



УТВЕРЖДАЮ:

Генеральный директор
ООО «ОКДАС»

/Иванова И.В./

Отчет № 0013/08/2021

об определении рыночной стоимости Земельного участка (земли сельскохозяйственного назначения; для крестьянско-фермерского хозяйства), площадью 120239 кв. м., кадастровый номер 69:10:0000033:430, адрес (местоположение) объекта: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Почтовый адрес ориентира: Тверская область, Калининский район, Тургиновское с/пос, д. Калистово

Период проведения оценки: 16.08.2021 г. – 20.08.2021 г.

Дата составления Отчета: 20.08.2021 г.

Дата определения стоимости: 17.07.2021г.

Номер договора: № 0013/08/2021 от 17.08.2021 г.

Заказчик: Волков Сергей Александрович

Исполнитель: Общество с ограниченной ответственностью
«ОКДАС»

Сопроводительное письмо

Конкурсному управляющему
Волкову Сергею Александровичу

Уважаемый Сергей Александрович!

В соответствии с договором на оказание услуг по оценке № 0013/08/2021 от 17.08.2021 года, специалисты ООО «ОКДАС» произвели определение рыночной стоимости Земельного участка (земли сельскохозяйственного назначения; для крестьянско-фермерского хозяйства), площадью 120239 кв. м., кадастровый номер 69:10:0000033:430, адрес (местоположение) объекта: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Почтовый адрес ориентира: Тверская область, Калининский район, Тургиновское с/пос, д. Калистово .

Оценка рыночной стоимости объекта была произведена по состоянию на 17.08.2021 года.

Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения – для последующей реализации.

Необходимая информация и расчеты представлены в Отчете об оценке. Отдельные части Отчета не могут трактоваться раздельно, а только с полным его текстом, с учетом всех принятых допущений и ограничений.

Оценка объекта проведена, отчет составлен в соответствии с требованиями Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»; Федеральным законом от 27 июля 2006 г. № 157-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»; и положениями Федеральных стандартов оценки, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности: Федеральный стандарт оценки (ФСО) №1 утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. №297, ФСО №2 утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №298, ФСО №3 утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №299; ФСО №7 утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. №611.

Отчёт содержит описание объекта оценки и его местоположения, собранную оценщиками фактическую информацию, этапы проведенного анализа, обоснование полученных результатов, а также допущения и ограничивающие условия. Кроме того, отчет содержит выводы оценщиков об итоговом значении величины стоимости объекта оценки, определяемой в соответствии с договором.

Рыночная стоимость Земельного участка (земли сельскохозяйственного назначения; для крестьянско-фермерского хозяйства), площадью 120239 кв. м., кадастровый номер 69:10:0000033:430, адрес (местоположение) объекта: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Почтовый адрес ориентира: Тверская область, Калининский район, Тургиновское с/пос, д. Калистово по состоянию на 17.08.2021г. (НДС не облагается) представлена ниже:

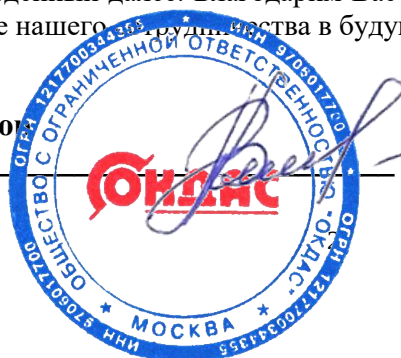
Таблица 1. Итоговый результат рыночной стоимости объектов оценки

Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость, руб. (НДС не облагается)
Земельный участок (земли сельскохозяйственного назначения; для крестьянско-фермерского хозяйства), площадью 120239 кв. м., кадастровый номер 69:10:0000033:430, адрес (местоположение) объекта: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Почтовый адрес ориентира: Тверская область, Калининский район, Тургиновское с/пос, д. Калистово	330 000 (Триста тридцать тысяч) руб.

Обращаем Ваше внимание на то, что это письмо не является Отчетом об оценке, а только предваряет Отчет, приведенный далее. Благодарим Вас за обращение в нашу компанию и выражаем надежду на продолжение нашего сотрудничества в будущем.

С уважением,

Генеральный директор
ООО «ОКДАС»



Иванова И.В.

Оглавление

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	5
1.1. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ.....	5
1.2. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ.....	6
1.3. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	6
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	8
2.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	8
2.2. ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	8
2.3. ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ЕГО ОЦЕНИВАЕМЫХ ЧАСТЕЙ ИЛИ ССЫЛКА НА ДОСТУПНЫЕ ДЛЯ ОЦЕНЩИКА ДОКУМЕНТЫ, СОДЕРЖАЩИЕ ТАКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	9
2.4. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ	9
2.5. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКАХ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ (ОЦЕНЩИКАХ), ПОДПИСАВШЕМ (ПОДПИСАВШИХ) ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ, А ТАКЖЕ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК (ОЦЕНЩИКИ) ЗАКЛЮЧИЛ (ЗАКЛЮЧИЛИ) ТРУДОВОЙ ДОГОВОР	10
2.6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВИДА ОЦЕНИВАЕМОЙ СТОИМОСТИ.....	11
2.7. ОСНОВНЫЕ ЭТАПЫ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ	12
2.8. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	12
2.9. ИНАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ПРЕДУСМОТРЕННАЯ ФЕДЕРАЛЬНЫМИ СТАНДАРТАМИ ОЦЕНКИ.....	13
2.10. ЗАЯВЛЕНИЕ О КАЧЕСТВЕ	13
3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	14
3.1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	14
3.2. АНАЛИЗ ДОСТАТОЧНОСТИ И ДОСТОВЕРНОСТИ ДАННЫХ	14
3.2.1 Анализ достаточности информации.	14
3.2.2 Анализ достоверности информации.	14
3.2.3 Выводы.....	14
3.3. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	15
3.3.1 Описание местоположения объекта оценки.....	15
3.3.2 Характеристики объекта оценки.....	17
3.3.2.1 Информация о текущем использовании объектов оценки.....	17
3.3.2.2 Оцениваемые права на объект оценки	18
3.3.2.4 Количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	19
4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	20
5. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	21
5.1. СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКИЙ АНАЛИЗ РОССИИ НА ДАТУ, ПРЕДШЕСТВУЮЩУЮ ДАТЕ ОЦЕНКИ...21	21
5.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ	23
5.3. ОБЗОР РЫНКА СЕГМЕНТА, ОТНОСЯЩЕГОСЯ К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ НА ДАТУ ОЦЕНКИ. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ, АРЕНДЫ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ. 24	24
5.4. АНАЛИЗ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	26
5.5. ЦЕНООБРАЗУЮЩИЕ ФАКТОРЫ, ВЛИЯЮЩИЕ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	26
5.6. ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА.....	31
6. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ.....	32
6.1. ПОРЯДОК ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНОЧНЫХ УСЛУГ	32
6.2. ИНСПЕКЦИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	32

6.3.	Подходы к оценке объектов недвижимости	32
6.4.	Анализ возможности применения подходов к оценке объекта недвижимости.....	37
6.5.	Расчет рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода...	38
7.	Согласование результатов определения стоимости оцениваемого объекта	46
8.	Итоговое заключение о стоимости	47
9.	Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения	48
10.	Приложения	49
10.1.	Копии документов, используемых в процессе оценки	49
10.2.	Копии документов, предоставленных Заказчиком	52
10.3.	Фото объекта оценки	55
10.4.	Копии документов исполнителя и оценщика	56

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Оценке подлежит рыночная стоимость прав собственности на земельный участок (земли сельскохозяйственного назначения; для крестьянско-фермерского хозяйства), площадью 120239 кв. м., кадастровый номер 69:10:0000033:430, адрес (местоположение) объекта: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Почтовый адрес ориентира: Тверская область, Калининский район, Тургиновское с/пос, д. Калистово

В таблице ниже представлена краткая информация об объекте оценки.

Таблица 2. Общая информация об объекте оценки¹, основные факты и выводы

Наименование показателя	Значение показателя
Номер Отчета об оценке	0013/08/2021
Основание для проведения оценки	Договор №0013/08/2021 от 17.08.2021 г.
Объект оценки	Земельный участок (земли сельскохозяйственного назначения; для крестьянско-фермерского хозяйства), площадью 120239 кв. м., кадастровый номер 69:10:0000033:430, адрес (местоположение) объекта: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Почтовый адрес ориентира: Тверская область, Калининский район, Тургиновское с/пос, д. Калистово
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	Земельный участок (земли сельскохозяйственного назначения; для крестьянско-фермерского хозяйства), площадью 120239 кв. м., кадастровый номер 69:10:0000033:430, адрес (местоположение) объекта: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Почтовый адрес ориентира: Тверская область, Калининский район, Тургиновское с/пос, д. Калистово
Имущественные права на объект оценки	Право собственности: Папшева Татьяна Владимировна
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки
Предполагаемое использование результатов оценки	Для последующей реализации
Определяемый вид стоимости	Рыночная
Дата определения стоимости	17.08.2021г.
Правоустанавливающие документы ²	Свидетельство о государственной регистрации права от 02.07.2013 года серия 69-АВ № 741754
Обременения прав	Запрещение регистрации
Кадастровый номер	69:10:0000033:430
Кадастровая стоимость по состоянию на 01.01.2013г. ³ , руб.	456 908,2
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	- Исполнитель, Оценщик принимают предоставленную Заказчиком документацию и информацию об объектах оценки без проведения ее дополнительной проверки и не несут ответственности за ее достоверность - Расчет рыночной стоимости объектов оценки проводится в предположении отсутствия каких-либо обременений на объект оценки и (или) обременений прав на объект оценки, за исключением ограничений (обременений), установленных в публично-правовых интересах в отношении объекта недвижимости, связанных с регулированием использования (в том числе, зонированием) территорий, государственной охраной объектов культурного наследия, охраной окружающей среды, обеспечением безопасности населения или Российской Федерации.

¹ Характеристики объекта оценки приняты на основании документов, предоставленных представителями Заказчика. Копии использованных документов находятся в Приложении к настоящему Отчету об оценке.

² См. Приложение к настоящему Отчету

³ <https://rosreestr.gov.ru/site/>

Наименование показателя	Значение показателя
	Итоговый результат оценки стоимости представить единой величиной в рублях, без указания возможных границ интервала рыночной стоимости. Иные допущения и ограничения, возникающие в процессе проведения оценки, будут указаны в отчете об оценке
Применяемые стандарты	В соответствии с назначением оценки, рыночная стоимость Объекта оценки определялась на основе Федерального закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.98 г., Федеральных стандартов оценки ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3 от 20.07.2007 г., ФСО № 7 от 25.09.2014 г. и стандартов и правил СРО, обязательных к применению членами саморегулируемой организации оценщиков. В соответствии со статьей 15 Федерального закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.98 г., Оценщик обязан соблюдать при осуществлении оценочной деятельности требования Федерального закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.98 г., других федеральных законов и иных нормативных правовых актов Российской Федерации, федеральные стандарты оценки, а также стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является.

Более подробная характеристика объекта оценки представлена в соответствующих разделах настоящего Отчета об оценке.

1.2. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

В процессе проведенных работ по определению прав собственности на земельный участок (земли сельскохозяйственного назначения; для крестьянско-фермерского хозяйства), площадью 120239 кв. м., кадастровый номер 69:10:0000033:430, адрес (местоположение) объекта: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Почтовый адрес ориентира: Тверская область, Калининский район, Тургиновское с/пос, д. Калистово, были получены следующие результаты в рамках выбранных подходов:

Таблица 3. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке.

Объект	Рыночная стоимость, полученная в рамках затратного подхода, руб.	Рыночная стоимость, полученная в рамках сравнительного подхода, руб.	Рыночная стоимость, полученная в рамках доходного подхода, руб.
Земельный участок (земли сельскохозяйственного назначения; для крестьянско-фермерского хозяйства), площадью 120239 кв. м., кадастровый номер 69:10:0000033:430, адрес (местоположение) объекта: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Почтовый адрес ориентира: Тверская область, Калининский район, Тургиновское с/пос, д. Калистово	Не применялся	330 000	Не применялся

1.3. Итоговая величина стоимости объекта оценки

В результате произведенных расчетов получены следующие результаты:

Таблица 4. Итоговая величина рыночной стоимости объектов оценки

Наименование объекта оценки	Итоговая рыночная стоимость (НДС не облагается), по состоянию на 17.08.2021г., руб.
-----------------------------	---

Общество с ограниченной ответственностью «ОКДАС»

Земельный участок (земли сельскохозяйственного назначения; для крестьянско-фермерского хозяйства), площадью 120239 кв. м., кадастровый номер 69:10:0000033:430, адрес (местоположение) объекта: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Почтовый адрес ориентира: Тверская область, Калининский район, Тургиновское с/пос, д. Калистово	330 000
--	----------------

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ**2.1. Основание для проведения оценки**

Основанием для проведения оценки является договор на оказание услуг по оценке №0013/08/2021 от 17.08.2021 г. между Заказчиком – Папшевой Татьяной Владимировной, в лице финансового управляющего Волкова Сергея Александровича, действующего на основании Определения Арбитражного суда Тверской области по делу № А66-280/2021 от «15» марта 2021 г., и Исполнителем – ООО «ОКДАС», в лице Генерального директора Ивановой Инны Васильевны, действующего на основании Устава.

2.2. Характеристика объекта оценки

Наименование показателя	Значение показателя
Объект оценки	Земельный участок (земли сельскохозяйственного назначения; для крестьянско-фермерского хозяйства), площадью 120239 кв. м., кадастровый номер 69:10:0000033:430, адрес (местоположение) объекта: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Почтовый адрес ориентира: Тверская область, Калининский район, Тургиновское с/пос, д. Калистово
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	Земельный участок (земли сельскохозяйственного назначения; для крестьянско-фермерского хозяйства), площадью 120239 кв. м., кадастровый номер 69:10:0000033:430, адрес (местоположение) объекта: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Почтовый адрес ориентира: Тверская область, Калининский район, Тургиновское с/пос, д. Калистово
Имущественные права на объект оценки	Право собственности
Правообладатель	Папшева Татьяна Владимировна
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Право собственности, без ограничений и обременений
Информация об ограничении (обременении) прав, учитываемых при оценке объекта оценки	Отсутствуют
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки
Предполагаемое использование результатов оценки	Для последующей реализации
Определяемый вид стоимости	Рыночная
Дата определения стоимости	17.08.2021г.
Сроки выполнения работ	17.08.2021 г. – 06.08.2021 г.
Дата осмотра	16.08.2021
Дата составления отчета об оценке	20.08.2021 г.
Кадастровый номер	69:10:0000033:430
Кадастровая стоимость ⁴ , руб.	456 908,20
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	- Исполнитель, Оценщик принимают предоставленную Заказчиком документацию и информацию об объектах оценки без проведения ее дополнительной проверки и не несут ответственности за ее достоверность - Расчет рыночной стоимости объектов оценки проводится в предположении отсутствия каких-либо обременений на объект оценки и (или) обременений прав на объект оценки, за исключением ограничений (обременений), установленных в публично-правовых интересах в отношении объекта недвижимости, связанных с регулированием

⁴ <https://rosreestr.gov.ru/site/>

Наименование показателя	Значение показателя
	использования (в том числе, зонированием) территорий, государственной охраной объектов культурного наследия, охраной окружающей среды, обеспечением безопасности населения или Российской Федерации. Итоговый результат оценки стоимости представить единой величиной в рублях, без указания возможных границ интервала рыночной стоимости. Иные допущения и ограничения, возникающие в процессе проведения оценки, будут указаны в отчете об оценке
Применяемые стандарты	В соответствии с назначением оценки, рыночная стоимость Объекта оценки определялась на основе Федерального закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.98 г., Федеральных стандартов оценки ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3 от 20.05.2015 г., ФСО № 7 от 25.09.2014 г. и стандартов и правил СРО, обязательных к применению членами саморегулируемой организации оценщиков. В соответствии со статьей 15 Федерального закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.98 г., Оценщик обязан соблюдать при осуществлении оценочной деятельности требования Федерального закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.98 г., других федеральных законов и иных нормативных правовых актов Российской Федерации, федеральные стандарты оценки, а также стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является.

2.3. Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылка на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики

Характеристика объекта оценки представлена в разделе «3. Описание объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки» настоящего Отчета об оценке.

Основными источниками информации, позволяющими установить характеристики объекта оценки, необходимые для проведения оценочных работ, являлись следующие документы. Полный перечень использованные источников информации представлен в разделе «3.1. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки» настоящего Отчета об оценке.

2.4. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения

Отчет об оценке подготовлен в соответствии со следующими допущениями:

1. Предполагается отсутствие каких-либо скрытых факторов, прямо или косвенно влияющих на результаты оценки, при этом под такими факторами понимаются обстоятельства, информацию о которых намеренно либо ненамеренно скрывают сотрудники Заказчика, лица, аффилированные с ней, либо обстоятельства, информация о которых уничтожена или недоступна для ознакомления по иным причинам.

2. Предоставленная Заказчиком информация принимается за достоверную и исчерпывающую, при этом ответственность за соответствие действительности и полноту такой информации несут владельцы ее источников.

3. Итоговая величина стоимости Объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с Объектом оценки, если с даты составления

отчета об оценке до даты совершения сделки с Объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 (Шести) месяцев.

4. Результаты оценки не могут быть использованы иначе, чем в соответствии с целями и задачами, изложенными в Договоре.

5. Результаты оценки, содержащиеся в Отчете, относятся к профессиональному мнению Оценщиков, сформированному исходя из специальных знаний в области оценки и имеющемуся опыте подобных работ.

6. Исполнитель (Оценщики) не несет ответственности за решения, которые были приняты Заказчиком исходя из информации о результатах оценки, также, как и за последствия, которые возникли в связи с игнорированием результатов оценки.

7. Исполнитель (Оценщики), используя при исследовании информацию Заказчика, не удостоверяют фактов, указания на которые содержатся в составе такой информации.

8. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности и за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности, достоверность которых принимается на основе представленных документов и со слов Заказчика.

9. Юридическая экспертиза прав на объект оценки не проводилась. Оцениваемая собственность считается свободной от всех претензий со стороны третьих лиц и обременений, за исключением оговоренных в Отчете.

10. При оценке Исполнитель использует общепринятое программное обеспечение – электронные таблицы Microsoft Excel 2010. Все расчеты, выполнены в соответствии с принятыми в данных программных продуктах округлениями и ограничениями. Цифры, приведенные в расчетных таблицах, могут не совпадать с конечным результатом, приведенным там же, т. к. все числовые значения приведены в удобном для визуального восприятия виде, в то время как для расчетов использовались значительно более точные⁵ числовые данные.

11. Осмотр оцениваемого объектов не проводился, в доступе к осмотру отказано. Оценка производилась из предположения, что на дату оценки фактическое состояние и использование объекта оценки соответствует указанным в документах, предоставленных Заказчиком.

2.5. Сведения о Заказчиках оценки и об Оценщике (Оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет об оценке, а также о юридическом лице, с которым Оценщик (Оценщики) заключил (заключили) трудовой договор

Ниже в таблице представлены реквизиты Заказчика.

Таблица 5. Реквизиты Заказчика

Заказчик	Волков Сергей Александрович
Реквизиты	ИНН 7839000988942

Исполнителем настоящей оценки является юридическое лицо, с которым у оценщика заключен трудовой договор.

Сведения об Исполнителе представлены в следующей таблице.

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

Организационно-правовая форма:	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование:	Общество с ограниченной ответственностью «ОКДАС»
Основной государственный регистрационный номер, дата присвоения:	ОГРН 1027710000460 Дата присвоения ОГРН 16.07.2002 г.
Генеральный директор:	И.В. Иванова
Юридический адрес:	125212, г. Москва, Головинское шоссе, д.5, к. 1, этаж 18, пом.18016
Обеспечение имущественной ответственности при осуществлении оценочной деятельности	Федеральный закон от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» Глава III. Регулирование оценочной деятельности Статья 24.6. Убытки, причиненные заказчику, заключившему договор на проведение оценки, или имущественный вред, причиненный третьим лицам вследствие использования итоговой величины рыночной или иной стоимости объектов оценки,

⁵ в программе Microsoft Office Excel, в настройках установлена опция «задать точность как на экране»

	указанной в отчете, подписанном оценщиком или оценщиками, подлежат возмещению в полном объеме за счет имущества оценщика или оценщиков, причинивших своими действиями (бездействием) убытки или имущественный вред при осуществлении оценочной деятельности, или за счет имущества юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор.
Обязательное страхование	Страховая компания ООО «Абсолют страхование» № 022-073-007405/21 от 10.12.2020г. срок действия – с 02 августа 2021 г. по 01 августа 2022 г. Страховая сумма 100 000 000 руб. (сто миллионов) рублей.

Участник составления настоящего Отчета имеет высшее профессиональное образование в области оценочной деятельности.

В таблицах ниже приведены данные оценщика, участвовавшего в выполнении работ.

Таблица 7. Сведения об оценщике, участвовавшем в выполнении работ

Фамилия, имя, отчество оценщика:	Егоров Александр Константинович
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков:	Член Некоммерческого партнерства СРО «Деловой Союз Оценщиков» (Свидетельство о членстве №0902 от 23.11.2015 года, номер в реестре 6995).
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности:	Диплом специалиста № 772401315920 выдан НОУ ВПО «МАОК» от 16.06.2014 года по программе «Менеджмент организации» со специализацией «Оценка собственности: оценка стоимости предприятия (бизнеса)». Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №024672-1 от 15 Июля.2021 г. по направлению «оценка недвижимости» от 15.07.2021 года.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Гражданская ответственность профессиональной деятельности Оценщика застрахована: Страховая компания ООО «Абсолют Страхование» на сумму 300 000 рублей согласно договору страхования ответственности оценщика № 009-073-006233/21 от 01 февраля 2021 года.
Стаж работы в оценочной деятельности	с 16.06.2014 г.
Местоположения оценщика	153000 Ивановская область, г. Иваново, пр. Ленина, д.9
Контактная информация	e-mail: egorov7@yandex.ru ; тел. +7 (980) 736 17-06, +7 (905) 107 93-83

Для подготовки настоящего Отчета об оценке кроме лиц, подписавших данный Отчет, иные штатные сотрудники ООО «ОКДАС», а также сторонние специалисты не привлекались.

Оценщик подтверждает информацию о том, что он не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - Заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, либо состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.

ООО «ОКДАС» подтверждает информацию о том, что оно не имеет имущественный интерес в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом Заказчика.

2.6. Определение вида оцениваемой стоимости

Рыночная стоимость - это 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.

2.7. Основные этапы процесса оценки

Последовательность определения стоимости Объекта заключается в выполнении следующих этапов проведения оценки Объекта:

- изучение предоставленных документов.
- установление количественных и качественных характеристик объекта – на данном этапе была проведена идентификация объекта оценки, их предварительный осмотр, определены основные параметры составляющих компонентов.
- сбор общих данных и их анализ – на этом этапе были проанализированы данные, характеризующие экономические, социальные и другие факторы, влияющие на рыночную стоимость объекта в пределах района его расположения.
- сбор специальных данных и их анализ – на данном этапе была собрана детальная информация, относящаяся как к оцениваемому объекту, так и к сопоставимым с ними объектами. Сбор данных осуществлялся путем изучения соответствующей документации, а также анализа имеющихся баз данных по ценам предложений по группам, аналогичным оцениваемому объекту.
- анализ рынка, к которому относится объект оценки.
- анализ наиболее эффективного использования объекта оценки – такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано. На основании проведенного анализа был выбран наиболее эффективный вариант использования объекта оценки. Проведение всех дальнейших расчетов стоимости объекта осуществлялось, исходя из предположения о наиболее эффективном использовании.
- выбор метода (методов) оценки в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов;
- подготовка отчета о результатах оценки – все основные результаты, полученные на предыдущих этапах, изложены в Отчете.
- составление и передача Отчета об оценке.

2.8. Применяемые стандарты оценочной деятельности

Настоящий Отчет выполнен в соответствии с действующими законодательными и нормативными актами в области оценочной деятельности.

Федеральный Закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г. (с изменениями и дополнениями)

Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», обязательного к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297;

Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», обязательного к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 298;

Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», обязательного к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 299;

Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», обязательного к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611;

Стандарты и правила СРО «Деловой союз оценщиков».

Обоснование использования стандартов при проведении оценки данного объекта.

В соответствии с назначением оценки, рыночная стоимость Объекта оценки определялась на основе Федерального закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.98 г., Федеральных стандартов оценки ФСО№1, ФСО№2, ФСО№3 от 20.05.2015 г., ФСО№7 от 25.09.2014г., ФСО№ 9 от 01.06.2015 г., ФСО№ 12 от 17.11.2016 г. и стандартов и правил Ассоциации «СРО «ЭС», обязательных к применению членами саморегулируемой организации оценщиков.

В соответствии со статьей 15 Федерального закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.98 г., Оценщик обязан соблюдать при осуществлении оценочной деятельности

требования Федерального закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.98 г., федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, а также требования стандартов и правил оценочной деятельности, утвержденных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является.

2.9. Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки

Определение дополнительных и иных расчетных величин, выводов и рекомендаций не предусмотрено⁶.

Возможные границы интервала, в котором может находиться стоимость, в целях настоящей оценки не требуются, стоимость определяется оценщиком в виде точного значения⁷.

2.10. Заявление о качестве

Подписавшие настоящий Отчет оценщик настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися у него данными:

1. Все факты, изложенные в Отчете, верны и соответствуют действительности.
2. Содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому оценщику и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего Отчета.
3. Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, и действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.
4. Вознаграждение оценщика не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими лицами выводов и заключений, содержащихся в Отчете.
5. Анализ, мнения и выводы были получены, а настоящий Отчет составлен в соответствии с действующим законодательством РФ и Федеральными стандартами оценки.
6. Приведенные в Заключении факты, на основании которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были собраны оценщиками с наибольшей степенью использования наших знаний и умений, и являются, на взгляд оценщика, достоверными и не содержащими фактических ошибок.

⁶ ФСО № 3 п. 9.

⁷ ФСО № 7 п. 30.

3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

3.1. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки

В ходе проведения работ по оценке оценщику были предоставлены документы и информация, устанавливающая количественные и качественные характеристики оцениваемого объекта.

Основными источниками информации, позволяющими установить характеристики объекта оценки, необходимые для проведения оценочных работ, являлись следующие документы.

Перечень документов, предоставленных Заказчиком

Таблица 8. Перечень документов на объект оценки

№ п/п	Перечень документов
1	Свидетельство о государственной регистрации права от 02.07.2013 года серия 69-АВ № 741754

Источник: данные, предоставленные Заказчиком

Копии документов представлены в Приложении к настоящему Отчету об оценке.

3.2. Анализ достаточности и достоверности данных

В соответствии с ФСО №3, информация считается достаточной, если использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки Объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости Объекта оценки.

«Отчет об оценке не должен содержать информацию, не использующуюся при проведении оценки при определении промежуточных и итоговых результатов, если она не является обязательной согласно требованиям федеральных стандартов оценки и стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией, членом которой являются Оценщики, подготовившие Отчет (принцип достаточности)».

3.2.1 Анализ достаточности информации.

Анализ достаточности в рамках настоящей оценки проводился путем исследования предоставленной Заказчиком информации (в виде копий документов), необходимой для оценки.

При проведении проверки достаточности используемой в Отчете информации проверялось соблюдение условия, что использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при оценке рыночной стоимости Объекта оценки и определении итоговой величины рыночной стоимости Объекта оценки, установленной в Отчете об оценке.

3.2.2 Анализ достоверности информации.

При проведении проверки достоверности информации, используемой в Отчете об оценке, проверялось соблюдение условия о том, что данная информация соответствует действительности и позволяет пользователю Отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследовавшихся Оценщиком при определении рыночной стоимости, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения в отношении рыночной стоимости Объекта оценки.

Анализ достоверности информации проводился путем сопоставления данных, полученных от Заказчика в различных документах на недвижимое имущество. Сопоставление производилось по таким элементам сравнения, как наименование, инвентарный номер, площадь и т. д.

Проведенный анализ показал, что количественный состав и описание имущества, достаточен для проведения оценки.

3.2.3 Выводы

На основании анализа предоставленных документов Оценщик сделал вывод, что количество источников информации достаточно для проведения оценки.

Использованная Оценщиком информация позволяет делать правильные выводы о характеристиках Объекта оценки. Использование дополнительной информации не может привести к существенному изменению характеристик, использованных при оценке рыночной стоимости Объекта оценки и определении итоговой величины рыночной стоимости Объекта оценки, установленной в Отчете об оценке.

Состав работ по оценке, детальность и глубина выполняемых анализов и исследований, содержание Отчета удовлетворяют требованиям необходимости и достаточности для доказательства результата оценки:

- состав работ по оценке не содержит работ, выполнение которых не повысит доказательности результата оценки и не повлияет на значение итогового результата в пределах неизбежной погрешности;
 - глубина анализов и исследований ограничивается существенностью их влияния на значение результата оценки, его погрешность и степень обоснованности;
 - Отчет не содержит сведений, которые не используются в анализах, выводах и расчетах.
- Оценщик считает собранную об Объекте оценки информацию достаточной и достоверной.

3.3 Количественные и качественные характеристики объекта оценки

3.3.1 Описание местоположения объекта оценки

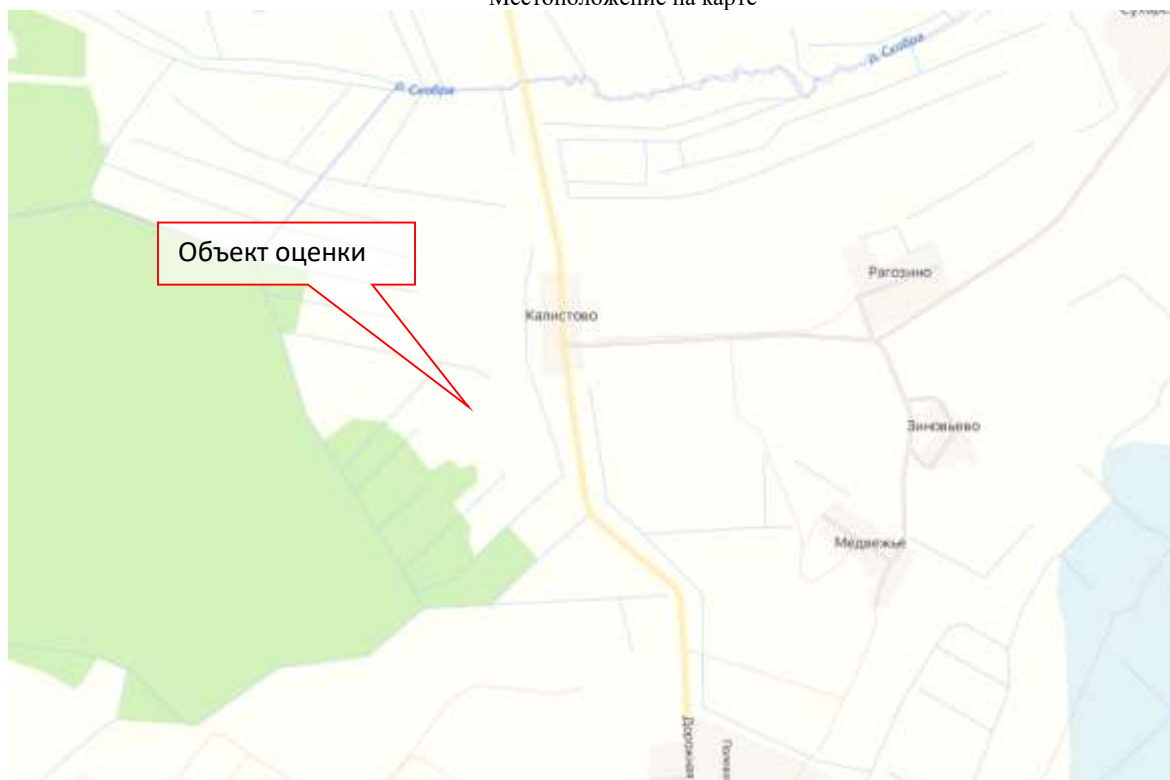
Оцениваемый объект находится по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Почтовый адрес ориентира: Тверская область, Калининский район, Тургиновское с/пос, д. Калистово.

Краткая характеристика местоположения объекта оценки представлена в Таблице ниже.

Таблица 9. Местоположение объекта оценки

Наименование показателя	Значение показателя
Адрес объектов оценки	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Почтовый адрес ориентира: Тверская область, Калининский район, Тургиновское с/пос, д. Калистово
Характеристика доступности	Объекты оценки расположены на расстоянии 4 км от Минского шоссе и в непосредственной близости к селу «Вяземский»

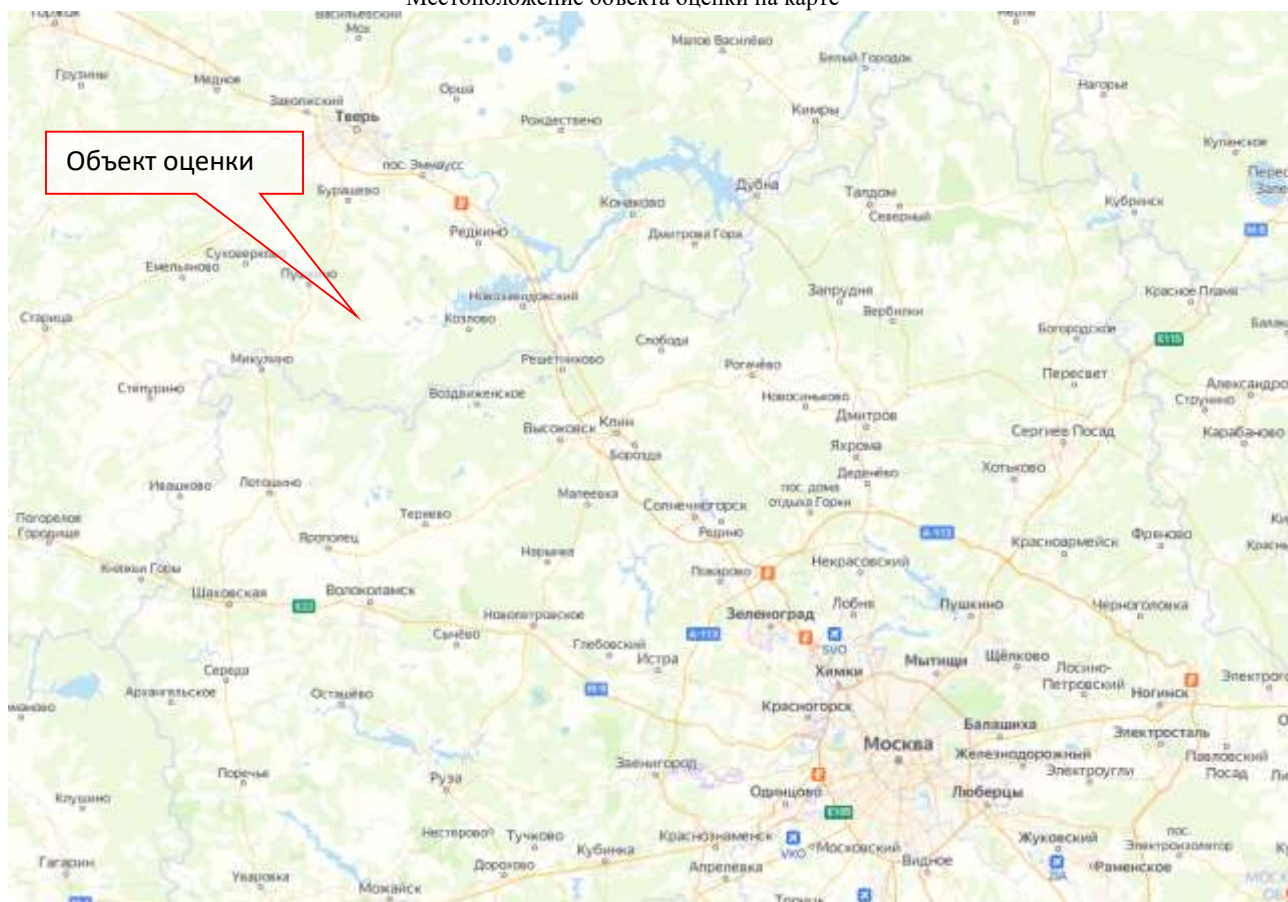
Местоположение на карте



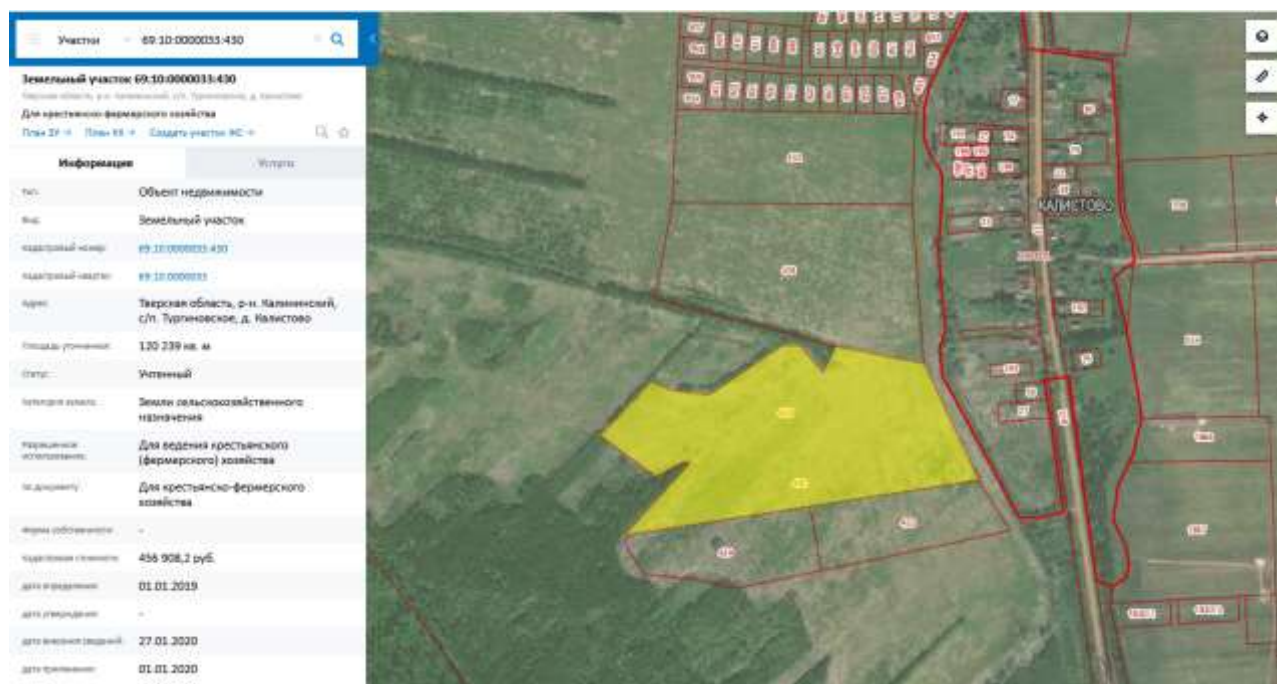
Местоположение объекта оценки на карте



Местоположение объекта оценки на карте



Местоположение оцениваемого объекта на фрагменте карты



Местоположение оцениваемого объекта на кадастровой карте

Калининский район⁸ — административно-территориальная единица (район) и муниципальное образование (муниципальный район) на юго-востоке Тверской области России.

Административный центр — город Тверь, который составляет отдельный городской округ. Площадь 4244,7 км² — самый большой район области.

Район расположен на юге средней части области и граничит:

- на севере — с Лихославльским и Рамешковским районами,
- на востоке — с Кимрским районом
- на юго-востоке — с Конаковским районом
- на юге — с Московской областью, Лотошинский район
- на западе — со Старицким и Торжокским районами.

Численность населения								
1939	1959	1970	1979	1989	2002	2006	2009	2010
49 799	↗59 677	↗65 772	↘56 579	↗58 330	↘54 857	↘51 400	↘48 610	↗52 047
2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
↘51 882	↘50 958	↘50 732	↘50 452	↘49 951	↘49 730	↘49 407	↘49 300	↗49 400
2020								
↗50 289								

В Калининский район, с точки зрения административно-территориального устройства области, входят 18 поселений.

В Калининский муниципальный район, с точки зрения муниципального устройства, входят 18 муниципальных образований, в том числе 3 городских поселений и 15 сельских поселений.

3.3.2 Характеристики объекта оценки

3.3.2.1 Информация о текущем использовании объектов оценки

По итогам анализа полученной оценщиком информации, было выявлено, что объект оценки (земельный участок (земли сельскохозяйственного назначения; для крестьянско-фермерского хозяйства), площадью 120239 кв. м., кадастровый номер 69:10:0000033:430, адрес (местоположение) объекта: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Почтовый адрес ориентира: Тверская область, Калининский район, Тургиновское с/пос, д. Калистово) на дату оценки используются как земельный участок сельскохозяйственного назначения.

⁸ [https://ru.wikipedia.org/wiki/Калининский_район_\(Тверская_область\)](https://ru.wikipedia.org/wiki/Калининский_район_(Тверская_область))

3.3.2.2 Оцениваемые права на объект оценки

В настоящем Отчете оценивается право собственности на земельный участок (земли сельскохозяйственного назначения; для крестьянско-фермерского хозяйства), площадью 120239 кв. м., кадастровый номер 69:10:0000033:430, адрес (местоположение) объекта: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Почтовый адрес ориентира: Тверская область, Калининский район, Тургиновское с/пос, д. Калистово

Согласно ст. 209 Гражданского кодекса РФ «Содержание права собственности», 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 способом.

Права на оцениваемый объект подтверждено документом: Свидетельство о государственной регистрации права от 02.07.2013 года серия 69-АВ № 741754

Правообладателем объекта оценки является Папшева Татьяна Владимировна.

3.3.2.3 Обременения оцениваемых прав

В рамках настоящего Отчета под обременением понимается ограничение права собственности и других вещных прав на объект правами других лиц (например, залог, аренда, сервитут и др.). Различают обременения в силу закона и обременения в силу договора.

При подготовке Отчета об оценке обременение прав на оцениваемое имущество исследуется с точки зрения того, как может повлиять наличие обременения на экономические интересы существующего владельца имущества и ожидания предполагаемого инвестора.

Согласно анализу, предоставленных представителями Заказчика документов⁹, оценщиком не были выявлены обременения.

В рамках настоящего Отчета рыночная стоимость имущества определялась без учета влияния данных факторов.

⁹ Копии использованных документов находятся в Приложении к настоящему Отчету об оценке.

3.3.2.4 Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Характеристика объектов оценки представлена в следующих таблицах.

Таблица 10. Характеристика объекта оценки

Наименование показателя	Земельный участок (земли сельскохозяйственного назначения; для крестьянско-фермерского хозяйства), площадью 120239 кв. м., кадастровый номер 69:10:0000033:430, адрес (местоположение) объекта: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Почтовый адрес ориентира: Тверская область, Калининский район, Тургиновское с/пос, д. Калистово
Площадь земельного участка, кв.м.	120239
Кадастровый номер	69:10:0000033:430
Кадастровая стоимость ¹⁰ , руб.	456 908,20
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование:	Для крестьянско-фермерского хозяйства
Разрешенное использование: по документу:	Для крестьянско-фермерского хозяйства
Имущественные права на земельный участок	Право собственности: Папшева Татьяна Владимировна
Наличие строений на участке	Нет
Наличие коммуникаций	Инженерные коммуникации по границе участка
Дополнительная информация	-

Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки

Не выявлены.

Экономические внешние факторы, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость

Не выявлены.

Другие факторы, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость

Не выявлены.

¹⁰ <https://rosreestr.gov.ru/>

4. Анализ наиболее эффективного использования

Анализ наиболее эффективного использования лежит в основе оценок рыночной стоимости недвижимости.

Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано (ФСО №7).

Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки. При определении рыночной стоимости оценщик руководствуется результатами этого анализа для выбора подходов и методов оценки объекта оценки.

Анализ наиболее эффективного использования частей объекта недвижимости, например, встроенных жилых и нежилых помещений, проводится с учетом фактического использования других частей этого объекта.

При определении вариантов наиболее эффективного использования объекта используются четыре основных критерия анализа:

- юридическая правомочность — все возможные варианты использования объекта недвижимости, которые не запрещены законодательством и частными юридическими ограничениями, при этом принимаются во внимание нормы зонирования, строительные нормы и правила, нормативные акты по охране исторических зданий, экологическое законодательство, которое может запретить конкретные виды потенциального использования;
- физическая осуществимость — из всех юридически правомочных вариантов использования выбираются те, которые физически осуществимы на объекте, в том числе учитывается состояние грунтов и подъездных путей, риски стихийных бедствий, инженерная обеспеченность района, состояние и близость соседних зданий и пр.;
- финансовая оправданность — анализируется финансовая состоятельность оставшихся юридически разрешенных и физически возможных вариантов использования недвижимости и выявляется, сможет ли проект использования недвижимости по рассматриваемому назначению обеспечить положительную конечную отдачу, соизмеримую с отдачей по альтернативным инвестициям;
- максимальная эффективность — в качестве наиболее эффективного варианта использования выбирается такое использование объекта, которое соответствует максимальной отдаче среди всех рассмотренных финансово состоятельных вариантов.

Анализ вариантов наиболее эффективного использования объекта недвижимости необходимо проводить исходя из целей и возможных результатов оценки, а именно целью настоящей оценки является определение рыночной стоимости объекта оценки для последующей реализации.

В существующем федеральном стандарте ФСО № 7 прописано, что объект (объект капитального строительства или застроенный земельный участок) должен рассматриваться исходя из фактического существующего вида его использования.

Согласно документации назначение участка – Для сельскохозяйственного производства, соответственно, принципу юридической правомочности будет соответствовать использование объекта в качестве земельного участка под сельскохозяйственное производство.

Рассматривая возможность использования оцениваемого объекта в качестве земельного участка под сельскохозяйственное производство, оценщик исходил из следующих факторов: оцениваемый объект обладает средней транспортной доступностью (расстояние до ближайших автомагистралей составляет около 2 км), в районе ближайшего окружения рассматриваемого объекта недвижимости преобладают объекты застройки ИЖС назначения. Таким образом, текущее использование земельного участка отвечает принципам юридической правомочности и физической осуществимости.

Анализируя финансовую состоятельность юридически разрешенных и физически возможных вариантов использования объекта оценки, оценщик пришел к выводу, что текущее использование объекта оценки отвечает критерию финансовой оправданности.

Ввиду однозначно определенного на предыдущих этапах анализа варианта использования объекта оценки, наиболее эффективным вариантом использования объекта оценки является его использование по текущему назначению — в качестве участка Земель сельскохозяйственного назначения.

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

5.1. Социально-экономический анализ России на дату, предшествующую дате оценки

Картина деловой активности. Апрель 2021 года¹¹

Экономическая активность.

По оценке Минэкономразвития России, в марте 2021 года темп роста ВВП впервые с конца 1 квартала прошлого года перешел в положительную область и составил 0,5% г/г (после снижения на -2,5% г/г в феврале, -2,2% г/г в январе). По итогам 1кв21 снижение ВВП замедлилось до -1,3% г/г (в 4кв20, по данным Росстата, снижение на -1,8% г/г, в 2020 г. -3,0% г/г).

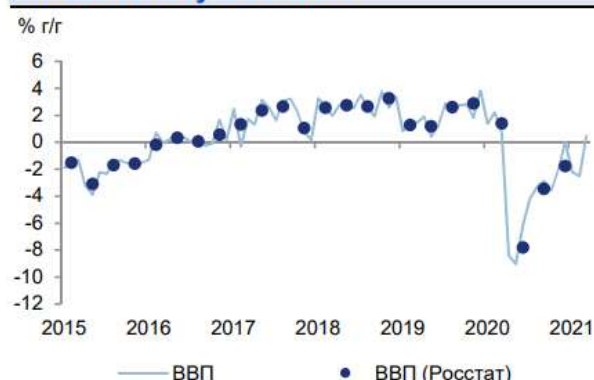
Поддержку ВВП оказывают производственные и связанные с ними отрасли.

Так, в марте в обрабатывающей промышленности наблюдалось улучшение динамики (выпуск увеличился на 4,2% г/г после снижения на -1,7% г/г в феврале, по итогам 1кв21 – рост на 0,9% г/г).

Основной вклад в рост обрабатывающей промышленности внесли отрасли машиностроительного и химического комплексов. Также продолжился уверенный рост в легкой промышленности и деревообрабатывающем комплексе, возобновилась положительная динамика в пищевой промышленности, замедлился спад в нефтепереработке и металлургическом комплексе.

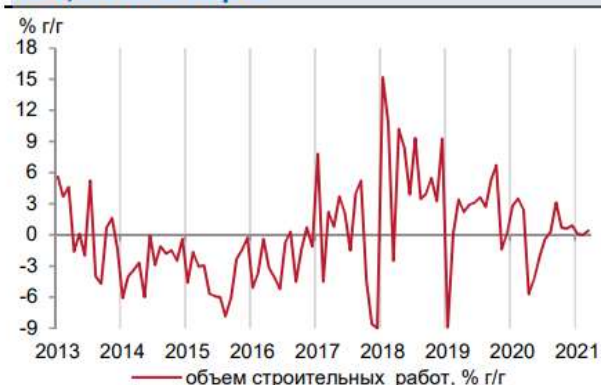
В добыче полезных ископаемых спад также замедлился (до -5,6% г/г в марте с -9,0% г/г в феврале, -7,3% г/г в 1кв21) (подробнее см. комментарий «О динамике промышленного производства. Апрель 2021 года»)

Рис. 1. Темпы ВВП в марте вышли в положительную область



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 2. Объем строительных работ вырос на 0,4% г/г в марте



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Продолжилось улучшение динамики грузооборота транспорта – в марте показатель увеличился на 3,9% г/г (после снижения на -0,5% г/г в феврале и -2,1% г/г в январе) за счет железнодорожного, трубопроводного, морского и автомобильного транспорта. По итогам 1кв21 показатель увеличился на 0,4% г/г (после снижения на -2,2% г/г в 4кв20).

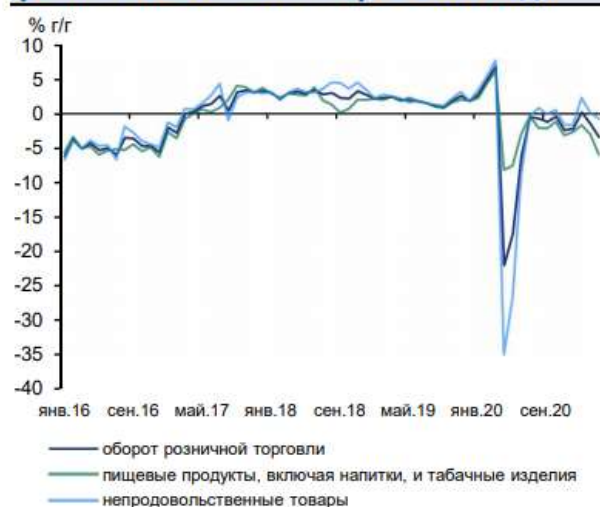
Объем строительных работ в марте увеличился на 0,4% г/г после околонулевой динамики в январе–феврале (в целом за 1кв21 – рост на 0,2% г/г).

В сельском хозяйстве в 1кв21 сохранилась положительная динамика выпуска (0,4% в 1кв21). При этом в марте несколько улучшилась ситуация в животноводстве: производство молока увеличилось на 1,3% г/г (в феврале – снижение на -0,3% г/г), замедлилось снижение производства скота и птицы (до -1,1% г/г с -2,2% г/г в феврале) и яиц (-0,3% г/г и -4,3% г/г соответственно).

На потребительском рынке наблюдается разнонаправленная динамика в розничной торговле и секторе услуг.

В марте 2021 г. показатели, характеризующие сектор услуг, вышли в область положительных значений (в годовом выражении). Объем платных услуг населению вырос на +1,4% г/г после -5,5% г/г в феврале (в целом за 1кв21 – снижение на -4,3% г/г). Оборот общественного питания увеличился на +2,3% г/г после -9,1% г/г месяцем ранее (за 1кв21: -6,0% г/г)

¹¹ <https://www.economy.gov.ru/material/file/ba98dfa094829a288a5d1a66a8e9502d/210420.pdf>

Рис. 3. Оборот розницы снизился на фоне высокой базы марта 2020 года

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 4. Уровень безработицы снижается седьмой месяц подряд

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Вместе с тем оборот розничной торговли в марте 2021 г. снизился на -3,4% г/г на фоне высокой базы аналогичного месяца прошлого года (когда рост показателя ускорился до 6,9% г/г после 4,9% г/г в феврале 2020 г. и достиг максимальных с 2012 года уровней).

Рынок труда.

Продолжается планомерное снижение уровня безработицы – на -0,3 п.п. до 5,4% от рабочей силы в марте (с исключением сезонности – 5,4% SA4 после 5,6% SA месяцем ранее).

Общая численность безработных с исключением сезонного фактора снизилась на 134,9 тыс. человек (-3,2% м/м SA). Численность занятых с исключением сезонного фактора снизилась на 47,2 тыс. человек (-0,1% м/м SA).

Снижение уровня безработицы по методологии МОТ сопровождается снижением численности официально зарегистрированных безработных в органах службы занятости населения. По данным сайта «Работа в России», их численность на конец марта составила 1,8 млн. человек (на конец февраля 2,4 млн. человек), в апреле снижение продолжилось – до 1,6 млн. человек.

В феврале 2021 г. рост заработных плат ускорился до +7,8% г/г в номинальном выражении (+5,3% г/г в январе) и до +2,0% г/г в реальном (+0,1% г/г месяцем ранее). С начала года номинальная заработная плата выросла на +7,1% г/г, реальная – на +1,6% г/г.

в % к соотв. периоду предыдущего года	июл 21	мар. 21	фев. 21	январ. 21	2020	IV кв 20	III кв 20	II кв 20	I кв 20	2019
Рынок труда										
Реальная заработная плата										
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	2,0	0,1	2,5	2,2	1,8	-0,1	6,2	4,8
в % к предыдущему периоду (SA)	-	-	1,0	-4,7	-	2,8	3,9	-4,1	1,4	-
Номинальная заработная плата										
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	7,8	5,3	6,0	6,7	5,4	3,0	8,8	9,5
в % к предыдущему периоду (SA)	-	-	1,3	-3,6	-	4,1	4,9	-2,5	1,9	-
Численность рабочей силы										
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,4	0,2	0,7	0,3	-0,6	-0,9	-0,6	-0,6	-0,3	-1,0
млн. чел.	75,0	75,0	75,0	75,0	74,9	75,2	75,2	74,8	74,8	75,4
млн. чел. (SA)	75,5	75,4	75,5	75,5	-	74,7	74,9	74,9	75,2	-
Численность занятых										
в % к соотв. периоду предыдущего года	-0,6	-0,6	-0,5	-0,9	-1,9	-2,5	-2,6	-2,1	-0,2	-0,8
млн. чел.	70,8	71,0	70,8	70,7	70,6	70,6	70,4	70,1	71,3	71,9
млн. чел. (SA)	71,3	71,3	71,3	71,3	-	70,2	70,1	70,4	71,8	-
Численность безработных										
в % к соотв. периоду предыдущего года	21,4	16,4	23,9	24,0	24,7	34,1	43,3	30,3	-4,1	-5,3
млн. чел.	4,2	4,0	4,2	4,3	4,3	4,6	4,8	4,5	3,5	3,5
млн. чел. (SA)	4,2	4,1	4,2	4,3	-	4,5	4,8	4,6	3,4	-
Уровень занятости										
в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	58,8	58,8	58,8	58,7	-	58,3	58,1	58,2	59,2	-
Уровень безработицы										
в % к рабочей силе	5,6	5,4	5,7	5,8	5,8	6,1	6,3	6,0	4,6	4,6
SA	5,6	5,4	5,6	5,6	-	6,0	6,4	6,1	4,6	-

*Оценка Минэкономразвития России.

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

Показатели деловой активности

в % к соотв. периоду предыдущего года	июл 21	мар. 21	фев. 21	январ. 21	2020	IV кв 20	III кв 20	II кв 20	I кв 20	2019
Экономическая активность										
ВВП	-1,3*	0,5*	-2,8*	-2,2*	-3,0	-1,8	-3,5	-7,8	1,4	2,0
Сельское хозяйство	0,4	0,1	0,6	0,7	1,5	-3,0	3,3	3,1	3,0	4,3
Строительство	0,2	0,4	0,0	0,1	0,1	0,8	1,1	-3,9	2,8	2,1
Розничная торговля	-1,6	-3,4	-1,5	0,2	-3,2	-1,7	-0,8	-15,1	4,9	1,9
Платные услуги населению	-4,3	1,4	-6,5	-8,7	-17,1	-12,7	-17,3	-36,1	-1,9	0,5
Грузооборот транспорта	0,4	3,9	-0,5	-2,1	-4,9	-2,2	-5,3	-8,2	-3,9	0,7
Промышленное производство	-1,3	1,1	-3,2	-1,9	-2,6	-1,7	-4,8	-6,7	2,6	3,4
Добыча полезных ископаемых	-7,3	-5,6	-9,0	-7,4	-6,9	-8,1	-11,5	-9,0	1,0	3,4
добыча угля	9,5	11,3	10,5	6,5	-6,3	-5,4	-5,2	-7,0	-7,4	2,2
добыча сырой нефти и природного газа	-9,4	-8,1	-11,8	-8,5	-8,1	-10,1	-12,7	-10,3	0,7	2,2
добыча металлических руд	-0,6	1,5	-1,6	-1,9	2,1	2,7	1,5	2,0	2,2	2,1
добыча прочих полезных ископаемых	2,5	2,3	14,3	-10,0	-15,3	-0,1	-21,2	-31,4	-8,5	3,6
Обрабатывающие производства	0,9	4,2	-1,7	-0,2	0,6	2,3	-0,1	-5,2	5,6	3,6
пищевая промышленность	0,8	2,5	-0,2	0,2	3,2	0,4	2,7	2,7	7,8	3,7
легкая промышленность	8,8	12,2	8,2	5,4	1,1	5,3	3,6	-7,1	3,3	2,1
деревообработка	3,3	5,8	2,9	1,2	0,5	3,1	1,1	-5,0	2,9	4,6
производство кокса и нефтепродуктов	-7,0	-3,7	-9,4	-8,1	-3,0	-7,5	-6,2	-3,7	5,8	1,6
химический комплекс	12,2	8,4	9,0	21,5	8,8	13,6	8,6	4,5	8,3	6,0
производство прочих неметаллической минеральной продукции	0,2	3,3	-3,7	0,5	-2,1	2,8	-4,4	-9,4	4,4	9,0
металлургия	-4,1	-3,5	-5,1	-3,4	-1,3	-0,4	-1,5	-5,0	4,0	4,7
машиностроение	13,9	28,9	2,9	7,2	-0,5	9,1	1,4	-18,3	3,5	3,9
прочие производства	9,5	16,1	9,0	-1,0	2,9	8,1	4,3	-12,3	8,4	-3,5
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	9,6	11,0	9,0	8,7	-2,4	-0,3	-2,5	-3,3	-4,0	-0,8
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	11,9	9,7	10,8	15,4	-3,8	4,7	-5,9	-11,9	-1,8	2,9

5.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

На основании анализа документации объекта оценки было выявлено, что на момент оценки объект используется в качестве земельного участка сельскохозяйственного назначения, на основании данных анализа наиболее эффективного использования можно сделать вывод о принадлежности объекта оценки к сегменту рынка земельных участков сельскохозяйственного назначения.

5.3. Обзор рынка сегмента, относящегося к объекту оценки на дату оценки. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений, аренды с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект.

Обзор рынка земель сельскохозяйственного назначения 2021¹²

За последние несколько лет цены на сельхозземли в России выросли на 30-150% в зависимости от региона, подсчитали в аудиторско-консалтинговой компании BEFL. Мировой рост цен на продовольствие и ослабление рубля в ковидный 2020 год подстегнул этот рост. Покупать сельхозземли ринулись не только аграрии, но и финансовые, непрофильные инвесторы.

Наибольшие темпы роста стоимости земли наблюдаются в центральных регионах (Воронежская, Курская, Липецкая, Орловская, Тульская и других областях черноземья). Юг отстает: здесь цены изначально были выше, чем в центре, а в последние годы ситуацию усугубляет засуха. Сегодня в южных регионах земли стоят почти столько же, сколько и в центре страны. Так, цены в Краснодарском крае колеблются от 180 до 270 тысяч рублей за га, в Ростовской области - от 70 до 150 тысяч рублей за га. В Ставропольском крае стоимость земли находится на уровне 80-150 тысяч рублей за га. За те же деньги (а то и дороже) можно купить участок в Курской области - по 100-150 тысяч рублей за га. В Липецкой, Орловской областях цены сложились в районе 100 тысяч рублей за га, в Тульской - 50-90 тысяч рублей за га, приводят данные в BEFL.

Основная причина роста цен на землю в центре - увеличение доходности растениеводства на фоне хорошей урожайности, роста стоимости продукции растениеводства и снижения курса рубля. Инвесторы (в том числе и непрофильные) расценили эти факторы как сигнал к покупкам в центральных регионах. Высокий спрос привел к росту цен, поясняет управляющий директор BEFL Владислав Новоселов. При этом больших хороших участков в свободной продаже не так и много. По словам эксперта, несколько гектаров земли под семейную ферму сейчас можно купить практически в любом аграрном регионе - вопрос в цене. Но гораздо сложнее отыскать 5-10 тысяч га и более. Сейчас интересные объекты легче найти в Поволжье, на юге Урала и Сибири. "Чем восточнее регион, тем продукция растениеводства дешевле, а продукция переработки, животноводства дороже, чем в западной части России (из-за транспортных расходов)", - поясняет Новоселов.

Цена растет вслед за прибыльностью сельхозбизнеса. Рост экспорта дает дополнительные преимущества, рост цен на внешнем рынке - дополнительные стимулы, как и ослабление рубля, соглашается директор центра агропродовольственной политики РАНХиГС Наталья Шагайда. На востоке страны до последнего времени было много неоформленных земель. Поэтому покупать у первичных собственников проще. А на юге и в центре земли давно находятся в собственности тех, кому они действительно нужны. Покупать у таких дороже.

Рост цен на сельхозземли обусловлен прежде всего улучшением качества активов. "Земли в регионах со сложившейся инфраструктурой приносят большой доход. Оформленные участки большой площади с прозрачной историей владения ценятся выше, чем те, где, например, есть паевые собственники", - поясняет руководитель центра экономического прогнозирования Газпромбанка Дарья Снитко.

В 2020 году Россия получила второй в истории урожай зерна (133,5 млн тонн). При этом пандемия привела к росту цен на основное продовольствие, и аграрии смогли хорошо заработать. По данным Продовольственной и сельскохозяйственной организации ООН (ФАО), по зерну, растительным маслам и другому продовольствию цены достигали многолетних максимумов. Но России еще далеко до исчерпания потенциала роста. В стране более 100 млн га пахотных земель (около 10% от мировых). За ближайшие десять лет минсельхоз планирует ввести в сельхозоборот еще 13 млн га. При этом доля российской агропродукции на мировом рынке составляет только 2%. Находящаяся на той же широте Канада собирает 40 центнеров с га зерновых, а Россия - 26 центнеров с га, отмечают в Центре агроаналитики при минсельхозе.

Оценщик провёл анализ рынка предложений по продаже земельных участков сельскохозяйственного назначения, с местом положения характерным для объекта оценки. Результаты анализа представлены ниже.

¹² <https://rg.ru/2021/04/26/zemli-dlia-vedeniia-selskogo-hoziajstva-prevratilis-v-novyy-vid-investicij.html>

Общество с ограниченной ответственностью «ОКДАС»

№ п/п	Местоположение	Площадь земельного участка, кв.м.	Цена, руб.	Цена, руб./кв.м.	Источник
1	Тверская область, Калининский район, Тургиновское сельское поселение, Козлово,	30 000,00	1 500 000	50,00	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-kozlovo-2421852801
2	Тверская область, Калининский район, Тургиновское сельское поселение, деревня Калистово, Козлово	60 000,00	1 000 000	16,67	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-kozlovo-3439957806
3	Тверская область Калининский район Тургиновское с/п д.Калистово, Козлово	24 100,00	400 000	16,60	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-kozlovo-1476945297
4	Тверская область, Калининский район, деревня Медвежье, Козлово	24 700,00	350 000	14,17	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-kozlovo-2308481197
5	Тверская область, Калининский район, Верхневолжское сельское поселение, поселок Большие Селищи, Козлово	20 000,00	350 000	17,50	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-kozlovo-3345524981
6	Тверская область, Калининский район, Верхневолжское сельское поселение	360 000,00	1 500 000	4,17	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-tver-2367430071
7	Тверская область, Калининский район, Верхневолжское сельское поселение	94 737,00	100 000	1,06	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-tver-182857364
8	Тверская область, Калининский район, Верхневолжское сельское поселение	140 000	500 000	3,57	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-tver-2480320910
9	Тверская область, Калининский район, Козлово	90 000	900 000	10,00	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-kozlovo-2631638489
10	Тверская область, Калининский район, деревня Коробеино	65 000	300 000	4,62	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-redkino-1230840673
11	Тверская область, Калининский район, Верхневолжское сельское поселение, деревня Бельцы	70 000	250 000	3,57	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-tver-3597534969

Оценщиком были проанализированы предложения о продаже земельных участков сельскохозяйственного назначения, расположенных в Тверской области. Анализируя данные о ценах предложений в выборке объектов-аналогов, можно сделать следующие выводы:

Максимальное значение удельного показателя, руб./кв.м.	50,00
Минимальное значение удельного показателя, руб./кв.м.	1,06
Среднее значение удельного показателя, руб./ кв.м.	13,00

По проведенному анализу рынка тенденция на рынке на текущую дату сохраняется.

5.4. Анализ внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки

Для объекта оценки были рассмотрены следующие группы факторов:

1. Социально-экономические факторы (различные показатели социально-экономического состояния в месте расположения объекта оценки);
2. Физические факторы (связанные с физическим изменением окружающей территории объекта оценки);
3. Юридические факторы (связанные с изменением в законодательстве).

Не выявлено изменения социально-экономических показателей и физического изменения окружающей территории, способных повлиять на стоимость объекта оценки по сравнению с другими аналогичными объектами. Изменения законодательства, накладывающие какие-либо ограничения на использование объекта оценки, также не зафиксированы.

Другие факторы, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость
Не выявлены.

5.5. Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объекта оценки

На разброс цен земельных участков коммерческого назначения обычно влияют следующие факторы: местоположение объекта, площадь объекта, качество прав на объект, условия продажи, условия, финансового расчета, инфраструктура, использование или назначение объекта, материал основных конструкций и планировка объекта, техническое состояние объекта, транспортная и пешеходная доступность, наличие рядом аналогичных объектов, соответствие объекта принципу НЭИ.

Далее приводится краткий анализ основных ценообразующих факторов применительно к рынку объекта оценки.

Наличие утвержденного инвестиционного проекта строительства коммерческой недвижимости значительно влияет на стоимость «чистого» земельного участка. Корректировка принималась оценщиками согласно данным исследования¹³ как разница в стоимости прав собственности на земельные участки с готовой исходно-разрешительной документацией (ИРД) и свободных земельных участков без ИРД в Московской области. Исследование производилось для земельных участков различного назначения – под жилую застройку, дачное строительство, производство, строительство коммерческой и торговой недвижимости. Согласно данному исследованию коэффициент увеличения стоимости земельных участков с проработанной ИРД по отношению к земельным участкам без ИРД лежит в диапазоне от 1,22 до 1,50.

Передаваемые имущественные права, ограничения этих прав, а также обременения по использованию объекта недвижимости. В настоящее время существуют два вида права на земельный участок: аренда и собственность. Как правило, право собственности существенно увеличивает стоимость земельного участка. Также наличие каких-либо обременений существенно влияет на стоимость объекта в меньшую сторону.

¹³ Источник информации: Яскевич Е.Е. Практика оценки недвижимости, М., Техносфера, 2011 г., 502 с.



Корректировки удельной стоимости земельного участка на долевую собственность (общую собственность) и полную собственность - определены как отношение удельных рыночных цен долей участков, находящихся в долевой собственности, к удельным ценам аналогичных участков с полной собственностью.

К расчету приняты рыночные цены предложений пар объектов, аналогичных по параметрам (тип и класс качества и состояние здания и отделки, качество коммуникаций, местоположение и транспортная доступность, общая площадь), отличающихся правом собственности (полной или общей).

Итоги расчета СтатРиент на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
1	Полная собственность отдельного лица на участок			1,00
2	Все доли в праве на участок при их совместной продаже по согласию всех собственников			1,00
3	Доля в праве на участок, который разрешено или допустимо делить *	0,91	1,00	0,96
4	Доля в праве на неделимый участок **	0,76	0,92	0,85

При условии соблюдения преимущественного права других собственников на приобретение этой доли (с соблюдением установленного порядка извещения).

* - Если площадь, соответствующая продаваемой доли, не менее минимально допустимого размера для данного назначения и разрешенного использования участка, а также возможен отдельный выход и проезд к землям общего пользования, дороге общего пользования.

** - Если площадь, соответствующая продаваемой доли, меньше минимально допустимого размера для данного назначения и разрешенного использования участка, либо не возможен отдельный выход и проезд к землям общего пользования, дороге общего пользования, либо невозможно по другим причинам формирование отдельного земельного участка площадью, соответствующей продаваемой доле («выделение в натуре»).

Источник информации: Ассоциация «СтамПвелт» <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2021g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2470-na-dolevuyu-sobstvennost-zemelnogo-uchastka-korrektirovki-na-01-04-2021-goda>

Сделки купли-продажи объектов недвижимости в аспекте финансовых расчетов при их приобретении могут иметь разнообразные варианты, из которых можно выделить три типичных: 1) расчет покупателя с продавцом за счет собственных средств и на дату продажи, 2) получение покупателем кредита у финансовой структуры (банка, финансовой компании и т. п.) для приобретения объекта недвижимости, 3) финансирование сделки купли-продажи объекта недвижимости самим продавцом, т.е. предоставление им покупателю ипотечного кредита.

Влияние фактора **«дата действия цены»** связано с изменением ценовых показателей во времени с учетом рыночной ситуации. Условиями рынка определяется изменение цен на недвижимость за промежуток времени от момента совершения сделки с объектом недвижимости до даты рассмотрения указанной сделки. Изменение рыночных условий может произойти в результате принятия новых налоговых норм, введения запрета на строительные работы, а также в связи с колебанием спроса и предложения. Иногда несколько экономических факторов совместно влияют на изменение рыночных условий. Спад экономики обычно ведет к снижению цен на все типы недвижимости, но по-разному. В период экономического спада часто бывает сложно найти заключенные недавно сделки.

Следует отметить, что в текущих экономических условиях России метод сравнительных продаж имеет ряд ограничений. Так, например, наиболее целесообразно осуществлять сравнение на основании информации о ценах зарегистрированных сделок. Однако информация о реальных сделках является «закрытой» информацией. Наиболее доступными являются данные о ценах предложений на аналогичные объекты, выставленные на свободную продажу.

Дата предложения.

Данный фактор учитывает рост/падение цен на рынке недвижимости в течение определенного времени.

Скидка на торг зависит от объемов и активности соответствующего сегмента рынка. Чем меньше активность рынка, тем больше может быть скидка на торг.

Таблица 122

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	11,9%	7,3%	16,4%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	10,2%	6,3%	14,0%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	15,4%	10,3%	20,6%
4.1. Земельные участки под МЖС	11,4%	7,0%	15,8%
4.2. Земельные участки под ИЖС	9,3%	5,3%	13,3%
5. Земельные участки под объекты рекреации	13,9%	9,1%	18,7%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	11,8%	7,0%	16,6%

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости-20180. Земельные участки. Часть 2» Авторы: Лейфер Л.А, Крайникова Т.В. Нижний Новгород, 2018 г.

Согласно статье 7 Земельного Кодекса РФ земли в Российской Федерации **по целевому назначению** подразделяются на следующие категории:

- Земли сельскохозяйственного назначения;
- Земли сельскохозяйственного назначения;
- 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.

В основном на рынке земли представлены земельные участки, относящиеся к трем категориям. Это земельные участки сельскохозяйственного назначения, земельные участки промышленности и земельные участки населенных пунктов. Наибольшую привлекательность, следовательно, и стоимость, как правило, имеют участки, относящиеся к категории земель населенных пунктов, наименьшую привлекательность имеют участки, относящиеся к категории земель сельскохозяйственного назначения.

Разрешенное использование также существенно влияет на стоимость земли. Наибольшую стоимость, как правило, имеют земельные участки с разрешенным использованием «индивидуальное строительство» или «ИЖС». Следующими по мере убывания стоимости идут земельные участки с разрешенным использованием «строительство (содержание) коммерческой недвижимости», далее располагаются земельные участки, предназначенные для содержания производственных объектов, и замыкают данный перечень земельные участки с разрешенным использованием «для ведения сельского хозяйства».

Таблица 88

цены объектов разного функционального назначения		аналог				
		под сельхозпроизводство	под ИЖС	под объекты рекреации	под объекты придорожного сервиса	под индустриальную застройку
объект оценки	под сельхозпроизводство	1,00	0,41	0,62	0,27	0,52
	под ИЖС	2,43	1,00	1,50	0,66	1,26
	под объекты рекреации	1,60	0,66	1,00	0,43	0,83
	под объекты придорожного сервиса	3,77	1,54	2,34	1,00	1,96
	под индустриальную застройку	1,92	0,79	1,19	0,52	1,00

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости-2018. Земельные участки. Часть 2» Авторы: Лейфер Л.А, Крайникова Т.В. Нижний Новгород, 2018 г.

Сельскохозяйственное использование	Ведение сельского хозяйства Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 1.1 - 1.20, в том числе размещение зданий и сооружений, используемых для хранения и переработки сельскохозяйственной продукции	1.0			
Рыбоводство	Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с разведением и (или) содержанием, выращиванием объектов рыбоводства (аквакультуры); размещение зданий, сооружений, оборудования, необходимых для осуществления рыбоводства (аквакультуры)	1.13	0,030	0,099	0,060
Научное обеспечение сельского хозяйства	Осуществление научной и селекционной работы , ведения сельского хозяйства для получения ценных с научной точки зрения образцов растительного и животного мира; размещение коллекций генетических ресурсов растений				
Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции	Размещение зданий, сооружений, используемых для производства, хранения, первичной и глубокой переработки сельскохозяйственной продукции	1.15	0,064	0,216	0,130
Ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках	Производство сельскохозяйственной продукции без права возведения объектов капитального строительства	1.16	0,027	0,090	0,051
Питомники	Выращивание и реализация подроста деревьев и кустарников , используемых в сельском хозяйстве, а также иных сельскохозяйственных культур для получения рассады и семян; размещение сооружений, необходимых для указанных видов сельскохозяйственного производства	1.17	0,023	0,092	0,053
Обеспечение сельскохозяйственного производства	Размещение машинно-транспортных и ремонтных станций, ангаров и гаражей для сельскохозяйственной техники, амбаров, водонапорных башен, трансформаторных станций и иного технического оборудования, используемого для ведения сельского хозяйства	1.18	0,108	0,274	0,18

Источник информации: <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2021g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2560-na-razreshennoe-ispolzovanie-zemelnogo-uchastka-korrektirovki-na-01-07-2021-goda>

Местоположение существенно влияет на стоимость земельного участка. Максимальную стоимость имеют земельные участки, расположенные на территории областного центра. По мере удаления от областного центра наблюдается снижение стоимости земельных участков. Наименьшую стоимость имеют земельные участки, расположенные в сельской местности.

Для земельных участков коммерческого назначения факторами, определяющими ценность местоположения, являются хорошая транспортная доступность, удобные подъездные пути, коммуникации, удаленность объекта от основных трасс.

Физические характеристики (площадь, рельеф, наличие строений): одним из основных факторов, влияющих на стоимость земельного участка, является площадь. Как правило, большие по размеру земельные участки стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру участки. К тому же внешнее состояние земельного участка также существенно влияет на его стоимость. Так участки с ровным рельефом имеют большую стоимость, чем участки с холмистым рельефом, а наличие обременений в виде различных строений под снос – делает земельные участки менее привлекательными для инвесторов.

Как правило, большие по размеру земельные участки стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру.

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 12.07.2021 г.)



Поправка рыночной стоимости земельного участка на общую площадь (размер, масштаб)

Исследование рынков земельных участков различных населенных пунктов (включая производственно-складского использования) показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от общей площади выражается степенной функцией:

$$C = b \cdot S^n$$

C – цена предложения (рыночная стоимость) земельного участка, ден. ед. / кв. м.,

S – общая площадь земельного участка, кв. м.,

b – коэффициент активности рынка,

n – «коэффициент торможения» – степень замедления роста рыночной стоимости по мере увеличения общей площади земельного участка.

В результате эффекта «торможения» рыночная стоимость единицы площади земельного участка снижается при увеличении общей площади.

Итоги расчетов StatPrient на основе актуальной рыночных данных

Земли населенных пунктов (города и пригородные земли) с населением:	R ² коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула расчета корректировки на площадь, масштаб (K _s)
более 1 млн. человек	0,711	-0,14	$K_s = (S_0/S_a)^{-0,14}$
от 400 тыс. до 1 млн. человек	0,647	-0,17	$K_s = (S_0/S_a)^{-0,17}$
от 50 тыс. до 400 тыс. человек	0,631	-0,19	$K_s = (S_0/S_a)^{-0,19}$
поселения до 50 тыс. человек	0,564	-0,22	$K_s = (S_0/S_a)^{-0,22}$

Категория земельного участка	R ² - коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула расчета поправки на площадь, масштаб (K _s)
Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения	0,603	-0,25	$K_s = (S_0/S_a)^{-0,25}$
Земли сельскохозяйственного назначения	0,647	-0,32	$K_s = (S_0/S_a)^{-0,32}$

S₀ – общая площадь оцениваемого земельного участка, ед.

S_a – общая площадь сравниваемого (аналогичного по остальным параметрам) земельного участка, ед.

Источник информации: «Ассоциация «СтатПриент» (<https://statprient.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2021g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2550-na-masshtab-razmer-obshchuyu-ploshchad-zemelnikh-uchastkov-korrektirovka-na-01-07-2021-goda>)

Инженерные коммуникации и объекты инфраструктуры. Полная обеспеченность земельного участка коммуникациями (электричество, газ, вода и канализация), наличие рядом с земельным участком объектов с развитой инфраструктурой, делают привлекательность данного участка наивысшей. Частичное или полное отсутствие коммуникаций существенно понижает инвестиционную привлекательность земельного участка и его стоимость.

Таблица 62

Коммуникации	Аналог								
	Отсутствуют	Э	Г	В, К, Т, Комм	Э, Г	Э, В, К, Т, Г, Комм	Э, В, К, Т, Г, В, К, Т, Комм	Э, Г, В, К, Т, Комм	Э, Г, В, К, Т, Комм
Объект оценки	Отсутствуют	0%	-15%	-18%	-14%	-30%	-26%	-30%	-40%
	Э	17%	0%	-4%	1%	-18%	-14%	-17%	-30%
	Г	22%	4%	0%	5%	-15%	-10%	-14%	-26%
	В, К, Т, Комм	16%	-1%	-5%	0%	-19%	-15%	-18%	-30%
	Э, Г	43%	22%	17%	23%	0%	5%	1%	-14%
	Э, В, К, Т, Комм	36%	16%	11%	17%	-5%	0%	-4%	-18%
	Г, В, К, Т, Комм	42%	21%	16%	22%	-1%	4%	0%	-15%
	Э, Г, В, К, Т, Комм	66%	42%	36%	43%	16%	22%	17%	0%

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости-2018. Земельные участки. Часть 2» Авторы: Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. Нижний Новгород, 2018 г.

5.6. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта.

По оценке Минэкономразвития России, в марте 2021 года темп роста ВВП впервые с конца 1 квартала прошлого года перешел в положительную область и составил 0,5% г/г (после снижения на -2,5% г/г в феврале, -2,2% г/г в январе). По итогам 1кв21 снижение ВВП замедлилось до -1,3% г/г (в 4кв20, по данным Росстата, снижение на -1,8% г/г, в 2020 г. -3,0% г/г).

В сельском хозяйстве в 1кв21 сохранилась положительная динамика выпуска (0,4% в 1кв21). При этом в марте несколько улучшилась ситуация в животноводстве: производство молока увеличилось на 1,3% г/г (в феврале – снижение на -0,3% г/г), замедлилось снижение производства скота и птицы (до -1,1% г/г с -2,2% г/г в феврале) и яиц (-0,3% г/г и -4,3% г/г соответственно).

На потребительском рынке наблюдается разнонаправленная динамика в розничной торговле и секторе услуг.

Продолжается планомерное снижение уровня безработицы – на -0,3 п.п. до 5,4% от рабочей силы в марте (с исключением сезонности – 5,4% SA4 после 5,6% SA месяцем ранее).

За последние несколько лет цены на сельхозземли в России выросли на 30-150% в зависимости от региона, подсчитали в аудиторско-консалтинговой компании BEFL. Мировой рост цен на продовольствие и ослабление рубля в ковидный 2020 год подстегнул этот рост. Покупать сельхозземли ринулись не только аграрии, но и финансовые, непрофильные инвесторы.

Оценщиком были проанализированы предложения о продаже земельных участков сельскохозяйственного назначения, расположенных в Тверской области. Анализируя данные о ценах предложений в выборке объектов-аналогов, можно сделать следующие выводы:

Максимальное значение удельного показателя, руб./кв.м.	50,00
Минимальное значение удельного показателя, руб./кв.м.	1,06
Среднее значение удельного показателя, руб./ кв.м.	13,00

По проведенному анализу рынка тенденция на рынке на текущую дату сохраняется.

6. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

6.1. Порядок проведения оценочных услуг

В ходе выполнения оценочного задания услуга проводилась по следующим основным направлениям:

- 1) заключение с Заказчиком Договора об оценке;
- 2) инспекция объекта оценки, установление количественных и качественных характеристик объекта оценки, в том числе сбор и анализ документов, относящихся к оцениваемому объекту, осмотр оцениваемого имущества и территории, прилегающей к объекту (при предоставлении), интервью с представителями Заказчика;
- 3) анализ рынка, к которому относится объект оценки, в том числе сбор и анализ информации, характеризующей рынок, к которому относится объект оценки, его история, текущая конъюнктура и тенденции, а также информация по аналогичным (сопоставимым) объектам с обоснованием их выбора. В рамках этого этапа была также собрана и проанализирована информация, касающаяся рыночных сделок и другая специальная информация необходимая для проведения оценочных расчетов. Сбор информации осуществлялся путём изучения соответствующей документации специальных изданий и информационных баз данных; консультаций с представителями административных служб; сотрудниками агентств по недвижимости и нотариусами, удостоверяющих сделки;
- 4) выбор и обоснование подходов к оценке и методов оценки в рамках каждого из подходов к оценке;
- 5) расчет рыночной стоимости объекта оценки в рамках каждого из выбранных подходов к оценке;
- 6) обобщение результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, и определение итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки;
- 7) составление и передача Заказчику Отчета об оценке.

6.2. Инспекция объекта оценки

Инспекция включала: анализ предоставленной Заказчиком информации, беседы с представителями Заказчика. Целью проведения инспекции является идентификация объекта оценки, выявление наличия износов различной природы, определение наиболее эффективного использования, фактических расходов на эксплуатацию объекта и т.д.

Оценщик проанализировал, предоставленные Заказчиком копии документов (см. п.2.1 Отчета). Копии предоставленных документов представлены в приложении к настоящему Отчету.

В результате инспекции оценщиком получена следующая информация:

- 1) описание физических характеристик оцениваемого объекта;
- 2) описание физического состояния оцениваемого объекта.

6.3. Подходы к оценке объектов недвижимости

Обзор подходов

Раздел III. «Подходы к оценке» Федеральных Стандартов Оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)» определяет три подхода, из которых:

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом 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.

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами. Объектом – аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам,

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

Оценщик при проведении оценки обязан использовать (или обосновать отказ от использования) затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке. Оценщик вправе самостоятельно определять в рамках каждого из подходов к оценке конкретные методы оценки.

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.

Оценщик на основе полученных в рамках каждого из подходов к оценке результатов определяет итоговую величину стоимости объекта оценки.

Выбор (отказ) того или иного подхода осуществляется исходя из специфики оцениваемого имущества, особенностей конкретного рынка и состава сведений, содержащихся в собранной информации.

Затратный подход

Затратный подход основывается на принципе замещения, согласно которому предполагается, что никто из рационально мыслящих людей не заплатит за данный объект больше той суммы, которую он может затратить на строительство другого объекта с одинаковой полезностью.

Стоимость объекта определяется разницей между стоимостью нового строительства (затраты на воспроизводство (замещение) без учета износа) и потерей стоимости за счет накопленного износа. При этом в стоимость объекта должна быть включена не только прибыль подрядчика, входящая в сметную стоимость объекта, но и прибыль заказчика (инвестора), называемая прибылью девелопера.

Сравнительный подход

Сравнительный подход к оценке имущества предполагает, что ценность объектов собственности определяется тем, за сколько они могут быть проданы при наличии достаточно сформированного рынка. Другими словами, наиболее вероятной величиной стоимости оцениваемого объекта может быть реальная цена продажи аналогичного объекта, зафиксированная рынком.

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

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

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

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

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

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

Доходный подход

Доходный подход представляет собой совокупность приемов и методов, позволяющих оценить стоимость объекта на основе его потенциальной способности приносить доход. Используя доходный подход, оценщик измеряет текущую стоимость будущих выгод от владения имуществом.

В рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям.

Метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов

недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту.

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

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

Согласование результатов

В процессе оценки могут быть использованы различные подходы к оценке, но решение вопроса об относительной значимости показателей стоимости, полученных на базе различных подходов, должно определяться обоснованным суждением оценщиков, которое оформляется путем взвешивания стоимостей, определенных с использованием двух и более подходов. Решение же вопроса, каким стоимостным оценкам придать больший вес и как каждый подход взвешивать по отношению к другим, является ключевым на заключительном этапе процесса оценки.

Существуют два базовых метода взвешивания:

- метод математического взвешивания;
- метод субъективного взвешивания.

Если в первом методе используется процентное взвешивание результатов, полученных различными способами, то второй базируется на анализе преимуществ и недостатков каждого подхода, а также на анализе количества и качества данных в обосновании каждого метода.

Методология оценки земельных участков

Оценка стоимости земельных участков проводится на основе Методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 г. № 568р.

Стоимость земельного участка рассматривается с точки зрения использования его как свободного и доступного для наиболее эффективного использования.

Существует несколько методов определения рыночной стоимости прав на земельный участок:

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

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

Метод выделения.

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.

Метод распределения 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.

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

Метод остатка применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

Условие применения метода - возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

Метод допускает также следующую последовательность действий:

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

Метод предполагаемого использования применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

расчет стоимости земельного участка путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка.

6.4. Анализ возможности применения подходов к оценке объекта недвижимости

Учитывая специфику объекта оценки и достаточность имеющейся информации, оценщик проанализировал возможность использования каждого из трех подходов и пришли к следующему выводу:

Затратный подход

Рассчитывается Объект недвижимости без учета стоимости земельного участка

Общая модель затратного подхода при оценке недвижимости выглядит следующим образом:

$$PC = CY_{B/3} \times P_{ДЕВ} \times (1 - I_{НАК})$$

$$I_{НАК} = 1 - (1 - I_{ФИЗ}) \times (1 - Y_{ФУН}) \times (1 - Y_{ЭК}), \text{ где:}$$

PC – рыночная стоимость объекта недвижимости;

СУВ/З – затраты на воспроизводство или замещения улучшений без учета износа;

ПДЕВ – прибыль девелопера;

ИНАК – накопленный (суммарный) износ и устаревания улучшений;

ИФИЗ – физический износ;

УФУН – функциональное устаревание;

УЭК – экономическое (внешнее) устаревание.

Реализация затратного подхода предполагает следующую последовательность действий:

- определение затрат на воспроизводство (замещение) объекта без учета износа и устареваний;
- определение величины накопленного износа и устареваний объекта;
- определение рыночной стоимости объекта оценки.

В рамках настоящего Отчета затратный подход не применяется, т.к. затратный подход не применяется для оценки земельных участков в связи с отсутствием стоимости воспроизводства/замещения у данного типа недвижимости.

Сравнительный подход

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.

Последовательность оценки в рамках сравнительного подхода:

- определение критериев отнесения объектов к аналогам оцениваемого имущества и формирование выборки аналогов;
- выбор единиц сравнения;
- определение элементов сравнения на основе информации о рыночных ценообразующих факторах;
- корректировки значений единицы сравнения аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик оцениваемого объекта и аналога по данному элементу сравнения с последующим согласованием полученных результатов по аналогам.

Также возможно приведение стоимостей аналогов к искомой стоимости оцениваемого объекта посредством построения эконометрической модели, отражающей зависимость единицы сравнения объектов-аналогов от их ценообразующих характеристик с последующей проверкой статистической значимости и качества модели и получением рыночной стоимости оцениваемого объекта при подстановке в модель его характеристик.

Оценщик принял решение использовать данный подход для определения рыночной стоимости рассматриваемых объектов оценки, т.к. рынок продажи свободных земельных участков коммерческого назначения в Московской области активен и сильно развит. В рамках сравнительного подхода был использован метод сравнения продаж.

Доходный подход

Доходный подход — совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Последовательность оценки в рамках доходного подхода:

- установление периода прогнозирования;

- исследование способности объекта приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также после него;
- определение ставки дисконтирования, отражающей доходность вложений в сопоставимые по уровню риска объекты инвестирования, используемой для приведения будущих потоков к дате оценки;
- приведение потока ожидаемых доходов в период прогнозирования и после него в стоимость на дату оценки.

Доходный подход представляет собой процедуру оценки стоимости исходя из того принципа, что стоимость недвижимости непосредственно связана с текущей стоимостью тех будущих чистых доходов, которые принесет данная недвижимость. Другими словами, инвестор приобретает приносящую доход недвижимость на сегодняшние деньги в обмен на право получать в будущем доход от ее коммерческой эксплуатации (например, от сдачи в аренду) и от последующей продажи.

Проанализировав объем и качество доступной информации, необходимой для проведения оценки доходным подходом, а также учитывая тот факт, что фактическое использование объектов оценки ограничено наличием охранной документации на линейные объекты, проходящие по ним и то, что Оценщик не располагает информацией о технических характеристиках объектов капитального строительства, которые могут быть возведены на земельных участках, было принято решение в рамках данного отчета отказаться от применения методов доходного подхода.

6.5. Расчет рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода

В рамках сравнительного подхода к оценке в настоящем Отчете используется *метод сравнения продаж*, основывающийся на принципе замещения. Другими словами, метод имеет в своей основе предположение, что благоразумный покупатель за выставленную на продажу недвижимость заплатит сумму не большую, чем та, за которую можно приобрести аналогичный по качеству и пригодности объект.

Метод сравнительного анализа продаж основывается на сравнении объекта оценки с сопоставимыми объектами, которые недавно были проданы или предложены к продаже на рынке, с внесением корректировок по параметрам, по которым объект оценки и сопоставимые объекты отличаются друг от друга. Сопоставимыми объектами являются объекты аналогичного с оцениваемым объектом функционального назначения, соответствующие принципу наиболее эффективного использования и отвечающие признаку наибольшей близости с объектом оценки набором и величинами характеристик ценообразующих факторов.

При корректировке продажных цен объектов сравнения все поправки делаются от объекта сравнения к объекту оценки. В результате устанавливается продажная цена каждого сопоставимого объекта, как если бы при продаже он имел те же основные характеристики, что и объект недвижимости. Откорректированные цены по сопоставимым объектам недвижимости после их согласования позволяют сделать вывод о рыночной стоимости оцениваемого объекта.

Метод сравнения продаж предполагает следующую последовательность действий:

- Изучение рынка и выбор листингов (предложений на продажу) объектов недвижимости, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом по основным ценообразующим параметрам.
- Сбор и проверка информации по каждому оцениваемому объекту (о цене предложения, дате выставления объектов-аналогов на продажу, физических характеристиках, местоположении объектов и др.).
- Сравнение каждого объекта-аналога с оцениваемым объектом недвижимости по ценообразующим параметрам (местоположению, физическим характеристикам, условиям продажи и др.).
- Корректировка листинговых цен по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ними и оцениваемым объектом. Величины поправок к ценам определяются на основе анализа рынка с использованием метода парных продаж, регрессионного анализа и других методов.
- Согласование скорректированных цен сопоставимых объектов недвижимости и определение показателя стоимости оцениваемого объекта.

Выбор единицы сравнения

Несомненно, что ни один из выбранных объектов-аналогов не может практически полностью соответствовать Объекту оценки. Поэтому сравнению подлежат общие параметры, которые могут быть физическими или экономическими. На практике разные сегменты рынка недвижимости используют разные единицы сравнения.

Так как аналоги различны по площади, для корректного расчета в качестве единицы сравнения была принята стоимость единицы общей площади земельных участков.

Выбор объектов-аналогов

Согласно Федеральному стандарту оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), «объектом-аналогом Объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный Объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость».

Исходя из приведенной выше сегментации рынка и анализа НЭИ, проведенного выше, в качестве аналогов были отобраны земельные участки коммерческого назначения.

В качестве объектов-аналогов были выбраны земельные участки, находящегося в Ленинградском направлении Московской области, сопоставимые с объектом оценки по основным ценообразующим факторам.

Подробные данные об объектах-аналогах представлены в соответствующей таблице настоящего отчета.

Объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов.

На этапе сбора информации оценщику не удалось собрать достаточное количество документально подтвержденных данных о состоявшихся сделках купли-продажи земельных участков, аналогичных объекту оценки. Поэтому при сравнительном анализе он использовал данные по ценам предложений (публичных оферт) аналогичных объектов, взятых из открытых источников, по времени публикации относящихся до даты оценки.

Имеющаяся исходная информация об объектах-аналогах позволяет использовать метод последовательных корректировок.

При выборе порядка внесения корректировок, Оценщик руководствовался учебно-методическим пособием по оценочной деятельности «Оценка доходной недвижимости» Грибовский С. В. 2009 г. Санкт-Петербург.

По этим группам элементов сравнения производятся корректировки двух видов:

- 1) последовательные (кумулятивные);
- 2) независимые.

Независимые корректировки можно делать в любом порядке, при этом общая поправка получается суммированием, чаще всего в процентах. Они также называются поправками на независимой основе, так как оценивают корректировочные характеристики независимо одна от другой. Затем проценты (сумма) пересчитываются в денежные единицы, используемые в расчетах этого сегмента рынка недвижимости. В данном случае независимые корректировки не применяются, так как рассчитывается отдельно последовательно каждая корректировка.

Последовательные корректировки (корректируется всякий раз уже откорректированная на предыдущем шаге цена продажи объекта сравнения). Эти поправки делаются на кумулятивной основе, последовательно, строго в данном порядке, поскольку все указанные характеристики взаимосвязаны и оказывают воздействие друг на друга. При расчетах далее используются последовательные (кумулятивные) корректировки, так как все указанные характеристики взаимосвязаны и оказывают воздействие друг на друга.

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

В рамках настоящего отчета было отобрано 3 объекта – аналога, максимально приближенных по своим качественным характеристикам к объекту оценки. При отборе объектов – аналогов была использована информация об указанных объектах-аналогах Оценщиком из базы данных «ЦИАН», официальный сайт <https://www.cian.ru/>. Принтскрины страниц с результатами выгрузки данных из

программного продукта вышеуказанной базы представлены в приложении к настоящему Отчету. Информация о каждом объекте-аналоге представлена в комментарии к объявлению.

Имеющаяся исходная информация об объектах-аналогах позволяет использовать метод количественных корректировок.

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

Выбор объектов-аналогов

Таблица 11. Характеристика объектов аналогов для расчета стоимости оцениваемых объектов

Наименование показателя	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Передаваемые имущественные права	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные
Условия рынка:			
Дата предложения	август 2021	август 2021	август 2021
Скидки к ценам предложений	Торг возможен	Торг возможен	Торг возможен
Категория земель/Разрешенное использование	Земли сельскохозяйственного назначения/Для сельскохозяйственного производства	Земли сельскохозяйственного назначения/Производство сельскохозяйственной продукции	Земли сельскохозяйственного назначения/ Для сельскохозяйственного производства
Местоположение:			
Местоположение	Тверская область, Калининский район, Верхневолжское сельское поселение	Тверская область, Калининский район, деревня Коробеино	Тверская область, Калининский район, Верхневолжское сельское поселение, деревня Бельцы
Физические характеристики:			
Площадь земельного участка, кв.м.	140 000,00	65 000,00	70 000,00
Наличие инженерных коммуникаций	Инженерные коммуникации по границе участка	Инженерные коммуникации по границе участка	Инженерные коммуникации по границе участка
Транспортная доступность, расположение относительно "красной" линии	Транспортная доступность хорошая	Транспортная доступность хорошая	Транспортная доступность хорошая

Общество с ограниченной ответственностью «ОКДАС»

Наличие зданий и сооружений на участке	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Наличие дополнительных улучшений	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Наличие ограничения и обременений	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Цена предложения, руб.	500 000	300 000	250 000
Цена предложения, руб./кв.м	3,57	4,62	3,57
Источник информации:	https://www.domofond.ru/uc_hastokzemli-na-prodazhu-tver-2480320910	https://www.domofond.ru/uc_hastokzemli-na-prodazhu-redkino-1230840673	https://www.domofond.ru/uc_hastokzemli-na-prodazhu-tver-3597534969

Расчет рыночной стоимости оцениваемых объектов

Определение поправок и порядок их внесения

Для расчета и внесения корректировок (поправок) используется множество различных методов, которые можно объединить в две группы:

- количественные;
- качественные.

Отличаются эти группы соотношением количества ценообразующих факторов и количества аналогов, используемых для оценки.

Оценщик может использовать как количественные поправки, так и качественный анализ в ходе сравнительного анализа. Обычно количественные поправки делают до проведения качественного анализа. Оценочные отчеты, включающие качественный анализ, часто требуют более широкой аргументации.

Для расчета и внесения поправок используется множество различных методов, среди которых можно выделить следующие:

- методы, основанные на анализе парных продаж;
- экспертные метода расчета и внесения поправок;
- статистические методы (на основе корреляционно-регрессионного анализа).

Все корректировки (поправки) вносятся в процентном либо в абсолютном (денежном) выражении в цену предложения объекта-аналога. Если по какому-либо элементу сравнения аналогичный объект лучше, чем оцениваемый, то поправка вносится со знаком минус, исходя из того, за сколько был бы продан объект-аналог, если бы по данной характеристике он был бы аналогичен оцениваемому объекту.

В качестве единицы сравнения выбрана цена за 1 кв. м общей площади земельных участков, т. к. это является основным ценообразующим фактором для объектов подобного типа.

Корректировки определялись по каждому элементу сравнения для каждого аналога на основе анализа рынка, технических расчетов и экспертного мнения оценщика.

Передаваемые имущественные права, ограничения этих прав, а также обременения по использованию объекта недвижимости. В настоящее время существуют два вида права на земельный участок: аренда и собственность. Как правило, право собственности существенно увеличивает стоимость земельного участка. Также наличие каких-либо обременений существенно влияет на стоимость объекта в меньшую сторону.

Корректировка не применялась, так как объекты сопоставимы по данному фактору.

Сделки купли-продажи объектов недвижимости в аспекте финансовых расчетов при их приобретении могут иметь разнообразные варианты, из которых можно выделить три типичных: 1) расчет покупателя с продавцом за счет собственных средств и на дату продажи, 2) получение покупателем кредита у финансовой структуры (банка, финансовой компании и т. п.) для приобретения

объекта недвижимости, 3) финансирование сделки купли-продажи объекта недвижимости самим продавцом, т.е. предоставление им покупателю ипотечного кредита.

Влияние фактора **«дата действия цены»** связано с изменением ценовых показателей во времени с учетом рыночной ситуации. Условиями рынка определяется изменение цен на недвижимость за промежуток времени от момента совершения сделки с объектом недвижимости до даты рассмотрения указанной сделки. Изменение рыночных условий может произойти в результате принятия новых налоговых норм, введения запрета на строительные работы, а также в связи с колебанием спроса и предложения. Иногда несколько экономических факторов совместно влияют на изменение рыночных условий. Спад экономики обычно ведет к снижению цен на все типы недвижимости, но по-разному. В период экономического спада часто бывает сложно найти заключенные недавно сделки.

Следует отметить, что в текущих экономических условиях России метод сравнительных продаж имеет ряд ограничений. Так, например, наиболее целесообразно осуществлять сравнение на основании информации о ценах зарегистрированных сделок. Однако информация о реальных сделках является «закрытой» информацией. Наиболее доступными являются данные о ценах предложений на аналогичные объекты, выставленные на свободную продажу.

Дата предложения.

Стоимость объектов недвижимости в различный период времени может отличаться.

Корректировка не применяется, дата оценки и дата продажи аналогов сопоставимы.

Скидка на торг зависит от объемов и активности соответствующего сегмента рынка. Чем меньше активность рынка, тем больше может быть скидка на торг. Скидка на торг применялась на основании данных, представленных в п. 5.5 настоящего отчета об оценке, в размере (- 20,6%) для всех объектов-аналогов.

Согласно статье 7 Земельного Кодекса РФ земли в Российской Федерации **по целевому назначению** подразделяются на следующие категории:

- Земли сельскохозяйственного назначения;
- Земли сельскохозяйственного назначения;
- 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.

В основном на рынке земли представлены земельные участки, относящиеся к трем категориям. Это земельные участки сельскохозяйственного назначения, земельные участки промышленности и земельные участки населенных пунктов. Наибольшую привлекательность, следовательно, и стоимость, как правило, имеют участки, относящиеся к категории земель населенных пунктов, наименьшую привлекательность имеют участки, относящиеся к категории земель сельскохозяйственного назначения.

Разрешенное использование также существенно влияет на стоимость земли.

Местоположение существенно влияет на стоимость земельного участка.

Корректировка не вводилась объекты-аналоги и объект-оценки сопоставимы по параметру.

Физические характеристики (площадь, рельеф, наличие строений): одним из основных факторов, влияющих на стоимость земельного участка, является площадь. Как правило, большие по размеру земельные участки стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру участки. К тому же внешнее состояние земельного участка также существенно влияет на его стоимость. Так участки с ровным рельефом имеют большую стоимость, чем участки с холмистым рельефом, а наличие обременений в виде различных строений под снос – делает земельные участки менее привлекательными для инвесторов.

Как правило, большие по размеру земельные участки стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру.

Корректировка на площадь

Корректировка применялась на основании данных, представленных в п. 5.5 настоящего отчета об оценке, в размере (5%) для объекта-аналога №1, в размере (-17,9%) для объекта-аналога №2 и в размере (-15,9%) для объекта-аналога №3

Инженерные коммуникации и объекты инфраструктуры. Полная обеспеченность земельного существенно увеличивает стоимость объекта.

Корректировка не вводилась объекты-аналоги и объект-оценки сопоставимы по параметру.

Инженерные коммуникации и объекты инфраструктуры. Полная обеспеченность земельного участка коммуникациями (электричество, газ, вода и канализация), наличие рядом с земельным участком объектов с развитой инфраструктурой, делают привлекательность данного участка наивысшей. Частичное или полное отсутствие коммуникаций существенно понижает инвестиционную привлекательность земельного участка и его стоимость.

Корректировка не применялась, так как объект оценки и аналоги сопоставимы по данному фактору (коммуникации по границе).

Корректировка на наличие ограничений/обременений прав.

Согласно информационным письмам, предоставленным Заказчиком, по территории участков проходят трубо- и газопроводы, соответственно, на территории рассматриваемых участков обеспечиваются охранные зоны для указанных линейных объектов, что, в свою очередь, значительно ограничивает варианты возможного использования земельных участков. Охранные зоны линейных объектов занимают значительную часть земельных участков, поэтому в рамках настоящего отчета об оценке было принято решение ввести корректировку на ограничение права использования объектов оценки путем выявления доли в величине стоимости, приходящейся на эти ограничения.

Для определения данной величины Исполнителем выбраны 4 фактора, оказывающие влияние на соразмерную плату за сервитут.

Перечень факторов, учитываемых при определении величины соразмерной платы за сервитут:

- доля земельного участка, занятая сервитутом, в общей площади земельного участка;
- степень ограничения пользования земельным участком в результате установления сервитута;
- интенсивность использования сервитута;
- степень влияния сервитута на распоряжение земельным участком (отчуждение земельного участка или совершение с ним сделок иного рода).

Корректировка не вводилась, объект оценки и объекты аналоги сопоставимы по параметру.

Вследствие внесения оценочных корректировок по объектам-аналогам достоверность данных по этим объектам уменьшается. Веса для объектов-аналогов приведены в нижеследующей таблице и рассчитаны по формуле:

$$D = \frac{Q - q}{Q} \times \frac{1}{(P - 1)}, \quad \text{где:}$$

D – вес;

Q – общее количество корректировок;

q – количество корректировок аналога;

p – количество аналогов

Таблица 12. Расчет рыночной стоимости оцениваемых объектов

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Площадь земельного участка, кв.м	120239	140 000	65 000	70 000
Цена продажи, rubli		500 000	300 000	250 000
Цена продажи 1 кв.м, rubli		3,57	4,62	3,57
Корректировка на торг, %		20,60	20,60	20,60
Скорректированная цена 1 кв.м, rubli		2,83	3,67	2,83
Корректировка на имущественные права, коэф.		1	1	1
Скорректированная цена 1 кв.м, rubli		2,83	3,67	2,83
Корректировка на период продажи, %		0	0	0
Скорректированная цена 1 кв.м, rubli		2,83	3,67	2,83
Корректировка на условия финансирования и продажи, %		0	0	0
Скорректированная цена 1 кв.м, rubli		2,83	3,67	2,83
Категория / разрешенное использование земельного участка	Для крестьянско-фермерского хозяйства	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства
Корректировка на категорию земель и разрешенное использование земельного участка, %		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена 1 кв.м, rubli		2,83	3,67	2,83
Местоположение	Тверская область, р-н. Калининский, с/п. Тургиновское, д. Калистово	Тверская область, Калининский район, Верхневолжское сельское поселение	Тверская область, Калининский район, деревня Коробеино	Тверская область, Калининский район, Верхневолжское сельское поселение, деревня Бельцы
Типовая зона	прочие населенные пункты	прочие населенные пункты	прочие населенные пункты	прочие населенные пункты
Корректировка на местоположение, коэф.		1	1	1
Скорректированная стоимость 1 кв. м, руб./кв.м		2,83	3,67	2,83
Площадь земельного участка, кв.м	120239	140000	65000	70000
Корректировка на площадь земельного участка, коэф.		1,050	0,821	0,841
Скорректированная цена 1 кв.м, rubli		2,97	3,01	2,38

Общество с ограниченной ответственностью «ОКДАС»

Корректировка на наличие коммуникации, коэф	1		1	1
Скорректированная цена 1 кв.м, рубли		2,97	3,01	2,38

Аналоги	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Скорректированная цена, руб./кв. м	2,97	3,01	2,38
Количество корректировок	2	2	2
Сумма частных корректировок по модулю, (%)	33	33	33
Сумма корректировок, приведенная к единицы 1/ (1+Si)	0,33	0,33	0,33
Общая сумма, приведенных к единице сумм корректировок	1,00		
Весовые коэффициенты, (%)	0,333	0,333	0,333
Скорректированная цена, руб./кв. м	2,78		
Рыночная стоимость объекта, руб.	334 264		

7. Согласование результатов определения стоимости оцениваемого объекта

Для установления итоговой величины стоимости, необходимо осуществить процедуру взвешивания результатов, полученных в рамках различных подходов.

При оценке объекта оценщиком был применен сравнительный подход к оценке рыночной стоимости: отказ от применения затратного и доходного подходов представлен в соответствующем разделе настоящего отчета об оценке. Согласование результатов отражает адекватность и точность применения каждого из подходов.

Таблица 14. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Объект	Рыночная стоимость, полученная в рамках затратного подхода, руб.	Рыночная стоимость, полученная в рамках сравнительного подхода, руб.	Рыночная стоимость, полученная в рамках доходного подхода, руб.
Земельный участок (земли сельскохозяйственного назначения; для крестьянско-фермерского хозяйства), площадью 120239 кв. м., кадастровый номер 69:10:0000033:430, адрес (местоположение) объекта: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Почтовый адрес ориентира: Тверская область, Калининский район, Тургиновское с/пос, д. Калистово	Не применялся	334 264	Не применялся

Таким образом, согласование результатов не требуется.

Проведенные расчеты и анализ позволяют сделать вывод, что рыночная стоимость Земельного участка (земли сельскохозяйственного назначения; для крестьянско-фермерского хозяйства), площадью 120239 кв. м., кадастровый номер 69:10:0000033:430, адрес (местоположение) объекта: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Почтовый адрес ориентира: Тверская область, Калининский район, Тургиновское с/пос, д. Калистово, в районе (НДС не облагается) по состоянию на 17.08.2021г. составляет:

Таблица 13. Итоговый результат рыночной стоимости объектов оценки

Наименование объекта оценки	Ед. изм.	Итоговая рыночная стоимость, с учетом округления (НДС не облагается), по состоянию на 17.08.2021г.
Земельный участок (земли сельскохозяйственного назначения; для крестьянско-фермерского хозяйства), площадью 120239 кв. м., кадастровый номер 69:10:0000033:430, адрес (местоположение) объекта: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Почтовый адрес ориентира: Тверская область, Калининский район, Тургиновское с/пос, д. Калистово	руб.	330 000

8. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ

На основании фактов, предположений и результатов проведенных исследований, а также с учетом специфики рассматриваемого объекта, можно сделать вывод о том, что:

Рыночная стоимость Земельного участка (земли сельскохозяйственного назначения; для крестьянско-фермерского хозяйства), площадью 120239 кв. м., кадастровый номер 69:10:0000033:430, адрес (местоположение) объекта: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Почтовый адрес ориентира: Тверская область, Калининский район, Тургиновское с/пос, д. Калистово по состоянию на 17.08.2021г. (НДС не облагается) представлена ниже:

Таблица 14. Итоговый результат рыночной стоимости объектов оценки

Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость, руб. (НДС не облагается)
Земельный участок (земли сельскохозяйственного назначения; для крестьянско-фермерского хозяйства), площадью 120239 кв. м., кадастровый номер 69:10:0000033:430, адрес (местоположение) объекта: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Почтовый адрес ориентира: Тверская область, Калининский район, Тургиновское с/пос, д. Калистово	330 000 (Триста тридцать тысяч) руб.

Настоящее заключение необходимо рассматривать только в контексте полного текста настоящего Отчета.

Оценка проведена, а Отчет составлен в соответствии с требованиями Федерального Закона «Об оценочной деятельности в РФ» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г., (посл. Ред.), Федеральных стандартов оценки (ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, ФСО № 7)», утвержденных приказами Минэкономразвития РФ № 297 от 20.05.2015 г., № 298 от 20.05.2015 г., № 299 от 20.05.2015 г. и № 611 от 25.09.2014 г. соответственно, стандарты СРО «ЭС».

Оценщик



9. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ

В настоящем разделе приведена литература и источники информации, используемые в Отчете. К числу источников относятся: законодательные и иные нормативно-правовые акты, справочная и методическая литература, методические рекомендации, деловая литература, базы данных, данные из сети Интернет и т.д.:

- Гражданский кодекс РФ ч.1 принят 30.11.1994 г., Федеральный закон 51-ФЗ (в редакции от 06.12.2011 г.);
- Земельный кодекс РФ принят 28.09.2001 г., Федеральный закон 136-ФЗ (в редакции от 25.10.2001 г.);
- Федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» № 122-ФЗ от 21.07.97 г.;
- Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г.(посл.ред)
- Федеральные стандарты оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденных приказом Минэкономразвития РФ № 297 от 20 мая 2015 г.;
- Федеральные стандарты оценки № 2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденных приказом Минэкономразвития РФ № 298 от 20 мая 2015 г.;
- Федеральные стандарты оценки № 3 «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденных приказом Минэкономразвития РФ № 299 от 20 мая 2015 г.;
- Федеральные стандарты оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденных приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611;
- Правила оценки физического износа жилых зданий ВСН53-86(р), Госгражданстрой;
- Грязнова А.Г., Федотова М.А. «Оценка недвижимости», учебник, Москва, Финансы и статистика, 2002 г.;
- Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации/ М.А. Федотова, В.Ю. Рослов, О.Н. Щербакова, А.И. Мышанов. – М.: Финансы и статистика, 2008 г.;
- Оценка стоимости земельных участков: учебное пособие/В.И. Петров; под ред. М.А. Федотовой. – 2-е изд., перераб. и доп. – М.: КНОРУС, 2008 г.;
- Базы данных имеющиеся в распоряжении Оценщика;
- Базы данных, аналитические и статистические материалы компаний и государственных органов, данные Интернет ресурсов (сайты агентств недвижимости): www.cbr.ru, www.knightfrank.ru, www.realto.ru, realty.dmir.ru, www.irt.ru, <http://www.avito.ru>, www.kn.ngs.ru, www.dkrealty.ru/, <http://www.avito.ru/>, <http://www.vrx.ru/>.

В процессе проведения оценки в целях исключения возможных ошибок оценщик осуществлял поиск и анализ максимально возможного количества информации. В случаях несовпадения информации предпочтение отдавалось более авторитетному источнику либо данным, полученным в результате статистического анализа.

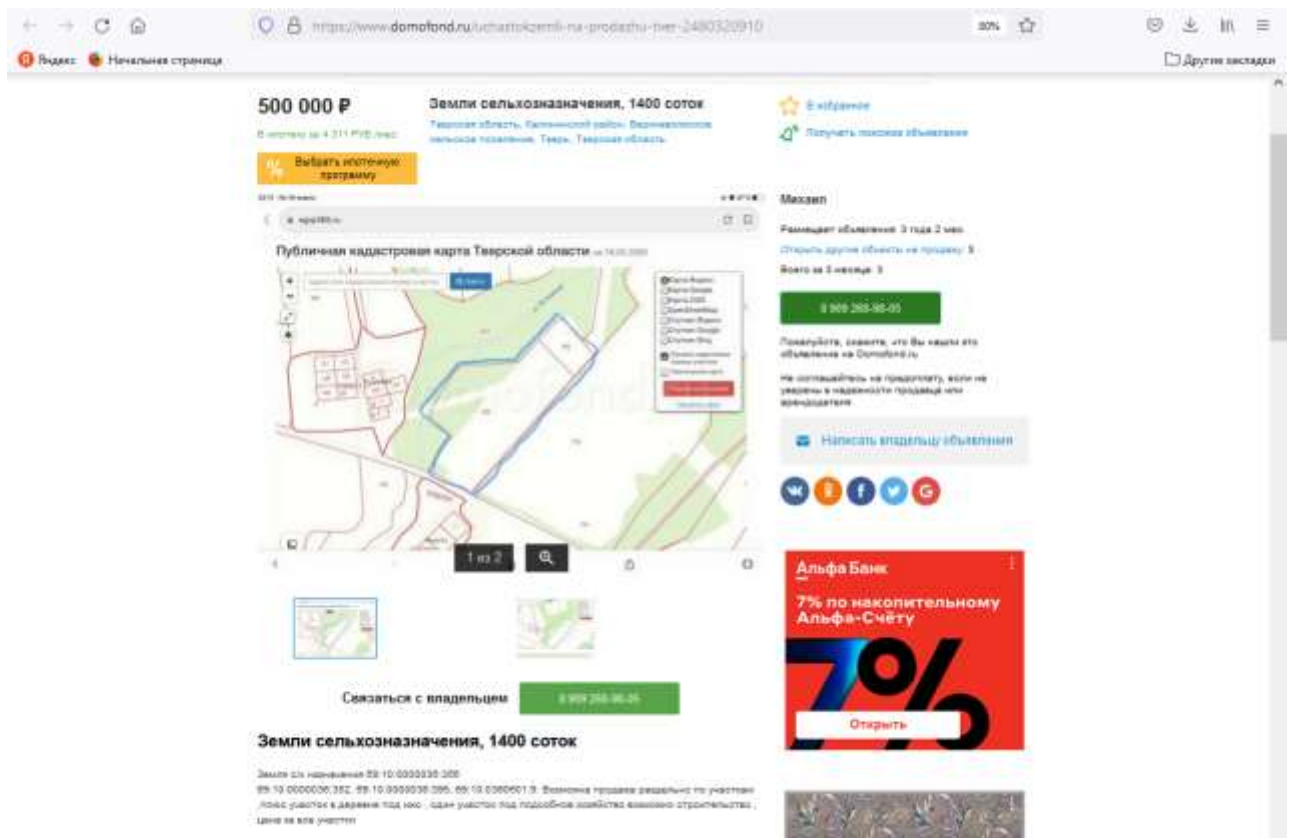
Перечисленный перечень использованных при проведении оценки данных содержит не полные сведения о методической литературе, объем которой может исчисляться десятками позиций.

Прочие источники информации, используемые в настоящем Отчете, указаны по тексту Отчета.

10. ПРИЛОЖЕНИЯ

10.1. Копии документов, используемых в процессе оценки

Объект-аналог №1



<https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-tver-2480320910>

The screenshot shows a web browser window with the URL <https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-redkino-1230840673>. The page is a real estate listing on the Domofond.ru website. The header includes the site logo and navigation links: Продажа, Аренда, Каталог новостроек, Еда, and Дать объявление. The main content area displays the price 300 000 Р, the property type Земли сельскохозяйственного назначения, 650 соток, and a location in Тверская область. A large placeholder image of a house is shown. To the right, there is a section for the agent, Анна, with a rating of 9.9 and a photo. Below the main listing, there is a section for the property details, including a description of the land and a photo of the agent. The URL <https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-redkino-1230840673> is repeated at the bottom of the screenshot.

300 000 Р

Земли сельскохозяйственного назначения, 650 соток

Тверская область, Калининский район, деревня Красовинское, Рыжовское, Тверская область

5 изображений

Получить похожие объявления

Анна

Рейтинг объявления: 9.9 из 10 мнений

Открыть детали объявления на продажу: 1

Всего из 3 месяцев: 1

+79057572287

Пожалуйста, сообщите, что вы нашли это объявление на Domofond.ru

Не соглашайтесь на предложение, если не уверены в надежности продавца или его объявлении

ПОСМОТРЕТЬ ВСЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

Связаться с владельцем +79057572287

Земли сельскохозяйственного назначения, 650 соток

Продан земельный участок 650 соток 35 км. от с. Тавры в Калининском районе (д. Красовинское). Земля с/х назначения. Известен хороший подъезд, проходит линия электропередач. Документы готовы, в собственности. Рядом лес, деревня. Цена договорная.

<https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-redkino-1230840673>

The screenshot shows a web browser window with the URL <https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-tver-3597534969>. The page is for a land plot (Земли сельскохозяйственного назначения, 700 соток) in Tver Oblast, Vologodsky District, Balashovskaya area. The price is 250,000 RUB. The page includes a map of the plot, a list of nearby objects, and a contact button for the owner. The page is in Russian and features a blue header with the Domofond.ru logo and navigation links.

250 000 Р

Земли сельскохозяйственного назначения, 700 соток

Тверская область, Вологодский район, Верхневолжские дачные поселки, деревня Балашов, Тверь, Тверская область

В ипотеку от 2 100 Р/мес (накоп)

Выбрать оптимальную программу

Публичная кадастровая карта Тверской области на 15.08.2017

Связаться с владельцем

Земли сельскохозяйственного назначения, 700 соток

Земельный участок 7 га сельскохозяйственного назначения, цена за три участка

Механик

Ремонт объявлений: 3 года 2 мес.

Открыть другие объекты на продажу: 1

Всего за 3 месяца: 3

8 800 200 16 34

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

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

Написать владельцу объявлений

8 800 200 16 34

<https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-tver-3597534969>

10.2. Копии документов, предоставленных Заказчиком


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

Дата выдачи: "02" июля 2013 года

Документы-основания: • Свидетельство о праве на наследство по закону, выдано Красавиной О.В., нотариусом Калининского нотариального округа Тверской области за №1н-1625 от 12.08.2006

- Договор купли-продажи от 23.09.2009
- Договор купли-продажи от 23.09.2009
- Протокол общего собрания участников долевой собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения колхоза им.Кирова за №2 от 10.07.2006
- Кадастровый паспорт земельного участка, выдан Управлением Роснедвижимости по Тверской области от 05.05.2009 №02-69/09-2-92093

Субъект (субъекты) права: Папшева Татьяна Владимировна, дата рождения 11.08.1979, место рождения: г. Лениногорск Казахстан, гражданство Российской Федерации, пол: женский, паспорт гражданина Российской Федерации: серия 28 04 № 131129, выдан 04.07.2003 Калининским РОВД Тверской обл., код подразделения 692-013; адрес постоянного места жительства: Россия, Тверская область, Калининский район, Тургиновская поселковая администрация, д.Брыково, ул.Солнечная, д.4, кв.1

Вид права: Собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Для крестьянско-фермерского хозяйства, общая площадь 120 239 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д. Калистово. Участок находится примерно в 500 м от ориентира по направлению на юго-запад. Почтовый адрес ориентира: Тверская область, Калининский район, Тургиновское с/пос, д. Калистово

Кадастровый (или условный) номер: 69:10:0000033:430

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "13" июля 2010 года сделана запись регистрации № 69-69-10/048/2010-082

Регистратор Тарикулиева Ж. 

69-АВ № 741754 

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И
КАРТОГРАФИИВыписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица
на имевшиеся(имеющиеся) у него объекты недвижимого имущества

Дата 24.06.2021

№ КУВИ-002/2021-77132792

На основании запроса от 2021-06-23 г., поступившего на рассмотрение 2021-06-23 г., сообщаем, что правообладателю

Пашева Татьяна Владимировна; дата рождения: 11.08.1979; Паспорт гражданина Российской Федерации серия: 2804 № 131129 от 04.07.2003 выдан: Калининским РОВД Тверской обл.; СНИЛС: 114-226-707 18, в период с 01.01.2018 по 23.06.2021 принадлежали (принадлежат) следующие объекты недвижимого имущества

1.	1.1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:	69:10:0000033:430
		наименование объекта:	Земельный участок
		назначение объекта:	Для крестьянско-фермерского хозяйства
		площадь объекта:	120239,00 кв. м.
		адрес (местоположение) объекта:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д. Калистово. Участок находится примерно в 500 м, по направлению на юго-запад от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Тверская область, р-н. Калининский, с/п. Тургиновское, д. Калистово.
1.	1.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	13.07.2010
		номер государственной регистрации:	69-69-10/048/2010-082
		основание государственной регистрации:	Свидетельство о праве на наследство по закону, 1625, выдан 12.08.2006; Протокол общего собрания участников долевой собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения, 2, выдан 10.07.2006; Кадастровый паспорт земельного участка (Выписка из государственного кадастра недвижимости), 02-69/09-2-92093, выдан 05.05.2009; Договор купли-продажи, выдан 23.09.2009; Договор, выдан 23.09.2009
	1.3.	Ограничение (обременение) права:	не зарегистрировано
2.	2.1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:	69:10:0332201:324
		наименование объекта:	Помещение
		назначение объекта:	Жилое помещение
		площадь объекта:	36,60 кв. м.

file:///C:/Temp/Rar\$EXa6040.8489/out_docs_282fe987-7fe6-48f6-b711-5278b70e72... 25.06.2021

	адрес (местоположение) объекта:	Тверская обл, р-н Калининский, с/п Тургиновское, д Брыково, д 4, кв 1
2.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	13.12.2012
	номер государственной регистрации:	69-69-10/048/2012-144
	основание государственной регистрации:	Решение суда, 2-1286/12, выдан 02.10.2012; Договор купли-продажи квартиры в жилом доме, 68, выдан 01.10.2012
2.3.	Ограничение (обременение) права:	не зарегистрировано

Выписка выдана: Волков Сергей Александрович

Использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

(подпись уполномоченного должностного лица органа, осуществляющего государственную регистрацию права)

(подпись, М.П.)

(фамилия, инициалы)

Получение заявителем выписки из ЕГРП для последующего предоставления в органы государственной власти, органы местного самоуправления и органы государственных внебюджетных фондов в целях получения государственных и муниципальных услуг **не требуется**. Данную информацию указанные органы **обязаны** запрашивать у Росреестра **самостоятельно**. (Федеральный закон от 27.07.2010 №210-ФЗ "Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг", ч.1, ст.7)

Сведения сформированы по информации предоставленной следующими управлениями Росреестра:

Управление Росреестра по Костромской области;
Управление Росреестра по Республике Адыгея;
Управление Росреестра по Курганской области;
Управление Росреестра по Ямало-Ненецкому автономному округу;
Управление Росреестра по Республике Алтай;
Управление Росреестра по Курской области;
Управление Росреестра по Республике Бурятия;
Управление Росреестра по Ленинградской области;
Управление Росреестра по Республике Башкортостан;
Управление Росреестра по Ленинградской области;
Управление Росреестра по Республике Дагестан;
Управление Росреестра по Магаданской области и Чукотскому автономному округу;
Управление Росреестра по Республике Ингушетия;
Управление Росреестра по Кабардино-Балкарской Республике;
Управление Росреестра по Республике Калмыкия;
Управление Росреестра по Карачаево-Черкесской Республике;
Комитет по государственной регистрации права и кадастру республики Крым;
Управление государственной регистрации права и кадастра Севастополя;
Управление Росреестра по Московской области;
Управление Росреестра по Мурманской области;
Управление Росреестра по Новгородской области;
Управление Росреестра по Новгородской области;
Управление Росреестра по Республике Карелия;
Управление Росреестра по Новосибирской области;
Управление Росреестра по Республике Коми;
Управление Росреестра по Омской области;
Управление Росреестра по Республике Марий Эл;
Управление Росреестра по Оренбургской области;
Управление Росреестра по Республике Мордовия;
Управление Росреестра по Орловской области;
Управление Росреестра по Республике Саха (Якутия);
Управление Росреестра по Пензенской области;
Управление Росреестра по Республике Северная Осетия - Алания;
Управление Росреестра по Пермскому краю;
Управление Росреестра по Республике Татарстан;
Управление Росреестра по Республике Тыва;
Управление Росреестра по Удмуртской Республике;
Управление Росреестра по Республике Хакасия;
Управление Росреестра по Ивановской области;
Управление Росреестра по Ростовской области;
Управление Росреестра по Рязанской области;

file:///C:/Temp/Rar\$EXa6040.8489/out_docs_282fe987-7fe6-48f6-b711-5278b70e72... 25.06.2021

10.3. Фото объекта оценки



10.4. Копии документов исполнителя и оценщика



ДЕЛОВОЙ СОЮЗ
ОЦЕНЩИКОВ

125100, г. Москва,
ул. Большая Якимовская,
д. 11, оф. 112
тел.: +7 499 230-04-50
факс: +7 499 230-04-50
e-mail: office@okdas.ru
www.okdas.ru

Выписка № 6995

из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра членов саморегулируемой организации
оценщиков выдана

Егорову Александру Константиновичу

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

о том, что

Егоров Александр Константинович

(Ф.И.О. оценщика)

является членом Некоммерческого партнерства СРО «Деловой Союз Оценщиков»,

включен(а) в реестр оценщиков 23.11.2015 г. за регистрационным № 0902

(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

Право осуществления оценочной деятельности не приостановлено

(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

(иные πληροφορίες заинтересованной лицом сведения, содержащиеся в реестре членов
саморегулируемой организации оценщиков)

Данные сведения предоставлены по состоянию на 24.11.2015 г.

Дата составления выписки 24.11.2015 г.

Генеральный директор
НП СРО «Деловой Союз Оценщиков»



Информационное партнерство саморегулируемых организаций «Деловой Союз Оценщиков» | ОГРН 11079991110
ИНН 77/0208479 | ИНН 77/0001581





Общество с ограниченной ответственностью
«Абсолют Страхование» (ООО «Абсолют Страхование»)
115280, г. Москва, ул. Ленинская Слобода, д.26, стр.4 +7 (495) 987-18-38 ИИН 7728178835
info@absolutins.ru КПП 772501001
www.absolutins.ru

ПОЛИС № 022-073-007405/21

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

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования гражданской ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц № 022-073-007405/21 от 29.07.2021 г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ООО «Абсолют Страхование» в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование. Правила страхования также размещены на сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: <https://www.absolutins.ru/klientam/strahovye-pravila-i-tarify/>.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	ООО «ОКДАС»
ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС:	115035, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Якиманка, пер. 1-й Кадашевский, д. 13, стр. 1, этаж 3, помещение 1, комната 1
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	100 000 000 (Сто миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	100 000 000 (Сто миллионов) рублей
ФРАНШИЗА:	Не установлена
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Единовременно, безналичным платежом. Последствия неоплаты Страхователем страховой премии (первого или очередного платежа страховой премии) в установленный Договором срок, указаны в разделе 7 Правил страхования. В том числе при неуплате Страхователем страховой премии (при единовременной оплате) или первого страхового взноса (при оплате в рассрочку) в указанные сроки, Страховщик имеет право: расторгнуть Договор (Полис) в одностороннем порядке или отказать в оплате суммы страхового возмещения по заявленному Страхователем убытку.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «02» августа 2021 г. по «01» августа 2022 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования по Договору являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки и (или) за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Страхователем требований Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. Договор считается заключенным в пользу лиц, которым может быть причинен вред (Выгодоприобретатели), даже если Договор заключен в пользу Страхователя или иного лица, ответственных за причинение вреда, либо в Договоре не сказано, в чью пользу он заключен.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Страховым случаем по Договору является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт: - нарушения договора на проведение оценки действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба; - причинения вреда имуществу третьих лиц действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба. Случай признается страховым в соответствии с п.3.2. Договора. Форма выплаты страхового возмещения указана в разделе 11 Правил страхования.
ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ:	Все неоговоренные настоящим Полисом условия регулируются Договором.

Страховщик:
ООО «Абсолют страхование»
Первый заместитель Генерального директора
на основании Доверенности №163/19 от 14.02.2019г.

(подпись) М.П.
«29» июля 2021г.

(Кривошеев В.А.)

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

Страхователь:
ООО «ОКДАС»
Генеральный директор на основании Устава

(подпись) М.П.
«29» июля 2021г.

(Иванова И.В.)



Общество с ограниченной ответственностью «Абсолют Страхование»
 (ООО «Абсолют Страхование»)
 ул. Промышленная, д. 19
 153000, Иваново
 +7 (800) 330-1100
 info@absolutins.ru
 www.absolutins.ru

ПОЛИС № 009-073-006233/21
страхования ответственности оценщика

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования гражданской ответственности оценщика № 009-073-006233/21 от 01.02.2021г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования гражданской ответственности оценщиков ООО «Абсолют Страхование» в редакции, действующей на дату заключения Договора и на основании Заявления на страхование. Правила страхования также размещены на сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: <https://www.absolutins.ru/klientam/strahovye-pravila-i-tarify/>.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Егоров Александр Константинович, 25.11.1984 г. Паспорт: 2404 115553 10.03.2005 выдан: Отделом внутренних дел Октябрьского района города Иваново, код под. 372-001 ИНН: 370202527201
АДРЕС РЕГИСТРАЦИИ:	153000, Россия, Ивановская область, г.Иваново, ул.1-я Деревенская дом 2, кв.25
ЧЛЕНСТВО В САМОРЕГУЛИРУЕМЫХ ОРГАНИЗАЦИЯХ (СРО):	Некоммерческое партнерство саморегулируемая организация «Деловой Союз Оценщиков»
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	300 000,00 (Триста тысяч) рублей 00 копеек.
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	380,00 (Триста восемьдесят) рублей 00 копеек.
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Сумма премии подлежит оплате единовременным платежом до "10" февраля 2021 года, согласно выставленному счету на оплату. Последствия неоплаты Страхователем страховой премии (первого или очередного платежа страховой премии) в установленный настоящим Полисом срок, указаны в разделе 7 Правил страхования. В том числе при неуплате Страхователем страховой премии (при единовременной оплате) или первого страхового взноса (при оплате в рассрочку) в указанные сроки, Страховщик имеет право расторгнуть настоящий Полис в одностороннем порядке Или отказать в оплате суммы страхового возмещения по заявленному Страхователем убытку.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	С 00 часов 00 минут "09" февраля 2021г. по 23 часа 59 минут "08" февраля 2022г.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба заказчику, заключающему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба. Случай признается страховым в соответствии с п.3.2 Договора. Форма выплаты страхового возмещения указана в разделе 11 Правил страхования.

СТРАХОВАТЕЛЬ
 Егоров Александр Константинович

/Егоров А.К./

СТРАХОВЩИК
 ООО «Абсолют Страхование»
 Главный специалист отдела продаж Отделения в г.
 Н.Новгороде

/Шнизова Л.Н./
 Действующий на основании Доверенности № 1092/20 от
 25.12.2020 г.

Представитель Страховщика-ООО «Абсолют»
 Республика Мордовия, г.Саранск, ул. 1-ая Промышленная, д. 19, лит.А5
 тел.88075117544