



ООО «Эксперт Оценка»
г. Люберцы, ул. 3-е Почтовое отделение, д. 102
тел. + 7 (495) 543-71-89
expert-otsenka.ru

ОТЧЕТ УТВЕРЖДАЮ

Генеральный директор

_____ Бучинский М.В.



Отчет 4500224

об определении рыночной стоимости
25000/9202315 доли в праве на объект недвижимости,
представляющий собой земельный участок, кадастровый номер
67:18:0000000:405 по адресу: Российская Федерация, Смоленская
область, р-н Смоленский, АОЗТ «Пригорское»

Дата оценки: 10 апреля 2024 г.

Дата составления отчета: 10 апреля 2024 г.

Заказчик: Тышкевич Владислав Юрьевич

Исполнитель: ООО «Эксперт Оценка»

Москва 2024 г.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ОЦЕНКЕ

Настоящее заключение подготовлено ООО «ЭКСПЕРТ ОЦЕНКА» в соответствии с Договором на выполнение работ по оценке рыночной стоимости недвижимого имущества № 4500224 от 10 апреля 2024 года.

Заключение составлено на основании прилагаемого отчета об оценке, подготовленного и подписанного профессиональным оценщиком Бучинской Татьяной Николаевной.

В соответствии с Договором на выполнение работ по оценке рыночной стоимости недвижимого имущества №4500224 от 10 апреля 2024 года, эксперты ООО «Эксперт Оценка» произвели определение рыночной стоимости 25000/9202315 доли в праве на объект недвижимости, представляющий собой земельный участок, кадастровый номер 67:18:0000000:405 по адресу: Российская Федерация, Смоленская область, р-н Смоленский, АОЗТ «Пригорское»

Оценка рыночной стоимости объекта была произведена по состоянию на 10 апреля 2024 года.

Настоящий Отчет подготовлен в соответствии с Федеральным Законом №135-ФЗ от 29 июня 1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции) и федеральными стандартами оценки, обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности в соответствии со ст. 15 Закона РФ от 29.07.1998 № 135-ФЗ.; и положениями Федеральных стандартов оценки, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности:

- Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611;
- Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией Оценщика: Ассоциация "СРОО "ЭС"

Расчеты представлены в Отчете об оценке. Отдельные части оценки, приведенные в Отчете, не могут трактоваться раздельно, а только в совокупности, принимая во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения.

Проведенные исследования и анализ позволяют сделать вывод о том, что на дату оценки рыночная стоимость объекта оценки: Земельного участка с учетом округления составляет в размере:

| п/п | Наименование объекта оценки | Рыночная стоимость с учетом округления |
|---------------|---|--|
| | | руб. |
| | 25000/9202315 доли на земельный участок, общей площадью 7 556 906,0 кв м, кадастровый номер 67:18:0000000:405, расположенный по адресу: Российская Федерация, Смоленская область, р-н Смоленский, АОЗТ «Пригорское» | 56 643 |
| Итого: | | 56 643 |

Выводы, содержащиеся в Отчете, основаны на расчетах, заключениях и информации, полученной в результате исследования состояния экономики Российской Федерации, информации, предоставленной Заказчиком, а также на нашем опыте и профессиональных знаниях. Источники информации и методика расчетов и заключений приведены в соответствующих разделах Отчета.

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или по нашим рассуждениям, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам. Благодарим Вас за возможность оказать Вам услуги.

С уважением,
Генеральный директор **Бучинский М.В.**



СОДЕРЖАНИЕ

| | | |
|------|---|----|
| 1. | ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ | 4 |
| 1. | ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ..... | 5 |
| 1.1 | ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ | 5 |
| 1.2 | ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ..... | 5 |
| 1.3 | ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ | 5 |
| 1.4 | ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ..... | 7 |
| 1.5 | СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ..... | 7 |
| 1.6 | СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ | 8 |
| 1.7 | ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ (В ТОМ ЧИСЛЕ СПЕЦИАЛЬНЫЕ)..... | 8 |
| 1.8 | ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ | 8 |
| 1.9 | ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ | 9 |
| 1.10 | ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ | 9 |
| 1.11 | ПРИМЕНЯЕМЫЕ В ОТЧЕТЕ ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ | 9 |
| 2. | ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ ИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ | 11 |
| 2.1 | КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ | 11 |
| 2.2 | ХАРАКТЕРИСТИКА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ..... | 12 |
| 3. | АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ | 13 |
| 4. | АНАЛИЗ РЫНКА, К КОТОРОМУ ОТНОСЯТСЯ ОБЪЕКТЫ ОЦЕНКИ | 14 |
| 5. | ОЦЕНКА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ..... | 29 |
| 5.1 | ОБЗОР ПОДХОДОВ | 29 |
| 5.2 | СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД..... | 33 |
| 6. | СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ..... | 42 |
| 7. | ДЕКЛАРАЦИЯ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ | 43 |
| 8. | СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ИСТОЧНИКОВ | 44 |
| | ПРИЛОЖЕНИЕ 1 | 45 |
| | КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ, КОПИИ ПРАВОУСТАНОВЛИВАЮЩИХ И ПРАВОПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ДОКУМЕНТОВ, КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ | 45 |
| | ПРИЛОЖЕНИЕ 2 | 48 |
| | КОПИИ ДРУГИХ ДОКУМЕНТОВ ПО ОБЪЕКТАМ НЕДВИЖИМОСТИ..... | 48 |
| | (КОПИИ ОБЪЯВЛЕНИЙ О ПРОДАЖЕ ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ (ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА) | 48 |
| | ПРИЛОЖЕНИЕ 3: КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ..... | 51 |

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № 4500224

| | | | | | | | |
|---|--|---|------------------------------|--|--|---|--|
| Описание земельного участка | Категория земель | | Площадь, кв. м. | Разрешенное использование | Наличие обременений | Характер обременений | Кадастровый номер |
| | Земли сельскохозяйственного назначения | | 7 556 906,0 | Для сельскохозяйственного производства | Да | Запрещение регистрации | 67:18:0000000:405 |
| Адрес объекта оценки | | Российская Федерация, Смоленская область, р-н Смоленский, АОЗТ «Пригорское» | | | | | |
| Цель оценки | | Определение стоимости имущества для реализации в рамках процедуры банкротства | | | | | |
| Заказчик оценки | | Тышкевич Владислав Юрьевич, паспорт: 66 11 № 613609, выдан 08.02.2012 г., ТП в ПГТ КАРДЫМОВО МО УФМС РОССИИ ПО СМОЛЕНСКОЙ ОБЛАСТИ В ГОРОДЕ ЯРЦЕВО, код подразделения 08.02.2012 | | | | | |
| Основание оценки | | Договор №4500224 от 10 апреля 2024 года | | | | | |
| Исполнитель оценки | Форма | Наименование / Ф.И.О. (для ИП) | | Место нахождения, контактная информация | | ОГРН, дата присвоения ОГРН | |
| | ООО | «Эксперт Оценка» | | 140003, М.О. г. Люберцы, ул. 3-е Почтовое отделение, дом 65. Кор 2. Оф. 3, тел. 8-495-543-71-89 | | 1097847201286, «31» июля 2009 г. | |
| Сведения об оценщиках, выполнивших оценку | Стаж работы (лет) | Номер в реестре членов СРОО | Краткое наименование СРОО | Реквизиты документов оценщика: | | | |
| | | | | о членстве в СРОО | полиса обязательного страхования гражданской ответственности | о получении профессиональных знаний | о получении квалификационного аттестата |
| Бучинская Татьяна Николаевна | Более 10 лет | 911 | Ассоциация «СРОО «ЭС» | Свидетельство №000994 от 18.10.2013 г., регистрационный номер о включении в реестр членов Ассоциация «СРОО «ЭС» №911 от 18.01.2013г. | Страховое акционерное общество "ВСК" 121552, г. Москва, ул. Островная, д. 4 Номер договора 2300SB40R8898 от 27.09.2023 Срок действия 10.10.2023 - 09.10.2024, Сумма 5 000 000 руб. | Диплом ПП-1 № 865340 НОУ ВПО «Московский финансово-промышленный университет «Синергия» по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», 01.06.2012 г. | Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №023178-1 по направлению «Оценка недвижимости», дата выдачи 02.07.2021 г., срок действия полиса с 02.07.2021 по 02.07.2024 г. |
| Даты | Осмтра объекта | | Оценки | | Составления отчета | | |
| | Не проводился | | 10 апреля 2024 г. | | 10 апреля 2024 г. | | |
| Стоимость 25000/9202315 доли на земельный участок | Сравнительного подхода (в рублях) | | Доходного подхода (в рублях) | | Затратного подхода (в рублях) | | |
| | 56 643 | | нет | | нет | | |
| Итоговое значение стоимости объекта оценки | Рыночная стоимость (в рублях) | | | | | | |
| | 56 643 | | | | | | |

Оценку выполнил и подготовил отчет оценщик(и) Т.Н. Бучинская (Т.Н. Бучинская)

Отчет утвердил представитель М.В. Бучинский (Генеральный директор Бучинский М.В.)

М.П.



1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

| | |
|--|--|
| Объекты оценки | Объект недвижимости: |
| Общая информация, идентифицирующая объекты оценки | 25000/9202315 доли на земельный участок, общей площадью 7 556 906,0 кв м, кадастровый номер 67:18:0000000:405 расположенный по адресу: Российская Федерация, Смоленская область, р-н Смоленский, АОЗТ «Пригорское» |
| Рыночная стоимость объекта оценки (Земельного участка), определенная в рамках затратного подхода, руб. | Обоснованный отказ |
| Рыночная стоимость объекта оценки (Земельного участка), определенная в рамках сравнительного подхода, руб. | 56 643 |
| Рыночная стоимость объекта оценки (25000/9202315 доли на земельный участок), определенная в рамках доходного подхода, руб. | Обоснованный отказ |
| Итоговая величина рыночной стоимости объектов оценки (25000/9202315 доли на земельный участок), руб. | 56 643 |

1.2 ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

| | |
|---------------------------------|--|
| Основание для проведения оценки | Договор №4500224 от 10 апреля 2024 года. |
|---------------------------------|--|

1.3 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

| | |
|--|---|
| Объекты оценки | 25000/9202315 доли на земельный участок, общей площадью 7 556 906,0 кв м, кадастровый номер 67:18:0000000:405, расположенный по адресу: Российская Федерация, Смоленская область, р-н Смоленский, АОЗТ «Пригорское» |
| Имущественные права на объекты оценки | Право общей долевой собственности |
| Наличие и характер обременений | Запрещение регистрации |
| Цель оценки | Определение стоимости имущества для реализации в рамках процедуры банкротства |
| Предпосылки стоимости | Сделка совершается с объектом на рынке между гипотетическими участниками без влияния факторов вынужденной продажи после выставления объекта в течение рыночного срока экспозиции типичными для подобных объектов способами. Предполагаемым использованием объекта оценки является его текущее использование. |
| Предполагаемые пользователи результата оценки и отчета об оценке (помимо Заказчика оценки) | Не установлены |
| Форма составления отчета об оценке | Электронный и/или бумажный документ |
| Формы представления итоговой стоимости | Результат оценки представлен в виде числа в валюте Российской Федерации без указания возможных границ интервала, в котором может находиться эта стоимость. |
| Специальные допущения / иные существенные допущения | Отсутствуют |
| Ограничения оценки | Отсутствуют |
| Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки | Отчет об оценке, в том числе итоговая стоимость, может быть применен только для реализации в рамках процедуры банкротства |
| Указание на соблюдение требований Закона об оценке | Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об |

| | |
|--|---|
| | оценочной деятельности в Российской Федерации» |
| Вид стоимости | Рыночная стоимость (понятие рыночной стоимости определено в п.1.11 настоящего отчета) |
| Дата оценки | 10 апреля 2024 г. |
| Срок проведения оценки | 10 апреля 2024 г. – 10 апреля 2024 г. |
| Дата обследования объекта оценки | Осмотр не проводился. |
| Дата составления отчета | 10 апреля 2024 |
| Порядковый номер отчета | № 4500224 |
| Форма отчета | Письменная форма |
| Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка | |
| <p>1. Настоящий отчет достоверен исключительно в полном объеме, отдельные части отчета не могут являться самостоятельными документами.</p> <p>2. Оценщики основывались на информации, включающей в себя, но не ограниченной: предоставленной Заказчиком, общей информацией по соответствующему сегменту рынка, а также информации, имеющейся в архивах Оценщика и полученной за время проведения настоящей оценки.</p> <p>3. Оценщики исходили из того, что предоставленная информация и данные являются точными и правдивыми. Юридическая экспертиза прав на объекты оценки, а также предоставленной исходной информации не производилась. Там, где это возможно, делаются ссылки на источник информации. Тем не менее, Оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения их полной достоверности.</p> <p>4. Все использованные Оценщиком в отчете данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться как его собственные утверждения.</p> <p>5. Используя информацию, предоставленную Заказчиком, оценщики применяли предоставленные данные только в рамках имеющегося объема информации, не делая необоснованных выводов и дополнений. В случае если о каких-либо характеристиках или составляющих объекта оценки данные предоставлены не были, оценщиками делался вывод об отсутствии данных характеристик или составляющих.</p> <p>6. Перед оценщиками не ставилась задача, и они не проводили как часть настоящего исследования специальные экспертизы - юридическую экспертизу правового положения оцениваемого объекта, строительно-техническую и технологическую экспертизу оцениваемого объекта, санитарно-гигиеническую и экологическую экспертизу.</p> <p>7. От оценщиков не требовалось, и мы не принимаем на себя ответственности за описание правового состояния объекта оценки и вопросов, подразумевающих обсуждение юридических аспектов права собственности.</p> <p>8. Предполагается, что существует полное соответствие правового положения объекта оценки требованиям законодательства, если иное не оговорено специально.</p> <p>9. Оценщики исходили из того, что все необходимые лицензии, ордера на собственность и иная необходимая разрешительная документация существуют или могут быть получены или обновлены для исполнения любых предполагаемых функций на объекте, для которого производились расчеты.</p> <p>10. Объект оценки рассматривался с учетом лишь тех ограничений и сервитутов, которые оговорены в Отчете.</p> <p>11. Планы, схемы, чертежи и иные иллюстративные материалы, если таковые приведены в Отчете, призваны помочь пользователю Отчета получить наглядное представление об объекте оценки и не должны использоваться в каких-либо других целях.</p> <p>12. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость объекта оценки. Не учитывалось возможное присутствие в объекте токсичных и иных вредоносных материалов, а также стоимость их удаления. Настоящий анализ исходит из того, что на территории объекта нет вредоносных почв, ограничивающих оптимальное использование объекта. Присутствие вредных материалов может повлиять на стоимость объекта оценки.</p> <p>13. При проведении оценки предполагалось разумное владение и компетентное управление объектом оценки. Оценщики не гарантируют и не несут ответственность за убытки и потери заказчика, которые явились следствием мошенничества, общей халатности или неправомочных действий третьих лиц в отношении объекта оценки.</p> <p>14. Мнение оценщика относительно стоимости является действительным на дату проведения оценки, специально оговоренную в настоящем отчете. Оценщик не принимает на себя ответственности за социальные, экономические, физические или нормативные изменения, которые могут произойти после этой даты и отразиться на объекте оценки, и, таким образом, повлиять на его стоимость.</p> <p>15. От Оценщиков не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда.</p> <p>16. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение специалистов относительно стоимости объекта оценки в указанных целях и по состоянию на указанную дату.</p> <p>17. Определение рыночной стоимости производится из допущения о том, что участок условно-свободный (незастроенный).</p> <p>18. Согласно ст. 146 НК РФ операции по реализации земельных участков (долей в них) объектом обложения НДС не являются.</p> <p>19. Осмотр объекта оценки не производился, характеристики указаны на основании данных предоставленных</p> | |

1.4 ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

Подписавший данный отчет (далее – Оценщик) настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися у него данными:

1. Утверждения о фактах, представленные в отчете, правильны и основываются на знаниях оценщика.
2. Анализ и заключения ограничены только изложенными допущениями и условиями.
3. Оценщик не имел интереса в оцениваемом имуществе.
4. Вознаграждение оценщика не зависит от какого-либо аспекта отчета.
5. Оценка была проведена в соответствии с кодексом этики и стандартами исполнения.
6. Образование оценщика соответствует необходимым требованиям.
7. Оценщик имеет опыт оценки, связанный с местонахождением и категорией аналогичного имущества.
8. Осмотр объекта недвижимости не проводился.
9. Никто, кроме лиц, указанных в отчете, не оказывал профессиональной помощи в подготовке отчета.

1.5 СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

В соответствии с п. 1 ФСО III «Процесс оценки», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200, проведение оценки объекта включает в себя следующие этапы:

- 1) согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки (далее - договор на оценку) или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку, предусмотренных Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, N 31, ст.3813; 2021, N 27, ст.5179) (далее - Федеральный закон);
 - 2) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
 - 3) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
 - 4) согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки;
 - 5) составление отчета об оценке объекта оценки (далее - отчет об оценке).
2. Процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический и иные виды аудита.
3. В процессе оценки необходимо соблюдать требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, а также следовать положениям методических рекомендаций по оценке, одобренных советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России.

1.6 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ

| Параметры | Описание, значения |
|-----------------------------------|---|
| Фамилия, Имя, Отчество | Тышкевич Владислав Юрьевич |
| Документ, удостоверяющий личность | Паспорт: 66 11 № 613609, выдан 08.02.2012 г., ТП В ПГТ КАРДЫМОВО МО УФМС РОССИИ ПО СМОЛЕНСКОЙ ОБЛАСТИ В ГОРОДЕ ЯРЦЕВО, код подразделения 08.02.2012 |

СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, ЗАКЛЮЧИВШЕМ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР С ОЦЕНЩИКОМ

| | |
|---|---|
| Наименование оценочной компании с указанием организационно-правовой формы | Общество с ограниченной ответственностью «Эксперт Оценка» |
| Юридический адрес | 140003, М.О. г. Люберцы, ул. 3-е Почтовое отделение, дом 65. Корп. 2. Оф. 3 |
| Почтовый адрес | 140003, Московская область, г. Люберцы, Зп/о, дом 65, корп.2, офис №3 |
| ОГРН | № 1097847201286 дата присвоения 31 июля 2009г. |
| Банковские реквизиты | Расчетный счет 40702810840020012180, Наименование банка ПАО Сбербанк России, г. Москва, Кор. счет 3010181040000000225, БИК044525225, ОГРН1097847201286, ИНН 7813448465, КПП 502701001 |
| Контактные телефоны | +7 (495) 543-71-89 |
| e-mail | 5437189@mail.ru |
| интернет-сайт | www.expert-otsenka.ru |
| Сведения о страховании ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор | САО «РЕСО-Гарантия», страховой полис (договор) №922/2461467876, дата выдачи 10.10.2023, срок действия полиса с 14.11.2023 по 13.11.2024, страховая сумма 300 000 000 рублей |

СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКАХ

| | |
|---|--|
| Оценщик | Бучинская Татьяна Николаевна |
| Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности | Диплом ПП-1 № 865340 от 01.06.2012 г. НОУ ВПО «Московский финансово-промышленный университет «Синергия» по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» |
| Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков | Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков Ассоциация «СРОО «ЭС» от 18 октября 2013г., включена в реестр 18 января 2013 года, регистрационный номер 911 |
| Сведения об обязательном страховании гражданской ответственности Оценщика | Страховое акционерное общество "ВСК" 121552, г. Москва, ул. Островная, д. 4 Номер договора 2300SB40R8898 от 27.09.2023 Срок действия 10.10.2023 - 09.10.2024, Сумма 5 000 000 руб. |
| Стаж работы в оценочной деятельности | Более 10 лет |

1.7 ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ (В ТОМ ЧИСЛЕ СПЕЦИАЛЬНЫЕ)

Выводы и заключения, сделанные Оценщиком в настоящем Отчете ограничиваются следующими условиями и положениями:

Оценщик исходил из предположения, что права собственности на объект оценки оформлены надлежащим образом и что права на объект предполагаются полностью соответствующими требованиям законодательства Российской Федерации и иным нормативным актам, за исключением случаев, если настоящим Отчетом установлено иное.

1.8 ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ

| № п/п | Наименование данных | Источник информации |
|-------|---|--|
| 1 | Объявление о продаже объектов-аналогов №1,2,3 (Земельные участки) | Копии интернет-страниц представлены в Приложении 3 настоящего Отчета |

1.9 ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

| № п/п | Наименование документа | Источник информации | Примечание |
|-------|------------------------|---------------------|---|
| 1 | - Выписка из ЕГРН | Копия документа | Копия документа представлена в Приложении 1 настоящего Отчета |

1.10 ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ

- Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611;
- Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией Оценщика: Ассоциация "СРОО "ЭС"

Федеральные стандарты оценки (ФСО I, ФСО II, ФСО III, ФСО IV, ФСО V, ФСО VI, ФСО №7) являются обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности в соответствии со ст. 15 Закона РФ от 29.07.1998 № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (в действующей редакции).

1.11 ПРИМЕНЯЕМЫЕ В ОТЧЕТЕ ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

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

Если в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение оценки является обязательным, то с даты оценки до даты составления отчета об оценке должно пройти не более трех месяцев, за исключением случаев, когда законодательством Российской Федерации установлено иное.

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

Затраты: при установлении затрат определяется денежное выражение величины ресурсов, требуемых для создания или производства объекта оценки, либо цену, уплаченную покупателем за объект оценки.

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

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

Ликвидационная стоимость объекта оценки: при определении ликвидационной стоимости объекта оценки определяется расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.

При определении ликвидационной стоимости, в отличие от определения рыночной стоимости, учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца продавать объект оценки на условиях, не соответствующих рыночным.

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

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

Объект-аналог объекта оценки - объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Отчет об оценке - документ, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, федеральным стандартом оценки, стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет, предназначенный для заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователей отчета об оценке), содержащий подтвержденное на основе собранной информации и расчетов профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объекта оценки.

Подход к оценке: 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.

Рыночная стоимость объекта оценки: при определении рыночной стоимости объекта оценки определяется наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда: одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение, стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах, объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки, цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было, платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

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

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

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

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

Рыночная стоимость определяется оценщиком, в частности, в следующих случаях: при изъятии имущества для государственных нужд, при определении стоимости размещенных акций общества, приобретаемых обществом по решению общего собрания акционеров или по решению совета директоров (наблюдательного совета) общества, при определении стоимости объекта залога, в том числе при ипотеке, при определении стоимости не денежных вкладов в уставный (складочный) капитал, при определении стоимости имущества должника в ходе процедур банкротства, при определении стоимости безвозмездно полученного имущества.

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.

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

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

Цена объекта оценки: при определении цены объекта оценки определяется денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки.

2. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ ИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ

2.1 КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Данные о количественных и качественных характеристиках объектов оценки приведены в табл. 2.1.

25000/9202315 доли в праве на земельный участок, общей площадью 7 556 906,0 кв.м., кадастровый номер 67:18:0000000:405, расположенный по адресу: Российская Федерация, Смоленская область, р-н Смоленский, АОЗТ «Пригорское»

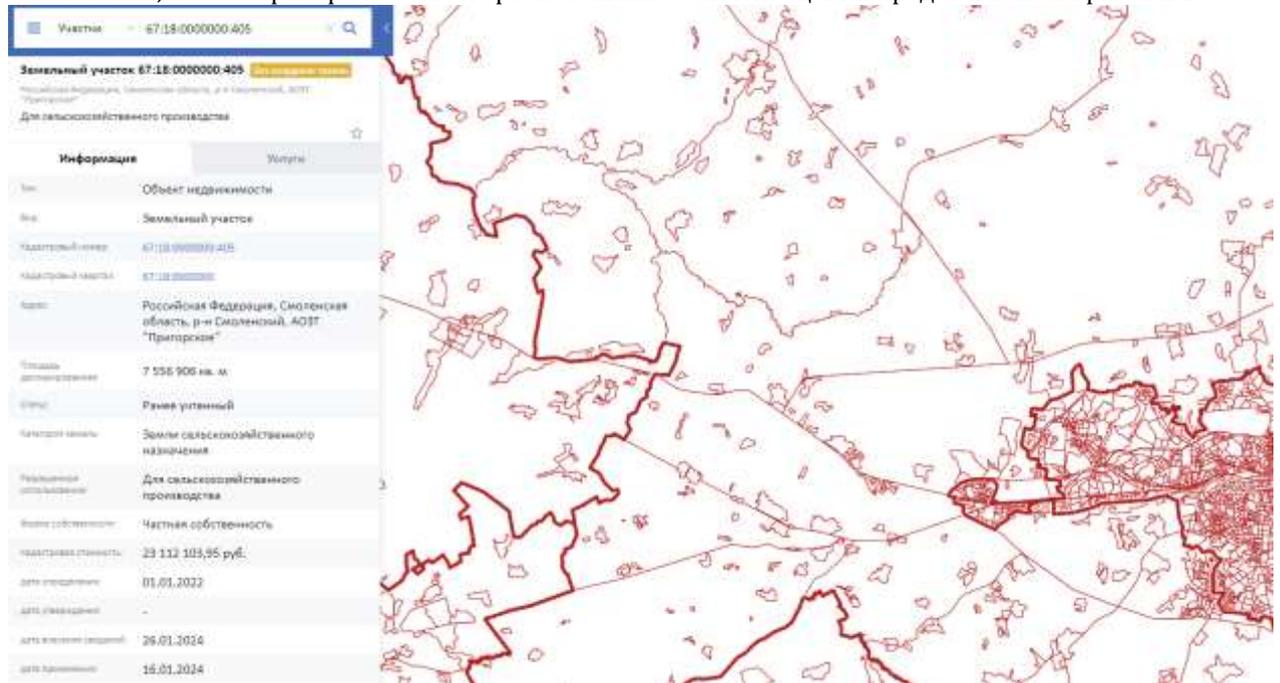
Таблица 2.1

| Показатель | Описание или характеристика показателя | Ссылка на документ |
|---|--|-------------------------------|
| Имущественные права на объект оценки | Право общей долевой собственности | Выписка из ЕГРН, rosreestr.ru |
| Собственник оцениваемого объекта | Юрасова Наталья Анатольевна. Доля в праве 25000/9202315 | |
| Обременения, связанные с объектом оценки | Запрещение регистрации | |
| Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории | Участок не имеет координат границ Земельный участок 67:18:0000000:405 Без координат границ Российская Федерация, Смоленская область, р-н Смоленский, АОЗТ "Пригорское" | Анализ объекта оценщиком |
| Сведения об ограничениях права на объект недвижимости, обременениях данного объекта, не зарегистрированных в реестре прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества | Не выявлено | Выписка из ЕГРН, rosreestr.ru |
| Данные о физических свойствах объекта оценки: | | |
| Общая площадь, кв. м. | 7 556 906,0 | Выписка из ЕГРН |
| Категория земель объекта оценки | Земли сельскохозяйственного назначения | |
| Разрешенное использование объекта оценки | Для сельскохозяйственного производства | |
| Данные о наличии построек на участке | Нет данных (условно-свободный) | Анализ объекта оценщиком |
| Наличие инженерных коммуникаций | Нет данных (условно-свободный) | Анализ объекта оценщиком |
| Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки | Не выявлены | Анализ объекта оценщиком |
| Информация о текущем использовании объекта оценки | Используется по прямому назначению | Анализ объекта оценщиком |
| Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту | - | Анализ объекта оценщиком |

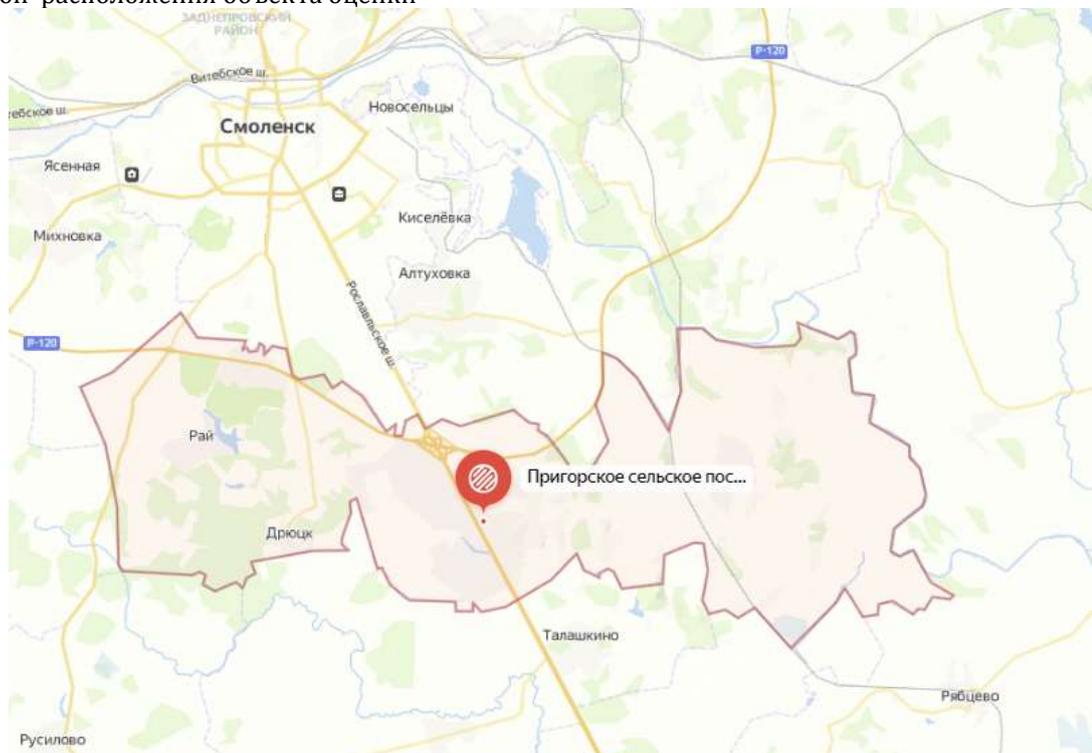
| Показатель | Описание или характеристика показателя | Ссылка на документ |
|---|--|--------------------|
| оценки, существенно влияющие на его стоимость | | |

2.2 ХАРАКТЕРИСТИКА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки расположен по адресу: Российская Федерация, Смоленская область, р-н Смоленский, АОЗТ «Пригорское». Месторасположение объекта оценки представлено на рис. 2.2.1



Район расположения объекта оценки



maps.yandex.ru, pkk.rosreestr.ru

Рис. 2.2.1. Местоположение объектов оценки на карте Московской области
Анализ местоположения объектов оценки представлен в табл. 2.2.

3. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

При проведении анализа наилучшего и наиболее эффективного использования земельного участка как свободного, предполагается, что участок является незастроенным (или может быть освобожден путем сноса имеющихся сооружений).

Физическая возможность Рассматриваемый земельный участок имеет ровный, спокойный рельеф участка. Инженерные коммуникации (все центральные) присутствуют. Физические характеристики участка не накладывают ограничений на возможные варианты его застройки.

Допустимость с точки зрения законодательства Различного рода ограничения и сервитуты (обременения) могут повлиять на возможные варианты использования земельного участка. Характер предполагаемого использования не противоречит законодательству.

Финансовая целесообразность Современная ситуация на рынке недвижимости в рассматриваемом районе показывает, что наибольшее внимание в районе месторасположения объектов оценки уделяется проектам жилой недвижимости. С точки зрения рынка, это говорит об экономической целесообразности реализации проектов строительства жилых объектов.

Максимальная продуктивность Земельный участок целесообразно использовать для жилой застройки.

Несоответствие потенциального варианта использования любому из критериев не позволяет рассматривать его в качестве наиболее эффективного.

Так как данный земельный участок является свободным, то при определении НЭИ оценщик руководствоваться параметрами разрешенного использования земельного участка, установленными в государственном земельном кадастре, а также определяемыми текущей рыночной ситуацией.

Вывод. Наилучшее и наиболее эффективное использование земельного участка – Для сельскохозяйственного производства.

4. АНАЛИЗ РЫНКА, К КОТОРОМУ ОТНОСЯТСЯ ОБЪЕКТЫ ОЦЕНКИ

Анализ рынка объекта оценки выполнялся в последовательности, предусмотренной ФСО № 7, V.11.

*Основные тенденции социально-экономического развития России в 2023 году*¹.

По первой оценке Росстата, рост ВВП по итогам 2023 года составил +3,6% г/г, что выше большинства ожиданий. К уровню двухлетней давности показатель вырос на +2,3%. Рост экономики в 2023 году оказался самым высоким за последнее десятилетие (исключение только постковидный восстановительный рост в 2021 г.).

Промышленное производство по итогам 2023 года выросло на +3,5% г/г, а к уровню двухлетней давности – на +4,2%. Основной положительный вклад по итогам 2023 года дал прирост выпуска обрабатывающей промышленности, который достиг +7,5% г/г, что также выше большинства ожиданий. К уровню 2021 года рост составил +7,8%. При этом «закрыли» год в плюсе практически все отрасли. Динамика производства добывающей промышленности по итогам 2023 года составила -1,3% г/г. К уровню двухлетней давности – +0,2%. Ключевой фактор – добровольное сокращение добычи нефти в течение всего прошедшего года.

Объём строительных работ в 2023 году вырос на +7,9% г/г, несмотря на высокую строительную активность и годом ранее (+7,5% г/г по итогам 2022 г.). В результате к уровню двухлетней давности показатель увеличился на +16,0%.

Выпуск продукции сельского хозяйства в 2023 году практически не изменился (-0,3% г/г), несмотря на рекордный урожай в 2022 году. При этом рост к уровню двухлетней давности достиг +11,0%. По предварительным данным Росстата, в 2023 году производство мяса выросло на +2,0% г/г (к 2021 г. рост на +5,1%), молока – на +2,5% г/г (к 2021 г. рост на +4,6%), яиц – на +1,2% г/г (к 2021 г. рост на +3,9%).

В 2023 году грузооборот транспорта составил -0,6% г/г, к уровню двухлетней давности -2,9%. Но без учёта трубопроводного транспорта в прошедшем году грузооборот вырос на +1,9% г/г (к уровню 2021 г. рост на +2,1%), прежде всего, за счёт увеличения грузооборота на автомобильном и морском транспорте. Грузооборот на железнодорожном транспорте сохранился на уровне предыдущего года.

Начиная со 2 квартала 2023 года, потребительская активность населения постепенно восстанавливалась и по итогам года продемонстрировала уверенный рост. Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению в 2023 году был на +6,0% г/г выше уровня прошлого года (+2,5% к уровню 2021 г.). Оборот розничной торговли по итогам 2023 года увеличился на +6,4% г/г в реальном выражении (-0,5% к уровню 2021 г.). Рост в непродовольственном сегменте составил +9,5% г/г, в продовольственном +3,3% г/г. Платные услуги населению в 2023 году продемонстрировали рост на +4,4% г/г, а к уровню 2021 года увеличение на +9,6%. Наибольший рост показали курьерские услуги – +37,2% г/г, электронные услуги (включая платные подписки на онлайн кинотеатры и игровые сервисы) – +18,1% г/г, услуги в области культуры – +15,6% г/г, транспортные и туристские услуги – +10,5% г/г и +9,0% г/г соответственно. Оборот общественного питания по итогам 2023 года увеличился на +12,3% г/г. К уровню двухлетней давности превышение составило +20,8%.

Инфляция по итогам 2023 года составила 7,4%. По состоянию на 5 февраля 2024 года инфляция год к году замедлилась до 7,27% г/г. Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности по продукции, поставляемой на внутренний рынок, в 2023 году составил +2,8%, а в целом по промышленности – +4,0%.

Рынок труда в целом показал свою гибкость и устойчивость в прошедшем году. Уровень безработицы по итогам 2023 года составил 3,2%. На конец года безработица была 3,0% от рабочей силы, а на минимуме опускалась до 2,9% (октябрь и декабрь 2023 г.). За 11 месяцев 2023 года (по последней оперативной информации) номинальная заработная плата увеличилась на +13,8% г/г и составила 70 969 рублей, в реальном выражении рост на +7,6% г/г. Реальные денежные доходы по итогам 2023 года выросли на +4,6% г/г. Реальные располагаемые доходы росли быстрее – +5,4% г/г по итогам года.

Основной положительный вклад в динамику реальных денежных доходов в 2023 году внесли оплата труда наёмных работников +4,2 п.п. (+7,3% г/г в реальном выражении) и доходы от предпринимательской деятельности +1,4 п.п. (+24,1% г/г). Положительный вклад также за счёт

¹<http://economy.gov.ru>

социальных выплат +0,4 п.п. (+1,8% г/г). При этом доходы от собственности внесли отрицательный вклад -3,2 п.п. (-40,7% г/г).

Промышленное производство по итогам 2023 г. выросло на +3,5% г/г, а к уровню двухлетней давности – на +4,2%. Это один из самых высоких результатов за последнее десятилетие (исключение только постковидный восстановительный рост в 2021 г.). Данный результат подтверждает не только успешное завершение адаптации предприятий к сложившимся внешнеэкономическим условиям, но и наличие ресурсов для дальнейшего развития.

Основной положительный вклад по итогам 2023 г. дал прирост выпуска обрабатывающей промышленности, который достиг +7,5% г/г, что выше большинства ожиданий. К уровню 2021 г. рост составил +7,8%. При этом «закрыли» год в плюсе практически все отрасли. Более высокими темпами росли отрасли, ориентированные на внутренний спрос – по итогам 2023 г. они показали рост на +9,2% г/г. Однако экспортно ориентированные отрасли также показывали положительные темпы – прирост выпуска на +3,2% г/г.

В отраслевом плане итоги 2023 г. следующие.

Так, машиностроительный комплекс показал рекордные темпы в +21,1% г/г (вклад в рост обрабатывающего сектора по итогам 2023 г. +3,4 п.п.). К уровню двухлетней давности также существенное увеличение выпуска – +14,0%. Рост обеспечивался высокой динамикой всех подотраслей: производство компьютерного и электронного оборудования (+32,8% г/г), прочих транспортных средств (+25,5% г/г), электрооборудования (+19,0% г/г), автопроизводство (+13,6% г/г), машин и оборудования, не включённых в другие группировки (+4,5% г/г).

Динамика металлургического комплекса в 2023 г. составила +9,3% г/г, а к уровню 2021 г. +12,2% (вклад в рост обрабатывающего сектора по итогам 2023 г. +1,9 п.п.). Как и по промышленности в целом, это наибольшие темпы роста за более чем 10 лет.

По итогам года рост химической промышленности составил +5,0% г/г, к уровню 2021 г. – +4,7% (вклад в рост обрабатывающего сектора по итогам 2023 г. +0,5 п.п.). Все подотрасли комплекса завершили год в положительной области. Наибольший вклад в рост за счёт увеличения темпов производства химических веществ и продуктов (+4,6% г/г).

Нефтеперерабатывающий комплекс по итогам 2023 г. продемонстрировал рост +2,6% г/г (вклад в рост обрабатывающего сектора по итогам 2023 г. +0,6 п.п.). При этом комплекс смог компенсировать отрицательные темпы 2022 г. и показать превышение выпуска к уровню двухлетней давности на +2,0%.

Высокие темпы роста по итогам года показала пищевая промышленность – +4,6% г/г. Вклад в рост обрабатывающих производств в целом один самых высоких среди отраслей (+0,7 п.п.). Производство пищевых продуктов – +5,9% г/г, напитков – +1,4% г/г. К уровню двухлетней давности превышение по комплексу составило +6,3%. Отдельно стоит отметить, что пищевая промышленность демонстрировала положительные темпы роста выпуска в годовом выражении на протяжении всех 12 месяцев 2023 г.

Динамика производства добывающей промышленности по итогам 2023 г. составила -1,3% г/г. К уровню двухлетней давности – +0,2%. Ключевой фактор – добровольное сокращение добычи нефти в течение всего прошедшего года. При этом положительные темпы роста наблюдались в добыче угля (+1,1% г/г) и предоставлении услуг в области добычи полезных ископаемых (+1,0% г/г).

Социально-экономическое развитие Смоленской области в 2023 году².

Социально-экономическое развитие региона в январе – декабре 2023 года характеризуется следующими основными экономическими и социальными показателями

| Показатель | декабрь 2023г. | декабрь 2023г. в % к декабрю 2022г. | Январь- декабрь 2023г. в % к январю- декабрю 2022г. |
|---|----------------|-------------------------------------|---|
| Индекс промышленного производства ¹ | - | 97,2 | 110,6 |
| Ввод в действие жилых домов за счет всех источников финансирования, тыс. м ² общей площади | 48,0 | 170,9 | 100,4 |

²<https://67.rosstat.gov.ru>

| | | | |
|---|---------|-------|-------|
| Грузооборот автомобильного транспорта ² , млн т-км | 406,5 | 107,9 | 101,8 |
| Пассажиरोоборот автомобильного транспорта, млн пасс.-км | 25,6 | 103,4 | 105,0 |
| Оборот розничной торговли, млн рублей | 23219,8 | 112,2 | 105,7 |
| Объем платных услуг населению, млн рублей | 4173,5 | 100,8 | 101,0 |
| Индекс потребительских цен | - | 107,1 | 104,1 |
| Индекс цен производителей промышленных товаров (услуг), реализованных на внутреннем рынке | - | 108,1 | 101,8 |
| Численность официально зарегистрированных безработных (на конец периода), тыс. человек | 2,6 | 81,7 | - |

1) Индекс промышленного производства исчисляется по видам деятельности «Добыча полезных ископаемых», «Обрабатывающие производства», «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха», «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» на основе данных о динамике производства важнейших товаров-представителей (в натуральном или стоимостном выражении). В качестве весов используется структура валовой добавленной стоимости по видам экономической деятельности 2018 базисного года.

2) По организациям, не относящимся к субъектам малого предпринимательства, средняя численность работников которых превышает 15 человек.

В январе-декабре 2023 года индекс промышленного производства, сложившийся по видам экономической деятельности: "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха", "Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений" по сравнению с январем-декабром 2022 года составил 110,6 %.

Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг по основным видам экономической деятельности в действующих ценах:

| Показатель | Январь-декабрь 2023г. млн рублей | |
|--|----------------------------------|-----------------------------|
| | млн рублей | в % к Январю-декабрю 2022г. |
| Добыча полезных ископаемых | 1868,8 | 97,0 |
| Обрабатывающие производства | 395519,6 | 119,7 |
| из них: | | |
| производство пищевых продуктов | 67401,0 | 118,2 |
| производство напитков | 1373,7 | 91,2 |
| производство текстильных изделий | 3866,6 | 150,4 |
| производство одежды | 9668,5 | 108,0 |
| производство кожи и изделий из кожи | 1054,5 | 100,5 |
| обработка древесины и производство изделий из дерева и пробки, кроме мебели, производство изделий из соломки и материалов для плетения | 29881,9 | 99,5 |
| производство бумаги и бумажных изделий | 303,7 | 150,4 |
| деятельность полиграфическая и копирование носителей информации | 2183,7 | 96,9 |
| производство химических веществ и химических продуктов | 60680,9 | 108,9 |
| производство лекарственных средств и материалов, применяемых в медицине | 339,3 | 130,6 |
| производство резиновых и пластмассовых изделий | 44784,4 | 111,1 |
| производство прочей неметаллической минеральной продукции | 21732,3 | 104,9 |
| производство металлургическое | 25141,9 | 133,0 |
| производство готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования | 52882,6 | 187,1 |
| производство компьютеров, электронных и оптических изделий | 13846,7 | 138,6 |
| производство электрического оборудования | 15459,2 | 81,8 |
| производство машин и оборудования, не включенных в другие группировки | 5821,2 | 127,8 |
| производство автотранспортных средств, прицепов и | 7998,2 | 162,3 |

| | | |
|--|---------|-------|
| полуприцепов | | |
| производство прочих транспортных средств и оборудования | 17815,9 | 137,0 |
| производство мебели | 3097,9 | 82,3 |
| производство прочих готовых изделий | 5948,6 | 141,1 |
| ремонт и монтаж машин и оборудования | 3849,5 | 130,5 |
| Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха | 68944,3 | 111,3 |
| в том числе: | | |
| производство, передача и распределение электроэнергии | 57609,1 | 112,0 |
| производство, передача и распределение пара и горячей воды; кондиционирование воздуха | 9899,3 | 107,3 |
| Водоснабжение, водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений | 9125,9 | 101,3 |

Объем работ, выполненных по виду экономической деятельности «Строительство», в декабре 2023 года составил 3236,8 млн рублей, или 72,1% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в 2023 году – 27412,7 млн рублей, или 80,7%. В декабре 2023 года организациями застройщиками введено в эксплуатацию 10 жилых зданий. Населением построено 33 жилых дома. Всего построено 695 новых квартир. В 2023 году организациями застройщиками введено в эксплуатацию 72 жилых здания. Населением построено 2084 жилых дома. Всего построены 5673 новые квартиры. Общая площадь жилых помещений в построенных индивидуальными застройщиками жилых домах составила 325,2 тыс. кв. метров, или 61,2% от общего объема жилья, введенного в 2023 году.

На конец ноября 2023 года суммарная задолженность по обязательствам организаций (кредиторская и задолженность по кредитам банков и займам), по оперативным данным, в целом по области составила 250516,0 млн рублей, из нее просроченная – 4468,1 млн рублей, или 1,8% от общей суммы задолженности (на конец октября 2022г. – 3,4%, на конец октября 2023г. – 1,8%).

Кредиторская задолженность в целом по области на конец ноября 2023 года, по оперативным данным, составила 196090,0 млн рублей.

Дебиторская задолженность в целом по области на конец ноября 2023 года, по оперативным данным, составила 178264,2 млн рублей, из нее просроченная – 5447,7 млн рублей, или 3,1% от общего объема дебиторской задолженности (на конец ноября 2022г. – 3,0%, на конец октября 2023г. – 2,4%).

Сегментирование рынка земли

Земельный рынок как сложный самостоятельный вид рынка недвижимости принято делить на относительно однородные подвиды или разновидности по целевому назначению земель, которые затем дифференцируются по ряду других признаков (размеру, местоположению и др.)

Следующий компонент земельного рынка - сегмент рынка - особым образом выделенная часть данного вида его, группа элементов, имеющих определенные единые признаки (качество земель, расстояние от промышленных центров и др.).

Наиболее выгодный сегмент рынка характеризуется:

- высоким уровнем текущих или ожидаемых продаж;
- высокими темпами прироста продаж участков;
- быстрым оборотом средств и приемлемой нормой прибыли.

Существует целый ряд критериев и признаков, по которым можно проводить сегментирование рынка земли.

Объектами сегментирования являются покупатели, сам товар земля и участники рынка - коммерческие организации и предприниматели.

Признак сегментирования - это фактор, по которому осуществляется выделение сегментов рынка.

В зависимости от целей сегментирования в качестве признаков могут быть использованы факторы, характеризующие покупательное поведение физических и юридических лиц, параметры земельных участков, экономические показатели коммерческих организаций. В настоящее время риелторские фирмы используют множественную сегментацию, т.е. сегментирование по нескольким признакам одновременно (многофакторная модель сегментирования).

Сегментирование рынка по категориям покупателей проводится в основном по четырем признакам: демографическому, психографическому, географическому и поведенческому. Каждый из этих признаков используется при анализе рынка не сам по себе, а в определенной комбинации с другими, чтобы точнее определить, чьи и какие потребности удовлетворяет тот или иной тип земельных участков.

Критерий сегментирования - это фактор, по которому оценивается обоснованность выбора того или иного сегмента рынка. Наиболее распространены следующие критерии: количественные параметры сегмента, существенность, прибыльность, совместимость сегмента с рынком основных конкурентов, эффективность работы на выбранный сегмент, защищенность выбранного сегмента от конкурентов (источник информации – сайт: <http://www.my77.ru/index4.php>).

Земельный рынок может быть сегментирован по следующим критериям.

1. *В зависимости от категории земель* различают земли:

- сельскохозяйственного назначения;
- населенных пунктов;
- промышленности и иного специального назначения;
- особо охраняемых территорий и объектов;
- лесного фонда;
- водного фонда;
- запаса.

Данная классификация характеризует возможности гражданского оборота, т.е. совершения сделок купли-продажи, аренды и др., с земельными участками, относящимися к различным категориям земель. По законодательству допускаются сделки купли-продажи из земель сельскохозяйственного назначения, населенных пунктов, земель промышленности и иного специального назначения, отдельных объектов водного фонда. Земли лесного фонда по Лесному кодексу допускается вовлекать в арендные отношения.

2. *В зависимости от вида разрешенного использования* земельные участки могут быть предназначены:

- Земли поселений;
- коттеджного строительства;
- ведения личного подсобного или крестьянско-фермерского хозяйства;
- ведения садово-огороднического хозяйства;
- размещения промышленных, коммунальных и складских объектов;
- размещения объектов коммерческого назначения;
- прочего использования.

Сегментирование земельных участков, исходя из вида разрешенного использования, обусловлено инвестиционной привлекательностью земли и возможностью дальнейшего развития территорий потенциальными инвесторами и девелоперами. Именно этот критерий важен при анализе аналогов и выработке решения о наиболее эффективном использовании конкретного земельного участка (источник информации – сайт: <http://mega-e.su/info/zemelnyie-uchastki/segmentatsiya-zemel-dlya-otsenki-stoimosti/>).

3. *В зависимости от вида права* на земельные участки:

- Право собственности;
- право аренды;
- право постоянного бессрочного пользования;
- право пожизненного наследуемого владения;
- сервитут.

Право собственности на земельный участок, зарегистрированное в установленном порядке, определяет возможности по ведению сделок с данным участком на земельном рынке.

4. В зависимости от размера различают земельные участки:

- мелкие до 0,5 га;
- средние 0,5-5 га;
- большие 5-20 га;
- крупные свыше 50 га

5. В зависимости от расстояния от центра и деловой активности

6. В зависимости от степени развитости инфраструктуры (наличия коммуникаций) земельных участков;

- электроснабжение;
- водоснабжение;
- газоснабжение;
- теплоснабжение;
- канализация;
- прочие коммуникации.

Большое влияние на стоимость земельных участков оказывает степень развитости инфраструктуры. Так, участки на хорошо освоенных земледелиях ценятся значительно дороже, нежели на неосвоенных (источник информации – сайт: <http://mega-e.su/info/zemelnyie-uchastki/segmentatsiya-zemel-dlya-otsenki-stoimosti/>).

Проведя сегментацию, Оценщик пришел к выводу: **Объект оценки относится к рынку земельных участков для сельскохозяйственного производства.**

Анализ фактических данных о ценах сделок и/или предложений земельных участков на дату оценки:

The screenshot shows a real estate listing on a website. The main heading is "Участок 11250 га (СНТ, ДНП)". The price is listed as "290 000 000 Р". There are buttons for "Добавить в избранное", "Сравнить", and "Добавить закладки". A large photo of a field is displayed. To the right, there are buttons for "Показать телефон", "Написать сообщение", and "Спросите у продавца". Below the main photo are several smaller thumbnail images. At the bottom, there is a section "Об участке" with details like "Площадь: 1125000 сот." and "Расстояние до центра города: 16 км." and a section "Расположение" with the address "Смоленская обл., Руднянский р-н, д. Любавки, Центральная ул."

Главная > Земельные участки > Купить > Сельскохозяйственные (СНТ, ДНП)
Участок 150 га (СНТ, ДНП)

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



3 000 000 Р

200 Р за сотку
или предложите свою цену

Показать телефон
8 908 338 48 48

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Есть варианты? Торгу участком?

Когда можно посмотреть?

Пользователь
Частное лицо

Подписаться на продавца

Об участке

Площадь: 15000 сот

Расстояние до центра города: 17 км

Расположение

Смоленская обл., Вяземский р-н, д. Татарки

Скрыть карту



Все категории

Поиск по объявлениям

Найти

Главная > Земельные участки > Купить > Сельскохозяйственные (СНТ, ДНП)
Участок 290,4 га (СНТ, ДНП)

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



5 500 000 Р

189 Р за сотку
или предложите свою цену

Показать телефон
8 908 338 48 48

Написать сообщение
Отвечает около часа

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Есть варианты? Торгу участком?

Когда можно посмотреть?

Пользователь
Частное лицо

Документы проверены Заслужено: +15 к ODI

Подписаться на продавца

Об участке

Площадь: 29040 сот

Расстояние до центра города: 22 км

Расположение

Смоленская обл., Вяземский р-н, д. Мануйлино

Скрыть карту



Все категории

Поиск по объявлениям

Найти

Главная > Земельные участки > Купить > Сельскохозяйственные (СНТ, ДНП)

Участок 200 га (СНТ, ДНП)

5 600 000 ₽

280 ₽ за сотку

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



Показать телефон
в формате +7 900 000 0000

Пользователь

Частное лицо

Живет: -109 км от

Подписаться на продавца

Об участке

Площадь: 20000 сот.

Расстояние до центра города: 20 км

Расположение

Смоленская обл.

Скрыть карту

Главная > Земельные участки > Купить > Сельскохозяйственные (СНТ, ДНП)

Участок 650 га (СНТ, ДНП)

6 500 000 ₽

100 ₽ за сотку

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



Показать телефон
в формате +7 900 000 0000

Пользователь

Агентство

Завершено 92 объявления

Подписаться на продавца

Об участке

Площадь: 65000 сот.

Расстояние до центра города: 15 км

Расположение

Смоленская обл., Угранский р-н, д. Михали

Скрыть карту

Главная > ... > Земельные участки > Купить > Сельскохозяйственные (СНТ, ДНП)

Участок 200 га (СНТ, ДНП)

5 600 000 Р

260 Р за сотку

[Добавить в избранное](#) [Сравнить](#) [Добавить заметку](#)



[Показать телефон](#)
в 000 000 00 00

Пользователь
Частное лицо

[Эквалай - 18 лет 00+](#)

[Подписаться на продавца](#)

Об участке

Площадь: 20000 сот.

Расстояние до центра города: 20 км

Расположение

Смоленская обл.

[Скрыть карту](#)

[Для бизнеса](#) [Карьера в Avito](#) [Помощь](#) [Каталоги](#) [Польза](#)

[Вход и регистрация](#) [Выход](#)

Avito

[Все категории](#)

Поиск по объявлениям

[Найти](#)

[Ссылки](#)

Главная > ... > Земельные участки > Купить > Сельскохозяйственные (СНТ, ДНП)

Участок 881,91 га (СНТ, ДНП)

9 000 000 Р

102 Р за сотку

[или предложить свою цену](#)

[Добавить в избранное](#) [Сравнить](#) [Добавить заметку](#)



[Показать телефон](#)
в 000 000 00 00

[Написать сообщение](#)
Отвечает около 30 минут

Спросите у продавца

Здравствуйте!

[Вы продаете?](#)

[Торг уместен?](#)

[Когда можно посмотреть?](#)

[Бюро Недвижимости "Гаранты"](#)

Агентство

На Avito с января 2015

Завершено 257 объявлений

[Документы проверены](#)

[3 объявления пользователя](#)

[Подписаться на продавца](#)

Контактное лицо:
Андрей Викторович

Об участке

Площадь: 88191 сот.

Расстояние до центра города: 16 км

Расположение

Смоленская обл., Вяземский р-н, Степановское сельское поселение, д. Шиманово

[Скрыть карту](#)

Главная > Земельные участки > Купить > Сельскохозяйственный (СНТ, ДНП)

Участок 109,4 га (СНТ, ДНП)

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку

3 650 000 Р

334 Р за сотку или предложите свою цену



Показать телефон
8 800 000-00-00

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Еще продать? Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Пользователь
Частное лицо

Оценка: 4.9 из 5.0

Подписаться на продавца

Об участке

Площадь: 10940 сот.

Расстояние до центра города: 43 км

Расположение

Смоленская обл., Тёмкинский р-н, Батюшковское сельское поселение, д. Станино

Скрыть карту*

Главная > Земельные участки > Купить > Сельскохозяйственный (СНТ, ДНП)

Участок 315 га (СНТ, ДНП)

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку

4 500 000 Р

143 Р за сотку или предложите свою цену



Показать телефон
8 916 000 00 00

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Еще продать? Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Владимир

Агентство
На Avito с сентября 2012
Завершено 4 объявления

Показать профиль

33 объявления пользователя

Подписаться на продавца

Об участке

Площадь: 31500 сот.

Расстояние до центра города: 41 км

Расположение

Смоленская обл., Ржевский р-н, д. Рельно

Скрыть карту*

Главная > Земельные участки > Купить > Сельскохозяйственные (СНТ, ДНП)

Участок 500 га (СНТ, ДНП)

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



15 000 000 Р

300 Р за сотку или предложите свою цену

[Показать телефон](#)
в 000 000 000 000

[Написать сообщение](#)

Спросите у продавца

Здравствуйте! >

[Есть продавец?](#) [Торг уместен?](#)

[Когда можно посмотреть?](#)

Пользователь:
Частное лицо
Экспозит: -446 и 001

[Подписаться на продавца](#)

Об участке

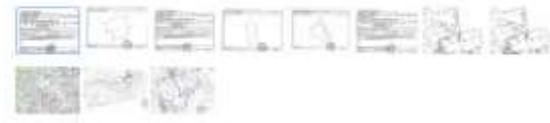
Площадь: 50000 сот Расстояние до центра города: 27 км

Расположение

Смоленская обл., Угранский р-н, Знаменское сельское поселение [Скрыть карту](#)

Участок 400 га (СНТ, ДНП)

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



6 900 000 Р

173 Р за сотку

[Показать телефон](#)
в 000 000 000 000

Пользователь:
Частное лицо
[Документы проверены](#)

[Подписаться на продавца](#)

Об участке

Площадь: 40000 сот

Расположение

Смоленская обл., Моностырщинский р-н, пгт. Моностырщина, 1-я Краснинская ул. [Скрыть карту](#)

Главная > Земельные участки > Купить > Объявления о покупке СНТ, ДНП

Участок 120 га (СНТ, ДНП)

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



3 500 000 Р

292 Р за сотку
[или предложить свою цену](#)

Показать телефон
в 000 000 00 00

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продать? Торгу уместно?

Когда можно посмотреть?

Пользователь
Частное лицо
Эквивалент: -31 к. СД

Подписаться на продавца

Об участке

Площадь: 12000 сот.

Расстояние до центра города: 4 км

Расположение

Смоленская обл., Сафоновский р-н, Барановское сельское поселение

[Скрыть карту](#)

Участок 389,97 га (СНТ, ДНП)

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



12 749 881 Р

327 Р за сотку

Показать телефон
в 000 000 00 00

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продать? Торгу уместно?

Когда можно посмотреть?

АО "Российский Аукционный Дом", Недвижимость
АГЕНТСТВО
На Авито с ноября 2019
[Написать продавцу](#)



Подписаться на продавца

Коммерческое лицо
Евгений Кирилл

Об участке

Площадь: 38997 сот.

Расстояние до центра города: 19 км

Расположение

Смоленская обл., Рославльский р-н, Любовское сельское поселение, д. Барсуки, Молодёжная ул., 8

[Скрыть карту](#)

Главное > Земельные участки > Купить > Сельскохозяйственные (СНТ, ДНП)

Участок 309,5 га (СНТ, ДНП)

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



9 285 000 Р

300 ₽ за сотку
или [предложите свою цену](#)

Показать телефон
8 965 300 00 33

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Есть продажа? Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Юри

Агентство
На Авито с марта 2022
[Показать историю](#)



Подписаться на продавца
Контактное лицо
Мария

Об участке

Площадь: 30950 сот.

Расстояние до центра города: 19 км

Расположение

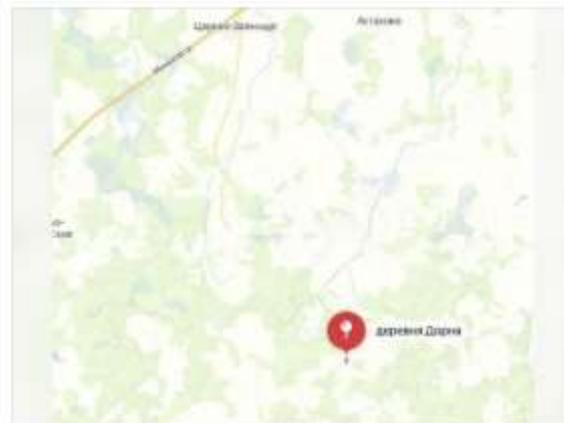
Смоленская обл., Холм-Жирковский р-н, Лехминское сельское поселение, д. Большово

[Скрыть карту](#)

Главное > Земельные участки > Купить > Сельскохозяйственные (СНТ, ДНП)

Участок 570,48 га (СНТ, ДНП)

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



15 000 000 Р

255 ₽ за сотку
или [предложите свою цену](#)

Показать телефон
8 965 300 00 33

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Есть продажа? Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Объявления

Агентство
На Авито с февраля 2022
[Показать историю](#)



16 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо
По поводу земли

Об участке

Площадь: 57048,3 сот.

Расстояние до центра города: 31 км

Расположение

Смоленская обл., Тёмкинский р-н, Павловское сельское поселение, д. Дорна

[Скрыть карту](#)

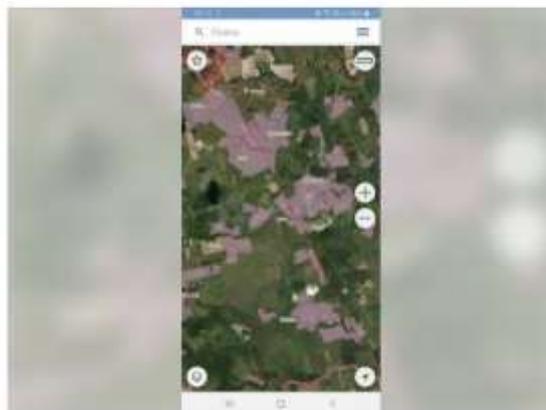
Главная > Земельные участки > Купить > Сельскохозяйственные (СНТ, ДНП)

Участок 436 га (СНТ, ДНП)

15 000 000 Р

344 Р за сотку
или предложить свою цену

Добавить в избранное Сравнить Добавить заветку



Показать телефон
+7 000 000-00-00

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Есть продавец? Там уместен?

Когда можно посмотреть?

Пользователь
Частное лицо
Документы проверены

Подписаться на продавца

Об участке

Площадь: 43600 сот.

Расстояние до центра города: 23 км

Расположение

Смоленская обл., Смоленский р-н, д. Коцано

Скрыть карту

Анализ информации при проведении оценки показал значение диапазона цен для земельных участков от 100 до 340 рублей за сотку.

Ценообразующие факторы по степени их влияния на цены земельных участков согласно данных справочника оценщика недвижимости – 2022, под редакцией Л.А. Лейфера «Земельные участки часть 2», 2020 год, стр.62, табл.9, ценообразующие факторы. Земельные участки под коммерческую застройку:

| № | Наименование фактора | Значимость фактора |
|---|--|--------------------|
| 1 | Местоположение земельного участка | 0,34 |
| 2 | Расположение относительно красной линии | 0,17 |
| 3 | Передаваемые имущественные права | 0,13 |
| 4 | Общая площадь (фактор масштаба) | 0,12 |
| 5 | Наличие электроснабжения на участке | 0,10 |
| 6 | Наличие водоснабжения и канализации на участке | 0,08 |
| 7 | Наличие газоснабжения на участке | 0,07 |

Вывод по анализу рынка объекта оценки:

Объект оценки относится к сегменту рынка земельных участков – Земли сельскохозяйственного назначения, сельскохозяйственное производство.

Удельный показатель стоимости предложения земельных участков на дату оценки составляет от 100 до 340 руб./кв.м.

Для рынка земельных участков характерны следующие факторы:

- отсутствие учета реальных сделок на земельном рынке;

- ограниченное число предложений земельных участков;
- не развитость нормативно-правовой базы.

Покупка земли – достаточно выгодный вид бизнеса в развитых странах. Однако, в связи с экономической не стабильностью, не достаточной развитостью земельного рынка, не совершенством законодательной базы земельно-имущественных отношений, в России осуществление сделок по земле рискованно. Для успешного развития рынка земельных участков коммерческого назначения требуется дальнейшее развитие законодательной базы в сфере земельно-имущественных отношений, стабилизация финансовой и экономической ситуации.

5. ОЦЕНКА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ

5.1 ОБЗОР ПОДХОДОВ

РАЗДЕЛ II, III, IV «ПОДХОДЫ И МЕТОДЫ ОЦЕНКИ» ФСО V ОПРЕДЕЛЯЕТ ТРИ ПОДХОДА, ИЗ КОТОРЫХ:

Сравнительный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения.

Доходный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод.

Затратный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения.

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.

Описание затратного подхода

Основным принципом, на котором основывается затратный подход к оценке, является принцип замещения. Принцип замещения гласит о том, что осведомленный покупатель никогда не заплатит за какой-либо объект недвижимости больше, чем сумма денег, которую нужно будет потратить на строительство объекта, аналогичного по своим потребительским характеристикам оцениваемому имуществу.

Затратный подход – это совокупность методов оценки, основанная на определении затрат, необходимых для восстановления, либо замещения объекта оценки с учетом его износа.

Земельный участок, в соответствии со ст. 1 Земельного кодекса РФ, является:

- природным объектом;
- основой осуществления хозяйственной и иной деятельности;
- недвижимым имуществом;
- объектом права собственности и иных прав на землю.

Затратный подход при оценке стоимости земли (как природного ресурса), содержит в себе принципиальное противоречие: чем лучше природный ресурс, тем меньшую оценку в соответствии с затратной концепцией он может получить. Например: лучшие почвы требуют меньше затрат на использование в сельском хозяйстве (чернозем – подзолистые почвы); на месторождениях различного вида (добыча полезных ископаемых, разработка карьеров) – чем меньше эксплуатационные затраты (читай: чем лучше месторождение), тем дешевле объект оценки. Получается, что чем выше качество природного ресурса, тем меньше его стоимость. В населенных пунктах складывается обратная ситуация. Чем дороже работы по созданию инженерной и транспортной инфраструктуры (горно-геологические, топографические особенности, удаленность от центральных объектов), тем ценнее природный ресурс (земельный участок). Именно это противоречие и ограничивает применение затратного подхода к земле.

Кроме того, земля, будучи природным ресурсом, не является результатом человеческого труда, как другие средства производства, она не рукотворна. Следовательно, на ее появление как товара никаких затрат не требовалось.

ВЫВОД:

Затратный подход по своему экономическому содержанию не подходит для оценки рыночной стоимости собственно земли (земли, свободной от построек и многолетних насаждений), представляющей собой территорию и являющейся природным объектом, так как этот объект - нерукотворен и не может быть воспроизведен или создан человеком, не существует возможности заменить объект другим объектом (п. IV ФСО V). Поэтому в представленном Отчете, затратный подход для оценки рыночной стоимости объекта оценки не используется.

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

В соответствии с ФСО-7 в рамках сравнительного подхода, 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.

Оценщик вправе выбрать наиболее уместный метод в рамках сравнительного подхода.

При определении рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода применяется метод количественных корректировок, как наиболее уместный с точки зрения логики и информационного обеспечения. Данный метод применяется для оценки земельных участков, как занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее – застроенных земельных участков), так и земельных участков, не занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее – незастроенных земельных участков). Условие применения метода – наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

- ✓ исследование рынка с целью сбора информации о совершенных сделках, котировках, предложениях, по продаже объектов недвижимости, аналогичных объекту оценки;
- ✓ отбор информации с целью повышения ее достоверности и получения подтверждения того, что совершенные сделки произошли в свободных рыночных условиях;
- ✓ подбор подходящих единиц сравнения и проведение сравнительного анализа для каждой выбранной единицы измерения. Обычно выделяют следующие моменты при сравнении аналогов: дата продажи, местонахождение, физические характеристики, условия продажи, условия финансирования;
- ✓ корректировка известных цен продаж объектов-аналогов, с целью определения той денежной суммы, за которую предполагается переход оцениваемого имущества к другому собственнику в результате коммерческой сделки на дату оценки.

Оценщики вправе самостоятельно определять в рамках каждого из подходов к оценке конкретные методы оценки. При этом учитывается объем и достоверность доступной для использования того или иного метода рыночной информации.

Для целей настоящего отчета Оценщиками используется относительный сравнительный анализ, ввиду того факта, что именно данный метод позволяет учесть в процессе оценки характер оцениваемого объекта, его рыночное окружение, суть типичных мотиваций и действий потенциальных покупателей и продавцов. Количество предложений продаж земельных участков дает возможность провести анализ рыночной ситуации и отобрать наиболее подходящие объекты-аналоги, при этом состояние рынка рассматриваемого сегмента

дает **Оценщикам** возможность учесть особенности объекта оценки и вывести, если таковое необходимо, корректировки.

Основные этапы процедуры оценки методом сравнения продаж:

- ✓ исследование рынка с целью сбора информации о совершенных сделках, котировках, предложениях, по продаже объектов недвижимости, аналогичных объекту оценки;
- ✓ отбор информации с целью повышения ее достоверности и получения подтверждения того, что совершенные сделки произошли в свободных рыночных условиях;
- ✓ подбор подходящих единиц сравнения и проведение сравнительного анализа для каждой выбранной единицы измерения. Обычно выделяют следующие моменты при сравнении аналогов: дата продажи, местонахождение, физические характеристики, условия продажи, условия финансирования;
- ✓ корректировка известных цен продаж объектов-аналогов, с целью определения той денежной суммы, за которую предполагается переход оцениваемого имущества к другому собственнику в результате коммерческой сделки на дату оценки.

Под **Доходным подходом** понимается совокупность методов оценки стоимости, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки. Согласно доходному подходу, стоимость объекта недвижимости определяется его потенциальной способностью приносить доход. Доходный подход используется при наличии рыночной информации о доходах от объектов недвижимости.

Метод капитализации земельной ренты

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

Метод предполагает *следующую последовательность действий:*

- расчет величины дохода за определенный период времени, создаваемого правом аренды земельного участка при наиболее эффективном использовании арендатором земельного участка;
- определение величины соответствующего коэффициента капитализации дохода;
- расчет рыночной стоимости права аренды земельного участка путем капитализации дохода, создаваемого данным правом.

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

При оценке рыночной стоимости прав пользования и владения в отношении земельного участка доход от данного права рассчитывается как разница между земельной рентой и величиной арендной платы, предусмотренной договором аренды, за соответствующий период.

При этом *величина земельной ренты может рассчитываться как доход от сдачи земельного участка в аренду по рыночным ставкам арендной платы* (наиболее вероятным ставкам арендной платы, по которым земельный участок может быть сдан в аренду на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине ставки арендной платы не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства).

Стоимость земельного участка методом капитализации земельной ренты определяется по следующей формуле:

$$V_{зу} = \frac{Дзу}{Rз}$$

где:

$V_{зу}$ – стоимость земельного участка;

$Дзу$ – годовая рента, рассчитывается произведением площади участка на ставку ренты земельного участка;

$Rз$ – коэффициент капитализации.

В связи с тем, что рынок аренды земельных участков под объектами коммерческой недвижимости в рассматриваемом сегменте рынка практически отсутствует (в основном земельные участки, предоставляемые в аренду, являются собственностью государства или муниципалитета и величина арендной ставки устанавливается не рыночным способом), применение метода капитализации земельной ренты не представляется возможным, в настоящей работе данный метод не применяется.

Метод остатка для земли

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. При проведении оценки рыночной стоимости земельных участков методом остатка, необходимо учитывать следующие особенности:

- в составе операционных расходов, в том числе, учитывается величина арендной платы, предусмотренная существующим договором аренды земельного участка;

- разница между чистым операционным доходом от единого объекта недвижимости и чистым операционным доходом, относящимся к улучшениям земельного участка, является частью земельной ренты, не изымаемой собственником земельного участка в форме арендной платы, а получаемой арендатором;

- при расчете коэффициента капитализации для дохода от права аренды следует учитывать вероятность сохранения разницы между величиной ренты и величиной арендной платы, предусмотренной договором аренды, период времени, оставшийся до окончания срока действия договора аренды, а также возможность заключения арендатором нового договора аренды на определенный срок.

Согласно Методическим рекомендациям (распоряжение Минимущества России, от 6 марта 2002 г. № 568-р), метод предполагает следующую *последовательность действий*:

- расчет стоимости воспроизводства или замещения существующих или прогнозируемых на оцениваемом участке улучшений;

- расчет общего чистого дохода от единого объекта недвижимости на основе рыночных ставок арендной платы и существующих правовых ограничений использования объекта недвижимости;

- расчет чистого дохода, приходящегося на улучшения, как произведения их стоимости на коэффициент капитализации доходов от улучшений;

- расчет чистого дохода, приходящегося на земельный участок, как разности общего чистого дохода и чистого дохода, приходящегося на улучшения;

- расчет стоимости земельного участка путем деления чистого дохода, приходящегося на земельный участок, на коэффициент капитализации доходов от земли.

Метод предполагает определение стоимости земельного участка под улучшениями на основе чистого операционного дохода.

Основные недостатки, связанные с применением данного метода:

- архитектурно-планировочное решение здания оказывает сильное влияние на величину затрат необходимых для строительства здания, выбор основных параметров здания (этажность, высота этажа, площадь, необходимое благоустройство) является не обоснованным как при текущем варианте застройки объекта оценки, так и при возможном альтернативном варианте;

- большая неопределенность результатов из-за высокой субъективности определения коэффициента капитализации и ставок дисконтирования расчетными методами – результаты очень сильно меняются даже при незначительном изменении ставки дисконтирования.

В данном случае предполагаемое использование результатов оценки подразумевает определение рыночной стоимости земельного участка для купли-продажи. Исходя из анализа наиболее эффективного использования, НЭИ объекта оценки совпадает с текущим использованием и предполагает его застройку существующими улучшениями.

Согласно задания на оценку, в данной работе не предполагается оценка улучшений, расположенных на оцениваемом земельном участке, поэтому **метод остатка в данном случае не применяется.**

Метод предполагаемого использования

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. При проведении оценки рыночной стоимости методом предполагаемого использования, рекомендуется учитывать следующие особенности:

- в составе операционных расходов, в том числе учитывается величина арендной платы, предусмотренная существующим договором аренды земельного участка;

- при расчете ставки дисконтирования для дохода от права аренды следует учитывать вероятность сохранения дохода от данного права;

При определении прогнозного периода следует учитывать период времени, оставшийся до окончания срока действия договора аренды, а также возможность заключения арендатором нового договора на определенный срок.

Согласно указанным Методическим рекомендациям, метод предполагает следующую последовательность действий:

1) Определение суммы и временной структуры расходов, требуемых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования.

2) Определение величины и временной структуры доходов от наиболее эффективного использования земельного участка.

3) Определение величины и временной структуры операционных расходов, необходимых для получения доходов от наиболее эффективного использования земельного участка.

4) Определение величины ставки дисконтирования, соответствующей уровню риска инвестирования капитала в оцениваемый земельный участок.

5) Расчёт стоимости земельного участка путём дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка.

Расчет производится с учётом анализа наиболее эффективного использования земельного участка с существующими улучшениями, а также с учётом тех данных, которые были получены доходным подходом.

*В данном случае предполагаемое использование результатов оценки подразумевает определение рыночной стоимости земельного участка для купли-продажи. Исходя из анализа наиболее эффективного использования, НЭИ объекта оценки совпадает с текущим использованием и предполагает его застройку существующими улучшениями. Согласно задания на оценку, в данной работе не предполагается оценка улучшений, расположенных на оцениваемом земельном участке, поэтому **метод остатка в данном случае не применяется.***

Исходя из вышеизложенного, руководствуясь ст. III ФСО-V, в представленном Отчете доходный подход для расчета рыночной стоимости объекта оценки не используется.

Выводы:

Исходя из имеющихся данных и цели оценки, для проведения расчетов был использован один подход – **сравнительный.**

Определение стоимости осуществляется с учетом всех факторов, существенно влияющих как на рынок недвижимости в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемой собственности.

5.2 СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

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

Данный метод включает сбор данных о рынке продаж и предложений по объектам недвижимости, сходных с оцениваемым. Цены на объекты-аналоги затем корректируются с учетом параметров, по которым эти объекты отличаются от оцениваемого объекта.

После корректировки цен их можно использовать для определения рыночной стоимости оцениваемой собственности.

Метод сравнения продаж включает следующие этапы:

1. Изучение рынка и выбор листингов (предложений на продажу) объекта недвижимости, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом.

2. Сбор и проверка информации по каждому объекту-аналогу (о цене предложения, дате выставления объектов-аналогов к продаже, физических характеристиках, местоположении объектов и др.).

3. Сравнение каждого объекта-аналога с оцениваемым объектом недвижимости по нескольким параметрам (местоположению, физическим характеристикам, условиям продажи и др.).

4. 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.

5. Согласование скорректированных цен сопоставимых объекта недвижимости и определение показателя стоимости оцениваемого объекта.

5.2.1. Расчет рыночной стоимости земельного участка

При выборе аналогов учитывалась сопоставимость объектов. Сопоставимыми считаются объекты с одинаковыми физическими и экономическими характеристиками. Для оценки методом сравнения продаж были проведены.

Таблица 5.2.1. Определение стоимости прав на земельный участок

| Группы элементов сравнения | Характеристики | Оцениваемый объект | Объект-аналог №1 | Объект-аналог №2 | Объект-аналог №3 |
|---|--|---|---|---|---|
| Вид объекта | | Земельный участок | Земельный участок | Земельный участок | Земельный участок |
| Состав передаваемых прав на объект | Вид права на объект недвижимости | Право собственности | Право собственности | Право собственности | Право собственности |
| | Класс объекта | Свободный земельный участок | Свободный земельный участок | Свободный земельный участок | Свободный земельный участок |
| | Категория земельного участка | Земли сельскохозяйственного назначения | Земли сельскохозяйственного назначения | Земли сельскохозяйственного назначения | Земли сельскохозяйственного назначения/Земли населенных пунктов |
| | Вид разрешенного использования | Для сельскохозяйственного производства | Для сельскохозяйственного производства | Для ведения сельского хозяйства | Для ИЖС/для дачного строительства |
| Условия рынка | Дата предложения | Апрель 2024 | Апрель 2024 | Апрель 2024 | Апрель 2024 |
| Местоположение | Адрес | Российская Федерация, Смоленская область, р-н Смоленский, АОЗТ "Пригорское" | Смоленская обл., Смоленский р-н, д. Коцино | Смоленская обл., Холм-Жирковский р-н, Лехминское сельское поселение, д. Большеево | Смоленская обл., Угранский р-н, Знаменское сельское поселение |
| | Статус населенного пункта | Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра | Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра | Райцентры с/х районов | Прочие населенные пункты |
| | Местонахождение в пределах города/района | Индивидуальная жилая застройка | Индивидуальная жилая застройка | Индивидуальная жилая застройка | Индивидуальная жилая застройка |
| Физические характеристики | Наличие свободного подъезда к земельному участку | Есть | Есть | Есть | Есть |
| | Наличие асфальтированного покрытия | Нет | Нет | Нет | Нет |
| | Площадь, кв.м | 7 556 906,00 | 4 360 000,00 | 3 095 000,00 | 5 000 000,00 |
| | Инженерные коммуникации | по границе | по границе | по границе | по границе |
| | В том числе: электроснабжение | по границе | по границе | по границе | по границе |

| | | | | | |
|---|---|---------------------|---|---|---|
| | В том числе: газоснабжение | по границе | по границе | по границе | по границе |
| | В том числе: водоснабжение | нет | нет | есть | нет |
| | В том числе: канализация | нет | нет | нет | нет |
| | Наличие строений на участке | условно-свободный | нет | нет | нет |
| | Характеристика рельефа (инженерно- геологические условия) | ровный | ровный | ровный | ровный |
| Стоимостные характеристики | Цена предложения (НДС не облагается), руб. | - | 15 000 000 | 9 285 000 | 15 000 000 |
| | Цена предложения (НДС не облагается), руб./кв. м | - | 3,44 | 3,00 | 3,00 |
| Источники | Ссылка на источник в сети Интернет | - | https://www.avito.ru/smolensk/zemelnye_uchastki/uchastok_436_ga_snt_dnp_226_5028287 | https://www.avito.ru/holmzhirkovskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_3095_ga_snt_dnp_3188922863 | https://www.avito.ru/ugra/zemelnye_uchastki/uchastok_500_ga_snt_dnp_2866143_023 |
| Группы элементов сравнения | Единица измерения | Оцениваемый объект | Объект-Аналог №1 | Объект-Аналог №2 | Объект-Аналог №3 |
| Цена предложения, руб./кв. м | руб./кв. | - | 3,44 | 3,00 | 3,00 |
| Вид права на объект недвижимости | | Право собственности | Право собственности | Право собственности | Право собственности |
| Корректировка | % | - | 0% | 0% | 0% |
| Скорректированная цена предложения | Р/м ² | - | 3,44 | 3,00 | 3,00 |
| Условия финансирования, условия продажи | | Рыночные | Рыночные | Рыночные | Рыночные |
| Корректировка | % | - | 0% | 0% | 0% |
| Скорректированная цена предложения | Р/м ² | - | 3,44 | 3,00 | 3,00 |
| Отличие цены предложения от цены сделки (торг) | | Сделка | Предложение | Предложение | Предложение |
| Корректировка | % | - | -15,1% | -15,1% | -15,1% |
| Скорректированная цена | Р/м ² | - | 2,92 | 2,55 | 2,55 |

| | | | | | |
|---|-------------------|---|---|---------------------------------|-----------------------------------|
| предложения | | | | | |
| Дата предложения | | Апрель 2024 | Апрель 2024 | Апрель 2024 | Апрель 2024 |
| Корректировка | % | - | 0% | 0% | 0% |
| Скорректированная цена предложения | Р/м ² | - | 2,92 | 2,55 | 2,55 |
| Группы элементов сравнения | Единица измерения | Оцениваемый объект | Объект-аналог №1 | Объект-аналог №2 | Объект-аналог №3 |
| Скорректированная цена предложения | руб./кв. м | - | 2,92 | 2,55 | 2,55 |
| Площадь, кв. м | | 7 556 906,00 | 4 360 000,00 | 3 095 000,00 | 5 000 000,00 |
| Корректирующий коэффициент | | 0,18 | 0,19 | 0,20 | 0,19 |
| Корректировка | % | - | -6,4% | -10,2% | -4,8% |
| Скорректированная цена предложения | руб./кв. м | - | 2,73 | 2,29 | 2,42 |
| Наличие строений под снос | | Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра | Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра | Райцентры с/х районов | Прочие населенные пункты |
| Корректировка | % | - | 0,00% | 29,00% | 51,00% |
| Скорректированная цена предложения | руб./кв. м | - | 2,73 | 2,95 | 3,66 |
| Вид разрешенного использования | | Для сельскохозяйственного производства | Для сельскохозяйственного производства | Для ведения сельского хозяйства | Для ИЖС/для дачного строительства |
| Корректировка | % | - | 0,00% | 0,00% | -27,00% |
| Скорректированная цена предложения | руб./кв. м | - | 2,73 | 2,95 | 2,67 |
| Газоснабжение | | по границе | по границе | по границе | по границе |
| Корректировка | % | - | 0% | 0% | 0% |
| Водоснабжение | | нет | нет | есть | нет |
| Корректировка | % | - | 0% | 0% | 0% |
| Канализация | | нет | нет | нет | нет |
| Корректировка | % | - | 0% | 0% | 0% |
| Электроснабжение | | по границе | по границе | по границе | по границе |
| Корректировка | % | - | 0% | 0% | 0% |
| Скорректированная цена предложения | руб./кв. м | - | 2,73 | 2,95 | 2,67 |

| | | | | | |
|---|------------|---------------------|-------|-------|-------|
| Сумма абсолютных значений корректировок аналога | % | - | 6,4% | 39,2% | 82,8% |
| Коэффициент соответствия аналога объекту оценки (обратно пропорционален совокупной корректировке) | в долях | - | 15,66 | 2,55 | 1,21 |
| Весовой коэффициент | % | - | 81% | 13% | 6% |
| Взвешенный удельный показатель | руб./кв. м | - | 2,20 | 0,39 | 0,17 |
| Стоимость 1 кв. м, руб. | руб./кв. м | 2,76 | x | x | x |
| Стоимость земельного участка, руб. | руб. | 20 849 838 | x | x | x |
| Стоимость земельного участка, руб. (округлено) | руб. | 20 850 000 | x | x | x |
| Стоимость 25000/9202315 доли в праве на земельный участок, руб. (округлено) | руб. | 56 643 ³ | x | x | x |

³ Расчет стоимости доли в праве на земельный участок $20\,849\,838/9\,202\,315 \cdot 25\,000 = 56\,643$ руб.

Обоснование вносимых поправок

При корректировке цен объектов сравнения все поправки производятся от объекта сравнения к объекту оценки, то есть Оценщик как бы «меняет» характеристики аналогов на характеристики объекта оценки и пересчитывает, как при этом меняется стоимость имущества.

Поправки не вносятся, если характеристики объектов-аналогов идентичны характеристикам Объекта оценки или не влияют существенно на стоимость объекта.

Оценщик проанализировал каждый сравниваемый аналог на основании всех приемлемых характеристик, а затем произвел необходимые корректировки стоимости каждого объекта-аналога.

1. Корректировка по условиям торга

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 не нашла широкого распространения, поэтому наиболее доступными являются данные о ценах предложений на объекты аналогичные оцениваемому, выставленные на свободную продажу.

Согласно данным «Справочника оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть II» под редакцией Л.А. Лейфера, 2022 г., стр. 282, табл. 115, скидка на торг для земель с/х назначения находится в диапазоне 8,7 до 21,5%.

Таблица 115. Значения скидки на торг на активном рынке.
Значения коэффициентов, усредненные по городам
России. Коллективное мнение сотрудников банков,
Расширенный интервал

| Класс объектов | Активный рынок | | |
|---|----------------|----------------------|-------|
| | Среднее | Расширенный интервал | |
| Цены предложений объектов | | | |
| Земельные участки под индустриальную застройку | 12,0% | 7,3% | 16,7% |
| Земельные участки под коммерческую застройку (офисно-торговую) | 9,7% | 5,8% | 13,6% |
| Земельные участки сельскохозяйственного назначения | 15,1% | 8,7% | 21,5% |
| Земельные участки под жилую застройку (МЖС) | 9,7% | 5,5% | 14,0% |
| Земельные участки под жилую застройку (ИЖС) | 9,2% | 5,3% | 13,1% |
| Земельные участки под объекты рекреации | 14,0% | 9,0% | 19,0% |
| Земельные участки под коммерческую застройку (объекты придорожного сервиса) | 11,4% | 7,2% | 15,5% |

Учитывая количественные и качественные характеристики объекта оценки скидка на торг принята равной 15,1% (что соответствует данным статистики рынка о средних дисконтах при продаже аналогичных объектов).

2. Корректировка на передаваемые права

В настоящее время рынок продажи объектов загородной недвижимости достаточно хорошо развит. На сегодняшний день, согласно действующему законодательству недвижимость продается в частную собственность. Права собственности на объекты – аналоги и объект оценки одинаковы (частная собственность), следовательно, величина поправки равна 0 как в процентном выражении, так и в абсолютном.

Аналоги сопоставимы, корректировка не вводится

3. Корректировка на дату продажи (предложения)

Для рынка загородной недвижимости Московской области срок экспозиции (период времени, начиная с даты представления на открытый рынок и до даты совершения сделки) объектов, подобных оцениваемому, обычно составляет 6-12 месяцев. По истечении данного срока продавец, как правило, принимает решение о снижении продажной стоимости объекта.

Если на момент оценки нет предложений, аналогичных Объекту оценки, Оценщик, применяя в качестве аналогов объекты по уже состоявшимся сделкам (не более 3 месяцев от даты сделки) должен сделать поправку на динамику роста цен на недвижимость;

Аналоги сопоставимы с объектом оценки, корректировка не проводится.

4. Корректировка на назначение (категория земель)

Использован «Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть I» под редакцией Л.А. Лейфера, 2022 г.

| отношения цен земельных участков с различным функциональным назначением (ВРИ) | | объект-аналог | | | | | |
|---|---------------------------------|----------------------------|------------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------------|----------------|
| | | под коммерческую застройку | под индустриальную застройку | под жилую застройку (ИЖС) | под жилую застройку (ЛПХ) | под жилую застройку (СНТ, дачи) | с/х назначения |
| объект оценки | под коммерческую застройку | 1,00 | 2,01 | 3,52 | 3,73 | | |
| | под индустриальную застройку | 0,50 | 1,00 | 1,75 | 1,85 | 2,10 | 2,64 |
| | под жилую застройку (ИЖС) | 0,28 | 0,57 | 1,00 | 1,06 | 1,20 | 1,51 |
| | под жилую застройку (ЛПХ) | 0,27 | 0,54 | 0,94 | 1,00 | 1,14 | 1,43 |
| | под жилую застройку (СНТ, дачи) | | 0,48 | 0,83 | 0,88 | 1,00 | 1,26 |
| | с/х назначения | | 0,38 | 0,66 | 0,70 | 0,80 | 1,00 |

Аналог №3 имеет в составе участки для ИЖС (поправка 34%) и для дачного строительства (поправка 20%) в данном случае применен половина от суммы корректировок $(34+20)/2=27\%$.

5. Корректировка на статус населенного пункта

Использован «Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть I» под редакцией Л.А. Лейфера, 2022 г.

| Под коммерческую застройку | | | |
|---|------|------|------|
| Областной центр | 1,00 | | |
| Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра | 0,80 | 0,72 | 0,88 |
| Райцентры с развитой промышленностью | 0,71 | 0,63 | 0,80 |
| Райцентры сельскохозяйственных районов | 0,58 | 0,48 | 0,68 |
| Прочие населенные пункты | 0,48 | 0,38 | 0,58 |

Аналог №1 находится в Смоленском р-не, и сопоставим с 00, поправка не требуется, аналог №2 относится к райцентрам с/х районов, применена поправка 29%, аналог №3 относится к прочим н.п. применена поправка 51%.

Корректировка на наличие коммуникаций

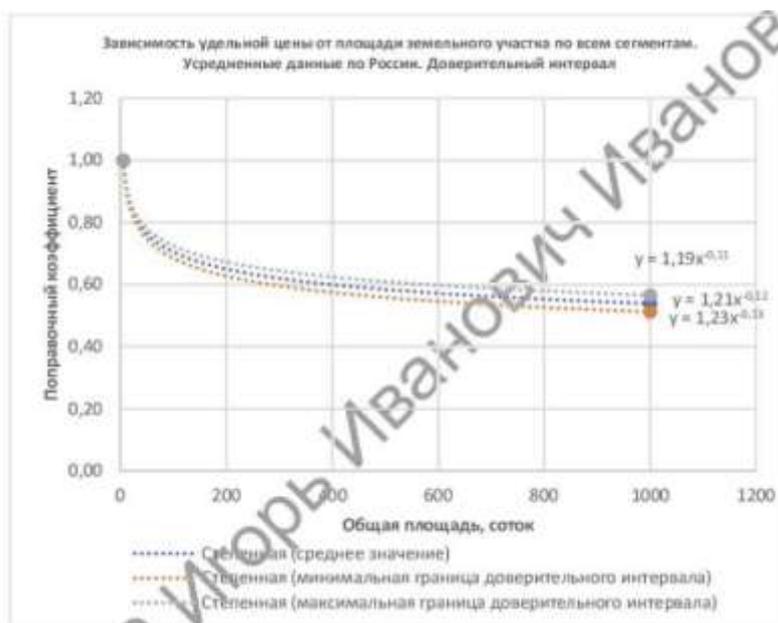
Наличие инженерных коммуникаций у дома является важным стоимостнообразующим фактором. Данная корректировка, применялась для объектов-аналогов, которые не имеют подведенных коммуникаций, в отличие от оцениваемого объекта. Корректировка проведена согласно аналитическим данным НО «Ассоциация развития рынка недвижимости СтатРиелт» на 01.01.2024 г.

| № | Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними, где в непосредственной близости имеются соответствующие магистрали, линейные сооружения либо соответствующая инфраструктура при наличии технической возможности (незастроенные, без учета элементов благоустройства) | Нижняя граница | Верхняя граница | Среднее значение |
|---|---|----------------|-----------------|------------------|
| 1 | Не обеспеченные инженерными коммуникациями | | | 1,00 |
| 2 | при наличии только одного вида коммуникаций: | | | |
| 3 | Обеспеченные центральной электроэнергией 380 - 400 В (трехфазное напряжение) | 1,08 | 1,19 | 1,13 |
| 4 | Обеспеченные центральной электроэнергией 220 - 240 В (однофазное напряжение) | 1,03 | 1,08 | 1,05 |
| 5 | Обеспеченные водопроводом (центральным или скважиной в нормальном (рабочем) состоянии) | 1,04 | 1,11 | 1,07 |
| 6 | Обеспеченные канализацией (центральной или локальной в нормальном (рабочем) состоянии) | 1,02 | 1,12 | 1,06 |
| 7 | Обеспеченные центральным газоснабжением природным газом | 1,09 | 1,28 | 1,17 |
| 8 | Обеспеченные центральным теплоснабжением | 1,05 | 1,18 | 1,10 |

Не требуется

6. Корректировка на площадь

Площадь земельного участка оказывает влияние на величину его стоимости. Чем больше площадь продаваемого участка, тем он, как правило, стоит дешевле по сравнению с аналогичным по назначению, но меньшей площади. Использован справочник оценщика недвижимости – 2020 под редакцией Лейфера Л.А. «Земельные участки. Часть 2».



Зависимость удельной цены от площади земельных участков Для сельскохозяйственного производства принята по среднему значению интервала, уравнение зависимости выглядит следующим образом:

$$Y = 1,21x^{-0,12}$$

где y – коэффициент площади объекта;

x – площадь объекта.

7. Корректировка на наличие строений на участке

Корректировка проведена согласно сборнику корректировок сегмент «Земельные участки» на 01.01.2018 г.

| Объект аналог / Объект оценки | Незарегистрированные улучшения | Участок не застроен | Фундамент, работы нулевого цикла | Под снос |
|----------------------------------|--------------------------------|---------------------|----------------------------------|----------|
| Незарегистрированные улучшения | 1,00 | 1,05 | 1,07 | 1,08 |
| Участок не застроен | 0,95 | 1,00 | 1,02 | 1,03 |
| Фундамент, работы нулевого цикла | 0,93 | 0,98 | 1,00 | 1,01 |
| Под снос | 0,92 | 0,97 | 0,99 | 1,00 |

Не требуется.

Итоговая скорректированная цена предложения объектов-аналогов рассчитана путем применения последовательных корректировок.

Согласование скорректированных цен объектов-аналогов и вывод показателя стоимости оцениваемого объекта. Стоимость оцениваемого объекта по сравнительному подходу определяется как средневзвешенное значение откорректированных цен объектов-аналогов:

$$C_o = \Sigma(C_{oA} \times N_i)$$

где:

C_{oA} – скорректированная цена объекта-аналога после всех корректировок второй группы элементов сравнения;

N_i – весовой коэффициент объекта-аналога

Весовой коэффициент определяется по принципу – чем меньше абсолютная валовая коррекция по второй группе элементов сравнения, тем больше вес. Таким образом, веса распределяются пропорционально сходству аналога с оцениваемым объектом. Расчет весовых коэффициентов производится по формуле:

$$N_i = \frac{1-a_n}{A},$$

где:

N_i – весовой коэффициент n-го аналога;

a_n – абсолютная валовая коррекция аналога (сумма модулей корректировок);

A – сумма разниц $(1-a_n)$.

Согласование результатов корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам проводится путем взвешивания скорректированных цен аналогов. Всем аналогам были присвоены веса, исходя из степени схожести аналогов и объекта оценки, то есть, в зависимости от абсолютных значений внесенных поправок. Затем согласованная стоимость по подходу рассчитывалась путем перемножения скорректированных стоимостей аналогов на соответствующие веса и дальнейшего деления на сумму весов аналогов. Такая схема согласования позволяет учесть степень схожести аналогов с оцениваемым объектом.

Таким образом, рыночная стоимость 25000/9202315 доли на земельный участок, определенная в рамках сравнительного подхода с учетом округления составляет:

56 643

(Пятьдесят шесть тысяч шестьсот сорок три) рублей

6. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Целью сведения результатов используемых подходов являются определение преимуществ и недостатков каждого из них и выбор единой стоимостной оценки.

Преимущества каждого подхода в оценке рассматриваемых объектов определяются следующими критериями:

1. Возможность отразить действительные намерения потенциального продавца или покупателя.

2. Качество информации, на основании которой проводится анализ.

3. Способность подходов учесть конъюнктурные колебания и стоимость денег.

4. Способность учитывать специфические особенности объектов, влияющие на их стоимость.

В связи с тем, что при определении рыночной стоимости объектов оценки, Оценщики применили только один из трех подходов (отказ от применения приведен в п. 5.1 настоящего Отчета), сравнительному подходу присвоен весовой коэффициент – 1.

Результаты согласования результатов оценки Земельного участка приведены в таблице 6.1.

Таблица 6.1

| № п/п | Наименование подхода к оценке | Результаты определения рыночной стоимости в рамках данного подхода с учетом округления, руб. | Весовой коэффициент | Значение рыночной стоимости, руб. |
|--|-------------------------------|--|---------------------|-----------------------------------|
| 25000/9202315 доли в праве на земельный участок | | | | |
| 1 | Затратный подход | Не применялся | - | - |
| 2 | Сравнительный подход | 56 643 | 1 | 56 643 |
| 3 | Доходный подход | Не применялся | - | - |
| Рыночная стоимость 25000/9202315 доли в праве на земельный участок, руб.: | | | | 56 643 |
| Итоговая рыночная стоимость объекта оценки, руб.: | | | | 56 643 |

Таким образом, для объекта недвижимости: 25000/9202315 доли на земельный участок в соответствии с Договором на выполнение работ по оценке рыночной стоимости недвижимого имущества №4500224 от 10 апреля 2024 года по состоянию на 10 апреля 2024 года была установлена рыночная стоимость с учетом округления в размере:

56 643

(Пятьдесят шесть тысяч шестьсот сорок три) рублей

7. ДЕКЛАРАЦИЯ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ

Оценщик, выполнивший данную работу, подтверждает на основании своих знаний и убеждений, что:

- Оценщик, выполнивший оценку объекта оценки и подготовивший данный отчет, является полномочным представителем оценочной компании - Исполнителя, имеет необходимое профессиональное образование и достаточный практический опыт в области оценки недвижимости;
- утверждения и факты, содержащиеся в данном отчете, являются правильными и корректными;
- анализ, мнения и заключения соответствуют сделанным допущениям и ограничивающим условиям и являются личными, независимыми и профессиональными;
- у Оценщика не было текущего имущественного интереса, отсутствует будущий имущественный интерес в оцениваемом объекте и отсутствуют какие-либо дополнительные обязательства (кроме обязательств по настоящему договору) по отношению к какой-либо из сторон, связанных с оцениваемым объектом;
- оплата услуг Оценщика не связана с определенной итоговой величиной стоимости объекта, и также не связана с заранее определенной стоимостью;
- квалификация Оценщика, участвовавшего в выполнении экспертного заключения, соответствует профессиональным критериям саморегулируемой организации Оценщиков, членом которой является Оценщик.

Оценщик _____ /Бучинская Т.Н./

Генеральный директор _____ /Бучинский М.В./



8. СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. Гражданский кодекс РФ. Ч. I - II // Федеральный закон № 15 - ФЗ от 26.01.1996 г.
2. Федеральный закон Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля .1998 г., №135-ФЗ в редакции Федерального закона Российской Федерации от 14.11.2002 г. №143-ФЗ
3. Федеральный закон Российской Федерации «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»» от 27 июля .2006 г. №157-ФЗ.
4. Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
5. Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
6. Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
7. Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
8. Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
9. Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
10. Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611;
11. Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией Оценщика: Ассоциация "СРОО "ЭС"
12. Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости "RWAY" выпускаемый совместно с Москомземом при участии Комитета по собственности, приватизации и хозяйственной деятельности Государственной Думы РФ;
13. Internet-ресурсы (Портал инвестиционной поддержки предпринимательской деятельности «ИнвестМаркет», московская деловая газета Бизнес, инновационный портал Уральского Федерального округа, интернет портал покупки и продажи готового бизнеса «Бизнес Зона», интернет-ресурсы и др.).
14. Грибовский С.В. Оценка доходной недвижимости. – СПб.: ПИТЕР, 2001. – 336 с.
15. Оценка объекта недвижимости: теоретические и практические аспекты / Под ред. В.В. Григорьева. - М.: ИНФРА-М, 1997. Учебное пособие. Одобрено и рекомендовано к изданию учебно-методическим советом Госкомимущества РФ.
16. Оценка недвижимости: Учебник/Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой – М.: Финансы и статистика, 2002.
17. Оценка рыночной стоимости недвижимости: Учеб. И практ. Пособие/Под ред. В.Н. Зарубина, В.М. Рутгайзера. – М.: Дело, 1998.
18. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. СПб.: СПбГТУ, 1997. – 442 с.
19. Фридман Д. Ордуей Н Анализ и оценка приносящей доход недвижимости: Пер. с англ. – М.: Дело Лтд, 1995. – 461 с.
20. Харисон Генри С. Оценка недвижимости: Пер. с англ. – М.: РИО Мособлупрполиграфиздата, 1994. – 231 с.

ПРИЛОЖЕНИЕ 1

КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ, КОПИИ ПРАВОУСТАНОВЛИВАЮЩИХ И ПРАВОПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ДОКУМЕНТОВ, КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ

Лист 1

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

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Тамбовской области
полное наименование органа регистрации прав

09.04.2024г.

№ КУВИ-001/2024-100194349

На основании запроса от 08.04.2024, поступившего на рассмотрение 08.04.2024, сообщаем, что правообладателю Юрасова Наталья Анатольевна; дата рождения: 28.05.1965; Паспорт гражданина Российской Федерации серия: 6610 № 540342 от 02.07.2010 выдан; Отделением УФМС России по Смоленской области в Смоленском районе; СНИЛС: 070-361-994 56; адрес места жительства или места пребывания: 214518, Смоленская область, р-н. Смоленский, с. Пригорское, ул. Мира, д. 7, кв. кв 35., в период с 01.01.2020 по 08.04.2024 принадлежали (принадлежат) следующие объекты недвижимости:

| | | | | |
|---|-----|---|---|----------------------------------|
| 1 | 1.1 | Вид объекта недвижимости: | Помещение | |
| | | Кадастровый номер: | 67:14:0400101:881 | |
| | | Назначение объекта недвижимости: | Жилое | |
| | | Виды разрешенного использования объекта недвижимости: | данные отсутствуют | |
| | | Местоположение: | Смоленская область, р-н Починковский, д Мурыгино, ул Молодежная, д 24, кв 2 | |
| | | Площадь: | 78,9 | |
| | 1.2 | вид права, доля в праве: | Общая долевая собственность 1/6 | |
| | | дата государственной регистрации: | 19.12.2014 | |
| | | номер государственной регистрации: | 67-67-05/344/2014-402 | |
| | | основание государственной регистрации: | Договор реального раздела жилого дома, выдан 22.10.2014, заключенный в городе Починок Смоленской области Свидетельство о праве на наследство по закону, выдан 27.03.1999 Документ нотариально удостоверен: 27.03.1999 Починковского нотариального округа Смоленской области РФ Капыриной Т.М. 846 | |
| | | дата государственной регистрации прекращения права: | данные отсутствуют | |
| | 1.3 | Ограничение права и обременение объекта недвижимости: | | |
| | | 1.3.1 | вид: | Запрещение регистрации |
| | | | номер государственной регистрации: | 67:14:0400101:881-67/059/2022-13 |
| | | 1.3.2 | вид: | Запрещение регистрации |
| | | | номер государственной регистрации: | 67:14:0400101:881-67/061/2022-14 |
| | | 1.3.3 | вид: | Запрещение регистрации |
| | | | номер государственной регистрации: | 67:14:0400101:881-67/061/2022-9 |
| | | 1.3.4 | вид: | Запрещение регистрации |
| | | | номер государственной регистрации: | 67:14:0400101:881-67/059/2021-8 |

| | | | |
|-------------------------------|--|----------------------|-------------------|
| полное наименование должности |  | ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН | инициалы, фамилия |
| | Сертификат: 801065487401C834D210357ACD30425108 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024. | ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ | |

| | | | |
|---|-------|---|--|
| | 1.3.5 | вид: | Запрещение регистрации |
| | | номер государственной регистрации: | 67:14:0400101:881-67/056/2021-7 |
| | 1.3.6 | вид: | Запрещение регистрации |
| | | номер государственной регистрации: | 67:14:0400101:881-67/111/2020-6 |
| | 1.3.7 | вид: | Арест |
| | | номер государственной регистрации: | 67-67/001-67/001/002/2016-4825/1 |
| 2 | 2.1 | Вид объекта недвижимости: | Земельный участок |
| | | Кадастровый номер: | 67:18:0000000:405 |
| | | Назначение объекта недвижимости: | данные отсутствуют |
| | | Виды разрешенного использования объекта недвижимости: | Для сельскохозяйственного производства |
| | | Местоположение: | Российская Федерация, Смоленская область, р-н Смоленский, АОЗТ "Пригорское" |
| | | Площадь: | 7556906 |
| | 2.2 | вид права, доля в праве: | Общая долевая собственность, доля в праве 25000/9202315 |
| | | дата государственной регистрации: | 09.11.2020 |
| | | номер государственной регистрации: | 67:18:0000000:405-67/056/2020-100 |
| | | основание государственной регистрации: | Свидетельство о праве собственности на землю, выданное на основании постановления главы администрации Смоленского района №655 от 03.12.1992, № 00722, выдан 14.11.1994 |
| | | дата государственной регистрации прекращения права: | данные отсутствуют |
| | 2.3 | Ограничение права и обременение объекта недвижимости: | |
| | 2.3.1 | вид: | Запрещение регистрации |
| | | номер государственной регистрации: | 67:18:0000000:405-67/061/2022-230 |
| | 2.3.2 | вид: | Запрещение регистрации |
| | | номер государственной регистрации: | 67:18:0000000:405-67/061/2022-167 |
| | 2.3.3 | вид: | Запрещение регистрации |
| | | номер государственной регистрации: | 67:18:0000000:405-67/217/2022-162 |
| | 2.3.4 | вид: | Запрещение регистрации |
| | | номер государственной регистрации: | 67:18:0000000:405-67/056/2022-161 |
| | 2.3.5 | вид: | Запрещение регистрации |
| | | номер государственной регистрации: | 67:18:0000000:405-67/059/2021-154 |

| | | | |
|---|---|----------------------|-------------------|
| полное наименование должности |  | ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН | инициалы, фамилия |
| | | ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ | |
| Сертификат: 801065617401C8104210376ACDC8625108 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024 | | | |

| | | | |
|---|--------------------|------------------------------------|-----------------------------------|
| | 2.3.6 | вид: | Запрещение регистрации |
| | | номер государственной регистрации: | 67:18:0000000:405-67/056/2021-105 |
| | 2.3.7 | вид: | Запрещение регистрации |
| | | номер государственной регистрации: | 67:18:0000000:405-67/111/2020-102 |
| 3 | Получатель выписки | | Тышкевич Владислав Юрьевич |

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

| | | | |
|--|---|----------------------|-------------------|
| полное наименование должности |  | ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН | инициалы, фамилия |
| | | ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ | |
| Сертификат: 8010656817401C30402103576ACDC8625108 Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024. | | | |

ПРИЛОЖЕНИЕ 2
КОПИИ ДРУГИХ ДОКУМЕНТОВ ПО ОБЪЕКТАМ НЕДВИЖИМОСТИ
(КОПИИ ОБЪЯВЛЕНИЙ О ПРОДАЖЕ ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ (ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА))

Информация по объектам-аналогам уточнялась Оценщиком по телефону у продавца земельного участка. В связи с этим, возможно расхождение данных, указанных в объявлениях и используемых Оценщиком в расчетах.

Аналог 1

avito.ru/smolensk/zemelnye_uchastki/uchastok_436_ga_snt_dnp_2265028287

Участок 436 га (СНТ, ДНП)

15 000 000 Р

344 ₽ за сотку

В ипотеку от 0% до 34% ₽ в мес.

8 980 971-50-37

Написать сообщение

Расчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствует!

Сайт продайте? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

Дмитрий

Частное лицо

На Avito с октября 2020

Документы проверены

Подписаться на новости

Об участке

Площадь: 43600 сот

Расстояние до центра города: 25 км

Расположение

Смоленская обл., Смоленский р-н, д. Козарино

Скрыть карту

avito.ru/smolensk/zemelnye_uchastki/uchastok_436_ga_snt_dnp_2265028287

15 000 000 Р

344 ₽ за сотку

В ипотеку от 0% до 34% ₽ в мес.

8 980 971-50-37

Написать сообщение

Расчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствует!

Сайт продайте? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

Дмитрий

Частное лицо

На Avito с октября 2020

Документы проверены

Подписаться на новости

Об участке

Площадь: 43600 сот

Расстояние до центра города: 25 км

Расположение

Смоленская обл., Смоленский р-н, д. Козарино

Скрыть карту

Описание

25 км от центра города, по федеральной трассе ежесного направления "Рославльское шоссе" 424 км от МКАД, участок смежные общими массивами, имеют круглогодичный доступ по дороге, по границе река Сока, граничат с газифицированным поселком Козарино, выезд на трассу Р 120, хорошее транспортное сообщение. Стоимость участка 15 миллионов рублей. 344 руб/сотка. Возможна ипотека. Продажа частями, от 10 га

Аналог 2

avito.ru/hoim-zhukovskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_3095_ga_snt_dnp_3168922663

Участок 309,5 га (СНТ, ДНП)

📍 Показать на карте 📏 Считать 📄 Добавить заметку



9 285 000 Р

300 Р за соту

В ипотеку от 0% до 9% годовых

[Посмотреть условия](#)

8 967 340-41-61

Написать сообщение

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Сайт продавца?

Тур участка?

Когда можно посмотреть?

СНТ

А/М/П/Т/И/О

На карте с марта 2021

[Скачать приватизацию](#)

Подключиться к недвижимости

Коммунальный фонд

Марки

Об участке

Площадь: 3095 сот

Расстояние до центра города: 19 км

Расположение

Смоленская обл., Холм-Жирковский р-н, Пашенское сельское поселение, д. Большая

[Показать карту](#)

Описание

Предлагается в продаже 11 участков сельхознадельного назначения вместе или отдельности по адресу: Смоленская обл., Холм-Жирковский р-н, Большая с/п. всего-восточной части.

avito.ru/hoim-zhukovskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_3095_ga_snt_dnp_3168922663

Об участке

Площадь: 3095 сот

Расстояние до центра города: 19 км

9 285 000 Р

300 Р за соту

В ипотеку от 0% до 9% годовых

[Посмотреть условия](#)

8 967 340-41-61

Написать сообщение

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Сайт продавца?

Тур участка?

Когда можно посмотреть?

СНТ

А/М/П/Т/И/О

На карте с марта 2021

[Скачать приватизацию](#)

Описание

Предлагается в продаже 11 участков сельхознадельного назначения вместе или отдельности по адресу: Смоленская обл., Холм-Жирковский р-н, Большая с/п. всего-восточной части.

- 1 Земельный участок с/п назначения, к/н 67-23-0030101-350 площадью 71000 кв.м
 - 2 Земельный участок с/п назначения, к/н 67-23-0030101-352 площадью 204 000 кв.м
 - 3 Земельный участок с/п назначения, к/н 67-23-0030101-353 площадью 580 000 кв.м
 - 4 Земельный участок с/п назначения, к/н 67-23-0030101-354 площадью 310 000 кв.м
 - 5 Земельный участок с/п назначения, к/н 67-23-0030101-355 площадью 880 000 кв.м
 - 6 Земельный участок с/п назначения, к/н 67-23-0030101-356 площадью 155 000 кв.м
 - 7 Земельный участок с/п назначения, к/н 67-23-0030101-357 площадью 300 000 кв.м
 - 8 Земельный участок с/п назначения, к/н 67-23-0030101-358 площадью 100 000 кв.м
 - 9 Земельный участок с/п назначения, к/н 67-23-0030101-359 площадью 140 000 кв.м
 - 10 Земельный участок с/п назначения, к/н 67-23-0030101-370 площадью 140 000 кв.м
 - 11 Земельный участок с/п назначения, к/н 67-23-0030101-371 площадью 150 000 кв.м
- В собственности у физ. лица более 3-х лет, один владелец, Триều собственников. Возможен торг: обмен. Цена 30 000 рублей

ПРИЛОЖЕНИЕ 3: КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ПРОВЕДЕНИЯ
ОЦЕНКИ



Форма № P 5 1 0 0 1

Федеральная налоговая служба
СВИДЕТЕЛЬСТВО

о государственной регистрации юридического лица

Настоящим подтверждается, что в соответствии с Федеральным законом "О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей" в Единый государственный реестр юридических лиц внесена запись о создании юридического лица

Общество с ограниченной ответственностью "Эксперт Оценка"
(полное фирменное наименование юридического лица с указанием организационно-правовой формы)

ООО "Эксперт Оценка"
(сокращенное фирменное наименование юридического лица)

31 июля 2009 за основным государственным регистрационным номером
(число) (месяц прописью) (год)

1 0 9 7 8 4 7 2 0 1 2 8 6

Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 15 по Санкт-Петербургу
(наименование регистрирующего органа)

Начальник отдела межрайонной инспекции


Глушенко Е. К.
(подпись, ФИО)

 серия 78 №007216487

© 2007 Федеральная налоговая служба. Тираж: 2000 экз. Цена: 0 руб.



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП-1 № 865340

Настоящий диплом выдан Милкиной

Татьяне Николаевне

в том, что ее(а) с 01 ноября 2012 г. по 01 июня 2012 г.

прошел(а) профессиональную подготовку в (на) НОУ ВПО

«Московский финансово-промышленный университет «Синергия»

по программе

«Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»

Государственная аттестационная комиссия решением от 01 июня 2012 г.

удостоверяет право (соответствие квалификации) Милкиной

на ведение профессиональной деятельности в сфере оценки

стоимости предприятия (бизнеса)

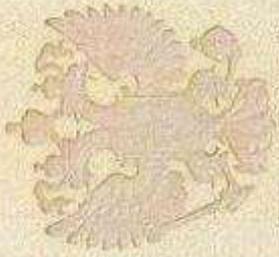


Председатель государственной
аттестационной комиссии
Милкина
Директор (лицензор)
Милкина

Город Москва _____
_____ 2012

Форм. № 075/ Москва, 2011 г.

Диплом является государственными документами
о профессиональной переподготовке



Диплом дает право на ведение нового вида
профессиональной деятельности

Регистрационный номер 0306



**ЭКСПЕРТНЫЙ
СОВЕТ**

srosovet.ru

Ассоциация
«Саморегулируемая организация оценщиков
«Экспертный совет»

Включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков «28» октября 2010 г. за №0011

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

13.03.2018 г.

№ 911

**Бучинская (Милкина)
Татьяна Николаевна**

Включен(а) в реестр членов от 18.01.2013 г.
Реестровый номер 911

Основание: решение Совета Некоммерческого партнерства* «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» от 17.01.2013 г.

*Некоммерческое партнерство переименовано в Ассоциацию на основании решения
Общего собрания членов (Протокол №11 от 12.01.2017 г.)

Первый вице-президент



В. И. Лебединский

000434

Срок действия настоящего свидетельства – до прекращения членства в Ассоциации «СРОО «ЭС»

СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 2300SB40R8898
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

СТРАХОВАТЕЛЬ: ОЦЕНЩИК – Бучинская Татьяна Николаевна

Объект страхования: имущественные интересы, связанные с:

– риском наступления ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба (имущественного вреда) заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности;

– риском наступления ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения вреда имущественным интересам заказчика, заключившего договор на проведение оценки, в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности.

Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): оценочная деятельность, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Страховой случай (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт:

– причинения ущерба (имущественного вреда) действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба (имущественного вреда);

– причинения вреда действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении застрахованной деятельности.

СТРАХОВАЯ СУММА

5 000 000 руб. 00 коп.

(Пять миллионов рублей 00 копеек)

СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ

3 000 руб. 00 коп.

(Три тысячи рублей 00 копеек)

СТРАХОВОЙ ТАРИФ

0,06% от страховой суммы.

**ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ
СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:**

единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «10» октября 2023 г.

**СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА
СТРАХОВАНИЯ:**

с «10» октября 2023 г.

по «09» октября 2024 г.

Особые условия страхования: лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 10% от страховой суммы, установленной по Договору страхования

К настоящему Полису применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизы транспортных средств).

Полис страхования не действует на всей территории субъектов Российской Федерации, в которых ведется война, любые военные и боевые действия, военные мероприятия, вторжение/нападение, гражданская война, контртеррористические операции, в которых объявлено военное положение, ведутся военные операции любого рода, а также на территории, официально объявленной зоной чрезвычайных ситуаций.

СТРАХОВАТЕЛЬ С ПРАВИЛАМИ № 114/3 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, ОТ «16» АПРЕЛЯ 2021 Г. САО «ВСК» ОЗНАКОМЛЕН, ОДИН ЭКЗЕМПЛЯР УКАЗАННЫХ ПРАВИЛ СТРАХОВАНИЯ ПОЛУЧИЛ.

СТРАХОВЩИК:

Страховое акционерное общество «ВСК»

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

От имени Страховщика:


/А.С. Иванов/
М.П.

Дата выдачи Страхового полиса: «27» сентября 2023 г.

Место выдачи Страхового полиса: г. Москва

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 023178-1

« 02 » июля 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

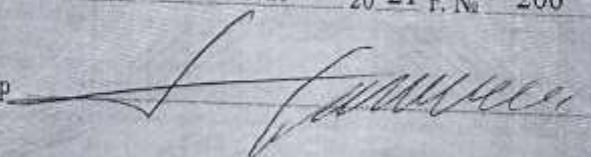
«Оценка недвижимости»

выдан Бучинской Татьяне Николаевне

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

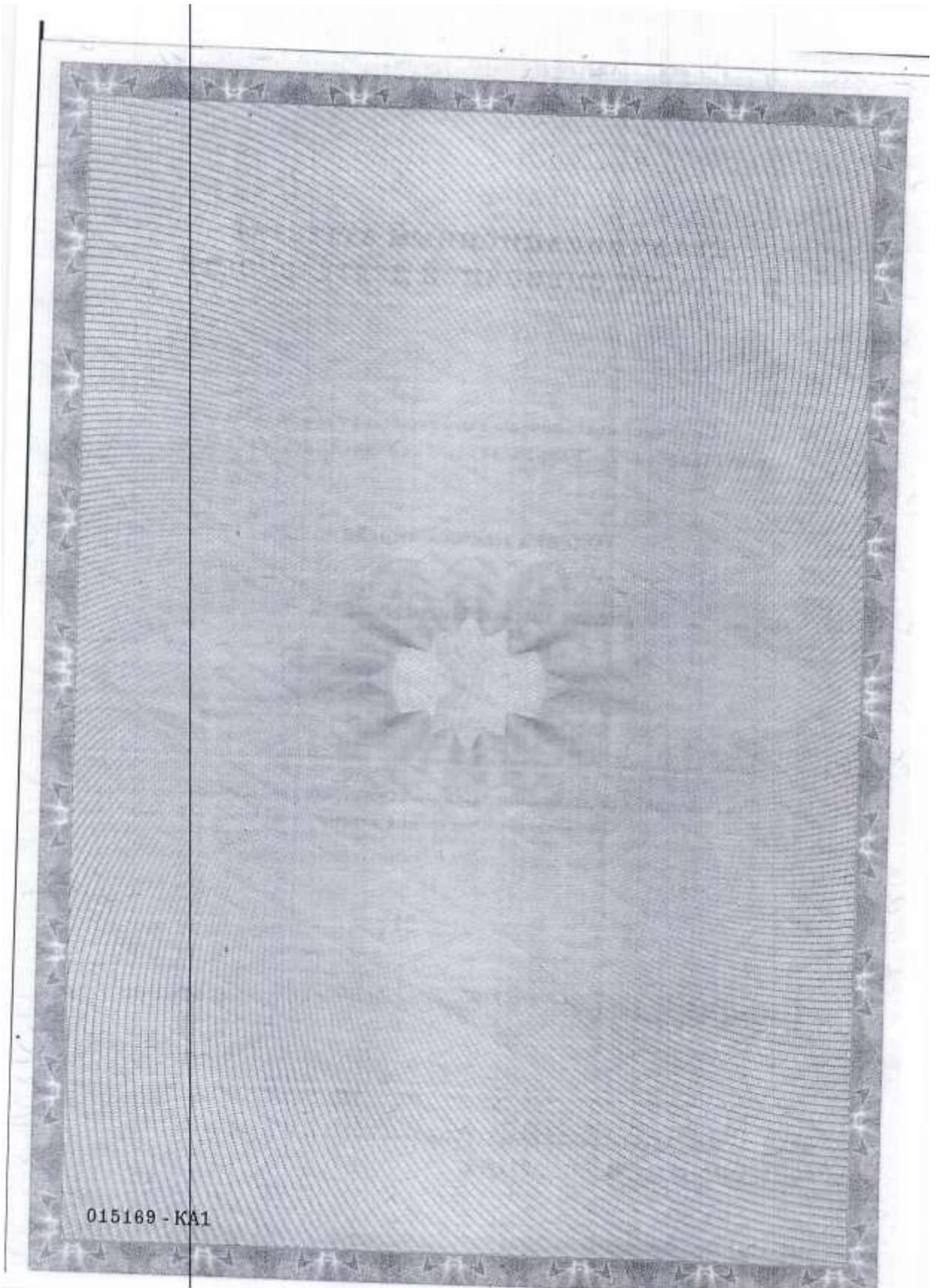
от « 02 » июля 20 21 г. № 206

Директор


А.С. Бужкин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 02 » июля 20 24 г.

ИО-ОЦЕНОЧ. ММВБ 2021 г. - Ф. 12/01-001



015169 - KA1

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ЗАКЛЮЧЕНИИ БРАКА

Бучинский
Имя
Максим Вадимович
Имя, отчество
гражданин России
Гражданство

« 27 » **июня** 1985 г.
Дата рождения
г. Павлоград, Днепропетровская область, Украинская ССР
Место рождения

и
Милкина
Имя
Татьяна Николаевна
Имя, отчество
гражданка России
Гражданство

« 03 » **декабря** 1987 г.
Дата рождения
г. Саранск, Россия
Место рождения

заклучили брак **21.09.2013**
Дата заключения брака
двадцать первого сентября
Число, месяц, год (дифференциал)
две тысячи тринадцатого года
О чем
2013 года **сентября** месяца **21** числа

составлена запись акта о заключении брака № **1712**

После заключения брака присвоены фамилии:

мужу **Бучинский**

жене **Бучинская**

Место государственной регистрации **Городской (Кировский) отдел**
ЗАГС г.Ростова-на-Дону
наименование органа записи актов гражданского состояния

Дата выдачи « 21 » **сентября** 2013 г.



Руководитель органа
Записи актов гражданского состояния

Л.Б.Пузикова

П-АН № 708119

Горком, МГФ, Москва, 2012, «Ф».

ДОВЕРЕННОСТЬ №2

«01» ноября 2022г.

г. Люберцы

(ОГРН 1097847201286; ИНН 7813448465; КПП 502701001;

юридический адрес: 140008, Московская обл, Люберцы г, 3-Е Почтовое Отделение ул, дом 65, корпус 2, офис 3

фактический адрес: 140008, Московская обл, Люберцы г, 3-Е Почтовое Отделение ул, дом 102, офис 926

в лице Бучинского Максима Вадимовича, действующего на основании Устава,

настоящей доверенностью уполномочивает Сербунову Александру Александровну паспорт серия 45 21 №750 335, выдан ГУ МВД России по г. Москве код подразделения 770-064, зарегистрированного по адресу: г. Москва, д. Толстопальцево, ул. Советская, д. 25А, кв. 2., совершать от имени Доверителя следующие действия:

подписывать документы связанные с деятельностью организации: отчеты об оценке, акты, письма, заявления, договоры.

Настоящая доверенность выдана сроком до «31» декабря 2024 года.

Полномочия по настоящей доверенности не могут быть переданы третьим лицам.

Подпись _____ удостоверяю.
(подпись доверенного лица)



/Бучинский М.В./

(подпись)

« 10 » апреля 2024г.

Принято и проинформировано

50
страниц (м)

Генеральный директор
ООО «Эксперт Оценки»
Бучинский Максим Вадимович

