый номер:	50:22:0020202:66 7,4 ✓ ⊗
	Назначение объекта недвижимости:	Нежилое здание
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	Адрес:	Московская область, Люберецкий район, р.п. Октябрьский, ул. Старый двор, д. 3
	Площадь:	1049, 6 кв. м
	29.2. Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	28.06.2010
	номер государственной регистрации:	50-50-22/052/2010-117
	основание государственной регистрации:	Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 18.05.2010 №RU50513104-92
	дата государственной регистрации прекращения права:	
29.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	29.3.1. вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	50-50/022-50/022/005/2015-2487/1
	29.3.2. вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	50-50/022-50/022/006/2016-730/1 (6) Залог
30.	30.1. Вид объекта недвижимости:	Здание
	Кадастровый номер:	50:22:0020202:115 7,6 ✓ ⊗
	Назначение объекта недвижимости:	Нежилое здание
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют

	Адрес:	Московская область, р-н Люберецкий, рп Октябрьский, ул Старый двор, д 3
	Площадь:	1245, 1 кв. м
30.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	19.02.2011
	номер государственной регистрации:	50-50-22/005/2011-055
	основание государственной регистрации:	Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 23.12.2010 №RU50513104-116PB
	дата государственной регистрации прекращения права:	
30.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
30.3.1.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	50-50/022-50/022/005/2015-2482/1
30.3.2.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	50-50/022-50/022/006/2016-731/1
31.	31.1. Вид объекта недвижимости:	Здание
	Кадастровый номер:	50:22:0020202:84
	Назначение объекта недвижимости:	Нежилое здание
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	Адрес:	Московская область, р-н Люберецкий, рп Октябрьский, ул Старый двор, д 3
	Площадь:	35, 1 кв. м
31.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	24.03.2010
	номер государственной регистрации:	50-50-22/020/2010-169
	основание государственной регистрации:	Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 18.12.2009 №RU50513104-76
	дата государственной регистрации прекращения права:	05.07.2017 Продажа Помянову (оспорить)
31.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
32.	32.1. Вид объекта недвижимости:	Здание
	Кадастровый номер:	50:22:0020202:76
	Назначение объекта недвижимости:	Нежилое здание
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	Адрес:	Московская область, р-н Люберецкий, рп Октябрьский, ул Старый двор, д 3
	Площадь:	22, 3 кв. м
32.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	24.03.2010
	номер государственной регистрации:	50-50-22/020/2010-170
	основание государственной регистрации:	Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 18.12.2009 №RU50513104-74PB
	дата государственной регистрации прекращения права:	05.07.2017 Продажа Помянову (оспорить)
32.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
33.	33.1. Вид объекта недвижимости:	Здание



Кадастровый номер:	50:22:0020202:93	✓	Лот 2
Назначение объекта недвижимости:	Нежилое здание		
Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют	73	✓
Адрес:	Московская область, р-н Люберецкий, рп Октябрьский, ул Старый двор, д 3		
Площадь:	1156, 5 кв. м		
33.2. Вид права, доля в праве:	Собственность		
дата государственной регистрации:	12.03.2012		
номер государственной регистрации:	50-50-22/020/2012-064		
основание государственной регистрации:	Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 31.01.2012 №RU50513104-140PB		
дата государственной регистрации прекращения права:			
33.3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
33.3.1. вид:	Ипотека, Московская область, Люберецкий район, пос. Октябрьский, ул. Старый двор, д.3, кад. № 50:22:0020202:93, Здание нежилого назначения (Складской комплекс (склад 7.3), назначение: нежилое, 1 - этажный, общая площадь 1 156, 5 кв.м, инв. № 126:039-13814, лит. Ф		
номер государственной регистрации:	50-50/022-50/022/005/2015-2488/1		
33.3.2. вид:	Ипотека		
номер государственной регистрации:	50-50/022-50/022/006/2016-733/1		8) Замок
34. 34.1. Вид объекта недвижимости:	Здание		
Кадастровый номер:	50:22:0020202:120	74	✓
Назначение объекта недвижимости:	Нежилое здание		✓
Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют		
Адрес:	Московская область, р-н Люберецкий, рп Октябрьский, ул Старый двор, д 3		
Площадь:	1499, 8 кв. м		
34.2. Вид права, доля в праве:	Собственность		
дата государственной регистрации:	10.12.2011		
номер государственной регистрации:	50-50-22/110/2011-098		
основание государственной регистрации:	Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 25.10.2011 №RU0513104-130PB		
дата государственной регистрации прекращения права:			
34.3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
34.3.1. вид:	Ипотека		
номер государственной регистрации:	50-50/022-50/022/005/2015-2483/1		
34.3.2. вид:	Ипотека		
номер государственной регистрации:	50-50/022-50/022/006/2016-732/1		9) Замок
35. 35.1. Вид объекта недвижимости:	Здание		
Кадастровый номер:	50:22:0020202:63	78	✓
Назначение объекта недвижимости:	Нежилое здание		✓
Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют		

	Адрес:	Московская область, Люберецкий район, р.п. Октябрьский, ул. Старый двор, д. 3
	Площадь:	789, 5 кв. м
35.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	27.05.2010
	номер государственной регистрации:	50-50-22/038/2010-430
	основание государственной регистрации:	Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 03.03.2010 №RU50513104-87PB
	дата государственной регистрации прекращения права:	
35.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
35.3.1.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	50-50/022-50/022/005/2015-2484/1
35.3.2.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	50-50/022-50/022/006/2016-729/1
36. 36.1.	Вид объекта недвижимости:	Здание
	Кадастровый номер:	50-22-0020202:75
	Назначение объекта недвижимости:	Нежилое здание
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	Адрес:	Московская область, р-н Люберецкий, рп Октябрьский, ул Старый двор, д 3
	Площадь:	35, 1 кв. м
36.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	24.03.2010
	номер государственной регистрации:	50-50-22/020/2010-168
	основание государственной регистрации:	Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 18.12.2009 №RU50513104-44PB
	дата государственной регистрации прекращения права:	05.07.2017 Люболю Томанову (оскорить)
36.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
37. 37.1.	Вид объекта недвижимости:	Сооружение
	Кадастровый номер:	50-22-0000000:110048
	Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	Адрес:	Московская область, Люберецкий район, пос.Октябрьский, ул. Старый двор, д.3
	Площадь:	
37.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	02.07.2010
	номер государственной регистрации:	50-50-22/038/2010-431
	основание государственной регистрации:	Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 18.12.2009 №RU50513104-80PB
	дата государственной регистрации прекращения права:	05.07.2017 Люболю Томанову (оскорить)
37.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
38. 38.1.	Вид объекта недвижимости:	Сооружение

	Кадастровый номер:	50:22:0020202:112	<i>использов</i>
	Назначение объекта недвижимости:	насосная пожаротушения	
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют	<i>Поганов</i>
	Адрес:	Московская область, р-н Люберецкий, рп Октябрьский, ул Старый двор, д 3	
	Площадь:	Площадь застройки, 8 кв. м	
38.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность	
	дата государственной регистрации:	02.07.2010	
	номер государственной регистрации:	50-50-22/038/2010-432	
	основание государственной регистрации:	Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 18.12.2009 №RU50513104-81PB	
	дата государственной регистрации прекращения права:	05.07.2017	<i>Юдого Пономову (осмотреть)</i>
38.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
39.	39.1.	Вид объекта недвижимости:	Здание
		Кадастровый номер:	50:22:0020202:96
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое здание
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	Московская область, р-н Люберецкий, рп Октябрьский, ул Старый двор, д 3
		Площадь:	1391, 7 кв. м
	39.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	06.10.2011
		номер государственной регистрации:	50-50-22/087/2011-127
		основание государственной регистрации:	Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 16.08.2011 №RU50513104-126PB, выдавший орган: Администрация городского поселения Октябрьский Люберецкого муниципального района
		дата государственной регистрации прекращения права:	
	39.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
		39.3.1. вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	50-50/022-50/022/005/2015-2489/1
		39.3.2. вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	50-50/022-50/022/006/2016-736/1
			<i>(11) Залог</i>
40.	40.1.	Вид объекта недвижимости:	Объект незавершенного строительства
		Кадастровый номер:	50:22:0000000:112004
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	Московская область, Люберецкий район, пос. Октябрьский, ул. Старый двор, д.3
		Площадь:	
			<i>использове соор. ? площадьюлетов ? Поганов ? разрешено</i>
	40.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	24.03.2010
		номер государственной регистрации:	50-50-22/020/2010-167

	основание государственной регистрации:	Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 18.12.2009 №RU50513104-48PB
	дата государственной регистрации прекращения права:	05.07.2017 <i>Договором Пономову (осмотреть)</i>
40.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
41.	41.1. Вид объекта недвижимости:	Здание
	Кадастровый номер:	50:22:0020202:108 <i>длина 100 м - 100 м</i>
	Назначение объекта недвижимости:	Нежилое здание <i>100 м x 100 м</i>
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют <i>Помещение?</i>
	Адрес:	Московская область, р-н Люберецкий, рп Октябрьский, ул Старый двор, д 3
	Площадь:	21, 9 кв. м
	41.2.	Вид права, доля в праве:
	дата государственной регистрации:	24.03.2010
	номер государственной регистрации:	50-50-22/020/2010-171
	основание государственной регистрации:	Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 18.12.2009 №RU50513104-75 PB
	дата государственной регистрации прекращения права:	05.07.2017 <i>Договором Пономову (осмотреть)</i>
41.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
42.	42.1. Вид объекта недвижимости:	Сооружение <i>забор</i>
	Кадастровый номер:	50:22:0020202:74
	Назначение объекта недвижимости:	забор
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	Адрес:	Московская область, р-н Люберецкий, рп Октябрьский, ул Старый двор, д 3
	Площадь:	Протяженность 609 м
42.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	24.03.2010
	номер государственной регистрации:	50-50-22/020/2010-173
	основание государственной регистрации:	Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 18.12.2009 №RU50513104-82PB
	дата государственной регистрации прекращения права:	05.07.2017 <i>Договором Пономову (осмотреть)</i>
42.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
43.	43.1. Вид объекта недвижимости:	Земельный участок <i>✓</i>
	Кадастровый номер:	50:22:0020202:28
	Назначение объекта недвижимости:	под строительство и дальнейшую эксплуатацию складского комплекса
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Земли населенных пунктов
	Адрес:	Московская область, Люберецкий район, поселок Октябрьский, ул. Старый двор, д. 3
	Площадь:	5000 кв. м
43.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	11.10.2011
	номер государственной регистрации:	50-50-22/087/2011-191
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи от 21.07.2011 №250/11

	дата государственной регистрации прекращения права:	
43.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
43.3.1.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	50-50/022-50/022/005/2015-2492/1
43.3.2.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	50-50/022-50/022/006/2016-737/1
44.	44.1. Вид объекта недвижимости:	Здание
	Кадастровый номер:	50:22:0020202:128
	Назначение объекта недвижимости:	Нежилое здание
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	Адрес:	Московская область, р-н Люберецкий, рп Октябрьский, ул Старый двор, д 3
	Площадь:	40, 4 кв. м
44.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	24.03.2010
	номер государственной регистрации:	50-50-22/020/2010-162
	основание государственной регистрации:	Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 18.12.2009 №RU50513104-73PB
	дата государственной регистрации прекращения права:	05.07.2017
44.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
45.	Получатель выписки:	Мусаев Артем Радикович

Выписка содержит сведения Единого государственного реестра недвижимости о правах на объекты недвижимости, расположенные на территории Российской Федерации. Использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

Ведущий инженер  
(подпись, наименование должности)

Т. В. Рябова  
(подпись, фамилия)





# приложение Д

## Фотоматериалы



