

ОТЧЕТ № 42/07/18

об оценке рыночной стоимости имущества, выявленного по результатам инвентаризации, принадлежащего ООО «Агроцентр-Орел»

ЗАКАЗЧИК: ООО «Агроцентр-Орел»

ИСПОЛНИТЕЛЬ: ООО «НОК»

ДАТА ОЦЕНКИ: 19.07.2018

ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА: 25.07.2018 года

ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ ОЦЕНКИ: Определение рыночной стоимости Объекта оценки для целей определения стартовой цены при реализации имущества в рамках конкурсного производства.

М О С К В А, 2018 г.

25.07.2018

Конкурсному управляющему
ООО «Агроцентр-Орел»
Кузьменко В.Н.

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

Уважаемый Василий Николаевич!

В соответствии с Договором № 42/07/18 от 19.07.2018 года специалистами ООО «НОК» произведена оценка рыночной стоимости Объекта оценки, представляющих собой имущество, выявленное по результатам инвентаризации, принадлежащее ООО «Агроцентр-Орел».

Оценка проведена по состоянию на 19.07.2018 года.

Целью оценки является определение рыночной стоимости Объекта оценки для целей определения стартовой цены при реализации имущества в рамках конкурсного производства.

Оценка была произведена в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 г. №135 ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральными стандартами оценки № 1, 2, 3, 7 утвержденными Приказами Минэкономразвития России № 297, №298 и №299 от 20.05.2015 г., № 611 от 25.09.2014 г., № 327 от 01.06.2015 г., Стандартами оценки НП СО АРМО.

Обращаем Ваше внимание, что это письмо не является Отчетом об оценке, а только предваряет Отчет, приведенный далее. Источники информации и методика расчетов и заключений приведены в соответствующих разделах отчета. Отдельные части отчета об оценке не могут трактоваться раздельно, а только в связи с полным текстом отчета, с обязательным учетом всех содержащихся там допущений и ограничений.

Проведенный анализ и выполненные расчеты позволяют сделать вывод о том, что итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки по состоянию на 19.07.2018 округленно:

34 390 000 (тридцать четыре миллиона триста девяносто тысяч) рублей, в т.ч.:

Таблица 1. Рыночная стоимость Объекта оценки

№ п/п	Наименование	Категория земель	Адрес	Рыночная стоимость земельного участка, руб.
1	Земельный участок № 67:08:0030104:387 S=160300 +/-3503 кв.м.	Земли сельскохозяйственного назначения/Для производства сельскохозяйственной продукции	Смоленская область, р-н Ельнинский, с/п Мутищенское	317 000
2	Земельный участок № 67:08:0030104:386 S=74000 +/-2380 кв.м.	Земли сельскохозяйственного назначения/Для производства сельскохозяйственной продукции	Смоленская область, р-н Ельнинский, с/п Мутищенское	163 000
3	Земельный участок № 67:08:0030104:385 S=430200 +/-5739 кв.м.	Земли сельскохозяйственного назначения/Для производства сельскохозяйственной продукции	Смоленская область, р-н Ельнинский, с/п Мутищенское	730 000
4	Земельный участок № 67:08:0030104:384 S=236700 +/-4257 кв.м.	Земли сельскохозяйственного назначения/Для производства сельскохозяйственной продукции	Смоленская область, р-н Ельнинский, с/п Мутищенское	468 000
5	Земельный участок № 67:08:0030104:383 S=985400 +/- 8685 кв.м.	Земли сельскохозяйственного назначения/Для производства сельскохозяйственной продукции	Смоленская область, р-н Ельнинский, с/п Мутищенское	1 672 000
6	Земельный участок № 67:08:0030104:382 S=296100 +/- 4761 кв.м.	Земли сельскохозяйственного назначения/Для производства сельскохозяйственной продукции	Смоленская область, р-н Ельнинский, с/п Мутищенское	585 000

№ п/ п	Наименование	Категория земель	Адрес	Рыночная стоимость земельного участка, руб.
7	Земельный участок № 67:08:0030104:381 S=396600 +/- 5510 кв.м.	Земли сельскохозяйственного назначения/Для производства сельскохозяйственной продукции	Смоленская область, р-н Ельнинский, с/п Мутищенское	673 000
8	Земельный участок № 67:08:0030104:380 S=402100 +/- 5548 кв.м.	Земли сельскохозяйственного назначения/Для производства сельскохозяйственной продукции	Смоленская область, р-н Ельнинский, с/п Мутищенское	682 000
9	Земельный участок № 67:08:0030104:379 S=312500 +/- 4891 кв.м.	Земли сельскохозяйственного назначения/Для производства сельскохозяйственной продукции	Смоленская область, р-н Ельнинский, с/п Мутищенское	530 000
10	Земельный участок № 67:08:0030104:362 S=84700 +/- 2546 кв.м.	Земли сельскохозяйственного назначения/Для производства сельскохозяйственной продукции	Смоленская область, р-н Ельнинский, с/п Мутищенское	187 000
11	Земельный участок № 67:08:0030104:361 S=305000 +/- 4832 кв.м.	Земли сельскохозяйственного назначения/Для производства сельскохозяйственной продукции	Смоленская область, р-н Ельнинский, с/п Мутищенское	518 000
12	Земельный участок № 67:08:0030104:360 S=352200 +/- 5192 кв.м.	Земли сельскохозяйственного назначения/Для производства сельскохозяйственной продукции	Смоленская область, р-н Ельнинский, с/п Мутищенское	598 000
13	Земельный участок № 67:08:0030104:359 S=604000 +/- 6800 кв.м.	Земли сельскохозяйственного назначения/Для производства сельскохозяйственной продукции	Смоленская область, р-н Ельнинский, с/п Мутищенское	1 025 000
14	Земельный участок № 67:08:0030104:378 S=272500 +/- 4567 кв.м.	Земли сельскохозяйственного назначения/Для производства сельскохозяйственной продукции	Смоленская область, р-н Ельнинский, с/п Мутищенское	539 000
15	Земельный участок № 67:08:0030104:377 S=142900 +/- 3307 кв.м.	Земли сельскохозяйственного назначения/Для производства сельскохозяйственной продукции	Смоленская область, р-н Ельнинский, с/п Мутищенское	282 000
16	Земельный участок № 67:08:0030104:376 S=205100 +/- 3962 кв.м.	Земли сельскохозяйственного назначения/Для производства сельскохозяйственной продукции	Смоленская область, р-н Ельнинский, с/п Мутищенское	405 000
17	Земельный участок № 67:08:0030104:375 S=374000 +/- 5351 кв.м.	Земли сельскохозяйственного назначения/Для производства сельскохозяйственной продукции	Смоленская область, р-н Ельнинский, с/п Мутищенское	635 000
18	Земельный участок № 67:08:0030104:374 S=542300 +/- 6443 кв.м.	Земли сельскохозяйственного назначения/Для производства сельскохозяйственной продукции	Смоленская область, р-н Ельнинский, с/п Мутищенское	920 000
19	Земельный участок № 67:08:0030104:373 S=308000 +/- 4856 кв.м.	Земли сельскохозяйственного назначения/Для производства сельскохозяйственной продукции	Смоленская область, р-н Ельнинский, с/п Мутищенское	523 000
20	Земельный участок № 67:08:0030104:372 S=388000 +/- 5450 кв.м.	Земли сельскохозяйственного назначения/Для производства сельскохозяйственной продукции	Смоленская область, р-н Ельнинский, с/п Мутищенское	659 000
21	Земельный участок № 67:08:0030104:371 S=317800 +/- 4932 кв.м.	Земли сельскохозяйственного назначения/Для производства сельскохозяйственной продукции	Смоленская область, р-н Ельнинский, с/п Мутищенское	539 000

№ п/ п	Наименование	Категория земель	Адрес	Рыночная стоимость земельного участка, руб.
22	Земельный участок № 67:08:0030104:370 S=241000 +/- 4295 кв.м.	Земли сельскохозяйственного назначения/Для производства сельскохозяйственной продукции	Смоленская область, р-н Ельнинский, с/п Мутищенское	476 000
23	Земельный участок № 67:08:0030104:393 S=238400 +/- 4279 кв.м.	Земли сельскохозяйственного назначения/Для производства сельскохозяйственной продукции	Смоленская область, р-н Ельнинский, с/п Мутищенское	471 000
24	Земельный участок № 67:08:0030104:394 S=64500 +/- 2222 кв.м.	Земли сельскохозяйственного назначения/Для производства сельскохозяйственной продукции	Смоленская область, р-н Ельнинский, с/п Мутищенское	142 000
25	Земельный участок № 67:08:0030104:356 S=247500 +/- 4353 кв.м.	Земли сельскохозяйственного назначения/Для производства сельскохозяйственной продукции	Смоленская область, р-н Ельнинский, с/п Мутищенское	489 000
26	Земельный участок № 67:08:0030104:355 S=294500 +/- 4748 кв.м.	Земли сельскохозяйственного назначения/Для производства сельскохозяйственной продукции	Смоленская область, р-н Ельнинский, с/п Мутищенское	582 000
27	Земельный участок № 67:08:0030104:354 S=384100 +/- 5422 кв.м.	Земли сельскохозяйственного назначения/Для производства сельскохозяйственной продукции	Смоленская область, р-н Ельнинский, с/п Мутищенское	652 000
28	Земельный участок № 67:08:0030104:353 S=232500 +/- 4219 кв.м.	Земли сельскохозяйственного назначения/Для производства сельскохозяйственной продукции	Смоленская область, р-н Ельнинский, с/п Мутищенское	460 000
29	Земельный участок № 67:08:0030104:352 S=395900 +/- 5505 кв.м.	Земли сельскохозяйственного назначения/Для производства сельскохозяйственной продукции	Смоленская область, р-н Ельнинский, с/п Мутищенское	672 000
30	Земельный участок № 67:08:0030104:351 S=231200 +/- 4207 кв.м.	Земли сельскохозяйственного назначения/Для производства сельскохозяйственной продукции	Смоленская область, р-н Ельнинский, с/п Мутищенское	457 000
31	Земельный участок № 67:08:0030104:350 S=561300 +/- 6555 кв.м.	Земли сельскохозяйственного назначения/Для производства сельскохозяйственной продукции	Смоленская область, р-н Ельнинский, с/п Мутищенское	953 000
32	Земельный участок № 67:08:0030104:349 S=177100 +/- 3682 кв.м.	Земли сельскохозяйственного назначения/Для производства сельскохозяйственной продукции	Смоленская область, р-н Ельнинский, с/п Мутищенское	350 000
33	Земельный участок № 67:08:0030104:348 S=630100 +/- 6945 кв.м.	Земли сельскохозяйственного назначения/Для производства сельскохозяйственной продукции	Смоленская область, р-н Ельнинский, с/п Мутищенское	1 069 000
34	Земельный участок № 67:08:0030104:369 S=771600 +/- 7686 кв.м.	Земли сельскохозяйственного назначения/Для производства сельскохозяйственной продукции	Смоленская область, р-н Ельнинский, с/п Мутищенское	1 310 000
35	Земельный участок № 67:08:0030104:368 S=340700 +/- 5107 кв.м.	Земли сельскохозяйственного назначения/Для производства сельскохозяйственной продукции	Смоленская область, р-н Ельнинский, с/п Мутищенское	578 000
36	Земельный участок № 67:08:0030104:366 S=206000 +/- 3971 кв.м.	Земли сельскохозяйственного назначения/Для производства сельскохозяйственной продукции	Смоленская область, р-н Ельнинский, с/п Мутищенское	407 000

№ п/ п	Наименование	Категория земель	Адрес	Рыночная стоимость земельного участка, руб.
37	Земельный участок № 67:08:0030104:365 S=11500 +/- 938 кв.м.	Земли сельскохозяйственного назначения/Для производства сельскохозяйственной продукции	Смоленская область, р-н Ельнинский, с/п Мутищенское	25 000
38	Земельный участок № 67:08:0030104:364 S=381800 +/- 5406 кв.м.	Земли сельскохозяйственного назначения/Для производства сельскохозяйственной продукции	Смоленская область, р-н Ельнинский, с/п Мутищенское	648 000
39	Земельный участок № 67:08:0030104:363 S=465000 +/- 5966 кв.м.	Земли сельскохозяйственного назначения/Для производства сельскохозяйственной продукции	Смоленская область, р-н Ельнинский, с/п Мутищенское	789 000
40	Земельный участок № 67:08:0030104:337 S=719600 +/- 7422 кв.м.	Земли сельскохозяйственного назначения/Для производства сельскохозяйственной продукции	Смоленская область, р-н Ельнинский, с/п Мутищенское	1 221 000
41	Земельный участок № 67:08:0030104:336 S=427800 +/- 5723 кв.м.	Земли сельскохозяйственного назначения/Для производства сельскохозяйственной продукции	Смоленская область, р-н Ельнинский, с/п Мутищенское	726 000
42	Земельный участок № 67:08:0030104:335 S=576000 +/- 6640 кв.м.	Земли сельскохозяйственного назначения/Для производства сельскохозяйственной продукции	Смоленская область, р-н Ельнинский, с/п Мутищенское	978 000
43	Земельный участок № 67:08:0030104:334 S=673200 +/- 7179 кв.м.	Земли сельскохозяйственного назначения/Для производства сельскохозяйственной продукции	Смоленская область, р-н Ельнинский, с/п Мутищенское	1 143 000
44	Земельный участок № 67:08:0030104:347 S=70200 +/- 2318 кв.м.	Земли сельскохозяйственного назначения/Для производства сельскохозяйственной продукции	Смоленская область, р-н Ельнинский, с/п Мутищенское	155 000
45	Земельный участок № 67:08:0030104:346 S=923500 +/- 8408 кв.м.	Земли сельскохозяйственного назначения/Для производства сельскохозяйственной продукции	Смоленская область, р-н Ельнинский, с/п Мутищенское	1 567 000
46	Земельный участок № 67:08:0030104:345 S=157100 +/- 3468 кв.м.	Земли сельскохозяйственного назначения/Для производства сельскохозяйственной продукции	Смоленская область, р-н Ельнинский, с/п Мутищенское	310 000
47	Земельный участок № 67:08:0030104:344 S=198600 +/- 3899 кв.м.	Земли сельскохозяйственного назначения/Для производства сельскохозяйственной продукции	Смоленская область, р-н Ельнинский, с/п Мутищенское	393 000
48	Земельный участок № 67:08:0030104:343 S=185000 +/- 3763 кв.м.	Земли сельскохозяйственного назначения/Для производства сельскохозяйственной продукции	Смоленская область, р-н Ельнинский, с/п Мутищенское	366 000
49	Земельный участок № 67:08:0030104:342 S=224200 +/- 4143 кв.м.	Земли сельскохозяйственного назначения/Для производства сельскохозяйственной продукции	Смоленская область, р-н Ельнинский, с/п Мутищенское	443 000
50	Земельный участок № 67:08:0030104:341 S=301000 +/- 4800 кв.м.	Земли сельскохозяйственного назначения/Для производства сельскохозяйственной продукции	Смоленская область, р-н Ельнинский, с/п Мутищенское	511 000
51	Земельный участок № 67:08:0030104:340 S=691200 +/- 7274 кв.м.	Земли сельскохозяйственного назначения/Для производства сельскохозяйственной продукции	Смоленская область, р-н Ельнинский, с/п Мутищенское	1 173 000

№ п/ п	Наименование	Категория земель	Адрес	Рыночная стоимость земельного участка, руб.
52	Земельный участок № 67:08:0030104:339 S=164000 +/- 3543 кв.м.	Земли сельскохозяйственного назначения/Для производства сельскохозяйственной продукции	Смоленская область, р-н Ельнинский, с/п Мутищенское	324 000
53	Земельный участок № 67:08:0030104:338 S=278700 +/- 4619 кв.м.	Земли сельскохозяйственного назначения/Для производства сельскохозяйственной продукции	Смоленская область, р-н Ельнинский, с/п Мутищенское	551 000
54	Земельный участок № 67:08:0030104:358 S=32400 +/- 1575 кв.м.	Земли сельскохозяйственного назначения/Для производства сельскохозяйственной продукции	Смоленская область, р-н Ельнинский, с/п Мутищенское	71 000
55	Земельный участок № 67:08:0030104:357 S=753800	Земли сельскохозяйственного назначения/Для производства сельскохозяйственной продукции	Смоленская область, р-н Ельнинский, с/п Мутищенское	1 279 000
	Итого			34 390 000

Источник информации: расчеты оценщика

С уважением,
Генеральный директор
ООО «НОК»

Князьков Н.А.

Содержание

1. Задание на оценку	8
2. Применяемые стандарты оценки	11
3. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения	12
4. Сведения о заказчике оценки и об оценщике, подписавшем отчет об оценке	13
5. Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор	15
6. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах	15
7. Основные факты и выводы	15
8. Термины и определения	16
9. Общие сведения оценки	18
10. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	20
11. Описание объекта оценки	21
11.1. Количественные и качественные характеристики объекта оценки	21
11.2. Общая информация о местоположении	21
11.3. Технические параметры объекта оценки	22
11.4. Описание имущественных прав на объект оценки	26
11.5. Анализ наиболее эффективного использования объекта	26
11.6. Анализ ликвидности объекта оценки	27
12. Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	29
12.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке в период, предшествующий дате оценки	29
12.2. Классификация рынка недвижимости	30
12.3. Обзор рынка земельных участков Смоленской области	32
12.4. Основные ценообразующие факторы земельных участков	33
12.5. Выводы	34
13. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подхода (подходов) к оценке и выбора методов оценки	36
14. Определение рыночной стоимости Объекта оценки методом сравнения продаж	41
14.1. Общие положения	41
15. Согласование результатов оценки	53
16. Заключение о рыночной стоимости Объекта оценки	57
17. Декларация качества (заявление о соответствии)	60
19. Список литературы	61
20. Приложения	62

1. Задание на оценку

Таблица 2. Задание на оценку

Параметр	Значение					
Объект оценки	Имущество, выявленное по результатам инвентаризации, принадлежащее ООО «Агроцентр-Орел»					
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей	Состав объекта оценки:					
	№ п/п	Инв. №	Наименование	Кадастровый номер	Кадастровая стоимость	Количество, шт.
	1	1	Земельный участок № 67:08:0030104:387 S=160300 +/-3503 кв.м.	67:08:0030104:387	419 986	1
	2	2	Земельный участок № 67:08:0030104:386 S=74000 +/-2380 кв.м.	67:08:0030104:386	193 880	1
	3	3	Земельный участок № 67:08:0030104:385 S=430200 +/-5739 кв.м.	67:08:0030104:385	1 127 124	1
	4	4	Земельный участок № 67:08:0030104:384 S=236700 +/-4257 кв.м.	67:08:0030104:384	620 154	1
	5	5	Земельный участок № 67:08:0030104:383 S=985400 +/- 8685 кв.м.	67:08:0030104:383	2 581 748	1
	6	6	Земельный участок № 67:08:0030104:382 S=296100 +/- 4761 кв.м.	67:08:0030104:382	775 782	1
	7	7	Земельный участок № 67:08:0030104:381 S=396600 +/- 5510 кв.м.	67:08:0030104:381	1 039 092	1
	8	8	Земельный участок № 67:08:0030104:380 S=402100 +/- 5548 кв.м.	67:08:0030104:380	1 053 502	1
	9	9	Земельный участок № 67:08:0030104:379 S=312500 +/- 4891 кв.м.	67:08:0030104:379	818 750	1
	10	10	Земельный участок № 67:08:0030104:362 S=84700 +/- 2546 кв.м.	67:08:0030104:362	221 914	1
	11	11	Земельный участок № 67:08:0030104:361 S=305000 +/- 4832 кв.м.	67:08:0030104:361	799 100	1
	12	12	Земельный участок № 67:08:0030104:360 S=352200 +/- 5192 кв.м.	67:08:0030104:360	922 764	1
	13	13	Земельный участок № 67:08:0030104:359 S=604000 +/- 6800 кв.м.	67:08:0030104:359	1 582 480	1
	14	14	Земельный участок № 67:08:0030104:378 S=272500 +/- 4567 кв.м.	67:08:0030104:378	713 950	1
	15	15	Земельный участок № 67:08:0030104:377 S=142900 +/- 3307 кв.м.	67:08:0030104:377	374 398	1
	16	16	Земельный участок № 67:08:0030104:376 S=205100 +/- 3962 кв.м.	67:08:0030104:376	537 362	1
	17	17	Земельный участок № 67:08:0030104:375 S=374000 +/- 5351 кв.м.	67:08:0030104:375	979 880	1
	18	18	Земельный участок № 67:08:0030104:374 S=542300 +/- 6443 кв.м.	67:08:0030104:374	1 420 826	1
	19	19	Земельный участок № 67:08:0030104:373 S=308000 +/- 4856 кв.м.	67:08:0030104:373	806 960	1
	20	20	Земельный участок № 67:08:0030104:372 S=388000 +/- 5450 кв.м.	67:08:0030104:372	1 016 560	1
	21	21	Земельный участок № 67:08:0030104:371 S=317800 +/- 4932 кв.м.	67:08:0030104:371	832 636	1
	22	22	Земельный участок № 67:08:0030104:370 S=241000 +/- 4295 кв.м.	67:08:0030104:370	631 420	1
	23	23	Земельный участок № 67:08:0030104:393 S=238400 +/- 4279 кв.м.	67:08:0030104:393	624 608	1
	24	24	Земельный участок № 67:08:0030104:394 S=64500 +/- 2222 кв.м.	67:08:0030104:394	168 990	1
	25	25	Земельный участок № 67:08:0030104:356 S=247500 +/- 4353 кв.м.	67:08:0030104:356	648 450	1
	26	26	Земельный участок № 67:08:0030104:355 S=294500 +/- 4748 кв.м.	67:08:0030104:355	771 590	1
	27	27	Земельный участок № 67:08:0030104:354 S=384100 +/- 5422 кв.м.	67:08:0030104:354	1 006 342	1
	28	28	Земельный участок № 67:08:0030104:353 S=232500 +/- 4219 кв.м.	67:08:0030104:353	609 150	1
	29	29	Земельный участок № 67:08:0030104:352 S=395900 +/- 5505 кв.м.	67:08:0030104:352	1 037 258	1
	30	30	Земельный участок № 67:08:0030104:351 S=231200 +/- 4207 кв.м.	67:08:0030104:351	605 744	1
	31	31	Земельный участок № 67:08:0030104:350 S=561300 +/- 6555 кв.м.	67:08:0030104:350	1 470 606	1
	32	32	Земельный участок № 67:08:0030104:349 S=177100 +/- 3682 кв.м.	67:08:0030104:349	464 002	1
	33	33	Земельный участок № 67:08:0030104:348 S=630100 +/- 6945 кв.м.	67:08:0030104:348	1 650 862	1

Параметр	Значение					
	34	34	Земельный участок № 67:08:0030104:369 S=771600 +/- 7686 кв.м.	67:08:0030104:369	2 021 592	1
	35	35	Земельный участок № 67:08:0030104:368 S=340700 +/- 5107 кв.м.	67:08:0030104:368	892 634	1
	36	36	Земельный участок № 67:08:0030104:366 S=206000 +/- 3971 кв.м.	67:08:0030104:366	539 720	1
	37	37	Земельный участок № 67:08:0030104:365 S=11500 +/- 938 кв.м.	67:08:0030104:365	30 130	1
	38	38	Земельный участок № 67:08:0030104:364 S=381800 +/- 5406 кв.м.	67:08:0030104:364	1 000 316	1
	39	39	Земельный участок № 67:08:0030104:363 S=465000 +/- 5966 кв.м.	67:08:0030104:363	1 218 300	1
	40	40	Земельный участок № 67:08:0030104:337 S=719600 +/- 7422 кв.м.	67:08:0030104:337	1 885 352	1
	41	41	Земельный участок № 67:08:0030104:336 S=427800 +/- 5723 кв.м.	67:08:0030104:336	1 120 836	1
	42	42	Земельный участок № 67:08:0030104:335 S=576000 +/- 6640 кв.м.	67:08:0030104:335	1 509 120	1
	43	43	Земельный участок № 67:08:0030104:334 S=673200 +/- 7179 кв.м.	67:08:0030104:334	1 763 784	1
	44	44	Земельный участок № 67:08:0030104:347 S=70200 +/- 2318 кв.м.	67:08:0030104:347	183 924	1
	45	45	Земельный участок № 67:08:0030104:346 S=923500 +/- 8408 кв.м.	67:08:0030104:346	2 419 570	1
	46	46	Земельный участок № 67:08:0030104:345 S=157100 +/- 3468 кв.м.	67:08:0030104:345	411 602	1
	47	47	Земельный участок № 67:08:0030104:344 S=198600 +/- 3899 кв.м.	67:08:0030104:344	520 332	1
	48	48	Земельный участок № 67:08:0030104:343 S=185000 +/- 3763 кв.м.	67:08:0030104:343	484 700	1
	49	49	Земельный участок № 67:08:0030104:342 S=224200 +/- 4143 кв.м.	67:08:0030104:342	587 404	1
	50	50	Земельный участок № 67:08:0030104:341 S=301000 +/- 4800 кв.м.	67:08:0030104:341	788 620	1
	51	51	Земельный участок № 67:08:0030104:340 S=691200 +/- 7274 кв.м.	67:08:0030104:340	1 810 944	1
	52	52	Земельный участок № 67:08:0030104:339 S=164000 +/- 3543 кв.м.	67:08:0030104:339	429 680	1
	53	53	Земельный участок № 67:08:0030104:338 S=278700 +/- 4619 кв.м.	67:08:0030104:338	730 194	1
	54	54	Земельный участок № 67:08:0030104:358 S=32400 +/- 1575 кв.м.	67:08:0030104:358	84 888	1
	55	55	Земельный участок № 67:08:0030104:357 S=753800	67:08:0030104:357	1 974 956	1
			Итого		50 936 468	55
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Заказчиком предоставлены следующие документы: 1. Инвентаризационные ведомости 2. Правоустанавливающие документы					
Имущественные права на объект оценки	Право собственности					
Ограничения (обременения) имущественных прав	Имущество оценивается свободным от каких бы то ни было прав его удержания, долговых обязательств под заклад имущества или иных обременений, не сопровождается наложенным на них в соответствии с законодательством Российской Федерации арестами, сервитутами и иными ограничениями имущественных прав. Обстоятельства, препятствующие в соответствии с федеральным законодательством проведению оценки, отсутствуют.					
Правообладатель	ООО «Агроцентр-Орел». ОГРН: 1085745000527, ИНН: 5713002521					

Параметр	Значение
Балансовая стоимость	Отсутствует
Цель оценки	Определение рыночной стоимости Объекта оценки
Предполагаемое использование результатов оценки	Результат оценки предполагается использовать для целей определения стартовой цены при реализации имущества в рамках конкурсного производства.
Специальные требования предполагаемого залогодержателя к оценке в целях залога	Не применяются
Особенности проведения осмотра Объекта оценки	Не применяются.
Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации	В соответствии с Приложением № 2 к Договору
Необходимость привлечения отраслевых экспертов	Не привлекаются
Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки	- Результаты оценки не могут использоваться для иных целей. Исполнитель и оценщики не несут ответственности за результаты каких-либо сделок с Объектами оценки, основывающихся или осуществленных с учетом Отчета. - Любое распределение итоговой величины стоимости между составляющими элементами объектов оценки, если таковое будет содержаться в Отчете об оценке, должно применяется только для целей и задач, указанных в Отчете об оценке. Отдельные показатели стоимости любого из элементов Объектов оценки не могут быть использованы отдельно от Отчета об оценке для любых других целей и задач без специального обоснования и расчетов. - В соответствии со ст. 12 Федерального Закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» «Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены настоящим Федеральным законом, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное. - Рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации».

Параметр	Значение
Вид определяемой стоимости	Рыночная стоимость объекта оценки – наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда: - одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение; - стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах; - объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки; - цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было; - платеж за объект оценки выражен в денежной форме.
Дата оценки	По состоянию на 19.07.2018
Используемые стандарты оценки	- Федеральный Стандарт Оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297 - Федеральный Стандарт Оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298 - Федеральный Стандарт Оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299 - Федеральный Стандарт Оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 N 611 - Стандарты и правила оценочной деятельности СРО, членом которой являются оценщики, подписавшие Отчет об оценке.
Допущения и ограничения при проведении оценки	Представлены в разделе 3
Специальные допущения и ограничения	Представлены в разделе 3

2. Применяемые стандарты оценки

Настоящий Отчет подготовлен в соответствии с Федеральным Законом №135-ФЗ от 29 июня 1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральными стандартами оценки, стандартами оценки саморегулируемой организации, членом которой является оценщик, подписавший Отчет об оценке.

Основанием для применения Федеральных стандартов оценки, в том числе:

- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. N 297 далее по тексту «ФСО № 1»;
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. N 298 г. далее по тексту «ФСО № 2»;

- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. N 299 г. далее по тексту «ФСО № 3»;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 25 сентября 2014 г. N 611 далее по тексту «ФСО № 7»;

является обязательность их применения при осуществлении оценочной деятельности в Российской Федерации в силу закона.

Кроме федеральных стандартов, оценщики – члены саморегулируемых организаций оценщиков, обязаны в своей профессиональной деятельности придерживаться стандартов и правил оценочной деятельности данных саморегулируемых организаций. Специалисты Департамента оценки, принимавшие участие в настоящей работе, являются членами Некоммерческого Партнёрства «Саморегулируемая организация Ассоциации Российских Магистров Оценки».

Стандарты НП «Саморегулируемая организация Ассоциации Российских Магистров Оценки» разработаны в развитие основных положений Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ», Федеральных Стандартов Оценки и устанавливают требования к содержанию и составлению отчета об оценке, информации, используемой в отчете об оценке, а также к описанию в отчете об оценке применяемой методологии и расчетам. С полным текстом Стандартов и правил оценочной деятельности АРМО можно ознакомиться на официальном сайте АРМО: www.sroarmo.ru.

3. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения

При выполнении настоящей работы оценщик исходил из следующих допущений и ограничительных условий:

1. Оценщики вправе основываться на информации, предоставленной Заказчиком, общей информации по соответствующему сегменту рынка, а также информации, имеющейся в архивах оценщиков и полученной за время проведения настоящей оценки.
2. Документы и информация, получаемые Оценщиками от Заказчика, опубликованные в любых средствах массовой информации, включая Интернет, специальной и служебной литературе в области оценки принимаются Оценщиками как достоверные и не подлежат проверке.
3. В процессе проведения оценки Оценщики получают информацию в письменном и устном виде и данные в электронном формате относительно структуры, деятельности, финансовых показателей и иных характеристиках оцениваемого имущества, а также проведенных Заказчиком исследованиях рынка и маркетинговых исследованиях. Указанные данные и информация получают от руководства и специалистов Заказчика либо иных лиц, указанных Заказчиком. В процессе анализа Оценщики считают эти данные и информацию достоверной и не проводят независимой проверки их точности или полноты. Оценщики не несут ответственность за достоверность предоставленной ему исходной информации.
4. Оценщики не гарантируют абсолютную точность полученной информации, поэтому, там, где возможно, указывает ссылки на источник информации.
5. При проведении оценки стоимости не проводится: инвентаризация, юридическая, аудиторская, строительно-техническая, технологическая, санитарно-экологическая, эпидемиологическая и другие виды экспертиз.
6. От Оценщиков не требуется, и они не принимают на себя ответственности за описание правового состояния Объектов оценки и вопросов, подразумевающих обсуждение юридических аспектов прав. Предполагается, что существует полное соответствие правового положения Объектов оценки требованиям законодательства, если иное не оговорено специально.
7. Объекты оценки рассматриваются свободными от каких-либо обременений правами иных лиц, если иное не оговорено специально в Отчете.

8. Результаты оценки стоимости Объектов оценки основываются на информации, существовавшей на дату оценки.
9. От Оценщиков не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда.
10. Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено настоящим Договором.
11. Оценщики не принимают на себя ответственность за последующие за датой оценки изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость Объектов оценки.
12. Заключение о стоимости Объектов оценки, приведенное в Отчете, действительно только на дату оценки, указанную в Отчете. Изменения рыночных условий могут привести к значительным изменениям величины стоимости, рекомендованной Исполнителем на дату оценки. Оценщики не несут ответственность за изменения рыночных условий или за неспособность владельцев оцениваемого имущества найти покупателя, готового заплатить цену, равную указанной в Отчете стоимости.
13. Рыночная стоимость указывается в виде итогового значения, без указания диапазона.
14. В процессе проведения оценки Оценщики могут использовать и иные допущения, на что должно быть сделано соответствующее указание в Отчете.

Специальные допущения и ограничения: не применяется.

4. Сведения о заказчике оценки и об оценщике, подписавшем отчет об оценке

Таблица 3. Сведения о Заказчике оценки

Организационно-правовая форма:	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование:	Общество с ограниченной ответственностью «Агроцентр-Орел»
Сокращенное наименование	ООО «Агроцентр-Орел»
Место нахождения:	129344, Город Москва, улица Искры, дом 31, корпус 1, помещение 2, комната 3
ИНН	5713002521
КПП	771601001
ОГРН	1085745000527
Дата присвоения ОГРН	09.07.2008

В проведении настоящей оценки принимали участие следующие оценщики, работающие у Исполнителя на основании трудовых договоров.

Таблица 4. Сведения об оценщиках

Оценщик	Князьков Александр Геннадьевич
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Член Общероссийской общественной организации Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация ассоциации российских магистров оценки», зарегистрировано Федеральной регистрационной службой в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков 4 июля 2007 года, регистрационный № 0002, с местом нахождения:

Оценщик	Князьков Александр Геннадьевич
	107023, г. Москва, ул. Суворовская, д. 19, стр. 1, БЦ Галатекс, 4 этаж, Москва
Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Свидетельство о членстве в Некоммерческом партнерстве Саморегулируемая организация ассоциации российских магистров оценки» серия 1944-08 от 23.05.2008
Выписка из реестра	Князьков А.Г. включен в реестр оценщиков Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация ассоциации российских магистров оценки» за регистрационным № 1326 23 мая 2008г.
Документы, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке в Межотраслевом ИПК Российский экономической академии им Г.В. Плеханова ИП № 409194 от 15.12.2000 года. Свидетельство о повышении квалификации № 446-9С МИПК РЭА им. Г.В. Плеханова от 20.10.2009 года
Квалификационный аттестат	Квалификационный аттестат по направлению «Оценка недвижимости» № 010424-1 от 12.04.2018 г. Квалификационный аттестат по направлению «Оценка бизнеса» № 011779-3 от 10.05.2018 г. Квалификационный аттестат по направлению «Оценка движимого имущества» № 011743-2 от 10.05.2018 г.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Договор (Полис) страхования профессиональной ответственности оценщика Князькова Александра Геннадьевича № 180D0B40R1558, выданный СОАО «ВСК». Период страхования с 21.04.2018 по 20.04.2019 г. Страховая сумма 30 000 000 (Тридцать миллионов) руб.
Местонахождение оценщика	Совпадает с местонахождением Исполнителя
Основание для выполнения оценщиком работ по оценке для Исполнителя	Трудовой договор № 4 от 06.04.2016 г.
Стаж работы в оценочной деятельности	22 года
Почтовый адрес, контактный телефон, адрес электронной почты	115470, г. Москва, ул. Судостроительная, д. 25, корп. 2, кв. 20, +7 (903) 763-94-89, knyazkov1974@rambler.ru
Сведения о независимости оценщика	Настоящим оценщик Князьков Александр Геннадьевич подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик Князьков Александр Геннадьевич не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик Князьков Александр Геннадьевич не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.

Оценщик	Князьков Александр Геннадьевич
	Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

Степень участия оценщиков в проведении настоящей оценки указана в таблице ниже.

Таблица 5. Степень участия специалистов в подготовке Отчета об оценке

ФИО	Должность	Степень участия
Князьков Александр Геннадьевич	Начальник отдела оценки, оценщик 1 категории	Выполнение полного объема работ по подготовке отчета об оценке

5. Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор

Таблица 6. Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор

Полное наименование организации	Общество с ограниченной ответственностью «НЕЗАВИСИМЫЕ ОЦЕНОЧНЫЕ КОНСУЛЬТАЦИИ»
Сокращенное наименование организации	ООО «НОК»
ИНН/КПП	7725274587 / 772501001
ОГРН	1157746472102, присвоен 26.05.2015 года
Юридический адрес	115470, г. Москва, ул. Судостроительная, д. 25, корп. 2, к. 20
Почтовый адрес	115470, г. Москва, ул. Судостроительная, д. 25, корп. 2, к. 20
Телефон	+7 495-967-47-87
Интернет-сайт	www.valcons.ru
Сведения о страховании гражданской ответственности Исполнителя	Ответственность Исполнителя застрахована в Страховом открытом акционерном обществе «ВСК» на сумму 10 000 000 (Десять миллионов) рублей на срок с 03 июля 2018 по 02 июля 2019 г. Полис № 180D0 B40R2494 от 15 июля 2018 года
Сведения о независимости	Общество с ограниченной ответственностью «НОК» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Общество с ограниченной ответственностью «НОК» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

6. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах

Иных специалистов к проведению оценки не привлекалось.

7. Основные факты и выводы

Таблица 7. Основные факты и выводы

Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	Договор на проведение оценки № 42/07/18 от 19.07.2018		
Объект оценки	Имущество, выявленное по результатам инвентаризации, принадлежащее ООО «Агроцентр-Орел». Состав Объекта оценки отражен в задании на оценку		
Имущественные права на объект оценки	Право собственности. Правообладатель: ООО «Агроцентр-Орел». ОГРН: 1085745000527, ИНН: 5713002521		
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов			
Наименование под- хода	Рыночная стоимость, руб.	Весовой коэффициент	Итоговая стоимость, руб.
Сравнительный	34 390 000	100%	34 390 000
Затратный	Обоснованный отказ	-	-
Доходный	Обоснованный отказ	-	-
Рыночная стоимость объекта оценки, руб.			34 390 000
Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, округленно, руб. ¹	34 390 000 (тридцать четыре миллиона триста девяносто тысяч) рублей		
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Результаты оценки достоверны только при их использовании в соответствии с договором и заданием на оценку с учетом допущений		

8. Термины и определения

Оценка:

1. Процесс определения качества, ценности или полезности Объекта оценки, который может реализоваться в виде формирования мнения профессионального оценщика относительно стоимости Объекта оценки без приведения расчетов и обоснований.

2. Расчетная или экспертная оценка стоимости объекта, проводимая уполномоченным лицом, специалистом по анализу и оценке.

3. Мнение о чём-либо или оценка стоимости.

Заказчик – юридическое или физическое лицо, которому оказывает услугу оценщик имущества.

Оценщики – субъекты оценочной деятельности - физические лица, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями настоящего Федерального закона.

Отчет об оценке имущества – документ, содержащий обоснование мнения оценщика о стоимости имущества. Документ, содержащий сведения доказательственного значения в судебном процессе.

Ограничивающие условия – заявление в отчете, описывающее препятствие или обстоятельство, которое влияет на оценку стоимости имущества.

Процедура оценки имущества – совокупность приемов, обеспечивающих процесс сбора и анализа данных, проведения расчетов стоимости имущества и оформления результатов оценки.

¹ Оценке подлежит право собственности на земельные участки. На основании пп. 6 п. 2 ст. 146 Налогового кодекса Российской Федерации не признаются объектом налогообложения операции по реализации земельных участков (долей в них)

Имущество – объекты окружающего мира, обладающие полезностью и находящиеся в чьей-либо собственности. Как юридическое понятие имущество представляет собой совокупность подлежащих денежной оценке юридических отношений, в которых находится данное лицо.

Право собственности – право собственника владеть, пользоваться и распоряжаться своим имуществом. Право собственности включает в себя:

- право совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и правовым актам, 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.

К **объектам оценки** относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством РФ установлена возможность их участия в гражданском обороте.

При определении **цены** Объекта оценки определяется денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за Объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки.

При определении **стоимости** Объекта оценки определяется 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.

При установлении **затрат** определяется денежное выражение величины ресурсов, требуемых для создания или производства Объекта оценки, либо цену, уплаченную покупателем за Объект оценки.

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

Датой оценки (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость Объекта оценки. Если в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение оценки является обязательным, то с даты оценки до даты составления отчета об оценке должно пройти не более трех месяцев, за исключением случаев, когда законодательством Российской Федерации установлено иное.

Принципы оценки имущества – основные экономические факторы, определяющие стоимость имущества.

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Методом оценки является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость Объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости Объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения Объекта оценки с зачетом износа и устареваний. Затратами на воспроизводство Объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии Объекта оценки с использованием применявшихся при создании Объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение Объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки;

Доходный подход – совокупность методов оценки стоимости Объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования Объекта оценки;

Сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости Объекта оценки, основанных на сравнении Объекта оценки с объектами - аналогами Объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом - аналогом Объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный Объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Метод оценки – способ расчета стоимости Объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Согласование результата оценки – получение итоговой оценки на основании результатов, полученных с помощью различных методов оценки.

Итоговая стоимость Объекта оценки определяется путем расчета стоимости Объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

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

Земельный Кодекс Российской Федерации (Федеральный закон №137-ФЗ от 25.10.2001 г.) определяет следующий перечень вещных и обязательственных прав на земельные участки:

- право собственности (статьи 15-19 Земельного Кодекса);
- право постоянного (бессрочного) пользования (статья 20 Земельного Кодекса);
- сервитут (ст. 23 Земельного Кодекса);
- право пожизненного наследуемого владения (ст. 21 Земельного Кодекса);
- безвозмездное срочное пользование (ст. 24 Земельного Кодекса);
- аренда (ст. 22 Земельного Кодекса)

Право собственности означает (Гражданский Кодекс РФ, Часть 1, ст. 209) осуществление собственником комплекса прав, включая права владения, распоряжения и пользования имуществом. Собственник имеет право по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам, и не нарушающие права, и интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

9. Общие сведения оценки

Основание проведения оценки

Договор на проведение оценки № 42/07/18 от 19.07.2018 .

Дата оценки – 19.07.2018

Дата составления отчета – 25.07.2018

Задачи оценки

- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки объекта оценки;
- применение подходов к оценке, включая выбор методов к оценке и осуществление необходимых расчетов;
- согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки.

Определение вида оцениваемой стоимости

Выбор стандарта определяемой стоимости Объекта оценки производится исходя из назначения оценки с учетом действующих законодательных норм.

Данная оценка стоимости производится для целей определения стартовой цены при реализации имущества в рамках конкурсного производства.

Объектом оценки выступает недвижимое имущество. Недвижимое имущество как объект гражданских прав может свободно отчуждаться или переходить от одного лица к другому в порядке универсального правопреемства либо иным способом, если оно не изъято из оборота или не ограничен в обороте (ст. 129 ГК РФ). В связи с этим, базой оценки может быть рыночная стоимость.

Согласно Договору на проведение оценки, оценке подлежит рыночная стоимость Объекта оценки.

Рыночная стоимость – наиболее вероятная цена, по которой Объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать Объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- Объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за Объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за Объект оценки выражен в денежной форме.

Возможность отчуждения на открытом рынке означает, что Объект оценки представлен 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 объекте 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.

Этапы оценки

Проведение оценки включает следующие этапы:

- а) заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- б) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- в) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- г) согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины

стоимости объекта оценки;

д) составление отчета об оценке.

10. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

При проведении настоящей оценки были использованы следующие данные:

Источники обзорной аналитической и статистической информации:

- <http://www.cian.ru>,
- <https://www.avito.ru>,
- <http://irr.ru> и др. интернет-ресурсы,
- НЦПО. Сборник рыночных корректировок СРК-2017. Под редакцией канд. техн. наук Яскевича Е.Е., Москва, 2017 г.;
- НЦПО. Справочник рыночных данных СРД № 21. Под редакцией канд. техн. наук Яскевича Е.Е., Москва, 2017 г.;
- ПЦФКиО. Справочник оценщика недвижимости – 2016, том 3, «Земельные участки» (4-е изд., под редакцией Лейфера Л. А., Нижний Новгород, 2016 г.).
- ПЦФКиО. Справочник оценщика недвижимости. Земельные участки. Под редакцией Лейфера Л. А. Нижний Новгород, 2017 г.;
-

Перечень документов, устанавливающих характеристики Объекта оценки

При определении характеристик Объекта оценки оценщик основывался на следующих документах и информации, предоставленных Заказчиком:

1. Инвентаризационная опись на земельные участки.
2. Выписки из ЕГРН на земельные участки.

Копии документов представлены в Приложении 3.

11. Описание объекта оценки

11.1. Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Объектом оценки являются земельные участки в количестве 55 шт. расположенные по адресу: Смоленская область, р-н Ельнинский, с/п Мутищенское.

Основные характеристики объекта оценки приведены по данным документов и информации, предоставленной Заказчиком.

Копии документов представлены в Приложении 3.

11.2. Общая информация о местоположении

Объект оценки расположен в районе по адресу: Смоленская область, р-н Ельнинский, с/п. Ближайшая железнодорожная станция «Ельня» находится в пределах 18 м. от объекта оценки (время в пути около 26 минут транспортом).

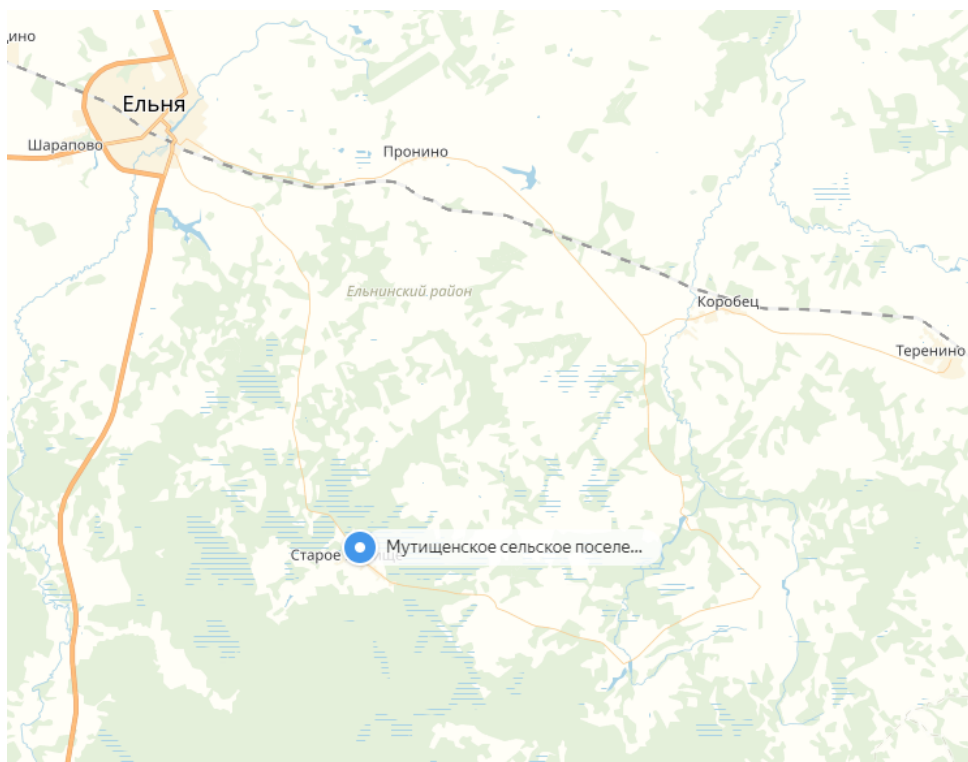


Рис. 1 Местоположение Объекта оценки на мелкомасштабной карте.

Источник: <http://maps.yandex.ru/>

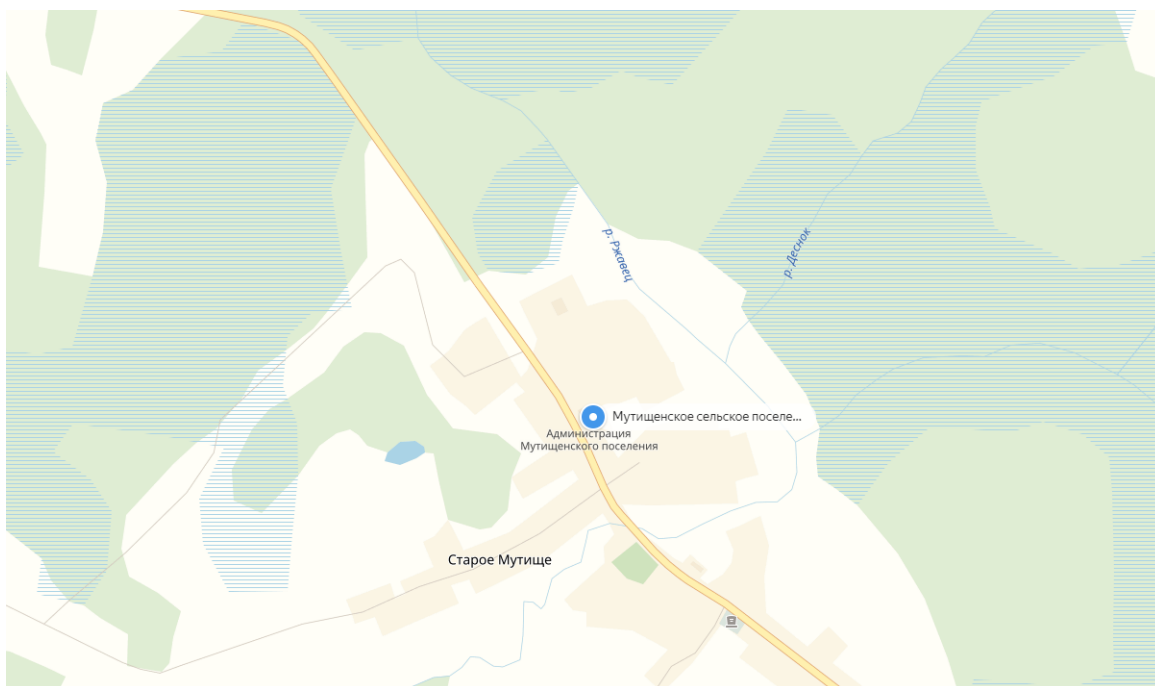


Рис. 2 Местоположение Объекта оценки на крупномасштабной карте.

Источник: <http://maps.yandex.ru/>

Далее приведено краткое описание местоположения Объекта оценки.

Краткая характеристика Смоленской области²

Смоленская область (Смоленщина) — субъект Российской Федерации, входит в состав Центрального федерального округа.

Административный (областной) центр — город Смоленск. Расстояние от Смоленска до Москвы — 365 км, до Минска - 331 км.

Граничит: на западе с Белоруссией (Витебская и Могилёвская области), на севере с Псковской и Тверской областями, на востоке с Московской областью, на юго-востоке с Калужской областью, на юге с Брянской областью. Площадь — 49 779 км². Население — 949 348 чел. (2018). Образована 27 сентября 1937 года на территории Западной области.

Ельнинский район — административно-территориальная единица (район) и муниципальное образование (муниципальный район) на юго-востоке Смоленской области России.

Административный центр — город Ельня, 10 447 жителей (2005). Численность населения — 15,784 тыс. человек (2005). Сельское население (5337 человек) проживает в 10 сельских поселениях.

Вывод: Анализ местоположения объекта оценки позволяет сделать вывод о его высокой инвестиционной привлекательности в виду расположения в зоне сложившего сельскохозяйственного кластера.

11.3. Технические параметры объекта оценки

Характеристика земельного участка приведена в таблице ниже.

Таблица 8. Характеристика земельного участка

Ин в. №	Наименование	Кадастровый номер	Кадастровая стоимость	Категория земель	Количество, шт.	Общая площадь, кв.м	Вид права
1	Земельный участок № 67:08:0030104:387 S=160300 +/-3503 кв.м.	67:08:0030104:387	419 986	Земли сельскохозяйственного назначения/Для производства сельскохозяйственной продукции	1	160 300	Собственность

² Источник информации: <https://ru.wikipedia.org/>

Ин в. №	Наименование	Кадастровый номер	Кадастровая стоимость	Категория земель	Количество, шт.	Общая площадь, кв.м	Вид права
2	Земельный участок № 67:08:0030104:386 S=74000 +/-2380 кв.м.	67:08:0030104:386	193 880	Земли сельскохозяйственного назначения/Для производства сельскохозяйственной продукции	1	74 000	
3	Земельный участок № 67:08:0030104:385 S=430200 +/-5739 кв.м.	67:08:0030104:385	1 127 124	Земли сельскохозяйственного назначения/Для производства сельскохозяйственной продукции	1	430 200	Собственность
4	Земельный участок № 67:08:0030104:384 S=236700 +/-4257 кв.м.	67:08:0030104:384	620 154	Земли сельскохозяйственного назначения/Для производства сельскохозяйственной продукции	1	236 700	Собственность
5	Земельный участок № 67:08:0030104:383 S=985400 +/- 8685 кв.м.	67:08:0030104:383	2 581 748	Земли сельскохозяйственного назначения/Для производства сельскохозяйственной продукции	1	985 400	Собственность
6	Земельный участок № 67:08:0030104:382 S=296100 +/- 4761 кв.м.	67:08:0030104:382	775 782	Земли сельскохозяйственного назначения/Для производства сельскохозяйственной продукции	1	296 100	Собственность
7	Земельный участок № 67:08:0030104:381 S=396600 +/- 5510 кв.м.	67:08:0030104:381	1 039 092	Земли сельскохозяйственного назначения/Для производства сельскохозяйственной продукции	1	396 600	Собственность
8	Земельный участок № 67:08:0030104:380 S=402100 +/- 5548 кв.м.	67:08:0030104:380	1 053 502	Земли сельскохозяйственного назначения/Для производства сельскохозяйственной продукции	1	402 100	Собственность
9	Земельный участок № 67:08:0030104:379 S=312500 +/- 4891 кв.м.	67:08:0030104:379	818 750	Земли сельскохозяйственного назначения/Для производства сельскохозяйственной продукции	1	312 500	Собственность
10	Земельный участок № 67:08:0030104:362 S=84700 +/- 2546 кв.м.	67:08:0030104:362	221 914	Земли сельскохозяйственного назначения/Для производства сельскохозяйственной продукции	1	84 700	Собственность
11	Земельный участок № 67:08:0030104:361 S=305000 +/- 4832 кв.м.	67:08:0030104:361	799 100	Земли сельскохозяйственного назначения/Для производства сельскохозяйственной продукции	1	305 000	Собственность
12	Земельный участок № 67:08:0030104:360 S=352200 +/- 5192 кв.м.	67:08:0030104:360	922 764	Земли сельскохозяйственного назначения/Для производства сельскохозяйственной продукции	1	352 200	Собственность
13	Земельный участок № 67:08:0030104:359 S=604000 +/- 6800 кв.м.	67:08:0030104:359	1 582 480	Земли сельскохозяйственного назначения/Для производства сельскохозяйственной продукции	1	604 000	Собственность
14	Земельный участок № 67:08:0030104:378 S=272500 +/- 4567 кв.м.	67:08:0030104:378	713 950	Земли сельскохозяйственного назначения/Для производства сельскохозяйственной продукции	1	272 500	Собственность
15	Земельный участок № 67:08:0030104:377 S=142900 +/- 3307 кв.м.	67:08:0030104:377	374 398	Земли сельскохозяйственного назначения/Для производства сельскохозяйственной продукции	1	142 900	Собственность
16	Земельный участок № 67:08:0030104:376 S=205100 +/- 3962 кв.м.	67:08:0030104:376	537 362	Земли сельскохозяйственного назначения/Для производства сельскохозяйственной продукции	1	205 100	Собственность
17	Земельный участок № 67:08:0030104:375 S=374000 +/- 5351 кв.м.	67:08:0030104:375	979 880	Земли сельскохозяйственного назначения/Для производства сельскохозяйственной продукции	1	374 000	Собственность
18	Земельный участок № 67:08:0030104:374 S=542300 +/- 6443 кв.м.	67:08:0030104:374	1 420 826	Земли сельскохозяйственного назначения/Для производства сельскохозяйственной продукции	1	542 300	Собственность
19	Земельный участок № 67:08:0030104:373 S=308000 +/- 4856 кв.м.	67:08:0030104:373	806 960	Земли сельскохозяйственного назначения/Для производства сельскохозяйственной продукции	1	308 000	Собственность
20	Земельный участок № 67:08:0030104:372 S=388000 +/- 5450 кв.м.	67:08:0030104:372	1 016 560	Земли сельскохозяйственного назначения/Для производства сельскохозяйственной продукции	1	388 000	Собственность

Заказчик: ООО «Агроцентр-Орел»

Отчет: № 42/07/18

Ин в. №	Наименование	Кадастровый номер	Кадастровая стоимость	Категория земель	Количество, шт.	Общая площадь, кв.м	Вид права
21	Земельный участок № 67:08:0030104:371 S=317800 +/- 4932 кв.м.	67:08:0030104:371	832 636	Земли сельскохозяйственного назначения/Для производства сельскохозяйственной продукции	1	317 800	Собственность
22	Земельный участок № 67:08:0030104:370 S=241000 +/- 4295 кв.м.	67:08:0030104:370	631 420	Земли сельскохозяйственного назначения/Для производства сельскохозяйственной продукции	1	241 000	Собственность
23	Земельный участок № 67:08:0030104:393 S=238400 +/- 4279 кв.м.	67:08:0030104:393	624 608	Земли сельскохозяйственного назначения/Для производства сельскохозяйственной продукции	1	238 400	Собственность
24	Земельный участок № 67:08:0030104:394 S=64500 +/- 2222 кв.м.	67:08:0030104:394	168 990	Земли сельскохозяйственного назначения/Для производства сельскохозяйственной продукции	1	64 500	Собственность
25	Земельный участок № 67:08:0030104:356 S=247500 +/- 4353 кв.м.	67:08:0030104:356	648 450	Земли сельскохозяйственного назначения/Для производства сельскохозяйственной продукции	1	247 500	Собственность
26	Земельный участок № 67:08:0030104:355 S=294500 +/- 4748 кв.м.	67:08:0030104:355	771 590	Земли сельскохозяйственного назначения/Для производства сельскохозяйственной продукции	1	294 500	Собственность
27	Земельный участок № 67:08:0030104:354 S=384100 +/- 5422 кв.м.	67:08:0030104:354	1 006 342	Земли сельскохозяйственного назначения/Для производства сельскохозяйственной продукции	1	384 100	Собственность
28	Земельный участок № 67:08:0030104:353 S=232500 +/- 4219 кв.м.	67:08:0030104:353	609 150	Земли сельскохозяйственного назначения/Для производства сельскохозяйственной продукции	1	232 500	Собственность
29	Земельный участок № 67:08:0030104:352 S=395900 +/- 5505 кв.м.	67:08:0030104:352	1 037 258	Земли сельскохозяйственного назначения/Для производства сельскохозяйственной продукции	1	395 900	Собственность
30	Земельный участок № 67:08:0030104:351 S=231200 +/- 4207 кв.м.	67:08:0030104:351	605 744	Земли сельскохозяйственного назначения/Для производства сельскохозяйственной продукции	1	231 200	Собственность
31	Земельный участок № 67:08:0030104:350 S=561300 +/- 6555 кв.м.	67:08:0030104:350	1 470 606	Земли сельскохозяйственного назначения/Для производства сельскохозяйственной продукции	1	561 300	Собственность
32	Земельный участок № 67:08:0030104:349 S=177100 +/- 3682 кв.м.	67:08:0030104:349	464 002	Земли сельскохозяйственного назначения/Для производства сельскохозяйственной продукции	1	177 100	Собственность
33	Земельный участок № 67:08:0030104:348 S=630100 +/- 6945 кв.м.	67:08:0030104:348	1 650 862	Земли сельскохозяйственного назначения/Для производства сельскохозяйственной продукции	1	630 100	Собственность
34	Земельный участок № 67:08:0030104:369 S=771600 +/- 7686 кв.м.	67:08:0030104:369	2 021 592	Земли сельскохозяйственного назначения/Для производства сельскохозяйственной продукции	1	771 600	Собственность
35	Земельный участок № 67:08:0030104:368 S=340700 +/- 5107 кв.м.	67:08:0030104:368	892 634	Земли сельскохозяйственного назначения/Для производства сельскохозяйственной продукции	1	340 700	Собственность
36	Земельный участок № 67:08:0030104:366 S=206000 +/- 3971 кв.м.	67:08:0030104:366	539 720	Земли сельскохозяйственного назначения/Для производства сельскохозяйственной продукции	1	206 000	Собственность
37	Земельный участок № 67:08:0030104:365 S=11500 +/- 938 кв.м.	67:08:0030104:365	30 130	Земли сельскохозяйственного назначения/Для производства сельскохозяйственной продукции	1	11 500	Собственность
38	Земельный участок № 67:08:0030104:364 S=381800 +/- 5406 кв.м.	67:08:0030104:364	1 000 316	Земли сельскохозяйственного назначения/Для производства сельскохозяйственной продукции	1	381 800	Собственность
39	Земельный участок № 67:08:0030104:363 S=465000 +/- 5966 кв.м.	67:08:0030104:363	1 218 300	Земли сельскохозяйственного назначения/Для производства сельскохозяйственной продукции	1	465 000	Собственность

Заказчик: ООО «Агроцентр-Орел»

Отчет: № 42/07/18

Ин в. №	Наименование	Кадастровый номер	Кадастровая стоимость	Категория земель	Количество, шт.	Общая площадь, кв.м	Вид права
40	Земельный участок № 67:08:0030104:337 S=719600 +/- 7422 кв.м.	67:08:0030104:337	1 885 352	Земли сельскохозяйственного назначения/Для производства сельскохозяйственной продукции	1	719 600	Собственность
41	Земельный участок № 67:08:0030104:336 S=427800 +/- 5723 кв.м.	67:08:0030104:336	1 120 836	Земли сельскохозяйственного назначения/Для производства сельскохозяйственной продукции	1	427 800	Собственность
42	Земельный участок № 67:08:0030104:335 S=576000 +/- 6640 кв.м.	67:08:0030104:335	1 509 120	Земли сельскохозяйственного назначения/Для производства сельскохозяйственной продукции	1	576 000	Собственность
43	Земельный участок № 67:08:0030104:334 S=673200 +/- 7179 кв.м.	67:08:0030104:334	1 763 784	Земли сельскохозяйственного назначения/Для производства сельскохозяйственной продукции	1	673 200	Собственность
44	Земельный участок № 67:08:0030104:347 S=70200 +/- 2318 кв.м.	67:08:0030104:347	183 924	Земли сельскохозяйственного назначения/Для производства сельскохозяйственной продукции	1	70 200	Собственность
45	Земельный участок № 67:08:0030104:346 S=923500 +/- 8408 кв.м.	67:08:0030104:346	2 419 570	Земли сельскохозяйственного назначения/Для производства сельскохозяйственной продукции	1	923 500	Собственность
46	Земельный участок № 67:08:0030104:345 S=157100 +/- 3468 кв.м.	67:08:0030104:345	411 602	Земли сельскохозяйственного назначения/Для производства сельскохозяйственной продукции	1	157 100	Собственность
47	Земельный участок № 67:08:0030104:344 S=198600 +/- 3899 кв.м.	67:08:0030104:344	520 332	Земли сельскохозяйственного назначения/Для производства сельскохозяйственной продукции	1	198 600	Собственность
48	Земельный участок № 67:08:0030104:343 S=185000 +/- 3763 кв.м.	67:08:0030104:343	484 700	Земли сельскохозяйственного назначения/Для производства сельскохозяйственной продукции	1	185 000	Собственность
49	Земельный участок № 67:08:0030104:342 S=224200 +/- 4143 кв.м.	67:08:0030104:342	587 404	Земли сельскохозяйственного назначения/Для производства сельскохозяйственной продукции	1	224 200	Собственность
50	Земельный участок № 67:08:0030104:341 S=301000 +/- 4800 кв.м.	67:08:0030104:341	788 620	Земли сельскохозяйственного назначения/Для производства сельскохозяйственной продукции	1	301 000	Собственность
51	Земельный участок № 67:08:0030104:340 S=691200 +/- 7274 кв.м.	67:08:0030104:340	1 810 944	Земли сельскохозяйственного назначения/Для производства сельскохозяйственной продукции	1	691 200	Собственность
52	Земельный участок № 67:08:0030104:339 S=164000 +/- 3543 кв.м.	67:08:0030104:339	429 680	Земли сельскохозяйственного назначения/Для производства сельскохозяйственной продукции	1	164 000	Собственность
53	Земельный участок № 67:08:0030104:338 S=278700 +/- 4619 кв.м.	67:08:0030104:338	730 194	Земли сельскохозяйственного назначения/Для производства сельскохозяйственной продукции	1	278 700	Собственность
54	Земельный участок № 67:08:0030104:358 S=32400 +/- 1575 кв.м.	67:08:0030104:358	84 888	Земли сельскохозяйственного назначения/Для производства сельскохозяйственной продукции	1	32 400	Собственность
55	Земельный участок № 67:08:0030104:357 S=753800	67:08:0030104:357	1 974 956	Земли сельскохозяйственного назначения/Для производства сельскохозяйственной продукции	1	753 800	Собственность
	Итого		50 936 468		55		

Источник: данные БТИ.

К земельным участкам имеется возможность подведения коммуникаций от ближайших населенных пунктов. На земельных участках имеется ровный, не заболоченный рельеф. Подъезд и выезд на участки возможен по существующим автодорогам.

11.4. Описание имущественных прав на объект оценки

Объект оценки представляет собой недвижимое имущество. Правовые признаки разграничения между движимым и недвижимым имуществом изложены в статье 130 Гражданского кодекса РФ: «К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без соразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения. К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты».

Оцениваемым правом является право собственности на земельные участки.

Содержание права собственности раскрывает ст. 209 Гражданского Кодекса РФ, в которой говорится, что «собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом».

В соответствии с заданием на оценку имущество оценивается свободным от каких бы то ни было прав его удержания, долговых обязательств под заклад имущества или иных обременений, не сопровождается наложенным на них в соответствии с законодательством Российской Федерации арестами, сервитутами и иными ограничениями имущественных прав. Обстоятельства, препятствующие в соответствии с федеральным законодательством проведению оценки, отсутствуют.

Правообладатель: ООО «Агроцентр-Орел». ОГРН: 1085745000527, ИНН: 5713002521

11.5. Анализ наиболее эффективного использования объекта

Наиболее эффективное использование (НЭИ) земли и улучшений – это вероятное, законодательно разрешенное и физически возможное, экономически обоснованное, финансово осуществимое использование, которое приводит к максимальной продуктивности объекта и наивысшей стоимости его. Совокупности процедур отыскания и обоснования выбора функций НЭИ объекта из набора альтернативных вариантов использования последнего, называется анализом чаев) проводится сначала для участка земли, как будто свободного, а затем – для этого же участка, но с существующими улучшениями. При этом следующее из анализа НЭИ использование участка с имеющимися улучшениями признается наиболее эффективным, если рыночная стоимость улучшенного участка выше, чем стоимость участка как свободного.

Анализ на наиболее эффективное использование позволяет определить наиболее доходное и конкурентное использование Объекта оценки - то использование, которому соответствует максимальная стоимость объекта. Этот анализ производится только для объектов недвижимости.

Подразумевается, что определение наилучшего и оптимального использования является результатом суждений экспертов на основе их аналитических навыков, тем самым, выражая лишь мнение, а не безусловный факт. В практике оценки недвижимости положение о наилучшем и наиболее эффективном использовании представляет собой предпосылку для дальнейшей стоимостной оценки объекта. При определении вариантов НЭИ объекта используются четыре основных критерия анализа:

- Физическая возможность - физическая возможность наилучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки.

- Допустимость с точки зрения законодательства - характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника (пользователя) объекта.
- Финансовая целесообразность - допустимый с точки зрения закона порядок использования объекта должен обеспечить чистый доход собственнику имущества.
- Максимальная продуктивность - кроме получения чистого дохода как такового, наилучшее и оптимальное использование подразумевает либо максимизацию чистого дохода собственника, либо достижение максимальной стоимости самого объекта.

Проанализировав оцениваемое имущество, выделены следующие основные факторы:

Земельные участки, расположены по адресу: Смоленская область, р-н Ельнинский, с/п Мутищенское;

Земельные участки относятся к категории земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для производства сельскохозяйственной продукции. Представляют собой свободные от застройки земельные участки. Объекты оценки могут использоваться в соответствии с разрешенным видом использования. Таким образом, с точки зрения юридической допустимости и физической возможности текущее использование соответствует критериям НЭИ;

С точки зрения экономической эффективности объект представляет собой ликвидное имущество, которое может быть реализовано на рынке. На дату оценки рынок земельных участков Смоленской области достаточно развит. Окружение и анализ рынка в районе расположения Объекта показывают, что с точки зрения рынка выбранное собственником использование является наиболее вероятным, к которому бы пришел потенциальный инвестор (покупатель) Объекта. Исходя из экономической ситуации, инвестиции в подобные объекты являются достаточно эффективными при существенном спросе на рынке;

Предполагаемое НЭИ – продолжение эксплуатации по прямому назначению, т. е. в соответствии с текущим разрешенным использованием;

Положительные свойства – сложившаяся инфраструктура, хорошая транспортная доступность. Доступность инженерных коммуникаций;

Отрицательные свойства – не выявлены.

Вывод: принимая во внимание выше изложенные обстоятельства, оценщик считает, что наиболее эффективным использованием Объектов оценки будет использование его по текущему назначению.

11.6. Анализ ликвидности объекта оценки

Ликвидность определяется в зависимости от прогнозируемого срока реализации имущества на свободном рынке по рыночной стоимости. По срокам реализации³ ликвидность имеет следующие градации:

Таблица 9. Градации ликвидности⁴

Показатель ликвидности	Высокий	Ликвидный	Средний	Низкий	Неликвидный
Срок экспозиции, месяцев	1 - 3	3 - 6	6 - 9	9 - 12	> 12

³ Под сроком реализации понимается период времени с момента выставления объекта на рынок до достижения договоренности между продавцом и покупателем, выраженный в подписании соглашения о намерениях, без учета времени на проведение DueDilligence (если это необходимо), оформление и регистрацию сделки.

⁴ Источник: Подходы к определению ликвидности залогового имущества (Гагауз В., Минимулин Д.) <http://lexandbusiness.ru/view-article.php?id=6061>.

Основными факторами, влияющими на ликвидность, являются:

- Местоположение. Объекты, имеющие выгодное месторасположение, имеют более высокий уровень ликвидности. На ликвидность в данном случае влияет близость к автомагистралям, наличие необходимой инфраструктуры.

- Наличие необходимых правоустанавливающих и технических документов и соответствие фактического состояния этим документам.

- Масштабность и количество объектов. Данным фактором характеризуется снижение ликвидности имущества, обладающего характеристиками, существенно отличающимися в большую сторону от средних значений. Достаточно часто ликвидное в небольших количествах имущество теряет ликвидность, когда количество объектов превышает емкость рынка.

- Потенциальные покупатели. В зависимости от всех вышеуказанных факторов количество потенциальных покупателей объекта может значительно варьироваться. Соответственно, чем большее количество потенциальных покупателей у объекта, тем выше его ликвидность.

В результате проведенного анализа была получена следующая информация:

- Рынок земельных участков в Смоленской области хорошо развит.
- Местоположение Объекта оценки благоприятно влияет на его ликвидность. В целом, объект характеризуется хорошим местоположением как по отношению к транспортным магистралям, так и внутри района с точки зрения доступности.
- Объект оценки пригоден для доходного использования.
- По Объекту оценки имеется пакет правоустанавливающих документов. Фактическое состояние соответствует данным документам, что упрощает процедуру продажи и повышает ликвидность объекта.
- Особенности расположения, функциональное назначение, наличие основных коммуникаций и прочие факторы определяют интерес достаточного количества потенциальных покупателей к оцениваемому объекту.

Вывод: в целом, ликвидность оцениваемого имущества оценивается на среднем уровне. Срок реализации составит от 3 до 9 месяцев.

12. Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость

Поскольку оцениваемый объект используется в качестве земельных участков, оценщиком принято решение для целей настоящей оценки проанализировать:

- влияние общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок Объекта оценки, в том числе тенденций, наметившихся на рынке в период, предшествующий дате оценки;
- обзор и анализ рынка земельных участков Смоленской области

12.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке в период, предшествующий дате оценки⁵

Валовой внутренний продукт

По оценке Минэкономразвития России, в апреле и мае темпы роста ВВП превысили уровень 2 %. Основной вклад в ускорение экономического роста по сравнению с 1кв18 внесли обрабатывающая промышленность, транспорт, торговля, а также строительство. Существенный положительный вклад в динамику ВВП продолжает вносить сектор профессиональных услуг.

Динамика совокупных потребительских расходов, по предварительным данным, продолжает опережать рост розничных продаж. Оборот розничной торговли по-прежнему растет умеренными темпами (2,4 % г/г в мае после 2,7 % г/г2 в апреле). При этом «жесткие» индикаторы указывают на более активное расширение потребительского спроса. Причиной расхождения является распространение форм потребления, не учитываемых при расчете розничного товарооборота, но включаемых в показатель совокупного потребительского спроса. В частности, объем покупок в зарубежных интернет-магазинах увеличился на 34,7 % г/г в долларовом эквиваленте в 1кв18.

Производственная активность

В июне Росстат осуществил плановый пересмотр динамики промышленного производства за 2016–2017 годы. Ретроспективное уточнение данных было связано с поступлением годовой отчетности по крупным и средним предприятиям и итогов выборочного обследования малого бизнеса за 2017 год. Данные за январь–апрель 2018 г. также были скорректированы в связи с изменением респондентами ранее поступивших форм отчетности за первые месяцы текущего года³. По итогам пересмотра темп роста промышленного производства за 2017 год был повышен до 2,1 % с 1,0 % ранее, за 1кв18 – до 2,8 % г/г с 1,9 % г/г. Наиболее существенные изменения претерпела динамика обрабатывающей промышленности (+2,3 п.п. и +1,5 п.п. в 2017 году и 1кв18 соответственно).

Внутренний спрос

По оценке Минэкономразвития России, потребительский спрос сохраняет роль основного драйвера роста ВВП. Оборот розничной торговли в последние месяцы продолжает расти умеренными темпами – 2,4 % г/г в мае после 2,7 % г/г8 в апреле. Розничные продажи демонстрируют позитивную динамику и в помесечном выражении. Средний темп их роста по отношению к предыдущему месяцу составил 0,17 % м/м SA в январе–мае по сравнению с 0,21 % м/м SA во второй половине 2017 года.

Инфляция

Запланированное повышение ставки НДС с 18 % до 20 % приведет к временному ускорению инфляции. Доля товаров и услуг, облагаемая базовой ставкой НДС, в потребительской корзине, оставляет 76 %. Соответственно, «счетный» вклад в инфляцию от увеличения базовой

⁵<http://economy.gov.ru>

ставки НДС с 18 % до 20 % оценивается в 1,3 п.п. Кроме того, будут иметь место два противоположных по направлению «вторичных эффекта»: рост инфляционных ожиданий и частичная абсорбция эффекта повышения НДС за счет маржи производителей и продавцов, которые будут Министерство экономического развития Российской Федерации 3 июля 2018 года Страница 3 сопоставимы по масштабу. Вероятно, эффект роста инфляционных ожиданий реализуется уже в текущем году и приобретет форму «потребления впрок» товаров длительного пользования, на которые население будет ждать роста цен. С учетом описанного эффекта прогнозируется, что инфляция с текущих уровней ускорится до 3,1 % г/г в декабре 2018 года. С учетом проведения Банком России денежно-кредитной политики, направленной на стабилизацию инфляции и сдерживание роста инфляционных ожиданий, инфляция на конец 2019 г. составит 4,3 % г/г, что в целом является незначительным отклонением от целевого ориентира Банка России 4 %. По мере выхода из базы расчета вклада от повышения НДС инф

Рынок труда

В мае безработица оставалась на рекордно низких уровнях в условиях стагнации предложения трудовых ресурсов.

На рынке труда в мае произошли незначительные изменения после трех месяцев околонулевой динамики. Численность занятого населения с исключением сезонного фактора, которая в феврале–апреле сохранялась практически на неизменном уровне, в мае сократилась на 165,5 тыс. человек (-0,2 % м/м SA). Численность безработных с исключением сезонности увеличилась на 53,3 тыс. человек (+1,5 % м/м SA). В результате совокупная численность рабочей силы снизилась на 112,2 тыс. человек (-0,1 % м/м SA). Уровень безработицы с исключением сезонности остался на уровне марта–апреля (4,8 % SA от рабочей силы). Сохранение безработицы на низких уровнях в текущем году обусловлено, в первую очередь, ограничениями со стороны предложения трудовых ресурсов. В условиях роста экономической активности численность рабочей силы остается достаточно стабильной, спрос на трудовые ресурсы обеспечивается за счет перераспределения безработных и занятых в экономике. Общий тренд на сокращение численности безработных наблюдается с середины 2016 года, когда началось восстановление экономики после рецессии 2015–начала 2016 года. За последние 24 месяца число безработных снизилось в общей сложности на 0,7 млн. человек, или на 16 %.

Инвестиции

Оперативные данные Росстата указывают на рост объема строительных работ в последние два месяца (на 1,4 % г/г и 5,6 % г/г в апреле и мае соответственно) после слабых результатов 1кв18. Индикаторы, характеризующие спрос предприятий на производственное оборудование, также находятся в зоне роста. Производство машин и оборудования инвестиционного назначения с начала года демонстрирует устойчивый рост (4,9 % г/г мае, 8,4 % г/г в апреле⁹, 6,8 % г/г в 1кв18).

12.2. Классификация рынка недвижимости⁶

Рынок недвижимости - сектор национальной рыночной экономики, представляющий собой совокупность объектов недвижимости, экономических субъектов, оперирующих на рынке, процессов функционирования рынка, т.е. процессов производства (создания), потребления (использования) и обмена объектов недвижимости и управления рынком, и механизмов, обеспечивающих функционирование рынка (инфраструктуры и правовой среды рынка).

В соответствии с приведенным определением, структура рынка включает:

- объекты недвижимости;
- субъекты рынка;
- процессы функционирования рынка;
- механизмы (инфраструктуру) рынка.

⁶ Источник информации: <http://www.1rre.ru/upload/iblock/e60,2/analitics-realty-02042009-316.pdf>, <http://www.74rif.ru/class-retail.html>

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

По физическому статусу выделяют:

- земельные участки;
- жилье (жилые здания и помещения);
- нежилые здания и помещения, строения, сооружения;

Более детальная классификация фонда объектов недвижимости по назначению содержит следующий перечень видов и подвидов объектов:

1. Земельные участки

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

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

Земельные участки в городах, поселках, других населенных пунктах в пределах их черты (земли поселений) в соответствии с градостроительными регламентами делятся на следующие территориальные зоны:

- жилая;
- общественно-деловая;
- производственная;
- инженерных и транспортных инфраструктур;
- рекреационная;
- сельскохозяйственного использования;
- специального назначения;
- военных объектов;
- иные территориальные зоны.

2. Жилье (жилые здания и помещения):

- многоквартирные жилые дома, квартиры в них и др. помещения для постоянного проживания (в домах отдыха, гостиницах, больницах, школах и т.п.);
- индивидуальные и двух-четырёх семейные малоэтажные жилые дома (старая застройка и дома традиционного типа - домовладения и нового типа - коттеджи, таунхаусы).

3. Коммерческая недвижимость:

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

4. Промышленная недвижимость:

- заводские и фабричные помещения, здания и сооружения производственного назначения;
- мосты, трубопроводы, дороги, дамбы и др. инженерные сооружения;
- паркинги, гаражи;
- склады, складские помещения.

5. Недвижимость социально-культурного назначения:

- здания правительственных и административных учреждений;
- культурно-оздоровительные, образовательные, спортивные объекты;
- религиозные объекты.

Вывод: Оцениваемый объект недвижимости представляет собой земельные участки сельскохозяйственного назначения.

12.3. Обзор рынка земельных участков Смоленской области⁷

На сегодняшний день рынок земли в России все еще находится в стадии становления и достаточно слабо развит по сравнению с западными странами. Зачастую лоты, выставленные на продажу или долгосрочную аренду, являются «сырыми» и не представляют собой конечный продукт. Значительным изменением за последние несколько лет в данном сегменте стало то, что земельные участки постепенно перестали быть инвестиционным продуктом. В то же время они продолжают оставаться необходимой составляющей любого девелоперского проекта. Но горизонт планирования получается очень большим: пока объект будет построен, пока будут реализованы его площади – в российских реалиях за это время может успеть протекти не один кризис.

В соответствии с данными государственной статистической отчетности Смоленская область занимает территорию 4 977,9 тыс. га. Из них по функциональному назначению преобладают земли, отнесенные к категории земель сельскохозяйственного назначения 63,73% земель области, земли лесного фонда занимают 19,0% территории области, 5,6% - земли населенных пунктов, 2,3% - земли особо охраняемых территорий, 1,4% - земли промышленности, транспорта и иного назначения, 0,5%, - земли водного фонда, 7,4% - земли запаса. Третью часть территории области занимают леса.

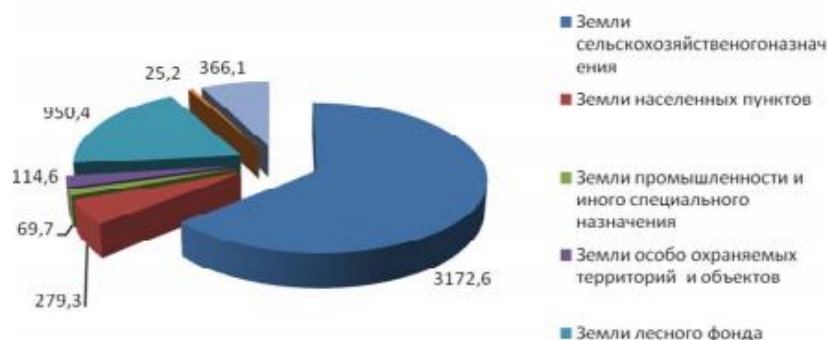


Рис. 1 Распределение земельного фонда по категориям

Структура земельного фонда Смоленской области по категориям продолжалось перераспределение площадей некоторых категорий земель. В большей степени это коснулось земель сельскохозяйственного назначения, населенных пунктов, лесного фонда и запаса. Основанием перевода земель являлись акты органов государственной власти Смоленской области. К необходимости перевода земель из одной категории в другую приводили такие мероприятия, как предоставление земельных участков из земель государственной собственности категории земель запаса, изменение границ населенных пунктов, отнесение к землям лесного фонда лесоустроенных участков земель, входящих в состав земель сельскохозяйственного назначения под лесами, ранее находившимися во владении сельскохозяйственных организаций.

С 2010 года и по 2017 г. площадь земель сельскохозяйственного назначения составила 3172,6 тыс. га. Уменьшение произошло в основном за счет перевода земель этой категории в земли населенных пунктов (Вяземский (14га), Гагаринский (347га), Краснинский (6га), Новодугинский (56га), Смоленский (215га) и Сычевский (54га) районы), в земли промышленности для

⁷ Источник информации: http://www.companyexpert.ru/img/file/zem_2017.pdf

разработки месторождений по добыче песчано-гравийной смеси (Гагаринский, Демидовский, Починковский районы), для строительства комплекса гостевых домов (Вяземский район), для размещения объектов дорожного сервиса и комплекса АЗС (Кардымовский, Краснинский, Починковский, Смоленский районы), для размещения цеха по производству пенобетонных блоков, строительства технического центра по обслуживанию и ремонту грузовых автомобилей иностранного производства (Смоленский район).

В структуре земель сельскохозяйственного назначения наибольшую долю составляют сельскохозяйственные угодья – 1729,3 тыс. га, в том числе пашня – 1262,4 тыс. га, под лесами и древесно-кустарниковой растительностью занято 1308,0 тыс. га, заболочено 59,6 тыс. га.

Продажа земельных участков гражданами, в основном, приходится на продажу земельных участков, отмежеванных в счет земельных долей земель сельскохозяйственного назначения без изменения вида разрешенного использования - «для сельскохозяйственного производства» - 30546,4га или 49,6%, а также используемых для личного подсобного хозяйства и садоводства – 4986,5га или 8,1% от общей площади проданных земель. Юридическими лицами продано 24194,4 га или 39,3% земель вне населенных пунктов.

Оценщиком был проведен анализ цен земельных участков в Смоленской области, р-н Ельнинский, имеющих местоположение, сопоставимое с Объектом оценки. Результаты представлены в таблице ниже.

Таблица 10. Анализ цен предложений земельных участков в Смоленской области, р-н Ельнинский, имеющих местоположение, сопоставимое с Объектом оценки

Элемент сравнения	Ед. изм.	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5	Аналог №6
Источник информации	-	https://smolensk.cian.ru/sale/suburban/56533283/	https://smolensk.cian.ru/sale/suburban/190707431/	https://smolensk.cian.ru/sale/suburban/156630315/	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-novodugino-170102922	https://smolensk.move.ru/objects/prodaetsya-sh-naznachay-ploschadyu-4900-sotok-elnya-6799502686/	https://smolensk.cian.ru/sale/suburban/190751208/
Результат переговоров с агентом	-	7 951 694-20-28	7 951 569-21-45	7 951 694-20-28	8 952 370 12 59	7 (920) 300-17-87	7 910 563-98-78
Право	-	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Величина предложения	руб.	250 000	141 000	200 000	370 000	1 000 000	1 500 000
Площадь	Га.	9	8	11,52	12,00	49,00	69
Величина предложения	руб. / Га	26 427	18 651	17 361	30 833	20 408	21 739

Рис. 1 Источник: данные рынка.

Таким образом, на основании проведенного анализа, Оценщиком был сделан вывод о том, что цены предложений земельных участков в районах, сопоставимых с местоположением Объекта оценки, составляют (на основе минимального и максимального значений): 17 361- 30 833 руб./кв.м.

12.4. Основные ценообразующие факторы земельных участков

На основании проведенного анализа рынка, а также по информации агентств недвижимости, информационных ресурсов, доступных Исполнителю, был произведен статистический анализ факторов, существенно влияющих на стоимость земельных участков. Результаты проведенного анализа представлены ниже.

Таблица 11. Ценообразующие факторы земельных участков

Наименование ценообразующих факторов	Возможный диапазон	Зависимость
Разрешенное использование земельных участков и категория земель	До 95%	Наиболее дорогими являются земли населенных пунктов. В рамках данной категории земли делятся на земли под коммерческую и жилую застройку. Цены участков под коммерческую застройку обычно выше, чем под жилую. Земельные участки под промышленную застройку ниже по стоимости земель населенных пунктов, но выше земель с/х назначения. Разброс удельной цены земель в зависимости от категории и вида разрешенного использования может достигать 95%.
Объем передаваемых прав	13%-35%	Собственность/Аренда. Зависимость определяется сроками и условиями реализации каждой категории прав. Земли в собственности всегда дороже земель в аренде.
Местоположение участков и транспортная доступность	8%-37%	В рамках одного района местоположения стоимость объектов варьируется в пределах +/-37% в зависимости от конкретных факторов местоположения. Наиболее полно данный фактор отражает кадастровая стоимость участков, при оценке которой используются единые базовые условия и показатели.
Расположение относительно красной линии	26%-31%	Цены земельных участков, граничащих с красной линией существенно выше земельных участков, находящихся на удалении от нее.
Площадь объекта	3-27%	Расчетная величина на основании статистики рынка. В случае нахождения объектов в том же сегменте рынка, что и объект оценки, корректировка на площадь объекта колеблется в пределах 27%.
Наличие коммуникаций и возможность подключения к ним	14-19%	Наличие коммуникаций и возможность подключения к ним существенно влияет на цену земельного участка.
Наличие железнодорожной ветки на земельном участке	9-22%	Наличие железнодорожной ветки на земельном участке повышает его стоимость.

Источник: данные участников рынка недвижимости, данные «Справочник оценщика недвижимости» 2017. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под общей редакцией Лейфер Л. А. Нижний Новгород: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2017 г. (приведены данные для земельных участков под индустриальную застройку).

12.5. Выводы

- По оценке Минэкономразвития России, в апреле и мае темпы роста ВВП превысили уровень 2 %. Основной вклад в ускорение экономического роста по сравнению с 1кв 2018 внесли обрабатывающая промышленность, транспорт, торговля, а также строительство.
- По оценке Минэкономразвития России, потребительский спрос сохраняет роль основного драйвера роста ВВП.
- Запланированное повышение ставки НДС с 18 % до 20 % приведет к временному ускорению инфляции. Доля товаров и услуг, облагаемая базовой ставкой НДС, в потребительской корзине, оставляет 76 %.

-
- В мае безработица оставалась на рекордно низких уровнях в условиях стагнации предложения трудовых ресурсов.
 - Оперативные данные Росстата указывают на рост объема строительных работ в последние два месяца (на 1,4 % г/г и 5,6 % г/г в апреле и мае соответственно) после слабых результатов 1кв18.
 - Объект оценки представляет собой земельные участки сельскохозяйственного назначения.
 - На сегодняшний день рынок земли в России все еще находится в стадии становления и достаточно слабо развит по сравнению с западными странами.
 - Структура земель в Смоленской области: по функциональному назначению преобладают земли, отнесенные к категории земель сельскохозяйственного назначения 63,73% земель области, земли лесного фонда занимают 19,0% территории области, 5,6% -земли населенных пунктов, 2,3% - земли особо охраняемых территорий, 1,4% -земли промышленности, транспорта и иного назначения, 0,5%, - земли водного фонда, 7,4% - земли запаса. Третью часть территории области занимают леса.
 - На основании проведенного анализа, Оценщиком был сделан вывод о том, что цены предложений земельных участков в районах, сопоставимых с местоположением Объекта оценки, составляют (на основе минимального и максимального значений): 17 361- 30 833 руб./кв.м

13. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подхода (подходов) к оценке и выбора методов оценки

При определении рыночной стоимости недвижимости обычно используют три основных подхода:

- затратный подход
- сравнительный подход
- доходный подход.

Каждый из этих подходов приводит к получению различных ценовых характеристик объектов. Дальнейший сравнительный анализ позволяет взвесить достоинства и недостатки каждого из использованных методов и установить окончательную оценку объекта собственности на основании данных того метода или методов, которые расценены как наиболее надежные. Далее приводится краткое описание подходов к оценке.

Затратный подход

Затратный подход к оценке рыночной стоимости земельного участка исходит из того, что инвестор, проявляя должное благоразумие, не заплатит за земельный участок большую сумму, чем та, за которую обойдется приобретение соответствующего участка и возведение на нем аналогичного по назначению и полезности здания в приемлемый для строительства период.

При оценке рыночной стоимости земельного участка применение затратного подхода невозможно в силу следующих причин:

1. Модель построения расчета рыночной стоимости по затратному подходу не применима для оценки земельных участков, т.к.:

- Отсутствуют затраты на создание (воспроизводство) земельного участка. Земельный участок априорно существует в овеществленном виде.
- Земельный участок не подвержен износу.

2. Величина рыночной стоимости земельных участков, представленных на первичном и вторичном рынках, практически полностью зависит от сложившейся на нем конъюнктуры, т.е. сложившегося уровня цен на сопоставимые по местоположению и прочим потребительским качествам земельные участки. Поэтому, даже в случае адекватного построения модели оценки стоимости земельного участка по затратному подходу, полученное значение будет в минимальной степени влиять на итоговую величину рыночной стоимости.

Учитывая вышеизложенное, использование затратного подхода при оценке объекта оценки не является возможным в данной работе.

Сравнительный подход

Сравнительный подход к оценке рыночной стоимости земельного участка основан на принципе замещения, то есть предполагается, что рациональный покупатель не заплатит за конкретную собственность больше, чем обойдется приобретение другой сходной собственности, обладающей такой же полезностью.

В рамках сравнительного подхода применяются следующие методы:

1. Метод сравнения продаж (сделок).

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 участ-

ков). Условие применения метода - наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

Условиями применения сравнительного подхода является наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемому.

2. Метод выделения.

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

3. Метод распределения.

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

Учитывая вышеизложенное, использование сравнительного подхода при оценке земельного участка является возможным в данной работе. Анализ данных от участников рынка выявил достаточность информации для применения метода сравнения продаж

Доходный подход

Доходный подход – совокупность методов оценки стоимости Объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования Объекта оценки. Доходный подход основан на расчете чистой текущей стоимости будущих денежных потоков, относящихся к Объекту оценки. Данный подход представляет собой процедуру оценки стоимости, исходя из того принципа, что стоимость финансового актива непосредственно связана с текущей стоимостью всех будущих чистых доходов, которые принесет данный актив. Приведенная к текущей стоимости

сумма будущих доходов служит ориентиром того, сколько готов заплатить за объект потенциальный инвестор.

Указанный подход предполагает наличие и использование сведений об объеме доходности или объемах реализуемой продукции и ее рыночной стоимости, маркетинговые исследования рынка и анализа себестоимости.

Подход основан на сравнении дохода, получаемого от владения имуществом и дохода, который возможно получить, разместив средства в безрисковый институт. Кроме того, данный подход предполагает проведение анализа рыночных ставок арендной платы, в случае сдачи данного объекта в аренду и эксплуатировать с точки зрения наилучшего и наиболее эффективного использования.

Основные этапы процедуры оценки при данном подходе:

- оценка валового потенциального дохода на основе анализа текущих ставок и тарифов на рынке аренды для сравнимых объектов. Такой показатель называется обычно оптимальной или рыночной ставкой;
- оценка потерь от неполной загрузки (сдачи в аренду) и не взысканных арендных платежей производится на основе анализа рынка, характера его динамики применительно к оцениваемой недвижимости. Рассчитанная таким образом величина вычитается из валового дохода, а итоговый показатель является действительным валовым доходом;
- расчет издержек по эксплуатации оцениваемой недвижимости основывается на анализе фактических издержек по ее содержанию и/или типичных издержек на данном рынке. Расчетная величина вычитается из действительного валового дохода. В статьи издержек включаются только отчисления, относящиеся непосредственно к эксплуатации собственности, и не включаются ипотечные платежи, проценты и амортизационные отчисления;
- полученный таким образом чистый операционный доход (ЧОД) пересчитывается в текущую стоимость объекта рядом способов. Выбор способа перерасчета зависит от качества исходной информации о рынке.

Доходный подход позволяет с достаточной точностью определить перспективные и текущие выгоды от владения объектом на общем фоне рыночных данных.

Метод прямой капитализации.

Для определения стоимости объекта оценки, с точки зрения его потенциальной прибыльности можно воспользоваться методом прямой капитализации потока наличности.

Поток наличности – это сумма прибыли, амортизации и высвобождения средств по другим статьям баланса за период.

Метод прямой капитализации состоит в определении стоимости объекта, путем деления ожидаемого потока наличности за период, непосредственно следующий за моментом оценки на коэффициент связи между доходом (потоком наличности) и стоимостью.

Стоимость объекта методом прямой капитализации определяется по формуле:

$$C = \frac{D}{R}$$

где,

D– чистый максимально возможный операционный доход;

R– ставка капитализации.

В качестве базы расчета методом капитализации могут быть избраны результаты анализа рыночных ставок арендной платы за объекты, которые сравнимы с оцениваемым объектом при

сдаче его в аренду по целевому назначению, с учетом наилучшего и наиболее эффективного использования, а также с учетом его технического состояния.

При использовании специфических премий за специфические риски, присущие объекту, вводимые при вычислении ставки дисконта, метод капитализации рыночной ставки арендной платы, отображает возможную логику потенциального инвестора и соответствующий порядок рыночной стоимости объекта оценки.

Метод дисконтирования денежных потоков.

Для определения стоимости объекта оценки методом непрямой капитализации используется метод дисконтирования периодических денежных потоков.

При этом стоимость имущества равна сумме стоимости периодических денежных потоков дохода плюс, текущая стоимость реверсии.

Реверсия – это инвестиции, возвращаемые в конце инвестиционного периода.

Текущая стоимость потока доходов определяется по формуле:

$$PV = \frac{D_1}{(1+i)^1} + \frac{D_2}{(1+i)^2} + \dots + \frac{D_n}{(1+i)^n} + \frac{FV \text{ Re}}{(1+i)^n}$$

где, D_1, D_2, D_n – потоки доходов, получаемые в течении n -го периода;

i – ставка дисконтирования.

$FV \text{ Re}$ – поток доходов полученный в результате реверсии.

При этом поток дохода определяется от наиболее эффективного использования объекта оценки.

Учитывая отсутствие достаточной и достоверной информации о бонитете оцениваемых земель, отсутствие технологических карт земельных участков, в данной работе Оценщик не счел возможным применение доходного подхода из-за его вероятной недостоверности.

Вывод:

В данном отчете был применен сравнительный подход и метод сравнения продаж в его составе.

Согласование результатов.

Вследствие того, что применен один подход к оценке, поэтому согласование результатов оценки не требуется.

14.Определение рыночной стоимости Объекта оценки методом сравнения продаж

14.1. Общие положения

Применение метода сравнения продаж заключается в последовательном выполнении следующих действий:

- подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации о всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности;
- определение подходящих единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по каждой единице;
- сопоставление исследуемого объекта с выбранными объектами, сравнение с целью корректировки их продажных цен или исключения из списка сравнимых;
- приведение ряда показателей стоимости сравнимых объектов к одному или к диапазону рыночной стоимости исследуемого объекта.

Выбор объектов-аналогов

В рамках применения сравнительного подхода Оценщик проанализировал широкий спектр информации, касающейся фактов продажи земельных участков сельскохозяйственного назначения в Смоленской области. Были рассмотрены данные, предоставленные крупнейшими агентствами недвижимости, а также информационными серверами Интернета и печатными изданиями.

Для целей настоящей работы, оцениваемые земельные участки были сгруппированы по площади в соответствии с данными «Справочника оценщика недвижимости - 2016. Том III. Земельные участки». Издание 4-е под редакцией Лейфера Л.А. Издательство: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2016 г., а именно:

- до 10 га;
- 10 – 30 га;
- 30-100 га;
- Более 100 га.

В составе оцениваемых земельных участков отсутствуют участки площадью более 100 га, в связи с чем были отобраны 3 группы аналогов в соответствии с площадными характеристиками.

Оценка производится по состоянию на 19.07.2018 г. На этапе сбора исходной информации не удалось найти данные о свершившихся сделках купли-продажи объектов, сходных с оцениваемым. Причиной стало повсеместное сокрытие данных об условиях продажи и реальной продажной цене, поэтому при сравнительном анализе стоимости объекта Оценщик опирался на цены предложений. Такой подход основывается на том, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке проанализирует текущее положение и придет к заключению о возможной цене, учитывая все достоинства и недостатки относительно объектов сравнения. Для проведения оценки в общедоступных источниках информации (специализированные журналы, газеты, материалы сети Интернет и др.) были найдены следующие предложения на продажу недвижимого имущества, сходного с оцениваемым. Копии соответствующих интернет-страниц представлены в Приложении № 3 настоящего отчета. Ряд предложений о продаже земельных участков, попавших в выборку, были исключены из списка потенциальных объектов-аналогов по причине значительного отклонения цены предложения от цены большинства схожих предложений.

Признак сопоставимости основан, прежде всего, на категории земли и виде разрешенного использования. Оцениваемые земельные участки относятся к землям сельскохозяйственного

назначения. В качестве аналогов рассматривались объекты, относящиеся также к землям сельскохозяйственного назначения. Также, при подборе аналогов, оценщиками были учтены факторы юридических прав на земельные участки и ближайшее локальное местоположение.

На момент оценки на рынке предлагалось несколько сходных по своим характеристикам объектов, из которых три (по каждой группе), по мнению Оценщика, в наибольшей степени соответствуют указанным выше факторам, по сравнению с остальными объектами (остальные объекты, которые могли бы быть приняты в качестве объектов-аналогов, имеют существенные отличия с объектом оценки по физическим характеристикам, наличию инфраструктуры/коммуникаций, рыночным условиям и их использование приведет к значительным корректировкам, а следовательно – к возможному искажению итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки). У выбранных объектов-аналогов и оцениваемого земельного участка большинство этих факторов совпадают или соизмеримы, что даёт право считать выбранные объекты аналогами и не вводить корректировки на эти параметры в дальнейших расчётах.

Основное допущение при выборе аналогов для оценки земельных участков – это использование в качестве исходной базы сведений о предложениях.

Таким образом, для оценки настоящего объекта оценки были выбраны следующие аналоги по категориям, представленные в таблице ниже.

Таблица 12. Объекты-аналоги для группы земельных участков площадью до 10 га.

Элемент сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Объекты-аналоги			
			№1	№2	№3	№4
Источник информации	-		https://smolensk.cian.ru/sale/suburban/156533283/	https://smolensk.cian.ru/sale/suburban/190790707431/	https://smolensk.cian.ru/sale/suburban/190713098/	https://realty.yandex.ru/offer/4952316087857455607/
Описание	-		Массив из двух участков. Общая площадь 9,46 гектара. Назначение: для сельхозпроизводства. Участок расположен на границе с д. Новоспаское. Очень живописное место: рядом лес и р. Десна, в 10 километрах Десногорское водохранилище! Возможна продажа участков по-отдельности. Подробности по телефону.	Продается участок сельскохозяйственного назначения, подъезд круглый год. Рядом река. Подробности по телефону.	Продажа земельного участка под сельское хозяйство в деревне Федоровка. Площадь 60 000 кв.м. Стоимость участка 150 000 рублей.	Продам участок с/назначения 6 гектар. Рядом трасса А101. Рядом Москва 35км. Город 20 км. Асфальтированный подъезд. Жд станция. Документы на собственность имеются: Свидетельство о регистрации права, кадастровый паспорт земельного участка.
Результат переговоров с агентом	-	-	7 951 694-20-28	7 951 569-21-45	7 920 894-04-74	7 915 897-96-89
Право	-	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Величина предложения	руб.	-	250 000	141 000	150 000	200 000
Площадь	га	до 10	9	8	6	6
Величина предложения	руб. / га		26 427	18 651	25 000	33 333

Источник: данные участников рынка, расчет оценщика

Таблица 13. Объекты-аналоги для группы земельных участков площадью 10- 30 га.

Элемент сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Объекты-аналоги		
			№1	№2	№3
Источник информации	-		https://smolensk.cian.ru/sale/suburban/156630315/	https://smolensk.cian.ru/sale/suburban/190755113/	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-vyazma-152410327

Элемент сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Объекты-аналоги		
			№1	№2	№3
Описание	-		Участок прилегает к автодороге Ельня-Новоспаское-Десногорск. Ровный.	Земля под сельхозугодья. Право собственности. Цена договорная.	18 га в собственности. Участок находится в Смоленской области, р-н Вяземский, с/п Кайдаковское, в центральной части восточнее д. Быково. По границе участка проходит проселочная дорога. Возможно провести электричество, газ.
Результат переговоров с агентом	-	-	7 951 694-20-28	7 951 700-09-99	8 963 991 99 33
Право	-	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Величина предложения	руб.	-	200 000	700 000	500 000
Площадь	га	10-30 га	11,52	29,00	17,85
Величина предложения	руб. / га		17 361	24 138	28 011

Источник: данные участников рынка, расчет оценщика

Таблица 14. Объекты-аналоги для группы земельных участков площадью 30- 100 га.

Элемент сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Объекты-аналоги		
			№1	№2	№3
Источник информации	-		https://smolensk.move.ru/objects/prodaetsya_sh_naznacheniya_ploschadyu_4900_s_otok_elnya_6799502686/	https://smolensk.cian.ru/sale/suburban/190751208/	https://smolensk.cian.ru/sale/suburban/186190757/
Описание	-		Продается земельный участок под фермерское хозяйство или другого сельскохозяйственного назначения. Участок прилегает к дороге, неподалеку река, площадь 49 га. Находится 18 км от г. Ельня рядом с д. Костюки. Цена договорная.	Продажа земельного участка. Право собственности оформлено. Участок ровный не заросший. Земля сельхоз.	Продам землю с/х назначения в Смоленской области, Монастырщанского района д.Дмыничи по границе участка проходит лес, озеро, вдоль участка грунтовая дорога, новая эллиния, телефонная линия, водонапорная башня, трансф. будка 380 вт., ведется газ. Участок находится между 2 деревнями, от дороги 3 км.асфальт 58.4 га за 1000000 руб. Собственность. Категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства.
Результат переговоров с агентом	-	-	7 (920) 300-17-87	7 910 563-98-78	7 951 694-88-11 7 962 197-34-01
Право	-	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Величина предложения	руб.	-	1 000 000	1 500 000	1 000 000
Площадь	га	30-100	49,00	69	57
Величина предложения	руб. / га		20 408	21 739	17 544

Источник: данные участников рынка, расчет оценщика

Согласно части II п. 5 ФСО №3 «При составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов:

- в отчете должна быть изложена информация существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта оценки;

- информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена»

В настоящем Отчете изложена информация, существенная с точки зрения Оценщика, сведения о предложениях представлены в открытых источниках сети интернет, указанные в объявлениях сведения были подтверждены в результате телефонных переговоров с продавцами, которые опубликовали вышеуказанные объявления, сделали пояснения о том, что все перечисленные характеристики соответствовали действительности на дату публикации.

Оценщиком была определена рыночная стоимость для земельного участка, которая затем была скорректирована на различия, существующие между аналогами и оцениваемым объектом.

Применение корректирующих коэффициентов:

В ходе анализа к ценам аналогов были внесены корректировки на различия, существующие между аналогами и оцениваемым объектом. Отрицательная корректировка вносится в случае, если по данному показателю аналог превосходит оцениваемый объект, а положительная - если по данному показателю аналог ему уступает.

В оценочной практике принято выделять десять основных элементов сравнения, которые должны анализироваться в обязательном порядке:

- условия финансирования;
- условия продажи (чистота сделки);
- права собственности на недвижимость;
- динамика сделок на рынке (дата продажи);
- разница между ценой продажи и ценой предложения (поправка на уторговывание)
- функциональное назначение;
- местоположение;
- физические характеристики;
- отклонения от целевого использования;
- наличие недвижимого имущества.

Ниже приведен расчет рыночной стоимости земельного участка методом сравнения продаж.

Таблица 15. Расчет рыночной стоимости для группы земельных участков площадью до 10 га.

Элемент сравнения	Ед. измерения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1. Передаваемые права	-	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
	руб. / га		0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная стоимость	руб. / га		26 427	18 651	25 000	33 333
2. Условие финансирования	-	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
	руб. / га		0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная стоимость	руб. / га		26 427	18 651	25 000	33 333
3. Условия сделки	-	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
	руб. / га		0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная стоимость	руб. / га		26 427,1	18 650,8	25 000,0	33 333,3
4. Дата предложения	-	июл.18	июл.18	июл.18	июл.18	июл.18
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
	руб. / га		0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная стоимость	руб. / га		26 427,1	18 650,8	25 000,0	33 333,3

Элемент сравнения	Ед. измерения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
5. Условия продажи	-		скидка на торг	скидка на торг	скидка на торг	скидка на торг
Корректировка	%		-14,7%	-14,7%	-14,7%	-14,7%
	руб. / га		-3 884,8	-2 741,7	-3 675,0	-4 900,0
Скорректированная стоимость	руб. / га		22 542,3	15 909,1	21 325,0	28 433,3
Итоговая величина после применения последовательных корректировок:			22 542,3	15 909,1	21 325,0	28 433,3
Относительные корректировки						
6. Месторасположение	-	Смоленская область, р-н Ельнинский, с/п Мутищенское	Смоленская область, Ельнинский район, Новоспасское деревня	Смоленская область, Ельнинский район, Гурьево деревня	Смоленская область, Ельнинский район, Федоровка деревня	Павлиново, село Павлиново
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
	руб. / га		0,0	0,0	0,0	0,0
7. Состояние	-	-	аналог	аналог	аналог	аналог
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
8. Коммуникации	-	электричество	электричество	электричество	электричество	электричество
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
9. Площадь	-	до 10	9	8	6	6
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
10. Наличие ж/д ветки	-	нет	нет	нет	нет	нет
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Итоговая величина относительных корректировок, %	%		0%	0%	0%	0%
Итого скорректированная стоимость			22 542,3	15 909,1	21 325,0	28 433,3
Общая абсолютная коррекция в % от цены продажи / предложения k_i			15%	15%	15%	15%
Общая сумма корректировок, $K=\sum k_i$			0,59			
Обратная величина удельного числа корректировок каждого аналога, $Y_i=K/k_i$			4,00	4,00	4,00	4,00
Сумма обратных величин удельного числа корректировок каждого			16,00			
Удельный вес объекта-аналога			25%	25%	25%	25%
Рыночная стоимость земельного участка	руб./га	-	22 052			

Источник: расчет оценщика

Таблица 16. Расчет рыночной стоимости для группы земельных участков площадью 10-30 га.

Элемент сравнения	Ед. измерения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
1. Передаваемые права	-	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка	%		0%	0%	0%
	руб. / га		0,0	0,0	0,0
Скорректированная стоимость	руб. / га		17 361	24 138	28 011

Элемент сравнения	Ед. измерения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
2. Условие финансирования	-	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка	%		0%	0%	0%
	руб. / га		0,0	0,0	0,0
Скорректированная стоимость	руб. / га		17 361	24 138	28 011
3. Условия сделки	-	типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка	%		0%	0%	0%
	руб. / га		0,0	0,0	0,0
Скорректированная стоимость	руб. / га		17 361,1	24 137,9	28 011,2
4. Дата предложения	-	июл.18	июл.18	июл.18	июл.18
Корректировка	%		0%	0%	0%
	руб. / га		0,0	0,0	0,0
Скорректированная стоимость	руб. / га		17 361,1	24 137,9	28 011,2
5. Условия продажи	-		скидка на торг	скидка на торг	скидка на торг
Корректировка	%		-14,7%	-14,7%	-14,7%
	руб. / га		-2 552,1	-3 548,3	-4 117,6
Скорректированная стоимость	руб. / га		14 809,0	20 589,7	23 893,6
Итоговая величина после применения последовательных корректировок:			14 809,0	20 589,7	23 893,6
Относительные корректировки					
6. Месторасположение	-		Смоленская область, Ельнинский район, Поповка урочище	Смоленская область Новодугинский район, Новодугино, Смоленская область Новодугино	Смоленская область, р-н Вяземский, с/п Кайдаковское, Вязьма, Смоленская область
Корректировка	%		0%	0%	0%
	руб. / га		0,0	0,0	0,0
7. Состояние	-	-	аналог	аналог	аналог
Корректировка	%		0%	0%	0%
8. Коммуникации	-	электричество	электричество	электричество	электричество
Корректировка	%		0%	0%	0%
9. Площадь	-	10-30 га	12	29	18
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
10. Наличие ж/д ветки	-	нет	нет	нет	нет
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Итоговая величина относительных корректировок, %	%		0%	0%	0%
Итого скорректированная стоимость			14 809,0	20 589,7	23 893,6
Общая абсолютная коррекция в % от цены продажи / предложения k_i			15%	15%	15%
Общая сумма корректировок, $K=\sum k_i$			0,44		
Обратная величина удельного числа корректировок каждого аналога, $Y_i=K/k_i$			3,00	3,00	3,00
Сумма обратных величин удельного числа корректировок каждого			9,00		

Элемент сравнения	Ед. измерения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Удельный вес объекта-аналога			33%	33%	33%
Рыночная стоимость земельного участка	руб./га	-	19 764		

Источник: расчет оценщика

Таблица 17. Расчет рыночной стоимости для группы земельных участков площадью 30-100 га.

Элемент сравнения	Ед. измерения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
1. Передаваемые права	-	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка	%		0%	0%	0%
	руб. / га		0,0	0,0	0,0
Скорректированная стоимость	руб. / га		20 408	21 739	17 544
2. Условие финансирования	-	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка	%		0%	0%	0%
	руб. / га		0,0	0,0	0,0
Скорректированная стоимость	руб. / га		20 408	21 739	17 544
3. Условия сделки	-	типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка	%		0%	0%	0%
	руб. / га		0,0	0,0	0,0
Скорректированная стоимость	руб. / га		20 408,2	21 739,1	17 543,9
4. Дата предложения	-	июл.18	июл.18	июл.18	июл.18
Корректировка	%		0%	0%	0%
	руб. / га		0,0	0,0	0,0
Скорректированная стоимость	руб. / га		20 408,2	21 739,1	17 543,9
5. Условия продажи	-		скидка на торг	скидка на торг	скидка на торг
Корректировка	%		-14,7%	-14,7%	-14,7%
	руб. / га		-3 000,0	-3 195,7	-2 578,9
Скорректированная стоимость	руб. / га		17 408,2	18 543,5	14 964,9
Итоговая величина после применения последовательных корректировок:			17 408,2	18 543,5	14 964,9
Относительные корректировки					
6. Месторасположение	-		Смоленская область, Ельнинский район, Поповка урочище	Смоленская область, Ельнинский район, Теренино поселок	Смоленская область, Монастырщинский район, Дмыничи деревня
Корректировка	%		0%	0%	0%
	руб. / га		0,0	0,0	0,0
7. Состояние	-	-	аналог	аналог	аналог
Корректировка	%		0%	0%	0%
8. Коммуникации	-	электричество	электричество	электричество	электричество
Корректировка	%		0%	0%	0%
9. Площадь	-	30-100	49	69	57
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
10. Наличие ж/д ветки	-	нет	нет	нет	нет
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Итоговая величина относительных корректировок, %	%		0%	0%	0%

Элемент сравнения	Ед. измерения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Итого скорректированная стоимость			17 408,2	18 543,5	14 964,9
Общая абсолютная коррекция в % от цены продажи / предложения k_i			15%	15%	15%
Общая сумма корректировок, $K = \sum k_i$			0,44		
Обратная величина удельного числа корректировок каждого аналога, $Y_i = K/k_i$			3,00	3,00	3,00
Сумма обратных величин удельного числа корректировок каждого			9,00		
Удельный вес объекта-аналога			33%	33%	33%
Рыночная стоимость земельного участка	руб./га	-	16 972		

Источник: расчет оценщика

Расхождение результатов оценки⁸. Полученное значение расхождения результатов оценки между максимальным и минимальным скорректированными значениями объектов-аналогов составляет не более 30%, что позволяет сделать вывод об однородности выборки, и при выведении итоговой величины стоимости 1 кв. м объекта исследования.

Обоснование вносимых корректировок

Корректировка на имущественные права на земельный участок

Объекты аналоги, как и объект оценки, находятся на праве собственности. Поскольку правовой статус одинаковый по всем сравнимым объектам и соответствует оцениваемым объектам, внесение корректировки не требуется.

Корректировка на условия финансирования

Условия финансовых расчетов и время экспозиции сопоставимых объектов (объектов сравнения) являются типичными для данных объектов на местном рынке недвижимости и схожими с условиями, в которых определяется стоимость оцениваемых земельных участков. Дополнительных рыночных условий и особенностей для объектов сравнения не выявлено, поэтому корректировка равна 0%.

Корректировка на условие сделки

Условия купли-продажи сопоставимых объектов (объектов сравнения) являются типичными для данных объектов на местном рынке недвижимости и схожими с условиями, в которых определяется стоимость оцениваемых земельных участков. Дополнительных рыночных условий и особенностей для объектов сравнения не выявлено, поэтому корректировка равна 0%.

Корректировка на рыночные условия (время продажи / предложения)

В связи с тем, что все предложения о продаже сопоставимых объектов актуальны на дату проведения оценки, корректировка, учитывающая изменение рыночных условий со времени продажи / предложения объектов до даты оценки, в данном случае равна 0%.

Корректировка на фактор «цены продажи/предложения» (торг)

⁸ Елисеева И. И., Юзбашев М. М. Общая теория статистики: Учебник. — М.: Финансы и статистика, 2002. — ISBN 5-279-01956-9

Данный вид корректировки необходим, так как имеющаяся в распоряжении Оценщика информация является не результатом фактически свершившихся сделок, а предложением приобрести за определенную цену. В ходе ведения переговоров, как правило, удастся снизить стоимость предложения, в результате чего фактическая цена реализации объекта обычно оказывается ниже.

Значение корректировки принято согласно данным «Справочника оценщика недвижимости-2017. Земельные участки.», автор: Лейфер Л.А, Нижний Новгород, 2017 и составит 14,7%.

Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов
Таблица 194

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	11,5%	10,8%	12,3%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	10,3%	9,6%	11,0%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	14,7%	13,7%	15,7%
4.1. Земельные участки под МЖС	10,9%	10,1%	11,6%
4.2. Земельные участки под ИЖС	8,8%	8,2%	9,5%
5. Земельные участки под объекты рекреации	13,7%	12,9%	14,5%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	12,0%	11,1%	12,8%

Источник: «Справочник оценщика недвижимости-2017. Земельные участки.», автор: Лейфер Л.А, Нижний Новгород, 2017

Корректировка на местоположение.

Объекты аналоги и объект оценки расположены в одном районе. Поэтому корректировка на местоположение не требуется.

Корректировка на общую площадь

Обычно, при прочих равных условиях, большие по площади объекты недвижимости продаются по более низкой цене в пересчете на единицу площади. Поэтому для всех объектов-аналогов требуется введение корректировок, т.к. их площадь существенно отличается от площади оцениваемых помещений.

Значение корректировки принято согласно данным «Справочника оценщика недвижимости-2016. Том 3. Земельные участки.», автор: Лейфер Л.А, Нижний Новгород, 2016.

Таблица 54

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

Источник: «Справочник оценщика недвижимости-2017. Том 3. Земельные участки.», автор: Лейфер Л.А, Нижний Новгород, 2016

В связи с изначальной группировкой земельных участков по данной градации, корректировки внутри группы не производятся по фактору площади

Корректировка на коммуникации

Объекты-аналоги и объект оценки имеют одинаковое инженерное обеспечение. Значение корректировки не требуется.

Так как для расчета объекта оценки использовали разбиение по площадям, поэтому рыночная стоимость каждого земельного участка рассчитывается в зависимости от соотношения к определённой группе.

Таблица 18. Расчет рыночной стоимости земельных участков методом сравнения продаж.

№ п/Инов. №п	Наименование	Количество, шт.	Общая площадь, га	до 10 га	10-30 га	30-100 га	Рыночная стоимость 1 га для группы, руб.	Рыночная стоимость земельного участка, руб.
1	Земельный участок № 67:08:0030104:387 S=160300 +/-3503 кв.м.	1	16,03		16,03		19 764	317 000
2	Земельный участок № 67:08:0030104:386 S=74000 +/-2380 кв.м.	1	7,4	7,4			22 052	163 000
3	Земельный участок № 67:08:0030104:385 S=430200 +/-5739 кв.м.	1	43,02			43,02	16 972	730 000
4	Земельный участок № 67:08:0030104:384 S=236700 +/-4257 кв.м.	1	23,67		23,67		19 764	468 000
5	Земельный участок № 67:08:0030104:383 S=985400 +/- 8685 кв.м.	1	98,54			98,54	16 972	1 672 000
6	Земельный участок № 67:08:0030104:382 S=296100 +/- 4761 кв.м.	1	29,61		29,61		19 764	585 000
7	Земельный участок № 67:08:0030104:381 S=396600 +/- 5510 кв.м.	1	39,66			39,66	16 972	673 000
8	Земельный участок № 67:08:0030104:380 S=402100 +/- 5548 кв.м.	1	40,21			40,21	16 972	682 000
9	Земельный участок № 67:08:0030104:379 S=312500 +/- 4891 кв.м.	1	31,25			31,25	16 972	530 000
10	Земельный участок № 67:08:0030104:362 S=84700 +/- 2546 кв.м.	1	8,47	8,47			22 052	187 000
11	Земельный участок № 67:08:0030104:361 S=305000 +/- 4832 кв.м.	1	30,5			30,5	16 972	518 000
12	Земельный участок № 67:08:0030104:360 S=352200 +/- 5192 кв.м.	1	35,22			35,22	16 972	598 000
13	Земельный участок № 67:08:0030104:359 S=604000 +/- 6800 кв.м.	1	60,4			60,4	16 972	1 025 000
14	Земельный участок № 67:08:0030104:378 S=272500 +/- 4567 кв.м.	1	27,25		27,25		19 764	539 000
15	Земельный участок № 67:08:0030104:377 S=142900 +/- 3307 кв.м.	1	14,29		14,29		19 764	282 000
16	Земельный участок № 67:08:0030104:376 S=205100 +/- 3962 кв.м.	1	20,51		20,51		19 764	405 000
17	Земельный участок № 67:08:0030104:375 S=374000 +/- 5351 кв.м.	1	37,4			37,4	16 972	635 000
18	Земельный участок № 67:08:0030104:374 S=542300 +/- 6443 кв.м.	1	54,23			54,23	16 972	920 000

№ п/ Инв. №п	Наименование	Количество, шт.	Общая площадь , га	до 10 га	10-30 га	30-100 га	Рыночная стоимость 1 га для группы, руб.	Рыночная стоимость земель- ного участка, руб.
19	Земельный участок № 67:08:0030104:373 S=308000 +/- 4856 кв.м.	1	30,8			30,8	16 972	523 000
20	Земельный участок № 67:08:0030104:372 S=388000 +/- 5450 кв.м.	1	38,8			38,8	16 972	659 000
21	Земельный участок № 67:08:0030104:371 S=317800 +/- 4932 кв.м.	1	31,78			31,78	16 972	539 000
22	Земельный участок № 67:08:0030104:370 S=241000 +/- 4295 кв.м.	1	24,1		24,1		19 764	476 000
23	Земельный участок № 67:08:0030104:393 S=238400 +/- 4279 кв.м.	1	23,84		23,84		19 764	471 000
24	Земельный участок № 67:08:0030104:394 S=64500 +/- 2222 кв.м.	1	6,45	6,45			22 052	142 000
25	Земельный участок № 67:08:0030104:356 S=247500 +/- 4353 кв.м.	1	24,75		24,75		19 764	489 000
26	Земельный участок № 67:08:0030104:355 S=294500 +/- 4748 кв.м.	1	29,45		29,45		19 764	582 000
27	Земельный участок № 67:08:0030104:354 S=384100 +/- 5422 кв.м.	1	38,41			38,41	16 972	652 000
28	Земельный участок № 67:08:0030104:353 S=232500 +/- 4219 кв.м.	1	23,25		23,25		19 764	460 000
29	Земельный участок № 67:08:0030104:352 S=395900 +/- 5505 кв.м.	1	39,59			39,59	16 972	672 000
30	Земельный участок № 67:08:0030104:351 S=231200 +/- 4207 кв.м.	1	23,12		23,12		19 764	457 000
31	Земельный участок № 67:08:0030104:350 S=561300 +/- 6555 кв.м.	1	56,13			56,13	16 972	953 000
32	Земельный участок № 67:08:0030104:349 S=177100 +/- 3682 кв.м.	1	17,71		17,71		19 764	350 000
33	Земельный участок № 67:08:0030104:348 S=630100 +/- 6945 кв.м.	1	63,01			63,01	16 972	1 069 000
34	Земельный участок № 67:08:0030104:369 S=771600 +/- 7686 кв.м.	1	77,16			77,16	16 972	1 310 000
35	Земельный участок № 67:08:0030104:368 S=340700 +/- 5107 кв.м.	1	34,07			34,07	16 972	578 000
36	Земельный участок № 67:08:0030104:366 S=206000 +/- 3971 кв.м.	1	20,6		20,6		19 764	407 000
37	Земельный участок № 67:08:0030104:365 S=11500 +/- 938 кв.м.	1	1,15	1,15			22 052	25 000
38	Земельный участок № 67:08:0030104:364 S=381800 +/- 5406 кв.м.	1	38,18			38,18	16 972	648 000
39	Земельный участок № 67:08:0030104:363 S=465000 +/- 5966 кв.м.	1	46,5			46,5	16 972	789 000

№ п/Инов. №п	Наименование	Количество, шт.	Общая площадь, га	до 10 га	10-30 га	30-100 га	Рыночная стоимость 1 га для группы, руб.	Рыночная стоимость земельного участка, руб.
40	Земельный участок № 67:08:0030104:337 S=719600 +/- 7422 кв.м.	1	71,96			71,96	16 972	1 221 000
41	Земельный участок № 67:08:0030104:336 S=427800 +/- 5723 кв.м.	1	42,78			42,78	16 972	726 000
42	Земельный участок № 67:08:0030104:335 S=576000 +/- 6640 кв.м.	1	57,6			57,6	16 972	978 000
43	Земельный участок № 67:08:0030104:334 S=673200 +/- 7179 кв.м.	1	67,32			67,32	16 972	1 143 000
44	Земельный участок № 67:08:0030104:347 S=70200 +/- 2318 кв.м.	1	7,02	7,02			22 052	155 000
45	Земельный участок № 67:08:0030104:346 S=923500 +/- 8408 кв.м.	1	92,35			92,35	16 972	1 567 000
46	Земельный участок № 67:08:0030104:345 S=157100 +/- 3468 кв.м.	1	15,71		15,71		19 764	310 000
47	Земельный участок № 67:08:0030104:344 S=198600 +/- 3899 кв.м.	1	19,86		19,86		19 764	393 000
48	Земельный участок № 67:08:0030104:343 S=185000 +/- 3763 кв.м.	1	18,5		18,5		19 764	366 000
49	Земельный участок № 67:08:0030104:342 S=224200 +/- 4143 кв.м.	1	22,42		22,42		19 764	443 000
50	Земельный участок № 67:08:0030104:341 S=301000 +/- 4800 кв.м.	1	30,1			30,1	16 972	511 000
51	Земельный участок № 67:08:0030104:340 S=691200 +/- 7274 кв.м.	1	69,12			69,12	16 972	1 173 000
52	Земельный участок № 67:08:0030104:339 S=164000 +/- 3543 кв.м.	1	16,4		16,4		19 764	324 000
53	Земельный участок № 67:08:0030104:338 S=278700 +/- 4619 кв.м.	1	27,87		27,87		19 764	551 000
54	Земельный участок № 67:08:0030104:358 S=32400 +/- 1575 кв.м.	1	3,24	3,24			22 052	71 000
55	Земельный участок № 67:08:0030104:357 S=753800	1	75,38			75,38	16 972	1 279 000
	Итого	55	1944,14	33,73	438,94	1471,47		34 390 000

Источник: расчет оценщика

Таким образом, стоимость Объекта оценки по состоянию на дату оценки, рассчитанная методом сравнения продаж, составит 34 390 000 (тридцать четыре миллиона триста девяносто тысяч) руб.

15.Согласование результатов оценки

При согласовании результатов расчета стоимости объекта оценки должны учитываться вид стоимости, установленный в задании на оценку, а также суждения оценщика о качестве результатов, полученных в рамках примененных подходов. Выбранный оценщиком способ согласования, а также все сделанные оценщиком при осуществлении согласования результатов суждения, допущения и использованная информация должны быть обоснованы. В случае применения для согласования процедуры взвешивания оценщик должен обосновать выбор использованных весов (ФСО №1).

В процессе согласования промежуточных результатов оценки недвижимости, полученных с применением разных подходов, следует проанализировать достоинства и недостатки этих подходов, объяснить расхождение промежуточных результатов и на основе проведенного анализа определить итоговый результат оценки недвижимости (ФСО №7).

Поскольку оценка произведена только в рамках сравнительного подхода методом сравнения продаж, согласование не производится, а итоговая величина рыночной стоимости принята на основании сравнительного подхода.

Результаты выполненных расчетов в рамках применения различных подходов к оценке приведены в таблице ниже.

Таблица 19. Рыночная стоимость Объектов оценки

№ п/п	Наименование	Стоимость, рассчитанная затратным подходом, руб.	Вес, присвоенный подходу, %.	Стоимость, рассчитанная сравнительным подходом, руб.	Вес, присвоенный подходу, %	Стоимость, рассчитанная доходным подходом, руб.	Вес, присвоенный подходу, %
1	Земельный участок № 67:08:0030104:387 S=160300 +/-3503 кв.м.	Обоснованный отказ от использования	-	317 000	100	Обоснованный отказ от использования	-
2	Земельный участок № 67:08:0030104:386 S=74000 +/-2380 кв.м.	Обоснованный отказ от использования	-	163 000	100	Обоснованный отказ от использования	-
3	Земельный участок № 67:08:0030104:385 S=430200 +/-5739 кв.м.	Обоснованный отказ от использования	-	730 000	100	Обоснованный отказ от использования	-
4	Земельный участок № 67:08:0030104:384 S=236700 +/-4257 кв.м.	Обоснованный отказ от использования	-	468 000	100	Обоснованный отказ от использования	-
5	Земельный участок № 67:08:0030104:383 S=985400 +/- 8685 кв.м.	Обоснованный отказ от использования	-	1 672 000	100	Обоснованный отказ от использования	-
6	Земельный участок № 67:08:0030104:382 S=296100 +/- 4761 кв.м.	Обоснованный отказ от использования	-	585 000	100	Обоснованный отказ от использования	-
7	Земельный участок № 67:08:0030104:381 S=396600 +/- 5510 кв.м.	Обоснованный отказ от использования	-	673 000	100	Обоснованный отказ от использования	-
8	Земельный участок № 67:08:0030104:380 S=402100 +/- 5548 кв.м.	Обоснованный отказ от использования	-	682 000	100	Обоснованный отказ от использования	-
9	Земельный участок № 67:08:0030104:379 S=312500 +/- 4891 кв.м.	Обоснованный отказ от использования	-	530 000	100	Обоснованный отказ от использования	-

№ п/п	Наименование	Стоимость, рассчитанная затратным подходом, руб.	Вес, присвоенный подходу, %.	Стоимость, рассчитанная сравнительным подходом, руб.	Вес, присвоенный подходу, %	Стоимость, рассчитанная доходным подходом, руб.	Вес, присвоенный подходу, %
10	Земельный участок № 67:08:0030104:362 S=84700 +/- 2546 кв.м.	Обоснованный отказ от использования	-	187 000	100	Обоснованный отказ от использования	-
11	Земельный участок № 67:08:0030104:361 S=305000 +/- 4832 кв.м.	Обоснованный отказ от использования	-	518 000	100	Обоснованный отказ от использования	-
12	Земельный участок № 67:08:0030104:360 S=352200 +/- 5192 кв.м.	Обоснованный отказ от использования	-	598 000	100	Обоснованный отказ от использования	-
13	Земельный участок № 67:08:0030104:359 S=604000 +/- 6800 кв.м.	Обоснованный отказ от использования	-	1 025 000	100	Обоснованный отказ от использования	-
14	Земельный участок № 67:08:0030104:378 S=272500 +/- 4567 кв.м.	Обоснованный отказ от использования	-	539 000	100	Обоснованный отказ от использования	-
15	Земельный участок № 67:08:0030104:377 S=142900 +/- 3307 кв.м.	Обоснованный отказ от использования	-	282 000	100	Обоснованный отказ от использования	-
16	Земельный участок № 67:08:0030104:376 S=205100 +/- 3962 кв.м.	Обоснованный отказ от использования	-	405 000	100	Обоснованный отказ от использования	-
17	Земельный участок № 67:08:0030104:375 S=374000 +/- 5351 кв.м.	Обоснованный отказ от использования	-	635 000	100	Обоснованный отказ от использования	-
18	Земельный участок № 67:08:0030104:374 S=542300 +/- 6443 кв.м.	Обоснованный отказ от использования	-	920 000	100	Обоснованный отказ от использования	-
19	Земельный участок № 67:08:0030104:373 S=308000 +/- 4856 кв.м.	Обоснованный отказ от использования	-	523 000	100	Обоснованный отказ от использования	-
20	Земельный участок № 67:08:0030104:372 S=388000 +/- 5450 кв.м.	Обоснованный отказ от использования	-	659 000	100	Обоснованный отказ от использования	-
21	Земельный участок № 67:08:0030104:371 S=317800 +/- 4932 кв.м.	Обоснованный отказ от использования	-	539 000	100	Обоснованный отказ от использования	-
22	Земельный участок № 67:08:0030104:370 S=241000 +/- 4295 кв.м.	Обоснованный отказ от использования	-	476 000	100	Обоснованный отказ от использования	-
23	Земельный участок № 67:08:0030104:393 S=238400 +/- 4279 кв.м.	Обоснованный отказ от использования	-	471 000	100	Обоснованный отказ от использования	-
24	Земельный участок № 67:08:0030104:394 S=64500 +/- 2222 кв.м.	Обоснованный отказ от использования	-	142 000	100	Обоснованный отказ от использования	-
25	Земельный участок № 67:08:0030104:356 S=247500 +/- 4353 кв.м.	Обоснованный отказ от использования	-	489 000	100	Обоснованный отказ от использования	-
26	Земельный участок № 67:08:0030104:355 S=294500 +/- 4748 кв.м.	Обоснованный отказ от использования	-	582 000	100	Обоснованный отказ от использования	-
27	Земельный участок № 67:08:0030104:354 S=384100 +/- 5422 кв.м.	Обоснованный отказ от использования	-	652 000	100	Обоснованный отказ от использования	-
28	Земельный участок № 67:08:0030104:353 S=232500 +/- 4219 кв.м.	Обоснованный отказ от использования	-	460 000	100	Обоснованный отказ от использования	-
29	Земельный участок № 67:08:0030104:352 S=395900 +/- 5505 кв.м.	Обоснованный отказ от использования	-	672 000	100	Обоснованный отказ от использования	-

№ п/п	Наименование	Стоимость, рассчитанная затратным подходом, руб.	Вес, присвоенный подходу, %.	Стоимость, рассчитанная сравнительным подходом, руб.	Вес, присвоенный подходу, %	Стоимость, рассчитанная доходным подходом, руб.	Вес, присвоенный подходу, %
30	Земельный участок № 67:08:0030104:351 S=231200 +/- 4207 кв.м.	Обоснованный отказ от использования	-	457 000	100	Обоснованный отказ от использования	-
31	Земельный участок № 67:08:0030104:350 S=561300 +/- 6555 кв.м.	Обоснованный отказ от использования	-	953 000	100	Обоснованный отказ от использования	-
32	Земельный участок № 67:08:0030104:349 S=177100 +/- 3682 кв.м.	Обоснованный отказ от использования	-	350 000	100	Обоснованный отказ от использования	-
33	Земельный участок № 67:08:0030104:348 S=630100 +/- 6945 кв.м.	Обоснованный отказ от использования	-	1 069 000	100	Обоснованный отказ от использования	-
34	Земельный участок № 67:08:0030104:369 S=771600 +/- 7686 кв.м.	Обоснованный отказ от использования	-	1 310 000	100	Обоснованный отказ от использования	-
35	Земельный участок № 67:08:0030104:368 S=340700 +/- 5107 кв.м.	Обоснованный отказ от использования	-	578 000	100	Обоснованный отказ от использования	-
36	Земельный участок № 67:08:0030104:366 S=206000 +/- 3971 кв.м.	Обоснованный отказ от использования	-	407 000	100	Обоснованный отказ от использования	-
37	Земельный участок № 67:08:0030104:365 S=11500 +/- 938 кв.м.	Обоснованный отказ от использования	-	25 000	100	Обоснованный отказ от использования	-
38	Земельный участок № 67:08:0030104:364 S=381800 +/- 5406 кв.м.	Обоснованный отказ от использования	-	648 000	100	Обоснованный отказ от использования	-
39	Земельный участок № 67:08:0030104:363 S=465000 +/- 5966 кв.м.	Обоснованный отказ от использования	-	789 000	100	Обоснованный отказ от использования	-
40	Земельный участок № 67:08:0030104:337 S=719600 +/- 7422 кв.м.	Обоснованный отказ от использования	-	1 221 000	100	Обоснованный отказ от использования	-
41	Земельный участок № 67:08:0030104:336 S=427800 +/- 5723 кв.м.	Обоснованный отказ от использования	-	726 000	100	Обоснованный отказ от использования	-
42	Земельный участок № 67:08:0030104:335 S=576000 +/- 6640 кв.м.	Обоснованный отказ от использования	-	978 000	100	Обоснованный отказ от использования	-
43	Земельный участок № 67:08:0030104:334 S=673200 +/- 7179 кв.м.	Обоснованный отказ от использования	-	1 143 000	100	Обоснованный отказ от использования	-
44	Земельный участок № 67:08:0030104:347 S=70200 +/- 2318 кв.м.	Обоснованный отказ от использования	-	155 000	100	Обоснованный отказ от использования	-
45	Земельный участок № 67:08:0030104:346 S=923500 +/- 8408 кв.м.	Обоснованный отказ от использования	-	1 567 000	100	Обоснованный отказ от использования	-
46	Земельный участок № 67:08:0030104:345 S=157100 +/- 3468 кв.м.	Обоснованный отказ от использования	-	310 000	100	Обоснованный отказ от использования	-
47	Земельный участок № 67:08:0030104:344 S=198600 +/- 3899 кв.м.	Обоснованный отказ от использования	-	393 000	100	Обоснованный отказ от использования	-

№ п/п	Наименование	Стоимость, рассчитанная затратным подходом, руб.	Вес, при- своенный подходу, %.	Стоимость, рас- считанная срав- нительным под- ходом, руб.	Вес, при- своенный подходу, %	Стоимость, рассчитанная доходным под- ходом, руб.	Вес, присво- енный под- ходу, %
48	Земельный участок № 67:08:0030104:343 S=185000 +/- 3763 кв.м.	Обоснованный отказ от исполь- зования	-	366 000	100	Обоснованный отказ от исполь- зования	-
49	Земельный участок № 67:08:0030104:342 S=224200 +/- 4143 кв.м.	Обоснованный отказ от исполь- зования	-	443 000	100	Обоснованный отказ от исполь- зования	-
50	Земельный участок № 67:08:0030104:341 S=301000 +/- 4800 кв.м.	Обоснованный отказ от исполь- зования	-	511 000	100	Обоснованный отказ от исполь- зования	-
51	Земельный участок № 67:08:0030104:340 S=691200 +/- 7274 кв.м.	Обоснованный отказ от исполь- зования	-	1 173 000	100	Обоснованный отказ от исполь- зования	-
52	Земельный участок № 67:08:0030104:339 S=164000 +/- 3543 кв.м.	Обоснованный отказ от исполь- зования	-	324 000	100	Обоснованный отказ от исполь- зования	-
53	Земельный участок № 67:08:0030104:338 S=278700 +/- 4619 кв.м.	Обоснованный отказ от исполь- зования	-	551 000	100	Обоснованный отказ от исполь- зования	-
54	Земельный участок № 67:08:0030104:358 S=32400 +/- 1575 кв.м.	Обоснованный отказ от исполь- зования	-	71 000	100	Обоснованный отказ от исполь- зования	-
55	Земельный участок № 67:08:0030104:357 S=753800	Обоснованный отказ от исполь- зования	-	1 279 000	100	Обоснованный отказ от исполь- зования	-
	Итого			34 390 000			

Источник информации: расчеты оценщика

16. Заключение о рыночной стоимости Объекта оценки

Итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки по состоянию на дату оценки составляет:

34 390 000 (тридцать четыре миллиона триста девяносто тысяч) рублей, в том числе:

Таблица 20. Рыночная стоимость Объекта оценки

№ п/п	Наименование	Категория земель	Адрес	Рыночная стоимость земельного участка, руб.
1	Земельный участок № 67:08:0030104:387 S=160300 +/- 3503 кв.м.	Земли сельскохозяйственного назначения/Для производства сельскохозяйственной продукции	Смоленская область, р-н Ельнинский, с/п Мутищенское	317 000
2	Земельный участок № 67:08:0030104:386 S=74000 +/- 2380 кв.м.	Земли сельскохозяйственного назначения/Для производства сельскохозяйственной продукции	Смоленская область, р-н Ельнинский, с/п Мутищенское	163 000
3	Земельный участок № 67:08:0030104:385 S=430200 +/- 5739 кв.м.	Земли сельскохозяйственного назначения/Для производства сельскохозяйственной продукции	Смоленская область, р-н Ельнинский, с/п Мутищенское	730 000
4	Земельный участок № 67:08:0030104:384 S=236700 +/- 4257 кв.м.	Земли сельскохозяйственного назначения/Для производства сельскохозяйственной продукции	Смоленская область, р-н Ельнинский, с/п Мутищенское	468 000
5	Земельный участок № 67:08:0030104:383 S=985400 +/- 8685 кв.м.	Земли сельскохозяйственного назначения/Для производства сельскохозяйственной продукции	Смоленская область, р-н Ельнинский, с/п Мутищенское	1 672 000
6	Земельный участок № 67:08:0030104:382 S=296100 +/- 4761 кв.м.	Земли сельскохозяйственного назначения/Для производства сельскохозяйственной продукции	Смоленская область, р-н Ельнинский, с/п Мутищенское	585 000
7	Земельный участок № 67:08:0030104:381 S=396600 +/- 5510 кв.м.	Земли сельскохозяйственного назначения/Для производства сельскохозяйственной продукции	Смоленская область, р-н Ельнинский, с/п Мутищенское	673 000
8	Земельный участок № 67:08:0030104:380 S=402100 +/- 5548 кв.м.	Земли сельскохозяйственного назначения/Для производства сельскохозяйственной продукции	Смоленская область, р-н Ельнинский, с/п Мутищенское	682 000
9	Земельный участок № 67:08:0030104:379 S=312500 +/- 4891 кв.м.	Земли сельскохозяйственного назначения/Для производства сельскохозяйственной продукции	Смоленская область, р-н Ельнинский, с/п Мутищенское	530 000
10	Земельный участок № 67:08:0030104:362 S=84700 +/- 2546 кв.м.	Земли сельскохозяйственного назначения/Для производства сельскохозяйственной продукции	Смоленская область, р-н Ельнинский, с/п Мутищенское	187 000
11	Земельный участок № 67:08:0030104:361 S=305000 +/- 4832 кв.м.	Земли сельскохозяйственного назначения/Для производства сельскохозяйственной продукции	Смоленская область, р-н Ельнинский, с/п Мутищенское	518 000
12	Земельный участок № 67:08:0030104:360 S=352200 +/- 5192 кв.м.	Земли сельскохозяйственного назначения/Для производства сельскохозяйственной продукции	Смоленская область, р-н Ельнинский, с/п Мутищенское	598 000
13	Земельный участок № 67:08:0030104:359 S=604000 +/- 6800 кв.м.	Земли сельскохозяйственного назначения/Для производства сельскохозяйственной продукции	Смоленская область, р-н Ельнинский, с/п Мутищенское	1 025 000
14	Земельный участок № 67:08:0030104:378 S=272500 +/- 4567 кв.м.	Земли сельскохозяйственного назначения/Для производства сельскохозяйственной продукции	Смоленская область, р-н Ельнинский, с/п Мутищенское	539 000
15	Земельный участок № 67:08:0030104:377 S=142900 +/- 3307 кв.м.	Земли сельскохозяйственного назначения/Для производства сельскохозяйственной продукции	Смоленская область, р-н Ельнинский, с/п Мутищенское	282 000
16	Земельный участок № 67:08:0030104:376 S=205100 +/- 3962 кв.м.	Земли сельскохозяйственного назначения/Для производства сельскохозяйственной продукции	Смоленская область, р-н Ельнинский, с/п Мутищенское	405 000
17	Земельный участок № 67:08:0030104:375 S=374000 +/- 5351 кв.м.	Земли сельскохозяйственного назначения/Для производства сельскохозяйственной продукции	Смоленская область, р-н Ельнинский, с/п Мутищенское	635 000
18	Земельный участок № 67:08:0030104:374 S=542300 +/- 6443 кв.м.	Земли сельскохозяйственного назначения/Для производства сельскохозяйственной продукции	Смоленская область, р-н Ельнинский, с/п Мутищенское	920 000

[illegible]

Заказчик: ООО «Агроцентр-Орел»

Отчет: № 42/07/18

№ п/п	Наименование	Категория земель	Адрес	Рыночная стоимость земельного участка, руб.
41	Земельный участок № 67:08:0030104:336 S=427800 +/- 5723 кв.м.	Земли сельскохозяйственного назначения/Для производства сельскохозяйственной продукции	Смоленская область, р-н Ельнинский, с/п Мутищенское	726 000
42	Земельный участок № 67:08:0030104:335 S=576000 +/- 6640 кв.м.	Земли сельскохозяйственного назначения/Для производства сельскохозяйственной продукции	Смоленская область, р-н Ельнинский, с/п Мутищенское	978 000
43	Земельный участок № 67:08:0030104:334 S=673200 +/- 7179 кв.м.	Земли сельскохозяйственного назначения/Для производства сельскохозяйственной продукции	Смоленская область, р-н Ельнинский, с/п Мутищенское	1 143 000
44	Земельный участок № 67:08:0030104:347 S=70200 +/- 2318 кв.м.	Земли сельскохозяйственного назначения/Для производства сельскохозяйственной продукции	Смоленская область, р-н Ельнинский, с/п Мутищенское	155 000
45	Земельный участок № 67:08:0030104:346 S=923500 +/- 8408 кв.м.	Земли сельскохозяйственного назначения/Для производства сельскохозяйственной продукции	Смоленская область, р-н Ельнинский, с/п Мутищенское	1 567 000
46	Земельный участок № 67:08:0030104:345 S=157100 +/- 3468 кв.м.	Земли сельскохозяйственного назначения/Для производства сельскохозяйственной продукции	Смоленская область, р-н Ельнинский, с/п Мутищенское	310 000
47	Земельный участок № 67:08:0030104:344 S=198600 +/- 3899 кв.м.	Земли сельскохозяйственного назначения/Для производства сельскохозяйственной продукции	Смоленская область, р-н Ельнинский, с/п Мутищенское	393 000
48	Земельный участок № 67:08:0030104:343 S=185000 +/- 3763 кв.м.	Земли сельскохозяйственного назначения/Для производства сельскохозяйственной продукции	Смоленская область, р-н Ельнинский, с/п Мутищенское	366 000
49	Земельный участок № 67:08:0030104:342 S=224200 +/- 4143 кв.м.	Земли сельскохозяйственного назначения/Для производства сельскохозяйственной продукции	Смоленская область, р-н Ельнинский, с/п Мутищенское	443 000
50	Земельный участок № 67:08:0030104:341 S=301000 +/- 4800 кв.м.	Земли сельскохозяйственного назначения/Для производства сельскохозяйственной продукции	Смоленская область, р-н Ельнинский, с/п Мутищенское	511 000
51	Земельный участок № 67:08:0030104:340 S=691200 +/- 7274 кв.м.	Земли сельскохозяйственного назначения/Для производства сельскохозяйственной продукции	Смоленская область, р-н Ельнинский, с/п Мутищенское	1 173 000
52	Земельный участок № 67:08:0030104:339 S=164000 +/- 3543 кв.м.	Земли сельскохозяйственного назначения/Для производства сельскохозяйственной продукции	Смоленская область, р-н Ельнинский, с/п Мутищенское	324 000
53	Земельный участок № 67:08:0030104:338 S=278700 +/- 4619 кв.м.	Земли сельскохозяйственного назначения/Для производства сельскохозяйственной продукции	Смоленская область, р-н Ельнинский, с/п Мутищенское	551 000
54	Земельный участок № 67:08:0030104:358 S=32400 +/- 1575 кв.м.	Земли сельскохозяйственного назначения/Для производства сельскохозяйственной продукции	Смоленская область, р-н Ельнинский, с/п Мутищенское	71 000
55	Земельный участок № 67:08:0030104:357 S=753800	Земли сельскохозяйственного назначения/Для производства сельскохозяйственной продукции	Смоленская область, р-н Ельнинский, с/п Мутищенское	1 279 000
Итого				34 390 000

Источник информации: расчеты оценщика

17. Декларация качества (заявление о соответствии)

Подписавший данный отчет оценщик настоящим удостоверяет, что в соответствие с имеющимися в его распоряжении данными:

1. Оценка проведена, а отчет составлен в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральными стандартами оценки (ФСО №№ 1, 2, 3, 7).

2. Также при проведении оценки были использованы Стандарты НП «Саморегулируемая организация Ассоциации Российских Магистров Оценки» поскольку оценщики, принимавшие участие в настоящей работе являются членами НП СОАРМО.

3. Факты, изложенные в отчете, верны и соответствуют действительности.

4. Содержащиеся в отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самим оценщикам и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего отчета.

5. Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, и действуют непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.

6. Вознаграждение оценщика не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в отчете.

7. Приведенные в отчете факты, на основе которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были собраны с наибольшей степенью использования знаний и умений, и являются, по мнению оценщика, достоверными и не содержащими фактических ошибок.

8. Специалист, принимавший участие в настоящей оценке, является профессиональным оценщиком, обладающим необходимыми профессиональными знаниями и навыками, подтвержденными соответствующими сертификатами и дипломами, а также имеющим достаточные знания рынка и опыт для проведения данной оценки.

9. Оценщик, подписавший данный отчет, имеет право на осуществление оценочной деятельности и проведение данной оценки в соответствии с законодательством РФ в области оценочной деятельности: является членом саморегулируемой организации оценщиков и профессиональная ответственность застрахована.

10. ООО «НОК» в соответствии с законодательством РФ имеет право на оказание услуг в области оценочной деятельности и выполнение настоящей оценки, т.к. имеет в штате по основному месту работы не менее 2 лиц, являющихся оценщиками и соответствующих требованиям ст.24 Федерального закона от 29.07.1998г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

В соответствии с практикой оценки компании ООО «НОК» уведомляем, что данный Отчет является конфиденциальным и предназначается только для целей, указанных в задании на оценку. Мы не являемся ответственными перед третьей стороной, вследствие чего, информация, представленная в данном отчете, ее часть, ссылки на нее или на Отчет, не могут быть опубликованы в любом виде или разглашены третьей стороне без нашего предварительного письменного согласия.

Начальник отдела оценки,

оценщик 1 категории, член НП «АРМО»

Князьков А.Г.

19. Список литературы

1. При определении рыночной стоимости Объекта оценки в настоящем отчёте использовались и были учтены следующие источники и нормативные документы:
 2. Конституция РФ.
 3. Гражданский кодекс Российской Федерации, часть первая от 30 ноября 1994 г. №52-ФЗ, часть вторая от 26 января 1996 г. № 15-ФЗ.
 4. Налоговый кодекс Российской Федерации, часть первая от 17 июля 1998 г., часть вторая от 26 июля 2000 г.
 5. Федеральный закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 г. №135-ФЗ.
 6. Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. N 297 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)».
 7. Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. N 298 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».
 8. Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. N 299 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)».
 9. Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 25 сентября 2014 г. N 611 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)».
- Книги, справочные и периодические издания.
10. Международные стандарты оценки – МСО, 2005 (седьмое издание, 2005).
 11. Григорьев В.В. Оценка и переоценка основных фондов: Учебно-практическое пособие. – М. ИНФРА-М, 1997. – 320 с.
 12. Основы ценообразования в строительстве и нормативы эксплуатации зданий и сооружений – г. Санкт-Петербург, 1997г.
 13. Оценка недвижимости: Учебник / Под. Ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2005. – 496с.: ил.
 14. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков (утв. распоряжением Минимущества РФ от 6 марта 2002 г. N 568-р).
 15. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков (утв. распоряжением Минимущества РФ от 10 апреля 2003 г. N 1102-р).
 16. Тарасевич Е.И. "Оценка недвижимости" Санкт-Петербург 1997 г.;
 17. Рутгайзер В. М. "Оценка рыночной стоимости недвижимости", Москва 1998 г.
 18. Информационные Интернет-ресурсы, указанные в Отчете.

20. Приложения

Приложение 1. Копии интернет-страниц по объектам - аналогам

Приложение 2. Документы оценщика.

Приложение 3. Копии документов, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки, предоставленные Заказчиком

Приложение 1 Копии интернет страниц по аналогам

Участок, 935 сот.
Смоленская область, Ельнинский район, Кузнецово деревня. На карте

150 000 ₽ 160 ₽/сот.

+7 951 694-20-28

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Написать сообщение

ID 12329006

Участок, 756 сот.
Смоленская область, Ельнинский район, Гурьево деревня. На карте

141 000 ₽ 187 ₽/сот.

+7 951 569-21-45

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Написать сообщение

ID 16291073

Защищено | <https://smolensk.cian.ru/sale/suburban/190713098/>

Яндекс.Карты — по: Банк России, Новая вкладка, Оценка- Почта Mail, ЦИАН – база недви, Яндекс, Конструктор карт Я, О ДОМЕ, Realty.dmir.ru (Нед), Новости, Сведения о госуда, Цены

сегодня, 15:47 0 просмотров, 0 за сегодня

Добавить или редактировать фото Печать Удалить Экспорт

Получите в 3 раза больше звонков! [Купить Премимум](#)

Участок, 6 га

Смоленская область, Ельнинский район, Федоровка деревня На карте

В избранное Поделиться Скачать Добавить в избранное Пожаловаться



1 фото

Площадь
6 га

Продажа земельного участка под сельское хозяйство в деревне Федоровка. Площадь зу 60 000 кв.м. Стоимость участка 150 000 рублей.

Узнайте больше
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

+7 920 894-04-74

150 000 ₽ 25 000 ₽/га

[Следить за изменением цены](#)

+7 920 894-04-74

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

[Написать сообщение](#)

ID 16291073

Яндекс.Директ

Квартиры в Тарасовке с отделкой!

жилой-комплекс-пушкарь...

Языковые Школы в Манаге

libertylingvo.com

Проектная декларация на рекламируе...

Защищено | <https://realty.yandex.ru/offer/4952316087857455607/>

Яндекс.Карты — по: Банк России, Новая вкладка, Оценка- Почта Mail, ЦИАН – база недви, Яндекс, Конструктор карт Я, О ДОМЕ, Realty.dmir.ru (Нед), Новости, Сведения о госу

Яндекс Недвижимость

Новое объявление

Продажа Аренда Новостройки Коммерческая ПИК Агентствам Справочник

0 Р Личный кабинет

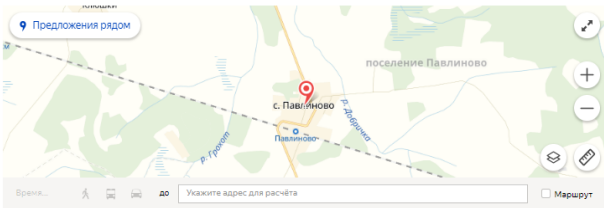
Калужская область • Спас-Деменский район • Павлиново • Продажа • Участок

Участок, 6000 соток

Павлиново, село Павлиново
ж/д ст. Павлиново, 0.50 км

В избранное Поделиться Скачать Добавить в избранное

14 июля Просмотры: 26

Предложения рядом

поселение Павлиново
с. Павлиново
Павлиново

Время... Маршрут

6000 соток
общая

Описание от продавца

Продам участок с/назначения 6 гектар. . Рядом трасса А101 Рязань-Москва 35км. Город 20 км. Асфальтированный подъезд. Жд станция. Документы на собственность имеются; Свидетельство о регистрации права кадастровый паспорт земельного участка.

Получите дополнительную информацию от продавца по телефону:

+7 915 897-96-89 Надежда агентство

200 000 ₽ 34 ₽ за сотку

+7 915 897-96-89

Надежда агентство

ЖК «НЕКРАСОВКА 2018»

КВАРТИРЫ В МОСКВЕ

ОТ **4,3** МЛН РУБ.

В МИНУТ ДО МЕТРО «НЕКРАСОВКА»

1ask

ИСТОРИЯ ЖИЗНИ СТОЛИЦЫ МОСКВЫ

Защищено

https://smolensk.cian.ru/sale/suburban/156630315/

Яндекс.Карты

Банк России

Новая вкладка

Оценки Почта Mail

ЦИАН – база недви

Яндекс

Конструктор карт

О ДОМЕ

Realty.dmitrii.ru (Нед)

Новости

Сведения о госуда

Р

Цены

Це

Квартиры

Квартиры в новостройках

Дома

Недвижимость в Смоленске

Продажа

Продажа земельных участков в Смоленской области

Ельнинский район

6 апр, 18.36

81 просмотр, 2 за сегодня

Участок, 1 152 сот.

Смоленская область, Ельнинский район, Поповка урочище

На карте

В избранное

Пожаловаться

4 фото

Площадь:

1152 сот.

Участок прилегает к автодороге Елья-Новоспасское-Десногорск. Ровный.

200 000 ₽

174 ₽/сот.

Следить за изменением цены

+7 951 694-20-28

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Написать сообщение

ID 12329006

Яндекс.Директ

Прокат Лимузина Джила

vezet-na-svadbu.ru

Яндекс.Директ

Прокат VIP лимузинов от 1300 руб/ч

Узнать больше

carbus24.ru

Добавить или редактировать фото

Печать

Удалить

Экспорт

Получите в 3 раза больше звонков!

Купить Premium

Участок, 2 900 сот.

Смоленская область, Десногорск

На карте

В избранное

Пожаловаться

1 фото

Площадь:

2900 сот.

Земля под сельхозугодья. Право собственности. Цена договорная.

Узнайте больше

Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

+7 951 700-09-99

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Яндекс.Директ

Участки в Чеховском районе

Узнать больше

otkazki.rf

Яндекс.Директ

Акция! Аренда Лимузинов от 1350Р

vezet-na-svadbu.ru

Яндекс.Директ

VIP свадьба в красивой усадьбе!

Узнать больше

smoln.ru

Яндекс.Директ

Аренда авто с водителем на свадьбу

autotrump.ru

Яндекс.Директ

Яркий девичник в Арт-студии!

drawupstudio.ru

Яндекс.Директ

Аренда декора на свадьбу! Обвал цен!

цветные-декорации1.rf

Защищено

https://www.domofond.ru/uchastokzemi-na-prodazhu-vyazma-152410327

Яндекс.Карты

Банк России

Новая вкладка

Оценка-Почта Mail

ЦИАН – база недви

Яндекс

Конструктор карт

О ДОМЕ

Realitydmir.ru (Нед

Новости

Сез

500 000 РУБ.

Земли сельскохозяйственного назначения, 1785 соток на прода...

В ипотеку за 4 062 РУБ./мес.

Смоленская область, р-н Вяземский, с/п Кайдаковское, Вязьма, Смоленская область

Вязьма

В избранное

Получать похожие объявления

Станислав

Размещает объявления: 4 года 6 мес.

Открыть другие объекты на продажу: 1

Всего за 3 месяца: 0

8 963 991-99-33

Пожалуйста, скажите, что Вы нашли это объявление на Domofond.ru

Не соглашайтесь на предоплату, если не уверены в надежности продавца или арендодателя.

Написать владельцу объявления

1 из 4

Связаться с владельцем

8 963 991-99-33

Земли сельскохозяйственного назначения, 1785 соток

18га, в собственности.

Участок находится:

Смоленская область, р-н Вяземский, с/п Кайдаковское, в центральной части восточнее д. Быково.

Расстояние до Москвы 240 км, до Смоленска 220 км, до Твери 220 км.

По границе участка проходит проселочная дорога. Возможно провести электричество, газ.

Идеален для создания фермерского хозяйства. Возможно помочь в приобретении соседних участков (если необходимо).

Возможна АРЕНДА!

Ипотека без первого взноса

Одинушки от 6,3 млн руб.

ereda-kvartal.ru

Топосъемка

за 3 дня

Защищено

https://smolensk.move.ru/objects/prodaetsya_sh_naznacheniya_ploshchadyu_4900_sotok_elnya_6799502686/

Яндекс.Карты

Банк России

Новая вкладка

Оценка-Почта Mail

ЦИАН – база недви

Яндекс

Конструктор карт

О ДОМЕ

Realitydmir.ru (Нед

Новости

Сведения о госуда

Продаю землю с/х назначения, 49 га, Ельня

1 000 000 Р

цена за га 20 408 Р

Ельнинский р-н, г. Ельня

полный адрес

Добавить в избранное

11 октября 2017

148 (+1 за сегодня)

Обновлено вчера в 12:31

Пожаловаться

Заметка

Печать

PDF

Марина

Риелтор

+7 (920) 300-17-87

Сообщите продавцу, что Вы нашли объявление на портале move.ru

Передавайте деньги только после просмотра объекта! Ознакомьтесь с остальными правилами, чтобы не попасться на уловки мошенников.

Продайте быстрее!

Премиум размещение

Поднять объявление

ЦИАН

д. Новоспасное, продажа участка

250 000 руб

Защищено | <https://smolensk.cian.ru/sale/suburban/190751208/>

Яндекс.Карты

Банк России

Новая вкладка

Оценка- Почта Mail.ru

ЦИАН – база недви...

Яндекс

Конструктор карт

О ДОМЕ

Realty.dmir.ru (Недв...

Новости

Сведения о госуда...

Цены

Участок, 6 900 сот.

Смоленская область, Ельнинский район, Теренино поселок На карте

В избранное

Пожаловаться

Нет фото

Площадь

6900 сот.

Продажа земельного участка. Право собственности оформлено. Участок ровный не заросший. Земля сельхоз.

Узнайте больше

Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

+7 910 563-98-78

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

На карте

Панорама

Похожие рядом

Инфраструктура

Школы

Детские сады

Поликлиники

Продукт. магазины

Кафе

Теренино

1 500 000 Р 217 Р/сот.

Следить за изменением цены

+7 910 563-98-78

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Написать сообщение

ID 16291073

Искали Bentley напрокат?

Акция! Аренда Лимузинов от 1350Р

Защищено | <https://smolensk.cian.ru/sale/suburban/186190757/>

Яндекс.Карты

Банк России

Новая вкладка

Оценка- Почта Mail.ru

ЦИАН – база недви...

Яндекс

Конструктор карт

О ДОМЕ

Realty.dmir.ru (Недв...

Новости

Сведения о госуда...

Цены

21 май, 13:08

3 просмотра, 0 за сегодня

Платное

Участок, 5 700 сот.

Смоленская область, Монастырщинский район, Дмыничи деревня На карте

В избранное

Пожаловаться

11 фото

Площадь

5700 сот.

Статус земли

Фермерское хозяйство

Продам землю с/х назначения в Смоленской области, Монастырщинского района д.Дмыничи по границе уч-ка проходит лес, озеро, вдоль уч-ка грунтовая дорога, новая эл.линия, телефонная линия, водонапорная башня, трансф. будка 380 вт., ведется газ. Уч-к находится между 2 деревнями, от дороги 3 км.асфальт 58.4 га за 1000000 руб. Собственность.. Кадастровый номер 67-12-0030101:86., 67-12-0030102:141, 67-12-0030101:85, 67-12-0030102:142. Категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешённое использование: для ведения сельскохозяйственного производства. На поле преобладает травянистая растительность. Может быть использовано: под пахотное поле, сенокос, пастбище, ферму, экологический или агро туризм, как родовое поместье, место отдыха, пасеку, личное подсобное хозяйство, сад, питомник для выращивания растений, охотничье хозяйство и др. Земля ранее использовалась под пашню. Экологически чистый район, в 10 км национальный парк Смоленское поозерье., 30 км до Белорусии. Местность: поля и леса, озеро, сосны, ели

1 000 000 Р 175 Р/сот.

Следить за изменением цены

+7 951 694-88-11

+7 962 197-34-01

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Написать сообщение

PRO

ID 13934674

Акция! Аренда Лимузинов от 1350Р

Аренда авто с водителем на свадьбу

Заказчик: ООО «Агроцентр-Орел»

Отчет: № 42/07/18

Приложение 2 Документы Исполнителя и оценщика



**НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
"САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ
РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ"**

Включена Федеральной регистрационной службой России в единый государственный реестр
саморегулируемых организаций оценщиков 4 июля 2007 года за № 0002

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

23 мая 2008 г. № 1944-08

Настоящим подтверждается, что

Князьков Александр Геннадьевич

Паспорт 45-99 №776699 выдан (Ф.И.О. оценщика)
ОВД "Нагатинский затон" города Москвы
16.07.1999

Межотраслевой институт повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов
Российской экономической академии им. Г.В.Плеханова
диплом о профессиональной переподготовке ПП409194 15.12.2000

(образованные участники, серия, номер и дата выдачи документов о профессиональном образовании)

является членом Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ
ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»

№ по реестру 1326 от « 23 мая 2008 г. » года

и на основании Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» имеет право осуществлять оценочную деятельность на территории Российской Федерации самостоятельно, занимаясь частной практикой, а также на основании трудового договора между оценщиком и юридическим лицом, которое соответствует требованиям установленным федеральным законодательством.

Исполнительный директор НП АРМО
Петровская Е.В.
Должность исполнительного директора

Москва



Страхование акционерное общество «ВСК»
ИНН 7710026574, ОГРН 1027700186062
ул. Островная, 4, г. Москва, 121552
тел.: +7 (495) 727 4444, info@vsk.ru

СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 180D0B40R1558

СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

СТРАХОВАТЕЛЬ: ОЦЕНЩИК- Князьков Александр Геннадьевич		
Объект страхования: имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба (имущественного вреда) заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.		
Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): оценочная деятельность, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».		
Страховой случай (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба (имущественного вреда) действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба (имущественного вреда)		
Страховая сумма 30 000 000 руб. 00 коп. (Тридцать миллионов рублей 00 копеек)		Страховая премия 16 800 руб. 00 коп. (Шестнадцать тысяч восемьсот рублей 00 копеек)
СТРАХОВОЙ ТАРИФ (в % от страховой суммы)	0,056 %	
ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «21» апреля 2018 г.	
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	с «21» апреля 2018 г.	по «20» апреля 2019 г.
Особые условия страхования: Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 1 000 000 руб. 00 коп. (Один миллион рублей 00 копеек), закрепленной по настоящему Страховому полису. К настоящему Полису применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизы транспортных средств).		

СТРАХОВЩИК:

Страхование акционерное общество «ВСК»

Место нахождения: Российская Федерация, 121552, г. Москва, ул. Островная, д.4.

От имени Страховщика:

 /Д.Г. Старостин/

МП

Место выдачи Страхового полиса: г. Москва

Дата выдачи 16/04/2017г.

www.vsk.ru

САО «ВСК», лицензия Банка России от 11.09.2015: СЛ №0621, СИ №0621, ОС №0621-03, ОС №0621-04, ОС №0621-05, ПС №0621

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 010424-1

« 12 » апреля 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Князькову Александру Геннадьевичу

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

от « 12 » апреля 20 18 г. № 59

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 12 » апреля 20 21 г.

АО «Опцион», Москва, 2018 г., «Б». Лицензия № 05-05-08/003 ФНС РФ. ТЗ № 367. Тел.: (495) 726-47-42, www.opcion.ru



Страховое акционерное общество «ВСК»
ИНН 7710026574, ОГРН 1027700186062
ул. Островная, 4, г. Москва, 121552

СТРАХОВОЙ ПОЛИС №180D0B40R2494

тел.: +7 (495) 727 4444, info@vsk.ru

**СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА,
С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР**

СТРАХОВАТЕЛЬ: Общество с ограниченной ответственностью «Независимые оценочные консультации».		
Адрес места нахождения на основании Устава: 115470, г. Москва, ул. Судостроительная, д. 25, корп. 2, к.20.		
Объект страхования: не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям, включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.		
Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): деятельность юридического лица, с которым оценщики, поименованные в заявлении на страхование, заключили трудовой договор, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».		
Страховой случай (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Выгодоприобретателей, включая вред, причиненный имуществу Выгодоприобретателей, а также возникновение ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки, в результате непреднамеренных ошибок (упущений), допущенных Страхователем при осуществлении оценочной деятельности.		
Страховая сумма		Страховая премия
10 000 000 руб. 00 коп. (Десять миллионов рублей 00 копеек)		14 250 руб. 00 коп. (четырнадцать тысяч двести пятьдесят рублей 00 копеек)
СТРАХОВОЙ ТАРИФ	0,1425% от страховой суммы	
ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «03» июля 2018 г.	
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	с «03» июля 2018 г.	по «02» июля 2019 г.
Особые условия страхования: Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 1 000 000 руб. 00 коп. (Один миллион рублей 00 копеек). К настоящему Полису применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизы транспортных средств).		

ПРИЛОЖЕНИЯ:

Приложение № 1 - Заявление на страхование ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор (также по тексту - заявление на страхование).

Приложение № 2 - Правила № 114/2 страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности и страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, от «05» августа 2014 года САО «ВСК».

СТРАХОВАТЕЛЬ С ПРАВИЛАМИ № 114/2 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, ОТ «05» АВГУСТА 2014 ГОДА САО «ВСК» ОЗНАКОМЛЕН, ОДИН ЭКЗЕМПЛЯР УКАЗАННЫХ ПРАВИЛ СТРАХОВАНИЯ ПОЛУЧИЛ.

СТРАХОВЩИК:

Страховое акционерное общество «ВСК»

Место нахождения: Российская Федерация, 121552, г. Москва, ул. Островная, д.4.

От имени Страховщика:



Д.Г. Старостин/

Место выдачи Страхового полиса: г. Москва

Дата выдачи «15» июня 2018 г. www.vsk.ru

САО «ВСК», лицензия Банка России от 11.09.2015: СП №0621, СИ №0621, ОС №0621-03, ОС №0621-04, ОС №0621-05, ПС №0621

[illegible]

Отчет: № 42/07/18

Отчет: № 42/07/18

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

Лист 1

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

Сведения об объекте недвижимости

Земельный участок

Лист №: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223, 224, 225, 226, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236, 237, 238, 239, 240, 241, 242, 243, 244, 245, 246, 247, 248, 249, 250, 251, 252, 253, 254, 255, 256, 257, 258, 259, 260, 261, 262, 263, 264, 265, 266, 267, 268, 269, 270, 271, 272, 273, 274, 275, 276, 277, 278, 279, 280, 281, 282, 283, 284, 285, 286, 287, 288, 289, 290, 291, 292, 293, 294, 295, 296, 297, 298, 299, 300, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 314, 315, 316, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 324, 325, 326, 327, 328, 329, 330, 331, 332, 333, 334, 335, 336, 337, 338, 339, 340, 341, 342, 343, 344, 345, 346, 347, 348, 349, 350, 351, 352, 353, 354, 355, 356, 357, 358, 359, 360, 361, 362, 363, 364, 365, 366, 367, 368, 369, 370, 371, 372, 373, 374, 375, 376, 377, 378, 379, 380, 381, 382, 383, 384, 385, 386, 387, 388, 389, 390, 391, 392, 393, 394, 395, 396, 397, 398, 399, 400, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 413, 414, 415, 416, 417, 418, 419, 420, 421, 422, 423, 424, 425, 426, 427, 428, 429, 430, 431, 432, 433, 434, 435, 436, 437, 438, 439, 440, 441, 442, 443, 444, 445, 446, 447, 448, 449, 450, 451, 452, 453, 454, 455, 456, 457, 458, 459, 460, 461, 462, 463, 464, 465, 466, 467, 468, 469, 470, 471, 472, 473, 474, 475, 476, 477, 478, 479, 480, 481, 482, 483, 484, 485, 486, 487, 488, 489, 490, 491, 492, 493, 494, 495, 496, 497, 498, 499, 500, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 514, 515, 516, 517, 518, 519, 520, 521, 522, 523, 524, 525, 526, 527, 528, 529, 530, 531, 532, 533, 534, 535, 536, 537, 538, 539, 540, 541, 542, 543, 544, 545, 546, 547, 548, 549, 550, 551, 552, 553, 554, 555, 556, 557, 558, 559, 560, 561, 562, 563, 564, 565, 566, 567, 568, 569, 570, 571, 572, 573, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 581, 582, 583, 584, 585, 586, 587, 588, 589, 590, 591, 592, 593, 594, 595, 596, 597, 598, 599, 600, 601, 602, 603, 604, 605, 606, 607, 608, 609, 610, 611, 612, 613, 614, 615, 616, 617, 618, 619, 620, 621, 622, 623, 624, 625, 626, 627, 628, 629, 630, 631, 632, 633, 634, 635, 636, 637, 638, 639, 640, 641, 642, 643, 644, 645, 646, 647, 648, 649, 650, 651, 652, 653, 654, 655, 656, 657, 658, 659, 660, 661, 662, 663, 664, 665, 666, 667, 668, 669, 670, 671, 672, 673, 674, 675, 676, 677, 678, 679, 680, 681, 682, 683, 684, 685, 686, 687, 688, 689, 690, 691, 692, 693, 694, 695, 696, 697, 698, 699, 700, 701, 702, 703, 704, 705, 706, 707, 708, 709, 710, 711, 712, 713, 714, 715, 716, 717, 718, 719, 720, 721, 722, 723, 724, 725, 726, 727, 728, 729, 730, 731, 732, 733, 734, 735, 736, 737, 738, 739, 740, 741, 742, 743, 744, 745, 746, 747, 748, 749, 750, 751, 752, 753, 754, 755, 756, 757, 758, 759, 760, 761, 762, 763, 764, 765, 766, 767, 768, 769, 770, 771, 772, 773, 774, 775, 776, 777, 778, 779, 780, 781, 782, 783, 784, 785, 786, 787, 788, 789, 790, 791, 792, 793, 794, 795, 796, 797, 798, 799, 800, 801, 802, 803, 804,

[illegible]

[illegible]

[illegible]

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об установлении ограничений в правообладании права на объект недвижимости Система в проекции/проектируемые права на объект недвижимости		Лист 2
Участник участия		
Имя И.О. Фамилия	Имя участника участия	
17.04.2015	Имя участника участия	Имя участника участия
Кадастровый номер	67-08-0030104-174	
1. Правообладатель (правообладатели)	1.1 Объекты с кадастровой стоимостью: "Аэропорт-Сред", 0004-07-000025, 0709-0107-000027	
2. Имя, номер и дата государственной регистрации права	2.1 Собственность, №647/08/0030104-174-0709-0108-3 от 17.04.2015	
3. Документ основания	3.1 Основание наложение от 02.04.2015	
4. Установление права в отношении объекта недвижимости	4.1 Установление Обременения (архивное) от суда Москвы от 06.02.2015	
5. Имя и номер решения об установлении ограничений в правообладании в отношении объекта	5.1 Решение об установлении ограничений в правообладании	
6. Имя и наименование государственной регистрации права	6.1 Регистрация	
7. Наименование и дата вступления в законную силу решения суда	7.1 Решение от 06.02.2015	
Исходящий документ - номер	Исходящий документ	Исходящий документ
Исходящий документ - дата	Исходящий документ	Исходящий документ
М.П.		608/091 14

[illegible]

[illegible]

Отчет: № 42/07/18

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

Отчет: № 42/07/18

Решение 2

Внесены ли в Единый государственный реестр недвижимости все основные характеристики и зарегистрированы ли права на объект недвижимости
Содержится ли информация о зарегистрированных правах на объект недвижимости

Информационный учет		Информационный учет	
Лист № _____	Листов _____	Лист № _____	Листов _____
Г. 18.04.2018		67-08-0030304-342	
Кадстровый номер			
1. Принадлежность (право собственности)		1.1. Объекты с ограниченной ответственностью "Агроинвест СРЛ" ИНН: 671600223, ОГРН: 1046708000273	
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права		2.1. Собственность, № 47.04.005004.342.4740052018.0 от 17.04.2018	
3. Документы-основания		3.1. Матрица от 04.04.2018 № 47.04.005004.342.4740052018.0	
4. Удостоверение при вводе в эксплуатацию объекта недвижимости		не требуется	
5. Удостоверение в получении разрешения об объекте недвижимости для государственной и кадастровой учет		данные отсутствуют	
6. Удостоверение об использовании государственной территории при предоставлении в пользование или аренду земель, земель, природных объектов		данные отсутствуют	
Внесены ли сведения - ипотека		данные отсутствуют	
Внесены ли сведения - аренда		данные отсутствуют	

М.П.
Синько
КОРПОРАЦИЯ

Решение 3

Выдано по Главному государственному реестру недвижимости на основании сведений, содержащихся в государственном кадастре недвижимости
(Описание недвижимости индивидуального и общего пользования)

Идентификация участка			
Лист 1/16	Листов 3	Листов 16	Листов 16
Г. 14.02.2019			
Идентификационный номер	50:08:0050104:045		
Описание участка, земельный кадастровый учётный номер 			
Масштаб: 1:_____ Условные обозначения: _____			
Внесены сведения о: участке _____ дата внесения сведений _____		Внесены сведения о: _____ _____ дата внесения сведений _____	

М.П.



[illegible]