



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
«Столичное агентство экспертизы собственности»  
(ООО «САЭС»)  
Москва, ул. 1-я Дубровская, д. 13А, стр. 2, оф. 517  
тел. +7 (495) 502-54-62 E-mail: info@saes.su web : www.saes.su

## ОТЧЕТ № О-23/06/15

### Об оценке рыночной стоимости

- земельного участка общей площадью 110 281 кв.м, расположенного по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир п. Лубеньковский. Участок находится примерно в 100 м от ориентира по направлению на Запад
- земельного участка общей площадью 20 000 кв.м, расположенного по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Тверская, Удомельский р-н, с/пос Порожкинское, п. Лубеньковский, сельскохозяйственный кооператив «Салма-Плюс»
- здания в количестве 7 единиц, расположенных по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Тверская, Удомельский р-н, с/пос Порожкинское, п. Лубеньковский, сельскохозяйственный кооператив «Салма-Плюс»

по состоянию на 24.06.2015 года

Дата составления Отчета: 06.07.2015 года

**ЗАКАЗЧИК:**  
СПК «Салма-Плюс»

**ИСПОЛНИТЕЛЬ:**  
ООО «Столичное агентство экспертизы собственности»

**ОЦЕНЩИК:**  
Доронина Ирина Игоревна

г. Москва 2015 г.

**СОДЕРЖАНИЕ**

<b>1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....</b>	<b>6 -</b>
<b>2. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.....</b>	<b>9 -</b>
<b>3. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ.....</b>	<b>10 -</b>
<b>4. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСВИИ.....</b>	<b>12 -</b>
<b>5. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ .....</b>	<b>13 -</b>
<b>6. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ.....</b>	<b>14 -</b>
6.1. Сведения о Заказчике оценки .....	14 -
6.2. Сведения об Оценщике и Исполнителе.....	14 -
6.3. Сведения об юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор.....	14 -
6.4. Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объектов оценки.....	15 -
<b>7. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ (В ТОМ ЧИСЛЕ СПЕЦИАЛЬНЫЕ)....</b>	<b>16 -</b>
<b>8. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ. ....</b>	<b>19 -</b>
<b>9. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ .....</b>	<b>21 -</b>
<b>10. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ. ....</b>	<b>22 -</b>
10.1. Обоснование использования стандартов при проведении оценки данного объектов оценки -	22 -
10.2. Федеральные стандарты оценки.....	22 -
10.3. Стандарты и правила оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков.....	22 -
10.4. Стандарты оценки для определения соответствующего вида стоимости объекта оценки....	22 -
<b>11. АНАЛИЗ ДОСТАТОЧНОСТИ И ДОСТОВЕРНОСТИ ИНФОРМАЦИИ.....</b>	<b>24 -</b>
<b>12. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ Объектов оценки С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ Объектов оценки.....</b>	<b>25 -</b>
12.1. Количественные и качественные характеристики объектов оценки .....	25 -
12.2. Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объектов оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объектов оценки .....	29 -
12.3. Информация о текущем использовании объектов оценки .....	29 -
12.4. Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость. ....	29 -
12.5. Описание местоположения объектов оценки .....	29 -
12.6. Фотоизображения объектов оценки .....	36 -
<b>13. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ ИЛИ ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ. ....</b>	<b>39 -</b>
13.1 О текущей ситуации в экономике Российской Федерации март 2015 года.....	39 -
13.2 Обзор земельного рынка Тверской области.....	42 -
<b>14. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ. ....</b>	<b>51 -</b>
<b>15. ОПИСАНИЕ процесса оценки объектов оценки в части применения подходов с приведением расчетов или обоснование отказа от применения подходов к оценке объектов оценки .....</b>	<b>54 -</b>

15.1.	Обоснование отказа от использования затратного подхода к оценке или его применимости .....	- 55 -
15.2.	Обоснование отказа от использования доходного подхода к оценке.....	- 56 -
15.3.	Обоснование отказа от использования сравнительного подхода к оценке или его применимости .....	- 57 -
15.4.	Заключение по выбору подходов к оценке .....	- 58 -
<b>16.</b>	<b>РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА. ....</b>	<b>- 59 -</b>
<b>17.</b>	<b>определение рыночной стоимости затратным подходом .....</b>	<b>- 75 -</b>
17.1.	Расчет суммы затрат на создание улучшений объектов недвижимости, входящих в состав объекта оценки.....	- 75 -
17.2.	Расчет затрат на воспроизводство (замещение) улучшений объекта оценки .....	- 77 -
17.3.	Определение накопленного износа .....	- 84 -
17.4.	Определение рыночной стоимости зданий.....	- 85 -
<b>18.</b>	<b>СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ. ....</b>	<b>- 87 -</b>
<b>19.</b>	<b>ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....</b>	<b>- 89 -</b>
<b>20.</b>	<b>ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ .....</b>	<b>- 91 -</b>
<b>21.</b>	<b>СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ .....</b>	<b>- 94 -</b>
	<b>ПРИЛОЖЕНИЯ</b>	

**СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО****Уважаемый Сергей Анатольевич!**

В соответствии с договором № О-23/06/15 от 03 июня 2015 г. оказания услуг по оценке, заключенным между Коваленко Жанной Александровной и ООО «Столичное агентство экспертизы собственности», нами была произведена оценка рыночной стоимости:

- земельный участок общей площадью 110 281 кв.м, расположенного по адресу: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир п. Лубеньковский. Участок находится примерно в 100 м от ориентира по направлению на Запад
- земельный участок общей площадью 20 000 кв.м, расположенного по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Тверская, Удомельский р-н, с/пос Порожжинское, п. Лубеньковский, сельскохозяйственный кооператив «Салма-Плюс»

**Дата определения стоимости объектов оценки 24.06.2015г.**

Определение рыночной стоимости указанного выше имущества производилось **для принятия управленческих решений.**

Оценка производилась в соответствии с требованиями Федерального закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998г. (с учётом поправок существующих на дату составления отчета), а также принятых на его основе нормативных правовых актов Российской Федерации, в том числе стандартов оценки ФСО №1, ФСО №2 и ФСО №3, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности (в соответствии с Приказами Минэкономразвития России от 20.07.2007г. №№ 254-256 и от 22.10.2010г. №508), ФСО №7, обязательный к применению субъектами оценочной деятельности (в соответствии с Приказами Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611), стандартами и практикой оценки Российского Общества Оценщиков. Так как оценщик является членом саморегулируемой организации оценщиков «Российское общество оценщиков», то в рамках настоящего отчета использовался свод стандартов оценки 2010 общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков», утвержденных протоколом Совета РОО № 284 от 18.12.2009г.

На основании информации, представленной и проанализированной в приведенном ниже отчете, мы пришли к заключению, что рыночная стоимость объектов оценки составляет на дату оценки с учетом разумного округления:

**2 214 185**

**(Два миллиона двести четырнадцать тысяч сто восемьдесят пять) руб. без НДС**

**В том числе:**

Объект оценки	Рыночная стоимость без НДС, руб.	Рыночная стоимость без НДС, руб./кв.м.
земельный участок общей площадью 110 281 кв.м, расположенного по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир п. Лубеньковский. Участок находится примерно в 100 м от ориентира по направлению на Запад	441 124	4
земельный участок общей площадью 20 000 кв.м, расположенного по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл.	80 000	4

Объект оценки	Рыночная стоимость без НДС, руб.	Рыночная стоимость без НДС, руб./кв.м.
Тверская, Удомельский р-н, с/пос Порожкинское, п. Лубеньковский, сельскохозяйственный кооператив «Салма-Плюс»		
Дом Размер 5,5x4,5 м	84 959	3 433
Дом Размер 5,2x5,1 м +5,2x5,1 (внутри дома)	281 084	5 299
Склад Размер 11,3x3,8 м	211 972	4 936
Склад Размер 8x3,8 м	150 069	4 936
Склад Размер 20,3x4,2 м	385 826	4 525
Бытовка Размер 8,3x4,2 м	158 258	4 540
Дом Размер 19x8 м	420 893	2 769

Выводы, содержащиеся в отчете, основаны на расчетах, заключениях и иной информации, полученной в результате исследования рынка и предоставленной заказчиком, а также на собственном опыте и профессиональных знаниях. Предполагалось, что с момента получения последней информации не произошло событий, способных существенно изменить рыночную стоимость указанного имущества.

Обращаем Ваше внимание на то, что это письмо не является отчетом об оценке, а только предваряет отчет, приведенный далее.

Оценщик  
ООО «САЭС»

\_\_\_\_\_

И.И. Доронина

Генеральный директор  
ООО «САЭС»

\_\_\_\_\_

А.О. Шкапа

**1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ****Таблица 1.1**

Порядковый номер отчета об оценке:	О-23/06/15	
Общая информация, идентифицирующая объект оценки:	Наименование объектов оценки:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Земельный участок общей площадью 110 281 кв.м, расположенного по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир п. Лубеньковский. Участок находится примерно в 100 м от ориентира по направлению на Запад</li> <li>• Земельный участок общей площадью 20 000 кв.м, расположенного по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Тверская, Удомельский р-н, с/пос Порожжинское, п. Лубеньковский, сельскохозяйственный кооператив «Салма-Плюс»</li> <li>• Дом Размер 5,5х4,5 м</li> <li>• Дом Размер 5,2х5,1 м +5,2х5,1 (внутри дома)</li> <li>• Склад Размер 11,3х3,8 м</li> <li>• Склад Размер 8х3,8 м</li> <li>• Склад Размер 20,3х4,2 м</li> <li>• Бытовка Размер 8,3х4,2 м</li> <li>• Дом Размер 19х8 м</li> </ul>
	Адрес объектов оценки:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир п. Лубеньковский. Участок находится примерно в 100 м от ориентира по направлению на Запад
		Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Тверская, Удомельский р-н, с/пос Порожжинское, п. Лубеньковский, сельскохозяйственный кооператив «Салма-Плюс»
	Кадастровый (или условный номер) земельных участков	69:35:0000016:435
		69:35:0164602:0013
	Улучшения земельных участков:	Здания и сооружения
	Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
		Земли поселений (населенных пунктов)
Разрешенное использование:	Для ведения сельскохозяйственного производства	
	Под размещение зданий и сооружений рыбного хозяйства	
Имущественные права	Земельные участки - Право аренды на 49	

		Лет Здания – права не зарегистрированы
	Обременения, связанные с объектом оценки	Запрещение сделок с имуществом, Объявить запрет на право регистрационных действий в отношении объекта недвижимости
	Балансовая стоимость Объектов оценки на последнюю отчетную дату, руб.	Не предоставлена
	Кадастровая стоимость земельных участков, руб. <sup>1</sup>	413 013,37 руб.
		75 424,00 руб.
Сведения о Заказчике (потенциальном пользователе отчета об оценке):	СПК «Салма-Плюс», ИНН 6916013009, ОГРН 1046904002892, адрес: 171854, Россия, Тверская область, Удомельский район, д. Ряд, база Териберская Бухта	
Сведения о Собственнике	Российская Федерация	
Цель оценки	Определение рыночной стоимости	
Задачи оценки	Для принятия управленческих решений	
Наиболее эффективный вариант использования объектов оценки:	В соответствии с ВРИ	
Вид стоимости:	Рыночная стоимость	
Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости):	24.06.2015 г.	
Дата составления отчета об оценке	06.07.2015 г.	
Дата осмотра:	24.06.2015 г.	
Срок проведения оценки:	24.06.2015 г. - 06.07.2015 г.	
<b>Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке рыночной стоимости земельных участков</b>		
Затратный подход, руб.:	Обоснован отказ от применения затратного подхода	
Сравнительный подход, руб.:	земельный участок общей площадью 110 281 кв.м, расположенного по адресу: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир п. Лубеньковский. Участок находится примерно в 100 м от ориентира по направлению на Запад	441 124
	земельный участок общей площадью 20 000 кв.м, расположенного по адресу: Местоположение установлено	80 000

<sup>1</sup> <http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/>

	относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Тверская, Удомельский р-н, с/пос Порожкинское, п. Лубеньковский, сельскохозяйственный кооператив «Салма-Плюс»)	
Доходный подход, руб.:	Обоснован отказ от применения доходного подхода	
Рыночная стоимость, руб. (НДС не облагается) округл:	земельный участок общей площадью 110 281 кв.м, расположенного по адресу: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир п. Лубеньковский. Участок находится примерно в 100 м от ориентира по направлению на Запад	441 124
	земельный участок общей площадью 20 000 кв.м, расположенного по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Тверская, Удомельский р-н, с/пос Порожкинское, п. Лубеньковский, сельскохозяйственный кооператив «Салма-Плюс»	80 000
<b>Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке рыночной стоимости зданий</b>		
Затратный подход, руб.:	1 693 061	
Сравнительный подход, руб.:	Обоснован отказ от применения затратного подхода	
Сравнительный подход, руб.:	Обоснован отказ от применения затратного подхода	
Рыночная стоимость, руб. (без НДС) округл:	<b>1 693 061</b>	
Итоговая рыночная стоимость без НДС, руб.	<b>2 214 185</b>	

## **2. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.**

Основанием для проведения оценки является договор № О-23/06/15 от 03 июня 2015 г. оказания услуг по оценке, заключенным между СПК «Салма-Плюс» и ООО «Столичное агентство экспертизы собственности».

### 3. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ.

Оценка осуществляется на основании Задания на оценку.

*Таблица 3.1*

Объекты оценки	<ul style="list-style-type: none"> <li>• земельный участок общей площадью 110 281 кв.м, расположенного по адресу: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир п. Лубеньковский. Участок находится примерно в 100 м от ориентира по направлению на Запад</li> <li>• земельный участок общей площадью 20 000 кв.м, расположенного по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Тверская, Удомельский р-н, с/пос Порожкинское, п. Лубеньковский, сельскохозяйственный кооператив «Салма-Плюс») <ul style="list-style-type: none"> <li>• Дом Размер 5,5х4,5 м</li> <li>• Дом Размер 5,2х5,1 м +5,2х5,1 (внутри дома)</li> <li>• Склад Размер 11,3х3,8 м</li> <li>• Склад Размер 8х3,8 м</li> <li>• Склад Размер 20,3х4,2 м</li> <li>• Бытовка Размер 8,3х4,2 м</li> <li>• Дом Размер 19х8 м</li> </ul> </li> </ul>
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для Оценщика документы, содержащие такие характеристики	Характеристики указаны в следующей документации:  Юридическая документация (копии) Техническая документация (копии)
Имущественные права на объекты оценки	Земельные участки - Право аренды на 49 Лет Здания – права не зарегистрированы
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объектов оценки без учета текущих ограничений и обременений права. Без указания возможных границ интервала, в котором, по мнению Оценщика, может находиться эта стоимость
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Результаты оценки будут использованы для принятия управленческих решений. Результаты оценки не могут использоваться в иных целях.
Текущих Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки	Отчет об оценке действителен только для указанных в нем целей Заказчик не может использовать отчет (или любую его часть) в целях, не предусмотренных договором об оценке и заданием на оценку
Вид стоимости	Рыночная
Дата оценки	<b>24.06.2015</b>
Срок проведения оценки	24.06.2015 г.- 06.07.2015 г.
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	<p>1. Все факты, положения и заявления, не упомянутые в отчете, не имеют силы. Приведенные условия могут быть изменены или преобразованы только при обоюдном согласии Оценщика и Заказчика. Среди изменяемых условий могут быть только юридические условия, относящиеся к описанию ситуации, в которой находится оцениваемое имущество. Независимость оценщика относительно выбора факторов влияющих на определяемую стоимость объектов оценки в данном случае не нарушается.</p> <p>2. В рамках данного отчета оценщиками применяется стандарты оценки ФСО №1 («Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки»), ФСО №2 («Цель оценки и виды стоимости»), ФСО №3 («Требования к отчету об оценке»), обязательные к применению субъектами оценочной деятельности (в соответствии с Приказами Минэкономразвития России от 20.07.2007 г. №№ 254-256). Данные стандарты используются в данном отчете, так как в соответствии с вышеуказанными приказами (Приказы Минэкономразвития России от 20.07.2007 г. №№254-256), ФСО №7, обязательный к применению субъектами оценочной деятельности (в соответствии с Приказами Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611), настоящие федеральные стандарты оценки являются обязательным к применению при осуществлении оценочной деятельности.</p> <p>3. Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и в указанных в нем целях.</p>

- 4.Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Имущественные права на оцениваемую собственность считаются полностью соответствующими требованиям действующего законодательства, если иное не оговорено специально.
- 5.При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на результаты оценки и на состояние собственности. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых. Оценщик не несет также ответственности за оценку состояния объектов, которая требует проведения специальных исследований.
- 6.Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку. Учитывая цели оценки и необходимость использования ее результатов в рамках финансово-хозяйственной деятельности, Заказчик и Оценщик не гарантируют конфиденциальность настоящего отчета. Заказчик и Оценщик принимают условия не упоминать полностью или частично настоящий отчет где-либо, если это не связано с целями настоящей оценки.
- 7.Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на экономическую ситуацию, и, следовательно, на стоимость объекта. Информация, использованная в процессе оценки, представляется надежной, но Оценщик не гарантирует ее полной достоверности. Проведенный анализ и сделанные заключения не основываются на каких-либо предвзятых мнениях.
- 8.Все допущения и ограничения, дополнительно возникающие в процессе составления отчета будут перечислены в разделе отчета.
- 9.Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объектов оценки.

*Источник: договор оказания услуг по оценке № О-23/06/15 от 03 июня 2015 г*

#### 4. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСВИИ.

Специалисты, выполнившие оценку объектов оценки (далее – «Оценщик») и подготовившие данный Отчет (далее – «Отчет»), являются полномочными представителями ООО «САЭС», имеют необходимое профессиональное образование и достаточный практический опыт в области оценки.

Подписавшие данный отчет оценщики настоящим удостоверяют, что в соответствии с имеющимися у них данными:

- Факты, содержащиеся в данном Отчете, верны и соответствуют действительности.
- Содержащиеся в отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самим Оценщикам и действительны строго в пределах допущений и ограничительных условий, являющихся частью настоящего Отчета.
- Оценщики не имеют ни настоящей, ни ожидаемой имущественной заинтересованности в оцениваемом объекте, у них отсутствуют какие-либо дополнительные обязательства (кроме обязательств по настоящему Договору) по отношению к какой-либо из сторон, связанных с оцениваемым объектом.
- Вознаграждение Оценщиков не зависит от итоговой оценки стоимости, а также от тех событий, которые могут наступить в результате использования заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в Отчете.
- Приведенные в Отчете факты, на основе которых проводился анализ, были собраны с использованием всех наших знаний и умений, и являются, на наш взгляд, достоверными и не содержащими фактических ошибок.
- Оценка была проведена, а Отчет составлен в соответствии с законодательством Российской Федерации, регулирующим оценочную деятельность.
- Никто, кроме лиц, указанных в Отчете, не обеспечивал профессиональной помощи в подготовке Отчета.
- Рассчитанная рыночная стоимость объектов оценки является действительной на дату оценки (24.06.2015 г).
- Заключение о стоимости получено, а отчет составлен в соответствии с требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998г. № 135-ФЗ, со Стандартами оценки, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности (ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО №4) (в соответствии с Приказами Минэкономразвития России от 20.07.2007 г. №№254-256 и от 22.10.2010г. №508), и сводом стандартов оценки 2010 общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков», утвержденных протоколом Совета РОО № 284 от 18.12.2009г.

Оценщик  
ООО «САЭС»

И.И. Доронина

Генеральный директор  
ООО «САЭС»

А.О. Шкапа

06.07.2015 г.

## **5. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ**

Проведение оценки включает в следующие этапы:

Заклучение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку

**Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки.** Оценщик изучает количественные и качественные характеристики объектов оценки, собирает информацию, существенную для определения стоимости объектов оценки теми подходами и методами, которые на основании суждения оценщика должны быть применены при проведении оценки, в том числе:

а) информацию о политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объектов оценки

б) информацию о спросе и предложении на рынке, к которому относится объект оценки, включая информацию о факторах, влияющих на спрос и предложение, количественных и качественных характеристиках данных факторов

в) информацию об объекте оценки, включая правоустанавливающие документы, сведения об обременениях, связанных с объектом оценки, информацию о физических свойствах объектов оценки, его технических и эксплуатационных характеристиках, износе и устаревании, прошлых и ожидаемых доходах и затратах, данные бухгалтерского учета и отчетности, относящиеся к объекту оценки, а также иную информацию, существенную для определения стоимости объектов оценки.

**Применение подходов к оценке объекта.** Для оценки рыночной стоимости имущества традиционно используются три подхода к оценке (затратный, сравнительный и доходный), являющиеся стандартными, принятыми Российской и Международной практикой. Каждый из этих подходов приводит к получению различных значений рыночной стоимости объектов оценки. Дальнейший сравнительный анализ позволяет определить достоинства и недостатки каждого из использованных подходов и установить окончательную рыночную стоимость объектов оценки. Окончательная оценка проводится на основании того подхода или подходов, которые выбраны как наиболее надежные в применении к данному объекту оценки. Результаты, полученные различными подходами к оценке, согласуются для получения величины рыночной стоимости объектов оценки.

**Согласование(обобщение) результатов** применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объектов оценки.

**Составление отчета об оценке.** Все результаты, полученные на предыдущих этапах, были сведены воедино и изложены в виде отчета.

**6. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ****6.1. Сведения о Заказчике оценки****Таблица 6.1**

Фамилия, имя, отчество	СПК «Салма-Плюс»
Паспортные данные	ИНН 6916013009, ОГРН 1046904002892; Юридический адрес: 171854, Россия, Тверская область, Удомельский район, д. Ряд, база Териберская Бухта

*Источник: данные Заказчика***6.2. Сведения об Оценщике и Исполнителе****Сведения об оценщике, работающем на основании трудового договора****Таблица 6.2**

Фамилия, имя, отчество оценщика:	Доронина Ирина Игоревна
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков:	Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков», включен в реестр членов РОО 27 января 2009 г., регистрационный № 005347, Свидетельство № 0018997 от 28.01.2015 г.
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности:	Диплом ПП №872253, 30.06.2007 г.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Страховой полис ОСАО «Ингосстрах», №433-034312/15 от 27.05.2015 г., период действия: с 27.05.2015 г. по 26.05.2016 г. на сумму 3 000 000 р.
Стаж работы в оценочной деятельности	10 лет
Степень участия в проведении оценки	подбор сопоставимых объектов, выполнение расчетов, подготовка проекта отчета об оценке

*Источник: данные ООО «САЭС»***6.3. Сведения об юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор****Таблица 6.3**

Организационно-правовая форма:	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование:	Общество с ограниченной ответственностью «Столичное агентство экспертизы собственности»
Основной государственный регистрационный номер, дата присвоения:	ОГРН 1107746689126 Дата присвоения ОГРН 24.08.2010 г.
Генеральный директор:	Артем Олегович Шкапа
Юридический адрес:	115142, г. Москва, Коломенская набережная, д. 18, кв. 140
Сведения о страховании гражданской ответственности	Полис №ГО-ОЦ-651/14 от 01.09.2014 г., выдан ЗАО СК «Инвестиции и финансы», страховая сумма 50 000 000 (Пятьдесят миллионов) рублей, срок действия с 01.09.2014 по

	31.08.2015 г.
Обеспечение имущественной ответственности при осуществлении оценочной деятельности	Федеральный закон от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" Глава III. Регулирование оценочной деятельности Статья 24.6. Убытки, причиненные заказчику, заключившему договор на проведение оценки, или имущественный вред, причиненный третьим лицам вследствие использования итоговой величины рыночной или иной стоимости объектов оценки, указанной в отчете, подписанном оценщиком или оценщиками, подлежат возмещению в полном объеме за счет имущества оценщика или оценщиков, причинивших своими действиями (бездействием) убытки или имущественный вред при осуществлении оценочной деятельности, или за счет имущества юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор.

*Источник: данные ООО «САЭС»*

#### **6.4. Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объектов оценки.**

Для подготовки настоящего Отчета об оценке кроме лиц, подписавших данный Отчет, иные штатные и внештатные сотрудники, а также сторонние специалисты не привлекались.

## **7. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ (В ТОМ ЧИСЛЕ СПЕЦИАЛЬНЫЕ)**

### **Допущения**

Следующие принятые при проведении оценки допущения, ограничения и пределы применения полученного результата являются неотъемлемой частью данного отчета.

1. Допущения, сформулированные в рамках использованных конкретных методов оценки, ограничения и границы применения полученного результата приведены непосредственно в расчетных разделах настоящего отчета.

2. Настоящий отчет содержит расчет рыночной стоимости объектов оценки на дату определения стоимости, с учетом настоящих ограничительных условий и сделанных допущений. Содержащиеся в данной работе анализ, мнения и заключения действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, изложенных в настоящем отчете

3. Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде и не вступающая в противоречие с профессиональным опытом Оценщика, рассматривалась как достоверная.

4. Оценщик исходил из того, что на объект оценки имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством. Однако анализ правоустанавливающих документов и имущественных прав на объект оценки выходит за пределы профессиональной компетенции Оценщика и он не несет ответственности за связанные с этим вопросы. Право оцениваемой собственности считается достоверным и достаточным для рыночного оборота оцениваемого объекта. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.

5. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение социальных, экономических, физических факторов и изменения местного или федерального законодательства, которые могут произойти после выполнения работ по оценке и составления отчета, и, таким образом, повлиять на стоимость объектов оценки.

6. В соответствии с условиями задания оценщик не проводил юридической экспертизы полученных документов и исходил из собственного понимания их содержания и влияния такового на оцениваемую стоимость.

7. Оценщик исходил из того, что на объект оценки имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством. Однако анализ правоустанавливающих документов и имущественных прав на объект оценки выходит за пределы профессиональной компетенции оценщика, и он не несет ответственности за связанные с этим вопросы. Оцениваемый объект рассматривался, как свободный от каких-либо претензий и обременений, кроме оговоренных в отчете.

8. Мы не несем ответственности за обстоятельства юридического характера, связанные с объектом оценки, и исходим из того, что он не является предметом залога или объектом судебных исков.

9. Оценщик не занимался измерениями физических параметров оцениваемого объекта (все размеры, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.

10. Все иллюстративные материалы использованы в настоящем отчете исключительно в целях облегчения читателю визуального восприятия.

11. Оценщик не проводил технических экспертиз и исходил из отсутствия каких-либо скрытых фактов, влияющих на величину стоимости оцениваемого объекта, которые не могли быть обнаружены при визуальном осмотре. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных фактов.

12. Оценщик исходил из предположения, что физическое состояние объекта на дату оценки соответствовало его состоянию в момент осмотра.

13. Исполнитель оставляет за собой право включать в состав приложений к Отчету не все использованные документы, а лишь те, которые представлены Исполнителем как наиболее существенные для понимания содержания Отчета. При этом в архиве Оценщика хранятся копии всех существенных материалов, которые использовались при подготовке Отчета.

14. Отчет содержит профессиональное мнение оценщика относительно рыночной стоимости объектов оценки и не является гарантией того, что он будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости, указанной в настоящем отчете. Итоговая величина рыночной стоимости, указанная в отчете, признается рекомендуемой для сформулированных целей. Иное использование результатов оценки, а также передача отчета третьим лицам без предварительного письменного согласия оценщика не допускается.

15. Данные, использованные Оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность и во всех возможных случаях указывает источник информации.

16. Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к Оценщику, вследствие легального использования результатов настоящего отчета, кроме случаев, когда в установленном судебном порядке определено, что возникшие убытки явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомерных действий со стороны Оценщика или его сотрудников в процессе выполнения работ по определению стоимости объектов оценки.

17. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом в связи с проведением данной оценки, иначе как по официальному вызову суда.

18. Анализ экономической ситуации, характеристика месторасположения и другие дополнительные, косвенные сведения об объекте оценки, использованные оценщиком при подготовке отчета, были получены из открытых источников информации, и вправе считаться достоверными, в той мере, в которой достоверны указываемые источники.

19. В настоящем отчете рыночная стоимость определялась для земельного участка как условно свободного от улучшений.

20. В процессе оценки оценщик оставлял за собой право проводить округления полученных результатов, не оказывающих существенное влияние на итоговый результат стоимости объектов оценки.

21. Все расчеты выполнены оценщиком с использованием формул и функций программы «Microsoft Excel» с встроенной точностью вычислений. В таблицах представлены показатели согласно формату данных.

22. Информация полученная после даты оценки, приведена в качестве дополнительного информационного материала, без использования данных при определении рыночной стоимости объектов оценки на дату оценки.

23. Наличие на земельном участке строений не учитывалось при оценке, участок оценивается как условно свободный.

24. Оценщику не предоставлены правоустанавливающие и право удостоверяющие документы на строения на оцениваемых земельных участках, ввиду этого влияние их наличия не учитывается при оценке участков.

25. На объект оценки зарегистрировано ограничение и обременение права: Запрещение сделок с имуществом, Объявить запрет на право регистрационных действий в отношении объекта недвижимости. Данный фактор не учитывается при расчёте рыночной стоимости согласно Заданию на оценку.

26. По оцениваемым зданиям отсутствует техническая и правоустанавливающая документация. Оценщик принимает данные, предоставленный заказчиком по технико-экономическим характеристикам зданий. Рыночная стоимость рассчитывается из предположения законности строений и возможности оформления всех разрешающих, технических и правоустанавливающих документов.

#### **Ограничения и пределы применения полученного результата**

1. Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях. Использование отчета для других целей может привести к неверным выводам.

2. Ни клиент, ни оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.

3. Приведенная в отчете итоговая величина рыночной стоимости не отражает стоимость объектов на какую-либо иную дату, отличную от даты оценки. Изменение конъюнктуры рынка может привести к существенным изменениям итоговой величины стоимости объектов оценки по сравнению со стоимостью на дату оценки. Оценщик не несет ответственности за изменение рыночных условий и не дает никаких обязательств по исправлению данного отчета, с тем, чтобы отразить события или изменяющиеся условия, происходящие после даты оценки.

4. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно величины стоимости Объекта и не является гарантией того, что рассматриваемый Объект будет отчужден по указанной стоимости.

5. Отчет об оценке действителен только для указанных в нем целей.

6. Заказчик не может использовать отчет (или любую его часть) в целях, не предусмотренных договором об оценке и заданием на оценку.

7. Итоговая величина рыночной стоимости, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для заявленной цели, если с даты составления отчета об оценке прошло не более 6 месяцев.

## 8. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ.

Таблица 8.1

№ п/п	Название главы	Источник получения
1	Нормативные акты:	Гражданский кодекс Российской Федерации; Жилищный кодекс Российской Федерации; Закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ; Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков от 07.03.2002 г. № 568-р.
2	Стандарты оценки:	Международные стандарты оценки. Кн.1, Г.И. Микерин (руководитель), М.И. Недужий, Н.В. Павлов, Н.Н. Яшина. – М.: ОАО «Типография «НОВОСТИ», 2000. – 264 с. Международные стандарты оценки. Кн.2, Г.И. Микерин (руководитель), М.И. Недужий, Н.В. Павлов, Н.Н. Яшина. – М.: ОАО «Типография «НОВОСТИ», 2000. – 360 с. Федеральный стандарт оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)» (утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 года №256, зарегистрировано в Минюсте РФ 22.08.2007 года, регистрационный N 10040, опубликован в "Российской газете" - Федеральный выпуск №4457 от 4 сентября 2007 г). Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)» (утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 года N 255, зарегистрировано в Минюсте РФ 23.08.2007 N 10045, опубликован в "Российской газете" - Федеральный выпуск №4457 от 4 сентября 2007 г). Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» (от 20 июля 2007 г. N 254, зарегистрировано в Минюсте РФ 20.08.2007 N 10009, опубликован в "Российской газете" - Федеральный выпуск №4458 от 5 сентября 2007 г).
3	Научная литература:	Асаул А.Н. Экономика недвижимости. – СПб.: Питер, 2004. – 512 с. Белокрыс «Основы оценки стоимости недвижимости», изд.:межд.акад, 2004г. Генри С. Харрисон «Оценка недвижимости», Москва 1994 г. Грибовский С.В. Оценка доходной недвижимости: Учебное пособие для вузов.-СПб: Питер, 2001.- 334 с. Д.Фридман, Н.Ордуэй «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости», Москва 1997 г. Иванова, Федотова «Оценка стоимости недвижимости», изд.:кнорус, 2007г. Каминский «Анализ практики оценки недвижимости», изд.:маок, 2004г. Литовченко, Наназашвили «Оценка недвижимости», учебное пособие для вузов, изд.:архитектура-с, 2005г. Максимов С.Н. Основы предпринимательской деятельности на рынке недвижимости – СПб: Питер, 2000. – 272 с. Озеров Е.С. "Экономика и менеджмент недвижимости" СПб, 2003год. Оценка недвижимости: Учебник / Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2006. – 496 с. Симионова «Методы оценки имущества. Бизнес, недвижимость»,

№ п/п	Название главы	Источник получения
		<p>земля», изд.:феникс, 2006г.  Симионова, Шеина «Методы оценки и технической экспертизы недвижимости», изд.:марТ, 2006г.  Соловьев «Оценочная деятельность. Оценка недвижимости», изд.:высшая школа минск, 2003 г.  Тарасевич Е.И. «Оценка недвижимости», Санкт-Петербург 1997 г.  Тэпман «Оценка недвижимости», Учебное пособие для ВУЗов, изд.: юнити, 2006г.  Фридман Дж. Ордуэй Ник. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. Пер. с англ. - М.: Дело, 1997. - 480 с.  Шевчук «Оценка недвижимости и управление собственностью», изд.:феникс, 2007г.  Власов А.Д. «Проблемы оценки кадастровой стоимости»  Л.А. Лейфер «Справочник оценщика недвижимости», 2012</p>
	Периодические издания:	<p>Индикаторы денежного рынка, «Эксперт».  Журнал «Зелёная площадь»  Информационно-справочная система «Центр»  Журнал «Регистр оценщика»  Сборники укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений для переоценки основных фондов</p>
4	Анализ рынка, описание местоположения	<p><a href="http://www.economy.gov.ru">www.economy.gov.ru</a> - Министерство экономического развития Российской Федерации;  <a href="http://www.gks.ru">www.gks.ru</a> - Федеральная служба государственной статистики;  <a href="http://ru.wikipedia.org">http://ru.wikipedia.org</a> - Свободная энциклопедия Википедия;  <a href="http://maps.yandex.ru">http://maps.yandex.ru</a> – Яндекс.Карты  <a href="http://www.rosreest.ru">www.rosreest.ru</a> и др.</p>
5	Определение рыночной стоимости	<p><a href="http://www.gks.ru">http://www.gks.ru</a>,  <a href="http://zem-kom.ru">http://zem-kom.ru</a>  <a href="http://www.cian.ru">http://www.cian.ru</a>  <a href="http://www.slando.ru">www.slando.ru</a>  <a href="http://www.roszem.ru">www.roszem.ru</a>  <a href="http://www.lhr.ru">http://www.lhr.ru</a>  <a href="http://www.realto.ru">http://www.realto.ru</a>  <a href="http://www.isr2050.ru">www.isr2050.ru</a>  <a href="http://www.realty.dmir.ru">www.realty.dmir.ru</a>  <a href="http://www.rosreest.ru">www.rosreest.ru</a>  База «WINNER»  Журнал «Недвижимость и цены» и т.п.  А также источники информации, используемые при анализе рынка оцениваемого имущества и др. источники, приведенные далее в соответствующих главах данного отчета об оценке.</p>

## **9. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ**

Оценка объекта выполнена по состоянию на 24.06.2015 г. Количественные и качественные характеристики, используемые в описании объектов оценки и расчетах Оценщика, приводились с использованием следующей документации, предоставленной Заказчиком:

- Договор аренды находящегося в государственной собственности земельного участка № 11 от 08.06.2010 г.
- Договор аренды находящегося в государственной собственности земельного участка № 38 от 06.07.2007 г.
- Выписки из ЕГРП 2 шт. (копии)
- Письмо Администрации Удомельского района Тверской области

Ограничения (обременения) права: Запрещение сделок с имуществом, Объявить запрет на право регистрационных действий в отношении объекта недвижимости

## **10. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ.**

### **10.1. Обоснование использования стандартов при проведении оценки данного объекта оценки**

При составлении данного отчета использованы Федеральные стандарты оценки, т.к. они являются обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности. Используются также стандарты и правила оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, составивший данный отчет.

### **10.2. Федеральные стандарты оценки**

Использованы следующие Федеральные стандарты, действующие на дату оценки:

**Федеральный стандарт оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)»** (утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 года №256, зарегистрировано в Минюсте РФ 22.08.2007 года, регистрационный N 10040, опубликован в "Российской газете" - Федеральный выпуск №4457 от 4 сентября 2007 г).

**Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)»** (утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 года N 255, зарегистрировано в Минюсте РФ 23.08.2007 N 10045, опубликован в "Российской газете" - Федеральный выпуск №4457 от 4 сентября 2007 г).

**Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)»** (зарегистрировано в Минюсте РФ 20.08.2007 N 10009, опубликован в "Российской газете" - Федеральный выпуск №4458 от 5 сентября 2007 г).

**Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)»** (утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611).

### **10.3. Стандарты и правила оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков**

При составлении данного отчета использован Свод стандартов оценки 2010 Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» (ССО РОО 2010).

### **10.4. Стандарты оценки для определения соответствующего вида стоимости объекта оценки**

Для определения рыночной стоимости объектов оценки использованы указанные в разделе 10.2 Стандарты.

При составлении отчета использованы следующие общие понятия оценки, соответствующие указанным Стандартам:

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

При определении цены объектов оценки определяется денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки.

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

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

Датой оценки (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объектов 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.

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

При определении наиболее эффективного использования объектов оценки определяется использование объектов оценки, при котором его стоимость будет наибольшей. Срок экспозиции объектов оценки рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объектов оценки до даты совершения сделки с ним.

## **11. АНАЛИЗ ДОСТАТОЧНОСТИ И ДОСТОВЕРНОСТИ ИНФОРМАЦИИ**

В соответствии с Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 июля 2007 г. N 256 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», Оценщики должны произвести анализ достаточности и достоверности информации.

Информация считается достаточной, если использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки Объектов оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости Объектов оценки.

Информация считается достоверной, если данная информация соответствует действительности и позволяет пользователю Отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследовавшихся Оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости Объектов оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.

Заказчиком была предоставлена вся информация, необходимая для проведения оценки стоимости Объектов оценки. В рамках представленных ограничений и допущений, информацию, используемую Оценщиком, следует признать достаточной и достоверной.

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

### 12.1. Количественные и качественные характеристики объектов оценки

Идентификация объекта недвижимости заключается в установлении соответствия между объектом недвижимости и записями в правоустанавливающих документах.

Точное описание объектов оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объектов оценки составлено по информации заказчика<sup>2</sup>, на основании документов, перечисленных в разделе 9.

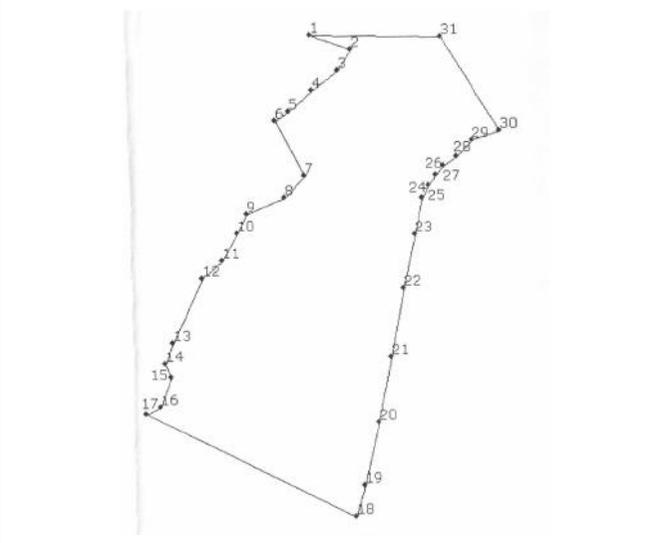
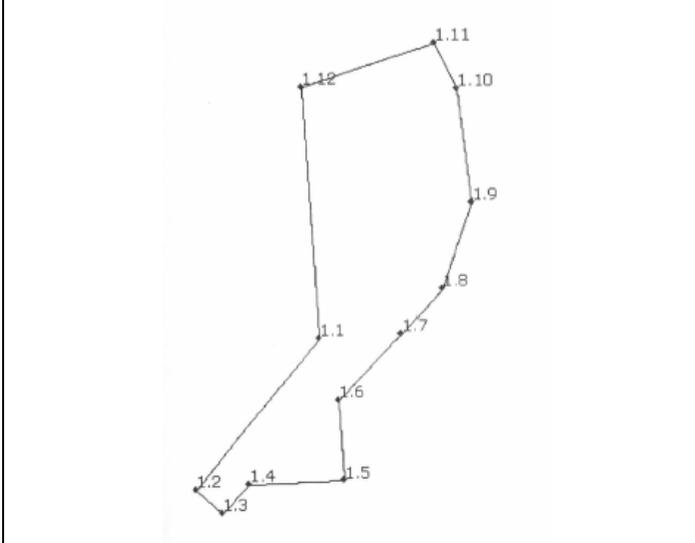
Количественные и качественные характеристики объектов оценки приведены в нижеследующей таблице:

**Таблица 12.1 Количественные и качественные характеристики объектов оценки (здания)**

№ п/п	Наименование	Год постройки	Площадь, кв. м	Конструктивные элементы	Наличие инженерных коммуникаций (электричество, водопровод, канализация, отопление и т.п.)	Этажность
1	Дом Размер 5,5х4,5 м	н/д	24,75	материал - брус	электричество	1
2	Дом Размер 5,2х5,1 м +5,2х5,1 (внутри дома)	н/д	53,04	материал - брус	электричество	1
3	Склад Размер 11,3х3,8 м	н/д	42,94	материал - профилированный лист	электричество	1
4	Склад Размер 8х3,8 м	н/д	30,4	материал - профилированный лист	электричество	1
5	Склад Размер 20,3х4,2 м	н/д	85,26	материал - профилированный лист	электричество	1
6	Бытовка Размер 8,3х4,2 м	н/д	34,86	материал - панели	электричество	1
7	Дом Размер 19х8 м	н/д	152	материал - брус	электричество	1,5

<sup>2</sup> См. Раздел 7 «Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки»

Таблица 12.1 Количественные и качественные характеристики объектов оценки (земельные участки)

Объекты оценки	земельный участок общей площадью 110 281 кв.м, расположенного по адресу: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир п. Лубеньковский. Участок находится примерно в 100 м от ориентира по направлению на Запад	земельный участок общей площадью 20 000 кв.м, расположенного по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Тверская, Удомельский р-н, с/пос Порожжинское, п. Лубеньковский, сельскохозяйственный кооператив «Салма-Плюс»
Сведения о собственнике	Администрация удомельского района Тверской области	
Оцениваемые права	Право раенды на 49 лет	
Сведения о правообладателе	СПК «Салма-Плюс»	
Обременения, связанные с объектом оценки	Орест	
Балансовая стоимость	Не предоставлена	
Площадь земельного участка, м <sup>2</sup>	110 281	20 000
Инженерные коммуникации	Электричество	
Кадастровый номер земельных участков	69:35:0000016:435	69:35:0164602:0013
Кадастровая стоимость, руб.:	413 013,37 руб.	75 424,00 руб.
План земельного участка		

<p>Расположение земельного участка на кадастровой карте<sup>3</sup></p>		
<p>Категория земель</p>	<p>Земли сельскохозяйственного назначения</p>	<p>Земли поселений (населенных пунктов)</p>
<p>Разрешенное использование/ назначение:</p>	<p>для ведения сельскохозяйственного производства</p>	<p>Под размещение зданий и сооружений рыбного хозяйства</p>
<p>Текущее использование:</p>	<p>По назначению</p>	<p>По назначению</p>
<p>Общая характеристика земельного участка</p>	<p>Земельный участок разработан и не застроен.</p>	<p>Земельный участок разработан и застроен.</p>
<p>Атмосферный воздух</p>	<p>Общий уровень загрязнения взвешенными веществами значительно ниже нормативных показателей</p>	<p>Общий уровень загрязнения взвешенными веществами значительно ниже нормативных показателей</p>
<p>Акустической режим</p>	<p>Основным источником шума на объекте является автотранспорт, проезжающий по дороге поселка</p>	<p>Основным источником шума на объекте является автотранспорт, проезжающий по дороге поселка</p>
<p>Вредностные факторы на участке (заболоченные места и т. п.)</p>	<p>Отсутствуют</p>	<p>Отсутствуют</p>
<p>Возможность/отсутствие возможности круглогодичного подъезда к земельному участку и заезд на него на легковом автомобильном транспорте</p>	<p>Возможно</p>	<p>Возможно</p>

<sup>3</sup> www.rosreestr.ru

Топография местности	рельеф ровный	рельеф ровный
Почва участков	никаких проектно – изыскательных работ не проводилось, однако подразумевается, что на участках нет никаких вредоносных почв и подпочв, неблагоприятно влияющих на объект оценки	никаких проектно – изыскательных работ не проводилось, однако подразумевается, что на участках нет никаких вредоносных почв и подпочв, неблагоприятно влияющих на объект оценки
Сервитуты	предполагается, что на участке распространяются типичные сервитуты, такие как право проезда и проведение коммуникаций, однако делается допущение, что ни один из существующих сервитутов не должен являться препятствием для использования участков наиболее эффективным образом	предполагается, что на участке распространяются типичные сервитуты, такие как право проезда и проведение коммуникаций, однако делается допущение, что ни один из существующих сервитутов не должен являться препятствием для использования участков наиболее эффективным образом
Сведения об износе и устареваниях	Земля является невозпроизводимым ресурсом, и износу и устареваниям не подвержена	Земля является невозпроизводимым ресурсом, и износу и устареваниям не подвержена

*Источник: Анализ ООО «САЭС»*

## **12.2. Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объектов оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объектов оценки**

Количественных и качественных характеристик элементов, входящих в состав объектов оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объектов оценки, не имеется.

## **12.3. Информация о текущем использовании объектов оценки**

Текущее использование земельных участков – информация о соответствии землепользования градостроительным регламентам и акт разрешенного использования отсутствуют, фактическое использование согласно кадастровому плану земельных участков – сельскохозяйственного производства. Здания – здания сельскохозяйственного назначения.

## **12.4. Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость.**

На величину рыночной стоимости оказывает влияние следующие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки: местоположение объекта, физические характеристики, сервис и коммуникации.

## **12.5. Описание местоположения объектов оценки<sup>4</sup>**

Объекты оценки расположены по адресам:

- Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир п. Лубеньковский. Участок находится примерно в 100 м от ориентира по направлению на Запад
- Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Тверская, Удомельский р-н, с/пос. Порожкинское, п. Лубеньковский, сельскохозяйственный кооператив «Салма-Плюс»

**Тверская область** — субъект Российской Федерации, входит в состав Центрального федерального округа.

Административный центр — город Тверь. Исторически область называлась Тверская земля, Тверской край. В составе Российской империи и РСФСР до 1929 года существовала как Тверская губерния.

Граничит с Московской, Ярославской, Вологодской, Новгородской, Смоленской и Псковской областями.

Тверская область расположена на западе средней части Восточно-Европейской равнины. Она протянулась на 260 км с севера на юг и на 450 км с запада на восток. Расстояние от окружной дороги Москвы до границы области — 90 км.

Численность населения области по данным Госкомстата России составляет 1 315 071 чел. (2015). Плотность населения — 15.62 чел/км<sup>2</sup>. Городское население — 75.21 % (2015). В состав области входит 23 города, 30 посёлков городского типа.

### **Экономика**

---

<sup>4</sup> <http://ru.wikipedia.org>

В структуре валового продукта (125,6 млрд руб., 2006) выделяются обрабатывающая промышленность — 22,8 %, производство и распределение электроэнергии, газа и воды — 8,6 %, оптовая и розничная торговля — 17,6 %, транспорт и связь — 14,9 %, строительство — 5,9 %. В сельском хозяйстве производится 7,6 % ВВП. Долгосрочный кредитный рейтинг области по версии агентства Fitch (май 2014) — BBB+, краткосрочный рейтинг в иностранной валюте — В, прогноз позитивный[9].

### Промышленность

Отрасли промышленности:

Машиностроение — экскаваторы, пассажирские вагоны (Тверь), электропоезда, спецвагоны (Торжок), текстильное оборудование, сельскохозяйственные машины, гаражное оборудование (Бежецк), противопожарное оборудование (Торжок), электротехнические изделия (Кашин, Торжок, Бологое), приборы и осветительная аппаратура (Ржев, Лихославль) и др.

Пищевая — крупнейшие предприятия — ОАО «Мелькомбинат» и ОАО «Волжский пекарь» (Тверь), ОАО «Бологовский молочный завод»

Деревообрабатывающая — фанера, деревянные строительные детали (Вышний Волочёк, Нелидово, Земцы), предприятие обработки древесины «Галлион Терра» (Торжок), мебель (Тверь, Ржев, Торжок, Красный Холм), целлюлозно-бумажное производство (Кувшиново)

Производство стройматериалов (Бологое), завод «Шедель» (Торжок), ООО «Завод железобетонных конструкций» (Бежецк)

Производство отделочных материалов (напольный плитус) — ООО «ИваПласт» (Кимры)

Стекольная (Вышний Волочёк, Спирово) и фарфоро-фаянсовая (Конаково)

Текстильная и кожевенно-обувная — хлопчатобумажные (Вышний Волочёк), шерстяные (Завидово), шёлковые (Тверь) и льняные (Осташков) ткани, а также выделка кожи (Осташков). Обувная фабрика группы «Восток Сервис» (Торжок), золотошвейная фабрика (Торжок). Доля лёгкой промышленности в выпуске товарной продукции составляет 7 %

Химическая — химическое волокно, стеклопластики, стекловолокно, полиграфические краски (Торжок), крупнейший в Европе завод компании «Шелл — нефть» (Торжок)

### Энергетика

Электроэнергетика стабильно занимает второе место в структуре промышленного производства (доля в 2003 году — 30 %) и, благодаря высокой рентабельности, первое место среди отраслей промышленности по вкладу в ВВП.

На территории области располагаются крупнейшие электростанции:

- Калининская АЭС мощностью 4 ГВт (21,1 млрд кВт·ч в 2006 году)
- Конаковская ГРЭС мощностью 2,4 ГВт (8,1 млрд кВт·ч в 2006 году)

На Калининской АЭС в настоящее время действуют четыре энергоблока мощностью по 1 ГВт. В 2011 году введён в эксплуатацию энергоблок № 4 мощностью 1 ГВт.

Планируется строительство Тверской АЭС[10].

Кроме двух федеральных действуют региональные Тверские ТЭЦ-1, ТЭЦ-3, ТЭЦ-4, Вышневолоцкая ТЭЦ и теплосети общей мощностью: электрической — 275 МВт, тепловой — 2187 Гкал/час (2006).

Крупнейшая компания в сфере топливной промышленности — компания «Тверьторф», объединяет 13 торфодобывающих предприятий, добыча в 1999 году составила 421 тыс. т топливного торфа. Разработка угля приостановлена в середине 1990-х по причине резкого снижения рентабельности. Объём выпуска продукции топливной промышленностью в 2001 году составил 74,7 млн руб.

### Связь

На территории Тверской области услуги связи представляют следующие операторы:

- Евразия Телеком
- Раском
- Ростелеком
- Синтерра
- TeliaSonera
- Старт Телеком
- Транстелеком
- Ан-нет
- Sky@net

Кроме операторов фиксированной связи, услуги мобильной связи представляют:

- Скай Линк
- МегаФон
- Билайн
- МТС
- Tele2

### Энерготранспорт

Регион пересекают два магистральных нефтепровода: Ярославль — порт Приморск (Балтийская трубопроводная система), направляющий сырьё на экспорт и на Киришский НПЗ, мощность трубопровода более 25 млн т/год; Ярославль — Полоцк (на Полоцкий НПЗ и экспорт через порт Вентспилс), мощность более 20 млн т/год, однако с 2006 года использование ветки резко сокращено до 3 млн т/год.

Проходят несколько магистральных газопроводов: Нижний Новгород — Санкт-Петербург и Тула — Санкт-Петербург, продлённый до Уренгоя «Сияние Севера» (Вуктыл — Ухта — Торжок и далее на Минск), компрессорная станция в Торжке. На Конаковскую ГРЭС природный газ поступает по ветке от внешнего московского кольцевого газопровода.

В проекте экспортный продуктопровод Кстовский НПЗ — Ярославский НПЗ — Киришский НПЗ — порт Приморск мощностью 8,4 млн т/год с перекачивающей станцией на территории области.

Регион пересекает магистральная линия электропередач Москва — Санкт-Петербург, включающая участки «Ленинградская» — 750 кВ и «Опытная» — 750 кВ (крупнейшая подстанция региона), с ответвлениями от Калининской АЭС: «Белозёрская» (на Череповец) — 750 кВ, «Владимирская» (на ПС Владимир) — 750 кВ и «Грибовская» на ПС Грибово (город Волоколамск) — 750 кВ. От Конаковской ГРЭС проложены линии на Москву и через Верхневолжские ГЭС на Череповец (500 кВ).

Для внутреннего потребления передаётся около 4,5 млрд кВт·ч (2005), а в соседние регионы за 2006 год переправлено не менее 30 млрд кВт·ч (эквивалентно около 5 млн т мазута для типовой ТЭС).

### Машиностроение

Доля машиностроения в объёме товарного производства составляет 30 %.

В области расположены следующие крупные предприятия:

- ОАО «Тверской вагоностроительный завод»
- ОАО «Пожтехника»

- ОАО «Торжокский вагоностроительный завод»
- ОАО «Тверьэкскаватор»
- Завод «Центросвармаш»
- ОАО «Бологовский завод „Строммашина“»
- ОАО «Бологовский арматурный завод»
- Тверской машзавод «Гидромолот»
- ООО «Бежецкий опытно-экспериментальный завод»
- ОАО «Бежецкий завод автоспецоборудования»

### Транспорт

Важнейшие железнодорожные магистрали региона — Главный ход, Рижский ход и Широкий ход Октябрьской железной дороги. Главный ход (Санкт-Петербург — Москва) — двухпутный электрифицированный, пассажиронапряжённый. Широкий ход (Ярославль — Бологое — Дно) — однопутный неэлектрифицированный, грузонапряжённый. Рижский ход (Москва — Рига) — однопутный неэлектрифицированный, грузонапряжённый. Все прочие железнодорожные линии — малодеятельные.

Область пересекают две федеральные автомобильные дороги: М10 «Россия» и М9 «Балтия». Из внутренних автодорог значимы 28К-1785 Торжок — Осташков и 28К-0576 Тверь — Ржев. Протяжённость дорог с твёрдым покрытием — 16 032 км.

Под Тверью два гражданских аэропорта: международный UUEM (KLD) «Мигалово» с взлётно-посадочной полосой для грузовой авиации длиной 2500 м, аэропорт местных линий «Змеёво» (ныне — вертодром).

Развито судоходство по Волге, речной порт «Тверь» с грузовым причалом для судов «река — море» с осадкой до 4 м.

Через область проходят четыре луча железных дорог, идущих из Москвы в северном, северо-западном и западном направлениях:

- на Санкт-Петербург через Тверь — Бологое (главный ход Октябрьской железной дороги);
- на запад через Ржев — Великие Луки (ответвления на Ригу, Вильнюс, Калининград и Варшаву — Берлин);
- на Кимры — Сонково — Пестово — Санкт-Петербург;
- на Псков через Тверь — Бологое.

Крупнейший железнодорожный узел Тверской области находится в городе Бологое. Бологовский узел включает в себя пять направлений: Москва, Санкт-Петербург, Псков, Ярославль, Великие Луки. Крупными узлами являются также Ржевский и Тверской узлы.

### Сельское хозяйство

Сельское хозяйство области специализируется на молочно-мясном скотоводстве и льноводстве. Значительно развиты свиноводство и птицеводство. Ведутся посевы ржи, овса, кормовых культур, картофеля, овощей.

На начало 2002 года поголовье скота — 348,2 тыс. голов, из них коров — 174,3 тыс., свиней — 127,8 тыс., птицы — 3374,5 тыс. В 2001 году произведено: мяса (живой вес) — 74,8 тыс. т, молока — 476,5 тыс. т, яиц — 484,5 млн шт.

Общая площадь сельхозугодий составляет 2434,6 тыс. га, из них под пашней более 60 %. Посевная площадь более 635,5 тыс. га (2013), из них под зерновыми культурами занято 66,4 тыс. га, льном-долгунцом — 6,1 тыс. га, картофелем — 23,5 тыс. га и овощами — 4,0 тыс. га.

В 2001 году произведено: зерна — 206,4 тыс. т, картофеля — 604,5 тыс. т, льноволокна — 10,2 тыс. т. В 2004 году произведено продукции на 11 331 млн руб.

#### Туризм

Тверская область является одним из сложившихся туристических регионов России со множеством достопримечательностей и активно развивающейся и модернизируемой туристической инфраструктурой. В настоящее время на территории Тверской области действует более 200 объектов размещения туристов (по данным статистики 165 объектов, по данным мониторинга областного комитета по туризму 220 объектов по состоянию на 01.01.2008 года). За последние пять лет в Тверской области было построено и реконструировано 52 объекта размещения. Количество туристов, посетивших Тверскую область в 2008 году, по данным статистики составило 1180 тыс. человек. Кроме того, по территории Тверской области проходит значительный транзитный поток экскурсионных туристов в соседние регионы — города Золотого кольца, Великий Новгород и Санкт-Петербург.

Основным видом туризма в Тверской области является рекреационный отдых — более половины отдыхающих. Экскурсионно-познавательный туризм составляет 26 % от числа посещений. На третьем месте стоит курортный отдых и лечение — 19 % от числа туристов, посещающих Тверскую область.

Основными центрами туризма на территории Тверской области являются озеро Селигер и система верхневолжских озёр, исток реки Волги, города Тверь, Торжок, Старица, Вышний Волочёк, Ржев и Торопец, Ивановское водохранилище — именуемое иначе «Московским морем». Активно развивается туризм на территории Кимрского и Калязинского районов, а также в Весьегонске.

Вклад туристической отрасли в экономику региона определяется совокупным доходом отрасли в размере 4,5 млрд руб. (данные 2008 года). С учётом мультипликативного эффекта доля туризма в ВРП составляет 6,78 %.

**Удомельский район** — административная единица и муниципальное образование на севере Тверской области России.

Административный центр — город Удомля.

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

Район занимает площадь 2476,2 км<sup>2</sup>. На севере район граничит с Новгородской областью, на западе — с Бологовским, на юге — с Вышневолоцким, на востоке — с Максатихинским, на северо-востоке — с Лесным районами Тверской области.

Основные реки — Мста и Съежа.

Население Удомельского района составляет 40 136 человек. Из них жители г. Удомли — 30 948. В середине XIX в. на территории района проживало около 30 тыс. человек, на рубеже XIX и XX вв. численность населения достигла почти 45 тыс. человек, в 1914 г. — почти 50 тыс. человек. С 1914 по 1922 гг. произошло небольшое снижение численности. Примерно с 1925 г. шло непрерывное увеличение населения, превысившее к 1941 г. 60 тыс. человек. Массовая гибель людей на фронтах Великой отечественной войны, отток населения в промышленные города в послевоенное время привели к затяжному спаду численности к 1975 г. до 26 тыс.

человек (то есть в 2,4 раза). Только с 1975 г., в период 1980—1990 гг. с началом строительства Калининской АЭС начался медленный прирост населения, а затем — бурное увеличение его численности. Увеличение населения шло в основном за счёт прибывавших со всех концов Советского Союза строителей АЭС. Быстро росло городское население. Численность сельского населения продолжала сокращаться. Численность городского и сельского населения стабилизировалась к 1990 г. В настоящее время в районе преобладает городское население (77 %), как и в Тверской области в целом. Однако ещё в 1980 г. доля сельского населения составляла 52%.

Население Удомельского района составляет 9,7 тыс. человек, города Удомля — 32,1 тыс. Всего насчитывается 258 населённых пунктов. Смертность в Удомельском районе примерно в два раза превышает среднюю по стране и имеет тенденцию к росту. Общая смертность в 2007 году составляла (согласно ОВОС ТАЭС, книга 2 стр. 123) 32,4 чел. на 1000 населения (в Тверской области в 2006 году смертность составила 21,8 чел. на 1000 человек («Караван», 10.12.2008 г.), в России — 16)

#### **Экономика**

Крупнейшее предприятие района — Калининская АЭС, расположенная на берегу озера Удомля недалеко от города Удомля.

Объем отгрузки промышленной продукции в 2007 году по Удомельскому району составил 14,1 млрд рублей, район занимает второе место в области после Твери по объему отгрузки промышленной продукции, удельный вес в областном объеме продукции — 11,9 %.

Конечно, нашим крупнейшим предприятием является Калининская АЭС: ее удельный вес в общем объеме выпуска продукции района составляет 95,7 %. По итогам 2007 года предприятием выработано 22654 млн кВт·ч электроэнергии.

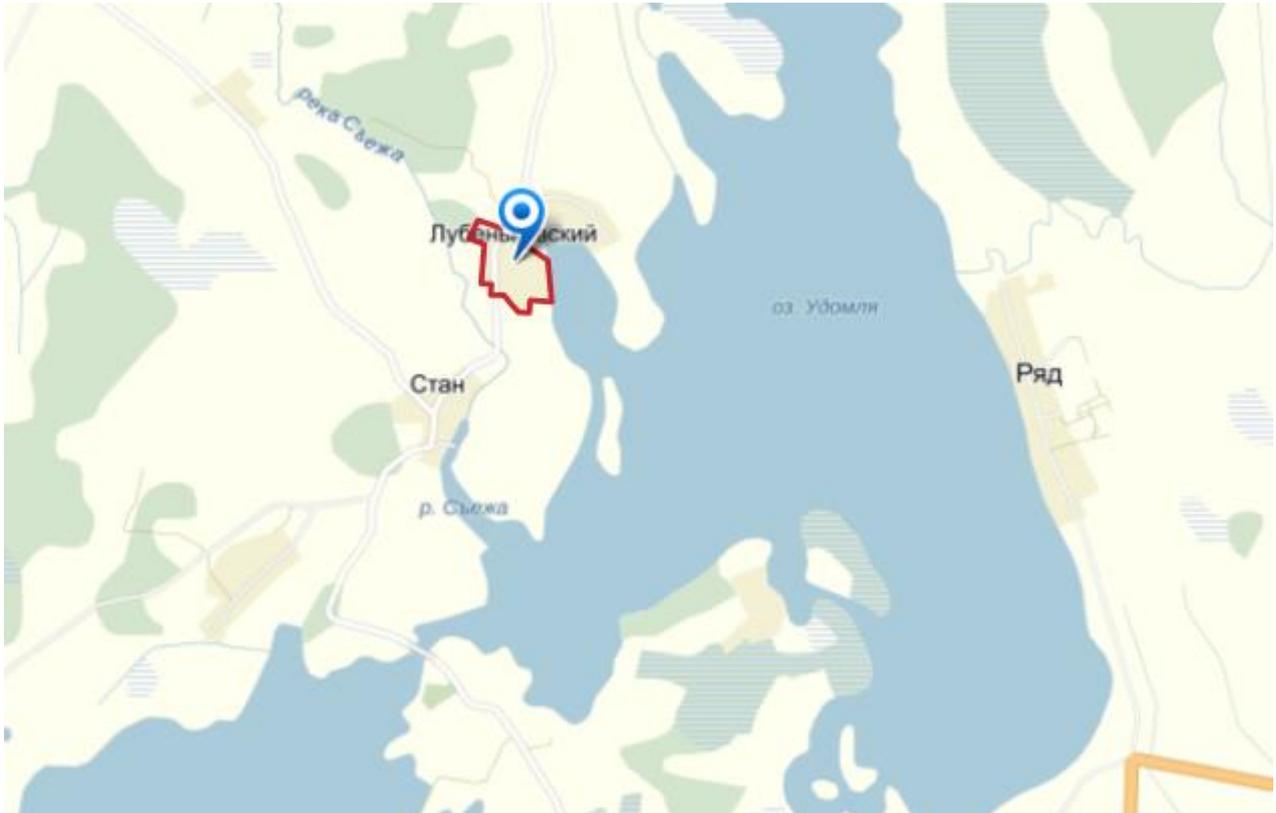
#### **Транспорт**

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

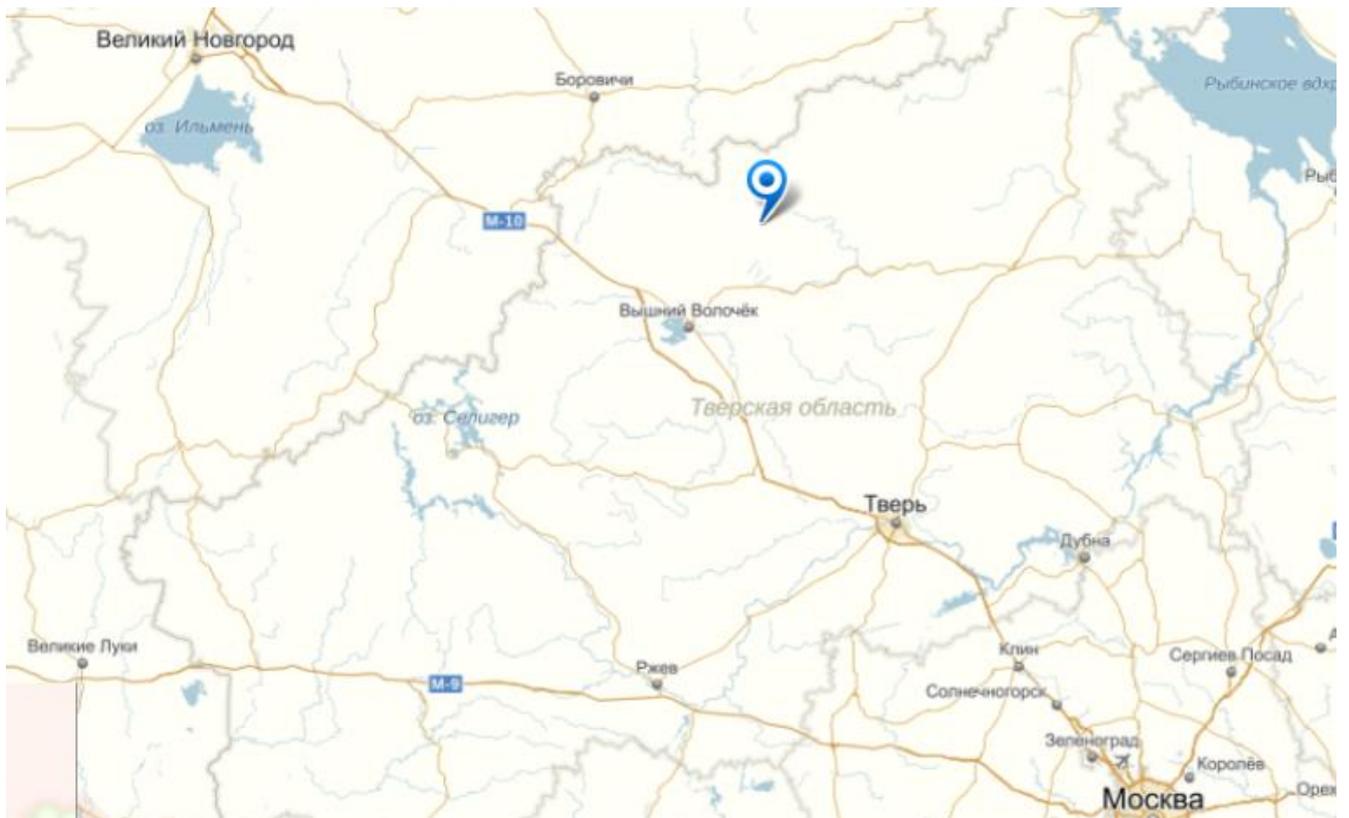
На территории района расположены железнодорожные станции — Брусничное, Мста, Кр. Будка, Дремуха, Гриблянка, Панышино, Удомля, Алфимово, Еремково, Брусово.

**Таблица 12.2**

<b>Показатель</b>	<b>Описание</b>
Шоссе	Ленинградское шоссе
Удаленность от города	около 10 км от г. Удомля
Транспортная доступность	Удобная
Близость к железнодорожным станциям, водоемам, населенным пунктам	До ближней ж/д платформы Удомля примерно 10 километров. Ближайший водоем – на берегу озера Удомля Ближайшие населенные пункты на удалении 1,5-2 км.
Освещенность территории населенного пункта в ночное время	Имеется



**Рисунок 12.1 Ориентировочное расположение объектов оценки на карте<sup>5</sup>**



**Рисунок 12.1 Ориентировочное расположение объектов оценки на карте<sup>6</sup>**

<sup>5</sup> www.yandex.ru

<sup>6</sup> www.yandex.ru

## 12.6. Фотоизображения объектов оценки

<b>Земельный участок общей площадью 110 281 кв.м</b>	
<b>Фото 1</b>	<b>Фото 2</b>
	
<b>Фото 3</b>	<b>Фото 4</b>
	
<b>Земельный участок общей площадью 20 000 кв.м,</b>	
<b>Фото 5</b>	<b>Фото 6</b>
	
<b>Фото 7</b>	<b>Фото 8</b>



**Фото 9**



**Фото 10**



**Фото 11**



**Фото 12**



**Фото 13**



**Фото 14**



**Фото 15**



**Фото 16**



**Фото 17**



**Фото 18**



### 13. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ ИЛИ ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ.

#### 13.1 О текущей ситуации в экономике Российской Федерации март 2015 года<sup>7</sup>

*Таблица 13.1 Основные показатели развития экономики (в % к соответствующему периоду предыдущего года)*

	2014 год		2015 год			
	март	январь - март	февр.	март	март (с исключ. сезон. и календ. факт., к предыд. п-ду) <sup>1)</sup>	январь - март
ВВП <sup>1)</sup>	100,8	100,9	98,8	96,6	1,0	97,8
Индекс потребительских цен, на конец периода <sup>2)</sup>	101,0	102,3	102,2	101,2		107,4
Индекс промышленного производства <sup>3)</sup>	101,4	101,1	98,4	99,4	0,4	99,6
Обрабатывающие производства <sup>4)</sup>	103,5	102,4	97,2	98,1	0,4	98,4
Индекс производства продукции сельского хозяйства	102,7	102,5	103,2 <sup>7)</sup>	104,2 <sup>7)</sup>	0,3	103,5 <sup>7)</sup>
Инвестиции в основной капитал	95,3	94,7	93,5 <sup>5/7)</sup>	94,7 <sup>5/7)</sup>	-0,3	94,0 <sup>5/7)</sup>
Объемы работ по виду деятельности «Строительство»	94,3	93,6	96,9 <sup>7)</sup>	93,3 <sup>7)</sup>	-1,3	95,3 <sup>5/7)</sup>
Ввод в действие жилых домов <sup>7)</sup>	125,4	130,6	147,7	124,4		132,8
Реальные располагаемые денежные доходы населения <sup>6)</sup>	92,7	96,6	98,4 <sup>7)</sup>	98,2 <sup>7)</sup>	-1,1	98,6 <sup>7)</sup>
Реальная заработная плата	103,8	104,4	92,6 <sup>7)</sup>	90,7 <sup>5/7)</sup>	-1,3	91,7 <sup>5/7)</sup>
Среднемесячная начисленная номинальная заработная плата, руб.	31486	30057	31325	33205 <sup>5)</sup>		31800 <sup>5)</sup>
Уровень безработицы к экономически активному населению	5,4	5,5	5,8	5,9 <sup>4)</sup>	5,5	5,7 <sup>4)</sup>
Оборот розничной торговли <sup>7)</sup>	104,5	103,9	92,8	91,3	-0,9	93,3
Объем платных услуг населению	101,3	101,2	98,9 <sup>7)</sup>	98,0 <sup>7)</sup>	-0,4	99,2 <sup>7)</sup>
Экспорт товаров, млрд. долл. США	47,0	123,0	29,2	29,9 <sup>8)</sup>		86,6 <sup>8)</sup>
Импорт товаров, млрд. долл. США	27,4	72,5	15,6	18,2 <sup>8)</sup>		46,2 <sup>8)</sup>
Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель	106,7	106,8	57,3	54,5		52,8

Источник информации: <http://www.economy.gov.ru>

Данные за март текущего года показали углубление спада экономики. По оценке Минэкономразвития России, ВВП с исключением сезонного и календарного фактора сократился в марте на 1,0% после снижения на 0,3% в феврале. Промышленное производство за I квартал 2015 г. снизилось на 0,4% к соответствующему периоду 2014 года, что вызвано снижением обрабатывающих производств на 1,6 процента. При этом добывающие производства увеличились на 0,7%, производство и распределение электроэнергии, газа и воды осталось на уровне первого квартала прошлого года. Отрицательное влияние на динамику обрабатывающих производств оказало снижение в текстильном и швейном производстве (-19,4%), целлюлозно-бумажном производстве; издательской и полиграфической деятельности (-

<sup>7</sup> По данным Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации; [www.economy.gov.ru](http://www.economy.gov.ru)

16,8%), производстве кожи, изделий из кожи и производстве обуви (-15,7%), производстве транспортных средств и оборудования (

(-13,5%). Снизилось производство машин и оборудования (-8,8%), производство электрооборудования, электронного и оптического оборудования (-6,3%), металлургическое производство и производство готовых металлических изделий (-2,7%). Положительными темпами характеризуются производство пищевых продуктов, включая напитки и табака (3,5%), обработка древесины и производстве изделий из дерева (0,3%), производство кокса и нефтепродуктов (2,1%), химическое производство (6,7%), производство резиновых и пластмассовых изделий (2,6%), производство прочих неметаллических минеральных продуктов (1,8 процента). В марте промышленное производство продемонстрировало снижение на 0,6% по сравнению с мартом 2014 года. Рост отмечается в «Добыче полезных ископаемых» - на 0,4% производства к марту 2014 года. Из производств этого вида деятельности прирост «Добычи топливно-энергетических полезных ископаемых» составил 0,3%, «Добычи полезных ископаемых, кроме топливно-энергетических» -1,6 процента. Прирост производства сферы деятельности «Производство и распределение электроэнергии, газа и воды» составил 0,8 процента. Сфера деятельности «Обрабатывающие производства» в марте развивалась ниже уровня марта 2014 г. на 1,9%, вклад в сокращение промышленного производства в целом составил 0,7 п. пункта. В группе отраслей с положительной динамикой данного вида деятельности индекс производства составил 102,8 процента. Наибольший вклад в рост производства в этой группе внесли: 58,6% - химическое производство (111,4%), 24,9% - производство пищевых продуктов, включая напитки, и табака (102,3%), 16,5% - производство кокса и нефтепродуктов (100,9 процента). В I квартале 2015 г. по сравнению с I кварталом 2014 г. оборот розничной торговли снизился на 6,7 процента. Снижение динамики по сравнению с показателями прошлого года было характерно для всех месяцев квартала. Вместе с тем следует отметить, что в марте по сравнению с февралем оборот розничной торговли увеличился на 6,8%, тогда как в феврале было отмечено снижение динамики на 4,0% по сравнению с январем.

Индекс производства группы отраслей с отрицательной динамикой -93,6 процента. Из производств этой группы 31,7% сокращения обеспечило металлургическое производство и производство готовых металлических изделий (индекс 93,4%), 18,1% - производство транспортных средств и оборудования (94,8%), 19,2% - целлюлозно-бумажное производство; издательская и полиграфическая деятельность (78,7%), 9,8% - производство электрооборудования, электронного и оптического оборудования (93,9%), 8,6% - производство машин и оборудования (95,7 процента). Проведенное Росстатом в марте 2015 г. обследование деловой активности 3,5 тыс. организаций (без учета малых предприятий) видов экономической деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Производство и распределение электроэнергии, газа и воды" показало, что среди факторов, сдерживающих, по мнению руководителей, рост производства, в добыче полезных ископаемых и обрабатывающих производствах преобладает недостаточный спрос на продукцию предприятий на внутреннем рынке, неопределенность экономической ситуации и высокий уровень налогообложения. Неопределенность экономической ситуации является также доминирующим фактором, сдерживающим инвестиционную активность. Согласно данным Росстата, квартальная динамика инвестиций в основной капитал в течение всего 2014 года и в I квартале 2015 г. остается отрицательной, причем по итогам января-марта 2015 г. было зафиксировано максимальное снижение инвестиций - на 6,0% в годовом исчислении. В марте сокращение инвестиций составило 5,3% к марту 2014 года. В значительной степени падение инвестиций проявилось в строительстве. За январь - март 2015 г. объем работ по виду

деятельности «Строительство» сократился на 4,7% к аналогичному периоду прошлого года. В марте снижение составило 6,7% и было максимальным с июня 2014 года. На этом фоне продолжается значительный рост жилищного строительства. Вводы жилья выросли с начала года на 32,8%, в том числе в марте на 24,4% к соответствующему периоду 2014 года. Положительной динамикой характеризуется производство продукции сельского хозяйства: прирост в I квартале к соответствующему периоду 2014 года составил 3,5%, в том числе в марте – 4,2 процента.

С начала текущего года на фоне снижения реальных располагаемых денежных доходов населения, падения уровня заработных плат, роста цен и перехода домашних хозяйств на сберегательную модель поведения наблюдается снижение динамики оборота в сфере торговли и услуг.

По предварительным данным Росстата, в марте уровень безработицы повысился до 5,9% экономически активного населения с 5,8% в феврале, за I квартал уровень безработицы увеличился на 0,5 п. п. относительно IV квартала 2014 г., составив 5,7 процента.

Экспорт товаров в марте 2015 г., по оценке, составил 29,9 млрд. долл. США (63,7% к марту 2014 г. и 102,6% к февралю 2015 года). Экспорт в страны дальнего зарубежья в марте 2015 г. снизился по сравнению с мартом прошлого года на 37,5% и составил 25,4 млрд. долл. США, экспорт в страны СНГ сократился на 28,8% (4,5 млрд. долл. США).

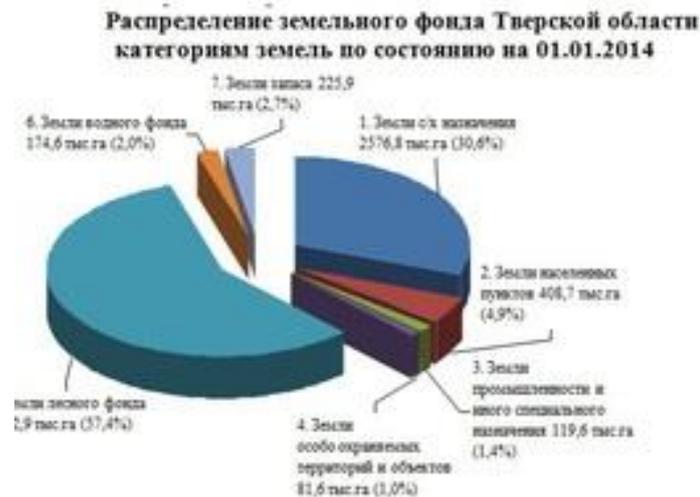
Импорт товаров в марте текущего года, по оценке, составил 18,2 млрд. долл. США (66,4% к марту 2014 г. и 116,8% к февралю 2015 года). Импорт из стран дальнего зарубежья в марте 2015 г. составил 15,8 млрд. долл. США (65,9% к марту 2014 г.), из стран СНГ – 2,4 млрд. долл. США (70,0% к марту 2014 года).

Положительное сальдо торгового баланса в марте 2015 г., по оценке, составило 11,8 млрд. долл. США, относительно марта 2014 г. снизилось на 40,1 процента.

В марте инфляция составила 1,2%, вплотную приблизившись к прошлогоднему показателю (1,0% в марте годом ранее).

## 13.2 Обзор земельного рынка Тверской области

### Динамика изменения земельного фонда тверской области<sup>8</sup>



**Рисунок 13.1**

Тверская область расположена в северо-западной части Центрального федерального округа. На северо-западе она граничит с Вологодской и Новгородской, на западе – с Псковской, на юге - со Смоленской и Московской и на востоке – с Ярославской областями.

Протяженность границ со смежными областями составляет:

192,1 км - с Вологодской; 672,8 км - с Новгородской; 269,05 км - с Псковской; 500,1 км - со Смоленской; 482,5 км - с Московской; 447,9 км - с Ярославской.

В состав Тверской области входят 36 муниципальных образований, 7 городских округов и 2 закрытых административно-территориальных образования. Общая площадь территории области в административных границах составляет 8420,1 тыс. га.

Вся территория Тверской области, вся ее земля, в том числе, и покрытая водой, которая находится в границах области, считается ее земельным фондом. Согласно действующему законодательству и сложившейся практике государственный учет земель в Российской Федерации осуществляется по категориям земель и угодьям.

Категория земель - это часть земельного фонда, выделяемая по основному целевому назначению и имеющая определенный правовой режим. Отнесение земель к категориям осуществляется согласно действующему законодательству в соответствии с их целевым назначением и правовым режимом.

В 2013 году произошли изменения площади категории земель сельскохозяйственного назначения, земель населенных пунктов, земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, земель лесного фонда и земель запаса.

Землями сельскохозяйственного назначения признаются земли за границами населенных пунктов, предоставленные для нужд сельского хозяйства или предназначенные для этих целей. Земли данной категории выступают как основное средство производства в сельском хозяйстве, имеют особый правовой режим и подлежат особой охране, направленной на сохранение их площади, предотвращение развития негативных процессов и повышение плодородия почв.

<sup>8</sup> <http://sraroo.ru/evaluators/analytics/850848/>

В данную категорию входят земельные участки, предоставленные гражданам для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства, личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества, животноводства, сенокошения и выпаса сельскохозяйственных животных

Площадь земель сельскохозяйственного назначения по состоянию на 01.01.2014 составляет 2576,8 тыс. га.

В целом площадь категории земель сельскохозяйственного назначения по сравнению с предшествующим годом уменьшилась на 1,4 тыс. га.

Из них 1,2 тыс. га земель включены в границы сельских населенных пунктов в нескольких районах области.

Включение земельных участков в границы населенных пунктов осуществлялось в соответствии с Генеральными планами сельских поселений, утвержденными Советами депутатов муниципальных образований сельских поселений. В соответствии с п. 11 Постановления Правительства Российской Федерации от 18.08.2008 № 618 «Об информационном взаимодействии при ведении государственного кадастра недвижимости» Администрациями сельских поселений были подготовлены документы, на основании которых сведения о границах населенных пунктов внесены в государственный кадастр недвижимости.

В категорию земель промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения переведены 0,2 тыс. га.

В соответствии с действующим законодательством землями населенных пунктов признаются земли, используемые и предназначенные для застройки и развития населенных пунктов. Границы городских и сельских населенных пунктов отделяют земли населенных пунктов от земель иных категорий.

За 2013 год площадь земель населенных пунктов увеличились на 1,3 тыс.га.

Площадь городских населенных пунктов не изменилась.

Площадь сельских населенных пунктов увеличилась на 1,2 тыс. га за счет включения земельных участков в границы населенных пунктов из земель сельскохозяйственного назначения (см. выше) и 0,1 тыс. га переведены из земель запаса в границы населенных пунктов в Фировском районе Тверской области.

Общая площадь земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения составляет 119,6, что на 0,3 тыс. га больше по сравнению с прошлым годом.

Из них - 0,2 тыс. га переведены из категории земель сельскохозяйственного назначения.

Земли лесного фонда увеличились на 0,3 тыс. га за счет перевода из земель запаса.

Землями запаса являются земли, находящиеся в государственной и муниципальной собственности и не предоставленные гражданам или юридическим лицам.

Площадь земель запаса уменьшилась на 0,5 тыс. га за счет перевода в категорию земель лесного фонда, категорию земель населенных пунктов и в категорию земель промышленности.

Площадь земель водного фонда и особо охраняемых территорий и объектов за 2013 год не изменилась и составляет 174,6 и 81,6 тыс. га соответственно.

Следует обратить внимание на то, что состояние сельскохозяйственных угодий на территории Тверской области ухудшается, так как культурно-технические работы на большей площади практически не проводятся.

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

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

Необходимо отметить наличие на землях сельскохозяйственного назначения эрозионных процессов.

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

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

В категории земель сельскохозяйственного назначения учтено 250,8 тыс. га осушаемых и 5,1 тыс. га орошаемых мелиорированных земель (сельскохозяйственных угодий). Выявлено, что 204,6 тыс. га осушаемых и 1,7 тыс. га орошаемых земель находятся в неудовлетворительном состоянии, поэтому требуется улучшение состояния земель и технического уровня мелиоративных систем.

Государственное управление земельным фондом направлено на создание и совершенствование правовых, экономических, социальных и организационных условий для развития земельных отношений. Оно осуществляется исходя из понимания о земельных участках как об особых объектах природного мира, используемых в качестве основы жизни и деятельности человека, средства производства в сельском хозяйстве и иной деятельности, и одновременно как о недвижимом имуществе с особым правовым режимом. При этом такое управление является частью управленческой деятельности государства в целом, поэтому его принципы и методы должны соответствовать общим подходам к системе государственного управления.

### **Рынок земли Тверской области. Год 2014<sup>9</sup>**

Известные особенности функционирования рынка недвижимости: неперемещаемость товара, локальный характер, закрытость информации и т.д. не позволяют достичь такой же полноты, доступности и оперативности его информационного обеспечения свойственной, например, фондовому рынку. В этой связи в странах с развитой рыночной экономикой мониторинг рынка недвижимости и открытый доступ к его результатам рассматриваются как важнейшие составляющие аналитической работы, обосновывающие в какой-то степени применение к нему закономерностей совершенного рынка.

АСРБ "ГК "ТИТАН" в инициативном порядке провела очередное, ежегодное выборочное исследование состояния земельного рынка Тверской области в 2014 году.

Сведения о предложениях на продажу земельных участков в Тверской области были получены в результате анализа данных, представленных на различных сайтах и в газетах рекламных объявлений, опубликованных в июне - июле текущего года. Основными источниками этой информации продолжают оставаться сайты "tverzem.ru", "Avito.ru", "zemtver.ru", "delotver.ru", "tvermetr.ru" и другие.

В качестве первичной информации использовались предложения продаж на территории региона участков земли без существенных улучшений. Данные о продажах земель,

<sup>9</sup> <http://realtymarket.ru/RINOK-JILIH-POMESHENII/Tverskaya-oblast.-Rinok-zemli.-2014-g..html>

расположенных в границах городских муниципальных округов и других сравнительно крупных городских поселений Тверской области, не включались в состав выборки из-за недостатка достоверной информации.

В ходе анализа первичной информации было отобрано 561 предложение на продажу земельных участков. Структура массива выставленных на рынке предложений в зависимости от разрешенного использования и категории земель, на которых расположены продаваемые участки, представлена.

Таблица 13.1

## Структура предложений продажи на земельном рынке Тверской области по категориям земель

Категория земли, на которой расположен участок	Количество предложений продаж земельных участков
Земли сельскохозяйственного назначения	170
Земли поселений, предназначенные для индивидуального жилищного строительства	373
Земли промышленности	15
Земли особо охраняемых территорий рекреационного назначения	3

Распределения числа предложений продажи земельных участков с/н и для ИЖС по ценовым интервалам удельной стоимости единицы площади (одной сотки) представлены далее.

Как видно из рисунка, более 50% всех выставленных на продажу участков с/н имеют стоимость до пяти тысяч рублей за одну сотку. Распределение участков внутри этого диапазона по ценовым интервалам в тысячу рублей, также показано на рисунке. Из него следует, что 16% предлагаемых к продаже участков имеют удельную стоимость в пределах 1 тыс. рублей и ещё 16% - от 1 тыс. до 2 тыс. руб. за одну сотку. При этом минимальная удельная стоимость, зафиксированная в наблюдениях, оказалась равной 200 руб./сотка. А более 70% участков, как показывает приведенное на рис. 1 распределение, имеют удельную стоимость до 10 тыс. руб./сотка. При этом обращает на себя внимание, что 1,2% выставленных на продажу участков, т.е. в абсолютных величинах 2 участка, имеют удельную цену даже более 70 тыс. руб./сотка.

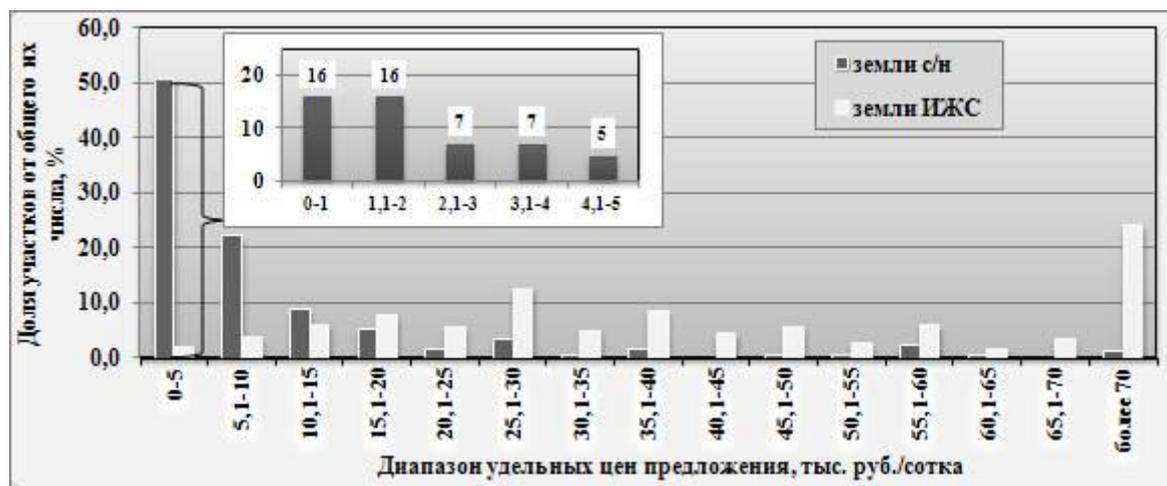
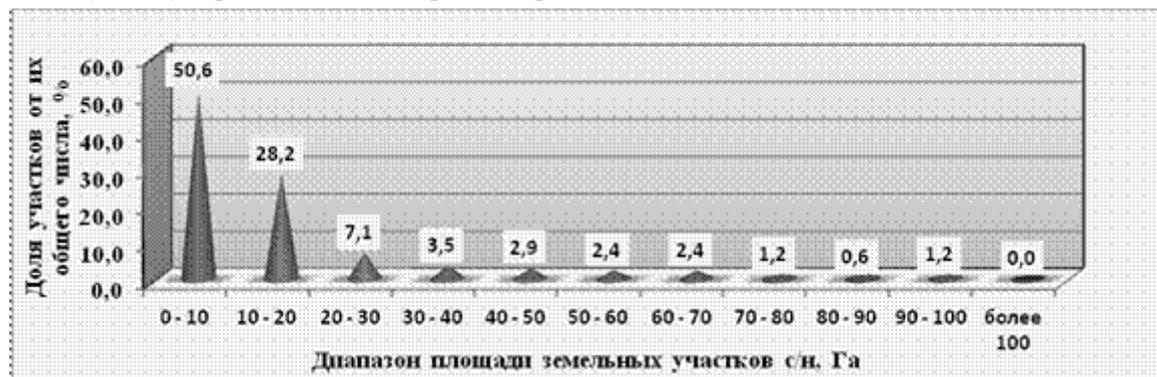


Рисунок 13.2 Распределение числа предложений на продажу земельных участков с/н и для ИЖС по ценовым интервалам удельной стоимости единицы площади (одной сотки)

Не маловажное значение при ценообразовании имеет и размер предлагаемых к продаже земельных участков.

Распределение числа продаваемых участков с/н по диапазонам (Га) и для ИЖС по диапазонам (сотки) представлено на рис.3 и рис.4, соответственно.



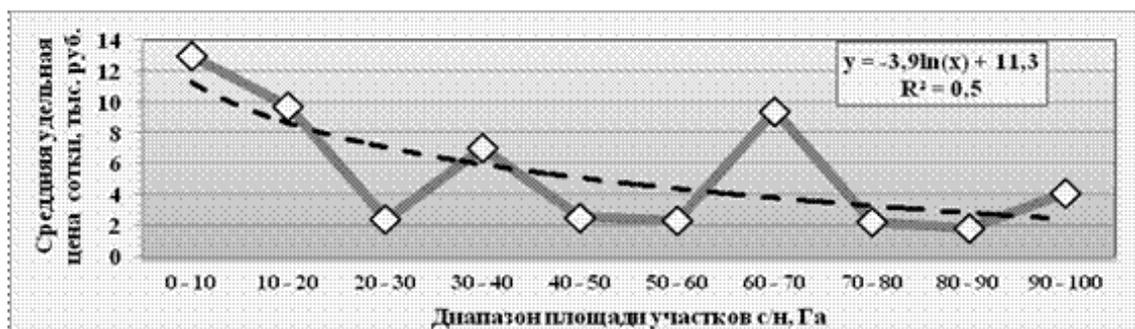
**Рисунок 13.3** Распределение числа предлагаемых к продаже земельных участков сельскохозяйственного назначения по диапазонам площади (Га)

При анализе и сравнении приведенных на рисунке выше распределений, прежде всего, обращает на себя внимание существенное различие в размерах участков в зависимости от их целевого назначения. Так, почти 80% предложений, касающихся земель сельхоз назначения, имеют площадь, не превышающую 20 Га.. Каждое из распределений содержит интервал площади, которой обладают наибольшее число участков, представленных на рынке. Эти числа существенно отличаются в каждой целевой группе.

Свыше 50% выставленных на продажу участков с/н имеют площадь в пределах до 10 га.

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

Указанные зависимости, которые в результате исследований были установлены на рынке Тверской области для сегментов земель сельхоз назначения и для ИЖС, представлены на рис.5 и рис.6, соответственно.



**Рисунок 13.4** Зависимость удельной стоимости одной сотки земли сельхозназначения от площади предлагаемого к продаже участка

В сегменте земель сельхозназначения при малых площадях участков уменьшение удельной стоимости происходит наиболее быстро, а по мере возрастания площадей продаваемых участков снижение удельной стоимости замедляется. Так, если при увеличении площади участков небольших размеров 10...20 Га удельная стоимость снижается, согласно аппроксимирующей кривой, на 0,4 тыс. руб. при возрастании общей площади участка на один

гектар, то при площадях участков в 50...60 Га уменьшение происходит на 0,07 тыс. руб. на один Га или, примерно, в пять раз медленнее.

География земельного рынка Тверской области определяется в основном двумя факторами: наличием на территории крупных водных объектов и близостью к границе с Московской областью. Выставленные на продажу участки располагаются в основном в районах области, по территориям которых протекает река Волга, а также находится озеро Селигер. По большей части эти административно-территориальные образования граничат также с Московской областью. На их территориях находятся более 90% участков всей выборки, а также им принадлежат 95% всех участков для ИЖС и 86% от общего числа участков с/н, выставленных на продажу.

Для территориальной характеристики рынка в табл.2 внесены, по мере убывания объема рынка – количества выставленных на продажу участков, первые десять районов, а также средние по их территориям удельные цены (одной сотки) земель сельхоз назначения и для ИЖС.

Таблица 13.2

## Территориальные характеристики земельного рынка Тверской области

Категории земель	Районы Тверской области										
	Калининский	Осташковский	Старицкий	Зубцовский	Кимрский	Конаковский	Торжокский	Кашинский	Калязинский	Вышневолоцкий	Остальные
	<i>Кол-во предложенных земельных участков, шт.</i>										
Всего	222	50	37	35	35	33	19	17	16	15	82
ИЖС	202	10	25	15	17	19	13	14	12	8	35
Земель с/н	5	38	12	20	17	14	6	3	4	7	44
	<i>Средняя удельная цена, тыс. руб./сотка</i>										
Земель ИЖС	49,5	78,7	42,3	76,3	77,8	81,8	23,7	93,4	81,0	25,5	34,3
Земель с/н	4,9	17,0	3,1	5,3	12,0	22,1	6,0	12,8	2,6	4,4	6,5

Из данных таблицы следует, что по числу участков лидируют районы, на территории которых действуют оба упомянутых выше привлекательных фактора, т.е. расположены значительные водные объекты, а также граничащие с Московской областью и условно входящие в дальнейшее Подмосковье.

Размах ценовой характеристики, по представленным в Таблица 13.2 районам, для земель сельхоз назначения, т.е. отношение максимальной средней удельной стоимости к минимальной ещё шире и составляет более 7 раз.

Таково состояние земельного рынка Тверской области на сегодняшний день. Земельный рынок представляет собой сложное, многомерное явление. Его состояние, как видно из материалов статьи, имеет ценовой аспект, площадной (размеры участков), географический и некоторые другие. Их сравнение с данными предыдущих лет представляет естественный, самостоятельный интерес и по объему необходимых для этого сведений является предметом рассмотрения отдельной статьи.

Для характеристики вектора развития рынка приведем динамику наиболее общего параметра ценовой ситуации – средней удельной цены 1 сотки земли. В 2013 году средняя по всей выборке наблюдения удельная цена одной сотки земли сельхоз назначения была равна 11,3 тыс. руб. В текущем году указанные характеристики составили для земель с/н – 10,2 тыс. руб.. В результате, коэффициент изменения средней удельной цены единицы площади в 2014 году относительно 2013 года в сегменте участков сельхоз назначения равен  $K_{с/н} = 0,90$

Отрицательная динамика ценовых показателей земельного рынка не является неожиданной в складывающихся условиях функционирования народного хозяйства. Замедление темпов его развития, начавшееся во второй половине 2013 года, сложная внешнеполитическая обстановка, падение курса рубля, отток капитала, снижение

инвестиционной активности отразились в снижении уровня жизни населения. В Тверской области реальные располагаемые денежные доходы населения за период январь – май 2014 года, в % к соответствующему периоду предыдущего года, составили 96,2%.

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

***Общие критерии при выборе земельного участка:***

- направление;
- расстояние от города;
- площадь (масштаб) земельного участка;
- транспортная доступность;
- социальное окружение (степень развития материальной и социальной инфраструктуры);
- статус земли и категория;
- наличие коммуникаций;
- юридическая чистота истории приобретаемого земельного надела.

Текущие предложение по продаже земельных участков в Удомельском районе Тверской области:

Таблица 13.3

## Предложение по продаже земельных участков

Характеристики сравнения	Объект оценки	Объект - аналог №1	Объект - аналог № 2	Объект - аналог № 3	Объект - аналог № 4	Объект - аналог № 5	Объект - аналог № 6
Описание		От Удомля 10 км. около д. Никулки земля с/х - назначения 6.47 га. Свет по границе, подъезд круглогодичный. Документы на физ. лицо более 3-х лет. Торг возможен..	Продам участок земли с/х назначения 8,3 га рядом с деревней Ясная Поляна Удомельского района Тверской области. Участок проходит вдоль дороги Удомля – Вышний Волочёк. Красивая природа, сосны, через дорогу строятся коттеджи на берегу озера Кубыча. Рядом все коммуникации. Собственность, документы готовы. Цена – 3000 рублей за сотку (2 490 000).	Земельный участок сельхозназначения общей площадью 7,3 Га. располагается на берегу озера Молдинское Тверская обл 300 км от МКАД между двумя населенными пунктами (д. Молдино и Леганок). Возможно использование участка под ДНТ (СНТ), изменение категории и включение в границы населенных пунктов, а также использование для производства сельскохозяйственной продукции – вся необходимая инфраструктура присутствует	Продам участок земли с/х назначения 18 га - береговая линия экологически чистого озера Маги Копачёвского сельского поселения Удомельского района Тверской области. Красивая природа, сосны. В 100 м деревья Оболтино. Рядом все коммуникации. Собственность, документы готовы. Цена – 3000 рублей за сотку (5 400 000).		два участка по 30 га 160 км от Твери. асфальт. электричество. Речка
Местоположение	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир п. Лубеньковский. Участок находится примерно в 100 м от ориентира по направлению на Запад	Тверская обл. Удомельский р-н, Никулкино	Ясная Поляна Удомельского района Тверской области. Участок проходит вдоль дороги Удомля – Вышний Волочёк.	Тверская область, Удомельский район, между двумя населенными пунктами (д. Молдино и Леганок)	Тверская область, Удомельский район, Маги Копачёвского сельского поселения Удомельского района Тверской области В 100 м деревья Оболтино	Тверская область, Удомельский р-н, Удомельское с/п, д. Пальцево	Тверская область, Удомельский р-н, Молдино с
Направление	Тверская обл. Удомельский р-н, с/пос Порожжинское	Тверская обл. Удомельский р-н, 10 км от Удомля	Тверская обл. Удомельский р-н, 15 км от Удомля	Тверская обл. Удомельский р-н, 15 км от Удомля	Тверская обл. Удомельский р-н, 15 км от Удомля	Тверская обл. Удомельский р-н, 15 км от Удомля	Тверская обл. Удомельский р-н, 15 км от Удомля
Категория земель/Разрешённое использование	Земли сельскохозяйственного назначения/для ведения сельскохозяйственного производства	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения/для с/х производства	Земли сельскохозяйственного назначения/для с/х производства	Земли сельскохозяйственного назначения/для с/х производства	Земли сельскохозяйственного назначения/для с/х производства	Земли сельскохозяйственного назначения/для с/х производства
Инженерные коммуникации	электричество	по границе	по границе	по границе	по границе	по границе	электричество
Близость к водным объектам	вблизи озера Удомля	Река Мажица в 500 м	вблизи озера Межица	на берегу озера Молдинское	береговая линия экологически чистого озера Маги Копачёвского	вблизи озера Пальцево	Река в 500 м

Характеристики сравнения	Объект оценки	Объект - аналог №1	Объект - аналог № 2	Объект - аналог № 3	Объект - аналог № 4	Объект - аналог № 5	Объект - аналог № 6
Площадь земельного участка, кв.м.	110281	65 000	83 000	73000	180 000	1 000 000	300 000
Объем передаваемых прав	право аренды 49 лет	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Условия финансирования		Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Условия продажи		Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Торг		Возможен	Возможен	Возможен	Возможен	Возможен	Возможен
Дата оферты (дата сделки)		2015, май	2015, май	2015, май	2015, май	2015, май	2015, май
Цена объекта, руб.		1 500 000	2 490 000	2 000 000	5 400 000	5 500 000	600 000
Цена объекта, руб./кв.м		23	30	27	30	6	2
Источник информации		<a href="https://www.avito.ru/udomlya/zemelnye_uchastki/uchastok_6.47_ga_snt_dnp_171515919">https://www.avito.ru/udomlya/zemelnye_uchastki/uchastok_6.47_ga_snt_dnp_171515919</a>	<a href="https://www.avito.ru/udomlya/zemelnye_uchastki/uchastok_8.3_ga_snt_dnp_513818243">https://www.avito.ru/udomlya/zemelnye_uchastki/uchastok_8.3_ga_snt_dnp_513818243</a>	<a href="https://www.avito.ru/udomlya/zemelnye_uchastki/uchastok_7.3_ga_snt_dnp_456300320">https://www.avito.ru/udomlya/zemelnye_uchastki/uchastok_7.3_ga_snt_dnp_456300320</a>	<a href="https://www.avito.ru/udomlya/zemelnye_uchastki/uchastok_18_ga_snt_dnp_513811979">https://www.avito.ru/udomlya/zemelnye_uchastki/uchastok_18_ga_snt_dnp_513811979</a>	<a href="https://www.avito.ru/udomlya/zemelnye_uchastki/uchastok_100_ga_snt_dnp_566598283">https://www.avito.ru/udomlya/zemelnye_uchastki/uchastok_100_ga_snt_dnp_566598283</a>	<a href="http://tverskayaobl.irr.ru/real-estate/out-of-town/lands/Uchastok-30000-sotok-Udomel-skiy-r-n-Moldino-s-advert493214160.html">http://tverskayaobl.irr.ru/real-estate/out-of-town/lands/Uchastok-30000-sotok-Udomel-skiy-r-n-Moldino-s-advert493214160.html</a>

## **14. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.**

**Наиболее эффективное использование (НЭИ)** земельного участка и улучшений – это вероятное, законное, физически возможное, экономически целесообразное и финансово осуществимое использование, которое приводит к максимальной продуктивности объекта и наивысшей его стоимости.

Совокупность процедур отыскания и обоснование выбора варианта НЭИ из множества альтернативных вариантов использования объектов оценки, называется анализом НЭИ.

Анализ НЭИ объектов оценки проводится по критериям соответствия законодательству, физической осуществимости, экономической целесообразности и финансовой осуществимости, максимальной доходности и наивысшей стоимости.

Анализ НЭИ производится в двух направлениях: для незастроенного земельного участка и земельного участка с улучшениями.

Алгоритм поиска варианта наиболее эффективного использования оцениваемого объекта недвижимости состоит из четырех этапов:

Составляется максимально полный (по возможности исчерпывающий) перечень вариантов использования, которые «в принципе» могут быть реализованы на базе оцениваемого объекта недвижимости. Данный перечень должен быть составлен с учетом особенностей местоположения оцениваемых объектов и текущего состояния рынка недвижимости.

На втором этапе анализа НЭИ из выделенных вариантов использования исключаются те варианты, реализация которых может встретить непреодолимые препятствия вследствие законодательных и нормативно-правовых ограничений.

На третьем этапе анализа НЭИ определяются возможности физической осуществимости вариантов, остающихся в перечне после процедур двух предыдущих этапов. На этом этапе из перечня исключаются варианты, осуществление которых невозможно из-за физических характеристик земельного участка и технико-эксплуатационных характеристик здания. Из этого перечня исключаются также варианты, которые не могут быть реализованы из-за невыполнимости каких-либо звеньев технологической цепочки планируемого строительства.

Законодательно разрешенные и физически осуществимые варианты остаются в перечне потенциально возможных вариантов только в случае их экономической целесообразности;

На последнем этапе из экономически целесообразных вариантов выбирается вариант использования оцениваемого объекта недвижимости, обеспечивающий собственнику максимальную рыночную стоимость Объектов оценки.

Анализ наиболее эффективного использования может развиваться с течением времени под влиянием рыночных стандартов и внешних изменений. Если недавно около земельного участка пролегла автострада, то его наилучшим использованием может стать строительство заправочной станции, пункта быстрого питания или автосервиса.

На практике принцип наиболее эффективного использования является исходной предпосылкой, на которой основывается выбор конкретного вида оцениваемой стоимости недвижимости и строится заключение об ее величине. Например, при определении наиболее вероятной цены продажи (рыночной стоимости) объекта недвижимости принцип наилучшего и наиболее эффективного использования трактуется как наиболее вероятное использование существующего объекта недвижимости, тогда как при определении инвестиционной стоимости акцент в интерпретации делается на наиболее эффективное использование объекта недвижимости с возможными улучшениями.

Существующие сегодня в России административные ограничения и зонирование часто не отражают требований развивающегося рынка недвижимости, и поэтому фактическое использование земельного участка с улучшениями часто не соответствует наилучшему варианту.

Анализ проводился в соответствии с действующим законодательством:

- "О введении в действие земельного кодекса РФ" от 25.10.2001 года №137-ФЗ;
- Земельный кодекс РФ от 5.10.2001 года №136-ФЗ;
- Градостроительный кодекс РФ от 29.12.2004 года №190-ФЗ.

В результате проведенного анализа наиболее эффективного использования земельного участка как условно свободного Оценщик пришел к следующим выводам:

- Под рассматриваемым земельным участком понимается земельный участок в границах, определенных кадастровыми планами;
- В соответствии с Земельным кодексом РФ (ст. 7) земли должны использоваться согласно установленному для них целевому назначению. Правовой режим земель определяется, исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий;
- Категория земельных участков, на которых расположен объект оценки, – сельскохозяйственного назначения

Земли сельскохозяйственного назначения могут использоваться для ведения сельскохозяйственного производства, создания защитных лесных насаждений, научно-исследовательских, учебных и иных связанных с сельскохозяйственным производством целей, а также для целей аквакультуры (рыбоводства):

- крестьянскими (фермерскими) хозяйствами для осуществления их деятельности, гражданами, ведущими личные подсобные хозяйства, садоводство, животноводство, огородничество;
- хозяйственными товариществами и обществами, производственными кооперативами, государственными и муниципальными унитарными предприятиями, иными коммерческими организациями;
- некоммерческими организациями, в том числе потребительскими кооперативами, религиозными организациями;
- казачьими обществами;
- опытно-производственными, учебными, учебно-опытными и учебно-производственными подразделениями научных организаций, образовательных организаций, осуществляющих подготовку кадров в области сельского хозяйства, и общеобразовательных организаций;
- общинами коренных малочисленных народов Севера, Сибири и Дальнего Востока Российской Федерации для сохранения и развития их традиционных образа жизни, хозяйствования и промыслов.

Система ГАРАНТ: <http://base.garant.ru/12124624/15/#ixzz34VCGNGWJ>

Согласно данным правоустанавливающей документации, предоставленной Заказчиком, вид его разрешенного использования – для ведения сельского хозяйства.

Данные варианты использования рассматриваемого Оценщиком земельного участка является физически возможным, финансово осуществимым и максимально эффективным. Таким образом, наиболее эффективным использованием земельного участка как условно незастроенного, является его использование – для ведения сельского хозяйства.

Наиболее эффективное использование оцениваемого недвижимого имущества (зданий) с учетом физической возможности, финансовой целесообразности, максимальной продуктивности и законодательно разрешенных вариантов использования – использование в качестве зданий для сельскохозяйственного производства.

## **15. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ ИЛИ ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ**

Для определения рыночной стоимости объектов оценки в соответствии с федеральным стандартом оценки ФСО № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. №256, Оценщики обязаны применять (или обосновать отказ от использования) три подхода к оценке: затратный, сравнительный и доходный.

Ниже приведено более подробное описание каждого из рассматриваемых подходов.

**Затратный подход** – совокупность методов оценки стоимости объектов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для его восстановления либо замещения с учетом износа.

**Сравнительный подход** – совокупность методов оценки стоимости объектов оценки, основанных на их сравнении с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними.

**Доходный подход** – совокупность методов оценки стоимости объектов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от их эксплуатации.

Ниже приведено более подробное описание каждого из рассматриваемых подходов, либо отказ от использования подходов.

Для проведения оценки земельных участков, в соответствии с Методическими рекомендациями Министерства Имущества по определению рыночной стоимости земельных участков от 6 сентября 2002 г. № 568-р и МСО – 2005 обычно используют следующие методы:

### **Метод распределения (метод разнесения (аллокация))**

Метод распределения основан на том, что для каждого типа недвижимости существует нормальное соотношение между стоимостью земли и стоимостью построек. Такое соотношение наиболее достоверно для новых улучшений, которые отражают наиболее эффективное использование земли. С увеличением возраста построек отношение стоимости земли к общей стоимости объекта увеличивается. Данный метод не дает точного значения рыночной стоимости. Он может применяться для оценки в условиях недостаточной информации о продажах свободных участков земли.

- Метод выделения (метод извлечения (экстракция))

Метод выделения является разновидностью метода распределения. Стоимость земли выделяется из стоимости недвижимости вычитанием стоимости улучшений с учетом их износа.

- Метод разбивки (способ развития подразделений)
- Метод разбивки на участки рекомендуется при разбивке площади на отдельно осваиваемые участки. Однако использование метода требует достаточного количества данных о недавних продажах сравнимых участков земли.
- Метод остатка (способ остаточной стоимости)

Метод остатка для земли применим, когда имеется достоверная информация о стоимости улучшений и достоверные данные о доходе, приносимом объектом недвижимости. Остаток дохода, «генерируемого» земельным участком, капитализируется (коэффициентом капитализации для земли) в стоимость. В настоящее время специфические условия развития недвижимости в Москве и Московской области не позволяют надежно реализовать метод остатка.

- Метод капитализации земельной ренты (капитализация арендной платы за свободный участок)

Для определения стоимости участка земли методом капитализации арендной ставки, арендная плата, относимая к земле, капитализируется определенным из рыночных данных коэффициентом капитализации для земли. Сложность в применении данного метода заключается в отсутствии рыночной арендной ставки за пользование земельным участком.

- Метод сравнения продаж (способ сравнения продаж)

Аналог метода сопоставимых продаж (сравнительного подхода), применяемого при оценке объектов недвижимости в целом. Основными элементами сравнения для земли являются: права собственности, условия финансирования, условия продажи, условия рынка, месторасположение, физические характеристики, инженерное обеспечение территории, транспортная доступность и другое.

На сравнительном подходе основаны метод сопоставимых продаж (способ сравнения продаж), метод выделения (метод извлечения (экстракция)), метод распределения (метод разнесения (аллокация)).

На доходном подходе основаны метод капитализации земельной ренты (капитализация арендной платы за свободный участок), метод предполагаемого использования.

При оценке земли затратный подход используется в основном для определения стоимости улучшений, находящихся на земельном участке (зданий, строений/ сооружений) для выделения земельной составляющей в стоимости единого объекта недвижимости. Элементы затратного подхода в части расчета затрат на воспроизводство или замещение улучшений земельного участка используются в методе остатка и методе выделения.

### **15.1. Обоснование отказа от использования затратного подхода к оценке или его применимости**

В основе затратного подхода лежит принцип замещения, согласно которому благоразумный покупатель не заплатит за объект недвижимости сумму большую, чем та, в которую обойдется приобретение/аренда соответствующего участка под застройку и возведение аналогичного по назначению и качеству сооружения в приемлемые сроки, чтобы создать объект недвижимости равной полезности.

В рамках затратного подхода стоимость недвижимости равна рыночной стоимости участка земли (в собственность или в аренду) плюс стоимость строений на участке за вычетом физического износа и устареваний.

Причины (обоснование) отказа от использования затратного подхода

Согласно представленным документам, а так же выводам, сделанным в предыдущих разделах отчета, оценке подлежит свободный от застройки земельный участок. Земельный участок является существующим специфическим природным объектом, поэтому в «чистом виде» затратный подход при оценке его рыночной стоимости не может быть применен, возможно лишь косвенное использование отдельных элементов затратного подхода для определения НЭИ земельного участка.

Таким образом, исходя из особенностей Объектов оценки (объект оценки - незастроенный земельный участок), затратный подход в рамках настоящей работы Оценщиками не применялся.

Учитывая вышеизложенное, а также на основании п. 20 Федерального Стандарта Оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 июля 2007 г., № 256, а также, ст. 14 ФЗ-

135 «Об оценочной деятельности в РФ», Оценщик счел возможным применение затратного подхода к оценке стоимости объектов недвижимого имущества - зданий.

## 15.2. Обоснование отказа от использования доходного подхода к оценке

Этот подход основан на расчете текущей стоимости будущих доходов от владения какой-либо собственностью. Базовым принципом, положенным в основу данного подхода, является предположение о том, что, приобретая имущество, инвестор рассчитывает получать доход от его коммерческой эксплуатации.

Основные этапы процедуры оценки в рамках доходного подхода:

- Оценка потенциального валового дохода.
- Оценка потерь от неполной загрузки и не взысканных платежей на основе анализа рынка, характера его динамики применительно к оцениваемому Объекту. Рассчитанная таким образом величина вычитается из валового дохода и определяется действительный валовой доход.
- Расчет издержек по эксплуатации оцениваемого Объекта основывается на анализе фактических издержек по ее содержанию и/или типичных издержек на данном рынке. В статьи издержек включаются только отчисления, относящиеся непосредственно к эксплуатации собственности, и не включаются ипотечные платежи, проценты и амортизационные отчисления. Величина издержек вычитается из действительного валового дохода и получается величина чистого операционного дохода.

Существуют два метода пересчета чистого дохода в текущую стоимость: метод прямой капитализации и метод анализа дисконтированного денежного потока.

Метод прямой капитализации переводит годовой доход в стоимость путем деления годового дохода на соответствующий коэффициент капитализации.

Метод анализа дисконтированного денежного потока основан на учете периода владения собственностью, вида потоков доходов и периодичности их поступления.

Каждое поступление дохода, включая доход от продажи, дисконтируется в настоящую стоимость. При этом норма дисконта, которая является в основном функцией риска, может быть для каждого вида дохода различной. Величина нормы дисконта выбирается с учетом состояния рынков капитала, ожиданий и желаний инвесторов.

Преимущества и недостатки доходного подхода

Преимущество доходного подхода по сравнению с затратным и сравнительным подходами заключается в том, что он в большей степени отражает представление инвестора о недвижимости как источнике дохода, то есть это качество недвижимости учитывается, как основной ценообразующий фактор.

Причины (обоснование) отказа от использования доходного подхода

Основным недостатком доходного подхода является то, что он в отличие от двух других подходов основан на прогнозных данных. Кроме того, в текущих рыночных условиях невозможно точно отразить представление инвестора о потенциальной недвижимости как источнике дохода.

Доходный подход рассматривает недвижимость с точки зрения инвестиционной привлекательности, то есть как объект вложения с целью получения в будущем соответствующего дохода. Необходимо учитывать, что использование ряда параметров, определяемых экспертно в доходном подходе (потери на недобор арендной платы, ставка капитализации и др.), снижает достоверность определяемого значения стоимости и,

соответственно, может исказить результаты оценки. Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы (ФСО 1, Часть IV. п. 21). На момент проведения оценки оценщик не располагал достоверной информацией, позволяющей прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. Например, отсутствует подтвержденная заказчиком в установленном порядке (ФСО 3, Часть IV. п. 11) информация о расходах, связанных с владением объектом оценки.

Учитывая изложенное выше, оценщик принял решение об исключении доходного подхода из своих расчетов по данному объекту оценки.

### **15.3. Обоснование отказа от использования сравнительного подхода к оценке или его применимости**

Сравнительный подход (sales comparison approach) – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах.

Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

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

Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

- выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения;
- скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения;
- согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам.

Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

Оценщик располагает доступной для анализа информацией о предложениях и характеристиках объектов, сопоставимых с объектом оценки. Учитывая вышеизложенное, а также на основании п. 20 Федерального Стандарта Оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 июля 2007 г., № 256, а также, ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ», Оценщик счел возможным применить сравнительный подход к оценке рыночной стоимости объекта оценки земельных участков.

Подобрать достаточное количество сопоставимых объектов на рынке продажи с/х недвижимости не представилось возможным, ввиду этого Оценщик счел возможным отказаться от применения сравнительный подхода к оценке рыночной стоимости объекта оценки земельных участков.

#### **15.4. Заключение по выбору подходов к оценке**

В настоящем отчете при определении рыночной стоимости земельного участка применяем метод сравнения продаж в рамках сравнительного подхода.

При определении рыночной стоимости зданий применяется метод сравнительной единицы в рамках затратного подхода.

## **16. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА.**

Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

Согласно «Методическим рекомендациям по определению рыночной стоимости земельных участков», утвержденных распоряжением Минимущества России от 06.03.2002г. №568-р при оценке рыночной стоимости земельных участков в рамках сравнительного подхода используются метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения.

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение объектов 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 объектов оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объектов оценки) и сложившиеся на рынке характеристики сделок с земельными участками.

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

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

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

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

- изменение цен на земельные участки за период с даты заключения сделки с аналогом до даты проведения оценки.

Характер и степень отличий аналога от оцениваемого земельного участка устанавливаются в разрезе элементов сравнения путем прямого сопоставления каждого аналога с объектом оценки. При этом предполагается, что сделка с объектом оценки будет совершена исходя из сложившихся на рынке характеристик сделок с земельными участками. Корректировки цен аналогов по элементам сравнения могут быть определены как для цены единицы измерения аналога (например, гектар, квадратный метр), так и для цены аналога в целом. Корректировки цен могут рассчитываться в денежном или процентном выражении. Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

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

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

**Метод выделения.** Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);

- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

**Метод распределения.** Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);

- наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости;

- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Рассматриваемый земельный участок предназначен для дачного хозяйства. По результатам анализа рынка земельных участков, проведенного по последним данным, выяснилось, что рынок купли-продажи земельных участков, выделенных для дачного хозяйства на стадии развития.

Следовательно, согласно методическим разработкам «Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков», утвержденным распоряжением Минимущества России от 06.03.2002г. №568-р, при оценке рыночной стоимости земельных участков в рамках сравнительного подхода есть возможность использования метода сравнения продаж.

**Применение метода сравнительного анализа продаж заключается в последовательном выполнении следующих действий:**

- 1) Подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации о всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности.
- 2) Определение подходящих единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по каждой единице;
- 3) Сопоставление исследуемого объекта с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их продажных цен или исключения из списка сравнимых;
- 4) Приведение ряда показателей стоимости сравнимых объектов к одному или к диапазону рыночной стоимости исследуемого объекта.

При корректировке продажных цен объектов сравнения все поправки делаются от объекта сравнения к объекту оценки.

В оценочной практике принято выделять девять основных элементов сравнения, которые должны анализироваться в обязательном порядке: права собственности на недвижимость, условия финансирования, условия продажи, состояние рынка, местоположение, физические характеристики, экономические характеристики, характер использования, компоненты, не связанные с недвижимостью.

Первые четыре корректировки определяют цену продажи объекта сравнения при нормальных рыночных условиях на дату оценки и являются базой для остальных корректировок.

Последовательность внесения корректировок осуществляется следующим образом<sup>10</sup>:

корректировки с первого по четвертый элемент сравнения осуществляются всегда в указанной очередности, после каждой корректировки цена продажи сравнимого объекта пересчитывается заново (до перехода к последующим корректировкам);

последующие (после четвертого элемента сравнения) корректировки могут быть выполнены в любом порядке.

Заключительным этапом сравнительного подхода является установление стоимости объекта оценки на основе сравнительного анализа выбранных аналогов в результате согласования<sup>11</sup>.

Согласование – это не усреднение полученных промежуточных результатов, а процесс взвешивания и сравнения показателей в соответствии с их характеристиками. Согласование скорректированных цен аналогов проводится в соответствии с имеющимися отличиями от объекта оценки.

<sup>10</sup> [http://www.cfm.ru/appraisal/realty/market\\_realestate\\_valuation.shtml](http://www.cfm.ru/appraisal/realty/market_realestate_valuation.shtml)

<sup>11</sup> Экономика недвижимости (Н.А. Щербакова)

В процессе согласования необходимо выявить причины различий промежуточных результатов, учесть количество поправок, внесенных в цену сопоставимой продажи. При согласовании следует учитывать следующее основное правило:

Чем меньше количество и величина корректировок, внесенных в цену конкретного объекта сравнения, тем больший «вес» имеет данная продажа в процессе формирования стоимости оцениваемого объекта.

Для определения рыночной стоимости объекта оценки необходимо определить весовой коэффициент скорректированной стоимости объектов-аналогов в стоимости объекта оценки по формуле:

$$K = \frac{1/(\lvert S_{1..n} \rvert + D)}{1/(\lvert S_1 \rvert + D) + 1/(\lvert S_2 \rvert + D) + \dots + 1/(\lvert S_n \rvert + D)}$$

где  $S_n$  – сумма корректировок по объектам-аналогам.

Далее определяется доля скорректированной стоимости объектов-аналогов в стоимости объекта оценки по формуле:

$$D_i = K_i \times S_i, \text{ где}$$

$K_i$  – весовой коэффициент  $i$ -го объекта-аналога;

$S_i$  - скорректированная стоимость  $i$ -го объекта-аналога, руб./кв.м.;

Определение рыночной стоимости объекта оценки производится по формуле:

$$P = K_1 \times S_1 + K_2 \times S_2 + \dots + K_i \times S_i, \text{ где}$$

$P$  – рыночная стоимость объекта оценки, руб./кв.м;

Итоговая рыночная стоимость объекта оценки определялась путем произведения общей площади объекта оценки и рыночной стоимости 1 кв.м.

### **Выбор объектов-аналогов**

Для определения рыночной стоимости объектов оценки, был проведен анализ рынка продажи земельных участков аналогичного назначения.

Все земельные участки, выбранные в качестве объектов - аналогов, по своим характеристикам близки к объекту оценки: имеют одинаковое функциональное назначение и использование. Поскольку объективно не существует двух абсолютно одинаковых объектов по всем рассматриваемым параметрам (экономические, физические, правовые и так далее аспекты), то возникает необходимость соответствующей корректировки цен продаж объектов-аналогов, которая может быть как положительной, так и отрицательной. В качестве сравнения было подобрано четыре аналога, расположенных на территории Тверской области области, Удомельский р-н, к которым оценщик применил соответствующие корректировки по всем существенным факторам.

Таблица 16.1 Количественные, качественные характеристики объектов-аналогов по данным рынка продажи

Характеристики сравнения	Объект - аналог №1	Объект - аналог № 2	Объект - аналог № 3	Объект - аналог № 4
Описание	Продам земельный участок 6 га в Тверской области, Удомельский район, в одном километре от деревни Погорелец, земли сельскохозяйственного назначения, плодородная земля, рядом лес, река, есть кадастровый номер, свидетельство о государственной регистрации права, более 3 лет в собственности	Категория: Земли сельскохозяйственного назначения Разрешенное использование: Для ведения сельскохозяйственного производства Адрес объекта: Тверская область, Удомельский район, Брусовское с/п, в районе д. Пеньково, Заречье, Горшуха, Иштуиха, Брасткое, Красное. Кадастровые номера: 69:35:0000019:242 - 69:35:0000019:297. Участки оформлены, получены свидетельства о государственной регистрации права, кадастровые паспорта	Категория: Земли сельскохозяйственного назначения Разрешенное использование: Для ведения сельскохозяйственного производства Адрес объекта: Тверская область, Удомельский район, Котлованское с/п, в районе д. Новокузьминское, Кузьминское, Глухие, Преньково. Кадастровые номера: 69:35:0000009:1224 - 69:35:0000009:1266 69:35:0000009:1268 - 69:35:0000009:1304 Участки оформлены, получены свидетельства о государственной регистрации права, кадастровые паспорта	Категория: Земли сельскохозяйственного назначения Разрешенное использование: Для ведения сельскохозяйственного производства Адрес объекта: Тверская область, Удомельский район, Котлованское с/п, в районе населенных пунктов: Стар. Комарно, Артемьево, Ярцево, Пашнево. Кадастровые номера: 69:35:0000009:1306 - 69:35:0000009:1431, всего 126 участков. Участки оформлены, получены свидетельства о государственной регистрации права, кадастровые паспорта.
Местоположение	Удомельский район, в одном километре от деревни Погорелец	Тверская область, Удомельский район, Брусовское с/п, в районе д. Пеньково, Заречье, Горшуха, Иштуиха, Брасткое, Красное.	Тверская область, Удомельский район, Котлованское с/п, в районе д. Новокузьминское, Кузьминское, Глухие, Преньково	Тверская область, Удомельский район, Котлованское с/п, в районе населенных пунктов: Стар. Комарно, Артемьево, Ярцево, Пашнево.
Направление	Тверская обл. Удомельский р-н, 10 км от Удомля	Тверская обл. Удомельский р-н, 15 км от Удомля	Тверская обл. Удомельский р-н, 15 км от Удомля	Тверская обл. Удомельский р-н, 15 км от Удомля
Категория земель/Разрешённое использование	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения/для с/х производства	Земли сельскохозяйственного назначения/для с/х производства	Земли сельскохозяйственного назначения/для с/х производства
Инженерные коммуникации	по границе	по границе	по границе	по границе
Близость к водным объектам	Река Мажица в 500 м	Река в 500 м	Река Съежа в 500 м	Река Растанец в 500 м
Площадь земельного участка, кв.м.	60 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000
Объем передаваемых прав	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Торг	Возможен	Возможен	Возможен	Возможен
Дата оферты (дата сделки)	2015, июнь	2015, май	2015, май	2015, май
Цена объекта, руб.	300 000	2 500 000	3 800 000	2 000 000
Источник информации	<a href="https://www.avito.ru/udomlya/zemelnye_uchastki/uchastok_6_ga_snt_dnp_124696864">https://www.avito.ru/udomlya/zemelnye_uchastki/uchastok_6_ga_snt_dnp_124696864</a>	<a href="https://www.avito.ru/udomlya/zemelnye_uchastki/uchastok_100_ga_snt_dnp_566597059">https://www.avito.ru/udomlya/zemelnye_uchastki/uchastok_100_ga_snt_dnp_566597059</a>	<a href="https://www.avito.ru/udomlya/zemelnye_uchastki/uchastok_100_ga_snt_dnp_566595090">https://www.avito.ru/udomlya/zemelnye_uchastki/uchastok_100_ga_snt_dnp_566595090</a>	<a href="https://www.avito.ru/udomlya/zemelnye_uchastki/uchastok_100_ga_snt_dnp_566590817">https://www.avito.ru/udomlya/zemelnye_uchastki/uchastok_100_ga_snt_dnp_566590817</a>

Источник: анализ ООО «САЭС»

## Сравнительный анализ объектов оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения

При реализации сравнительного подхода должны быть проанализированы возможные отличия объектов-аналогов от объектов оценки. Поскольку ни один из выбранных объектов-аналогов не может полностью соответствовать объекту оценки, в цены продаж объектов-аналогов был внесен ряд корректировок.

В зарубежной и отечественной оценочной практике выделяют девять основных элементов сравнения:

1. Переданные права собственности на недвижимость.
2. Условия финансовых расчетов при приобретении недвижимости.
3. Условия продажи (частота сделки).
4. Динамика сделок на рынке (дата продажи).
5. Местоположение.
6. Физические характеристики.
7. Экономические характеристики.

Первые четыре корректировки всегда осуществляются в следующем порядке: после каждой корректировки цена продажи сравнимого объекта пересчитывается заново (до перехода к последующим корректировкам). При этом необходимо соблюдать указанную очередность первых четырех элементов сравнения. Последующие (после четвертого элемента сравнения) корректировки могут быть выполнены в любом порядке. Допустимы корректировки, как в процентах, так и в денежных суммах. Возможно одновременное использование корректировок в процентах и денежных суммах.

**Корректировка на вид права.** Разница между оцениваемой недвижимостью и сопоставимым объектом, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Все объекты-аналоги, так же как и объект оценки, предлагаются на праве собственности. Таким образом, корректировка по данному пункту не требуется.

При определении величины корректировки Оценщик использовал информацию, приведенную в «Справочнике Оценщика недвижимости. Характеристики рынка. Прогнозы. Поправочные коэффициенты (издание третье актуальное расширенное)», 2014 г., авторы Лейфер Л.А., Шегурова Д.А..

*Таблица 16.2 Значения корректировки на передаваемые права*

Наименование коэффициента	Значение		
	Среднее	Расширенный интервал	
<b>Передаваемые имущественные права</b>			
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,85	0,75	0,95
Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,77	0,55	1,00

*Источник информации: Справочника оценщика недвижимости, Нижний Новгород 2014 г. под редакцией Л.А. Лейфера.*

**Корректировка на дату продажи.**

Динамика сделок на рынке связана с изменениями соотношения спроса и предложения, в том числе из-за смены приоритетов по функциональному использованию объектов оцениваемого типа. Эти изменения влияют и на величину отличия цены предложения от цены сделки.

В данном случае объект оценки полностью сопоставим по данному фактору с объектами аналогами, корректировка не требуется.

**Корректировка на уторговывание.**

Цена, реально уплаченная при сделке, как правило, является результатом процесса торгов, в котором множество представленных на торги объектов было изучено и оценено.

В рамках настоящего Отчета, скидка на торг для объекта оценки принята на основании показателей «Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга», СРД № 15, под редакцией к.т.н. Яскевича Е.Е., ООО «НПЦПО», М. 2014 г.

**Таблица 16.3 Значения скидок на торг**

Показатель	Среднее	Доверительный интервал	
Земельные участки г. Тверь	12,5%	10%	15%

*Источник информации: Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга № 15, 2014 под редакцией кандидата технических наук Е. Е. Яскевича, Общество с ограниченной ответственностью «Научно-практический Центр Профессиональных Оценщиков (НЦПО).*

**Корректировка на местоположение.** Пространственно-территориальные координаты размещения того или иного объекта недвижимости влияют на его стоимость. В данном случае аналоги имеют идентичное объектам оценки местоположение на удалении 84-110 км от МКАД

**Корректировка на площадь земельного участка.** Поправка обусловлена различием в площадях оцениваемых объектов и аналогов. Величина поправки определялась методом интерполяции на основании следующих данных.

При определении величины корректировки Оценщик использовал информацию, приведенную в «Справочнике Оценщика недвижимости. Характеристики рынка. Прогнозы. Поправочные коэффициенты (издание третье актуальное расширенное)», 2014 г., авторы Лейфер Л.А., Шегурова Д.А..

**Таблица 16.4 Значения корректировки на площадь**

Диапазон площадей объекта аналога, га	Диапазон площадей объекта оценки, га			
	<10	10-30	30-100	>100
<10	1,00	0,97	0,87	0,79
10-30	1,03	1,00	0,89	0,81
30-100	1,15	1,13	1,00	0,91
>100	1,27	1,23	1,10	1,00

*Источник информации: Справочника оценщика недвижимости, Нижний Новгород 2014 г. под редакцией Л.А. Лейфера.*

**Корректировка на вид разрешенного использования.**

Согласно Земельному кодексу РФ (ЗК РФ) от 25.10.2001 N 136-ФЗ категория земель определяется так же в зависимости от местоположения, земли сельскохозяйственного назначения, так же как и - промышленности и иного специального назначения – земли находящиеся за границами населенного пункта, Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения – земли находящиеся в черте населенного пункта, различия по данному параметру

учитываются при необходимости в поправке на местоположение. Согласно Методическим рекомендациям по определению рыночной стоимости земельных участков (в ред. распоряжения Минимущества РФ от 31.07.2002 № 2314-р) основным параметром, **влияющим на стоимость является вид разрешенного использования.**

Разрешённое использование оцениваемых земельных участков – для ведения сельского хозяйства.

Все отобранные аналоги имеют вид разрешенного использования – для ведения сельского хозяйства.

Таким образом, можно сделать вывод, что разрешенное использование у объектов оценки и объектов-аналогов схоже, по данному параметру стоимости всех объектов-аналогов не корректируются.

Величина корректировки по данному фактору по всем объектам-аналогам равна 0,0%.

**Корректировка на наличие/отсутствие инженерных коммуникаций.** Известно, что наличие или отсутствие коммуникации в виде водоснабжения, канализации, газоснабжения, электроснабжения и др., в значительной степени влияет на стоимость земельного участка.

При определении величины корректировки Оценщик использовал информацию, приведенную в «Справочнике Оценщика недвижимости. Характеристики рынка. Прогнозы. Поправочные коэффициенты (издание третье актуальное расширенное)», 2014 г., авторы Лейфер Л.А., Шегурова Д.А..

*Таблица 16.5 Значения корректировки на коммуникации*

Наименование коэффициента	Значение		
	Среднее	Расширенный интервал	
<b>Передаваемые имущественные права</b>			
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,87	0,75	0,95
Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,80	0,63	0,97
<b>Наличие коммуникаций</b>			
Отношение удельной цены земельных участков, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,18	1,05	1,30
Отношение удельной цены земельных участков, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,18	1,05	1,30
Отношение удельной цены земельных участков, обеспеченных водоснабжением и канализацией, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией	1,16	1,05	1,25

*Источник информации: Справочника оценщика недвижимости, Нижний Новгород 2014 г. под редакцией Л.А. Лейфера.*

#### **Корректировка на близость к водным объектам.**

Объекты оценки расположены в непосредственной близости к водоему (озеру), что отличает их от аналога №2. Необходимо ввести корректировку. В качестве корректирующего

коэффициента были использованы данные статьи «Влияние ценообразующих факторов на стоимость земельного участка»<sup>12</sup>. Согласно данной статье объекты оценки принадлежат к четвертой группе земельных участков (Земельные участки, предназначенные для дачного строительства, садоводства и огородничества), что соответствует 4-ой графе представленной ниже таблицы. Величина корректировки составит 10%.

Таблица 16.6

Фактор стоимости	Вид разрешенного использования									
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Близость земельного участка к водным объектам	3%	7%	0%	10%	0%	3%	1%	6%	0%	2%
Озелененность района окружения и наличия мест рекреации	5%	5%	0%	9%	1%	3%	1%	9%	0%	2%
Плотность населения, проживающего в районе окружения земельного участка	1%	1%	41%	0%	11%	0%	3%	1%	3%	6%

### Выбор единиц сравнения

Различные сегменты рынка используют различные единицы сравнения, типичные для данного конкретного сегмента. Для рынка земельных участков единицей сравнения используется цена 1 кв.м. Поэтому в данном отчете для корректировки единицы сравнения для объектов - аналогов в качестве единицы сравнения выбрана цена 1 кв.м.

Корректировка значения единицы сравнения для объектов-аналогов приведена ниже.

<sup>12</sup> <http://www.guion.spb.ru/userfiles/rezeocf.pdf>

Таблица 16.7 Корректировка значения единицы сравнения для объектов-аналогов (для участка площадью 110 281 кв.м.)

Характеристика	Объект оценки	Объект - аналог №1	Объект - аналог №2	Объект - аналог №3	Объект - аналог №4
Адрес	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир п. Лубеньковский. Участок находится примерно в 100 м от ориентира по направлению на Запад	Удомельский район, в одном километре от деревни Погорелец	Тверская область, Удомельский район, Брусовское с/п, в районе д. Пеньково, Заречье, Горшуха, Иштуиха, Брасткое, Красное.	Тверская область, Удомельский район, Котлованское с/п, в районе д. Новокузьминское, Кузьминское, Глухие, Преньково	Тверская область, Удомельский район, Котлованское с/п, в районе населенных пунктов: Стар. Комарно, Артемьево, Ярцево, Пашнево.
Стоимость, рублей		300 000	2 500 000	3 800 000	2 000 000
Стоимость 1 кв.м., рублей		5	3	4	2
Вид права	право аренды 49 лет	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка на вид права		-13%	-13%	-13%	-13%
Скорректированная цена, рублей		4,4	2,6	3,5	1,7
Дата предложения	2015, июнь	2015, май	2015, май	2015, май	2015, май
Корректировка на дату предложения		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, рублей		4,4	2,6	3,5	1,7
Возможность торга		есть	есть	есть	есть
Корректировка на торг		-12,50%	-12,50%	-12,50%	-12,50%
Скорректированная цена, рублей		3,9	2,3	3,1	1,5
Территориальное местоположение	Тверская обл. Удомельский р-н, с/пос Порожкинское	Тверская обл. Удомельский р-н, 10 км от Удомля	Тверская обл. Удомельский р-н, 15 км от Удомля	Тверская обл. Удомельский р-н, 15 км от Удомля	Тверская обл. Удомельский р-н, 15 км от Удомля
Корректировка на местоположение		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, рублей		3,9	2,3	3,1	1,5
Площадь участка, кв.м	110 281	60 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000
Корректировка на площадь		-3%	23%	23%	23%
Скорректированная цена, рублей		3,8	2,8	3,8	1,8
Категория земель/разрешенное использование	Земли сельскохозяйственного назначения/для ведения сельскохозяйственного производства	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения/для с/х производства	Земли сельскохозяйственного назначения/для с/х производства	Земли сельскохозяйственного назначения/для с/х производства
Корректировка на разрешенное использование		0%	0%	0%	0%

Характеристика	Объект оценки	Объект - аналог №1	Объект - аналог №2	Объект - аналог №3	Объект - аналог №4
Скорректированная цена, рублей		3,8	2,8	3,8	1,8
Наличие коммуникаций	электричество	по границе	по границе	по границе	по границе
Корректировка на наличие коммуникаций		5%	5%	5%	5%
Скорректированная цена, рублей		4,0	2,9	4,0	1,9
Близость к водным объектам	вблизи озера Удомля	Река Мажица в 500 м	Река в 500 м	Река Съежа в 500 м	Река Растанец в 500 м
Корректировка на близость к водным объектам		10%	10%	10%	10%
Скорректированная цена, рублей		4,4	3,2	4,4	2,1
<b>Выводы</b>					
Сумма корректировок (Sn)		0,435	0,635	0,635	0,635
Весовой коэффициент (Ki)		0,275	0,242	0,242	0,242
Доля объектов-аналогов в рыночной стоимости объекта оценки, руб./кв.м (Di)		1,2	0,8	1,1	0,5
Средневзвешенная рыночная стоимость, руб./кв.м		4			
Площадь объекта оценки, сот		110 281			
Рыночная стоимость объекта оценки по сравнительному подходу, руб		<b>441 124,00</b>			

*Источник: анализ ООО «САЭС»*

Для оценки полноты внесенных корректировок анализируется степень однородности полученных скорректированных цен объектов-аналогов. Для этого определяется коэффициент вариации ( $C_v$ ) выборки скорректированных цен:

$$C_v = \frac{S}{X_{cp}} \cdot 100 (\%), \text{ где}$$

$S$  – среднее квадратическое отклонение;  $X_{cp}$  – средняя арифметическая.

Выборка считается однородной, если  $C_v \leq 33 \%$ .

В данном случае при расчете рыночной стоимости для объектов оценки  $C_v < 33\%$  что позволяет говорить о достаточной степени однородности полученной выборки. Следовательно, введенные корректировки достаточно полно учитывают различия между объектами-аналогами.

**Таблица 16.8**

Среднее значение ряда данных	3,53
Сумма квадратов отклонений - значения X от средней ряда данных	1,22
Среднеквадратическое отклонение - корень квадратный из дисперсии	1,10
Коэффициент вариации - отношение среднеквадратического отклонения к средней ряда. Выборка (по канонам статистики) является однородной, если коэффициент вариации $< 33\%$	31,16%

*Источник: анализ ООО «САЭС»*

Таблица 16.9 Корректировка значения единицы сравнения для объектов-аналогов (для участка площадью 20 000 кв.м.)

Характеристика	Объект оценки	Объект - аналог №1	Объект - аналог №2	Объект - аналог №3	Объект - аналог №4
Адрес	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Тверская, Удомельский р-н, с/пос Порожжинское, п. Лубеньковский, сельскохозяйственный кооператив "Салма-Плюс"	Удомельский район, в одном километре от деревни Погорелец	Тверская область, Удомельский район, Брусовское с/п, в районе д. Пеньково, Заречье, Горшуха, Иштуха, Брасткое, Красное.	Тверская область, Удомельский район, Котлованское с/п, в районе д. Новокузьминское, Кузьминское, Глухие, Преньково	Тверская область, Удомельский район, Котлованское с/п, в районе населенных пунктов: Стар. Комарно, Артемьево, Ярцево, Пашнево.
Стоимость, рублей		300 000	2 500 000	3 800 000	2 000 000
Стоимость 1 кв.м., рублей		5	3	4	2
Вид права	право аренды 49 лет	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка на вид права		-13%	-13%	-13%	-13%
Скорректированная цена, рублей		4,4	2,6	3,5	1,7
Дата предложения	2015, июнь	2015, май	2015, май	2015, май	2015, май
Корректировка на дату предложения		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, рублей		4,4	2,6	3,5	1,7
Возможность торга		есть	есть	есть	есть
Корректировка на торг		-12,5%	-12,5%	-12,5%	-12,5%
Скорректированная цена, рублей		3,9	2,3	3,1	1,5
Территориальное местоположение	Тверская обл. Удомельский р-н, с/пос Порожжинское, около 10 км от Удомля	Тверская обл. Удомельский р-н, 10 км от Удомля	Тверская обл. Удомельский р-н, 15 км от Удомля	Тверская обл. Удомельский р-н, 15 км от Удомля	Тверская обл. Удомельский р-н, 15 км от Удомля
Корректировка на местоположение		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, рублей		3,9	2,3	3,1	1,5
Площадь участка, кв.м	20 000	60 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000
Корректировка на площадь		0%	27%	27%	27%
Скорректированная цена, рублей		3,9	2,9	3,9	1,9
Категория земель/разрешенное использование	Земли сельскохозяйственного назначения/под размещение зданий и сооружений рыбного	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения/для с/х производства	Земли сельскохозяйственного назначения/для с/х производства	Земли сельскохозяйственного назначения/для с/х производства

Характеристика	Объект оценки	Объект - аналог №1	Объект - аналог №2	Объект - аналог №3	Объект - аналог №4
	хозяйства				
Корректировка на разрешенное использование		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, рублей		3,9	2,9	3,9	1,9
Наличие коммуникаций	электричество	по границе	по границе	по границе	по границе
Корректировка на наличие коммуникаций		5%	5%	5%	5%
Скорректированная цена, рублей		4,1	3,0	4,1	2,0
Близость к водным объектам	вблизи озера Удомля	Река Мажица в 500 м	Река в 500 м	Река Съежа в 500 м	Река Растанец в 500 м
Корректировка на близость к водным объектам		10%	10%	10%	10%
Скорректированная цена, рублей		4,5	3,3	4,5	2,2
<b>Выводы</b>					
Сумма корректировок (Sn)		0,405	0,675	0,675	0,675
Весовой коэффициент (Ki)		0,284	0,239	0,239	0,239
Доля объектов-аналогов в рыночной стоимости объекта оценки, руб./кв.м (Di)		1,3	0,8	1,1	0,5
Средневзвешенная рыночная стоимость, руб./кв.м	4				
Площадь объекта оценки, кв.м	20 000				
Рыночная стоимость объекта оценки по сравнительному подходу, руб	<b>80 000,00</b>				

*Источник: анализ ООО «САЭС»*

Для оценки полноты внесенных корректировок анализируется степень однородности полученных скорректированных цен объектов-аналогов. Для этого определяется коэффициент вариации (Cv) выборки скорректированных цен:

$$C_v = \frac{S}{X_{cp}} \cdot 100 (\%), \text{ где}$$

S – среднее квадратическое отклонение; X<sub>cp</sub> – средняя арифметическая.

Выборка считается однородной, если  $C_v \leq 33\%$ .

В данном случае при стоимости для объектов оценки  $C_v < 33\%$  что позволяет говорить о достаточной степени однородности полученной выборки. Следовательно, введенные корректировки достаточно полно учитывают различия между объектами-аналогами.

**Таблица 16.10**

Среднее значение ряда данных	3,63
Сумма квадратов отклонений - значения X от средней ряда данных	1,22
Среднеквадратическое отклонение - корень квадратный из дисперсии	1,10
Коэффициент вариации - отношение среднеквадратического отклонения к средней ряда. Выборка (по канонам статистики) является однородной, если коэффициент вариации $< 33\%$	30,30%

*Источник: анализ ООО «САЭС»*

**Вывод:** рыночная стоимость объектов оценки, рассчитанная в рамках сравнительного подхода на дату оценки, составляет:

<b>Объект оценки</b>	<b>Рыночная стоимость, руб.</b>	<b>Рыночная стоимость, руб./кв.м.</b>
земельный участок общей площадью 110 281 кв.м, расположенного по адресу: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир п. Лубеньковский. Участок находится примерно в 100 м от ориентира по направлению на Запад	<i>441 124</i>	<i>4</i>
земельный участок общей площадью 20 000 кв.м, расположенного по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Тверская, Удомельский р-н, с/пос Порожкинское, п. Лубеньковский, сельскохозяйственный кооператив «Салма-Плюс»	<i>80 000</i>	<i>4</i>

## **17. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ**

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

Затратный подход при оценке недвижимости предполагает оценку имущественного комплекса, состоящего из земельного участка и созданных на нем улучшений (в том числе зданий и сооружений) на основе расчета затрат необходимых при его воссоздании на конкретную дату оценки. Он основывается на изучении возможностей инвестора в приобретении недвижимости и исходит из того, что инвестор, проявляя должное благоразумие, не заплатит за Объект большую сумму, чем та, в которую обойдется возведение аналогичного по назначению и качеству объекта в обозначенный период и без существенных задержек. В общем случае стоимость объекта представляет собой сумму стоимости земельного участка, стоимости нового строительства и прибыли застройщика – инвестора, за вычетом накопленного износа (обесценение).

$$C = C_{зд.} + ПП - И.$$

Где:

C – рыночная стоимость Объекта оценки затратным подходом;

C<sub>зд.</sub>– стоимость затрат на создание улучшений;

ПП –предпринимательская прибыль;

И – общий накопленный износ;

Рыночная стоимость может рассчитываться через стоимость воспроизводства или стоимость замещения.

Затраты на замещение – сумма затрат на создание объекта, аналогичного объекту оценки, в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, с учетом износа объекта оценки.

Затраты на воспроизводство – сумма затрат в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, на создание объекта, идентичного объекту оценки, с применением идентичных материалов и технологий, с учетом износа объекта оценки.

Основные этапы процедуры оценки при данном подходе:

- Расчет суммы затрат на создание улучшений Объекта оценки;
- Определение предпринимательской прибыли;
- Определение величины накопленного износа зданий и сооружений;
- Уменьшение стоимости затрат на создание Объекта оценки на сумму износа;

### **17.1. Расчет суммы затрат на создание улучшений объектов недвижимости, входящих в состав объекта оценки**

В зависимости от цели оценки и необходимой точности расчета существует несколько способов определения величины затрат на строительство объектов недвижимости.

В настоящем отчете для определения суммы затрат на создание (строительство) зданий объекта оценки был использован метод сравнительной единицы (или метод удельной стоимости).

Метод сравнительной единицы предполагает расчет стоимости строительства сравнительной единицы (1 м<sup>2</sup>, 1 м<sup>3</sup>) аналогичного здания. Стоимость сравнительной единицы аналога должна быть скорректирована на имеющиеся различия в сравниваемых объектах (планировка, оборудование, права собственности и т.д.) и приведена к уровню цен существующих на дату проведения оценки.

Для расчета затрат на строительство (создание) оцениваемого объекта скорректированная стоимость единицы сравнения умножается на количество единиц сравнения (площадь, объем).

Не обладая точностью других методов, метод сравнительной единицы гарантирует однотипность результатов и дает надежную оценку стоимости, что является особенно важным при проведении оценки большого количества объектов.

В настоящее время существует несколько основных информационных баз укрупненных показателей стоимости строительства, различающихся по времени, принципам разработки, классификации объектов. Наиболее часто используемыми из них являются:

- Сборники укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений (УПВС). Укрупненные, показатели, приведенные в сборниках, составлены в ценах и нормах, введенных с 1 января 1969г.
- Базовые укрупненные показатели строительства (БУПС).
- Укрупненные показатели стоимости строительства, выпускаемые фирмой КО-ИНВЕСТ («Складские здания и сооружения», «Промышленные здания», «Общественные здания» и другие).
- Региональный справочник стоимости РСС (ежегодно выпускаемый справочник разработан для определения текущей и прогнозной стоимости работ в строительстве в уровне цен на год выпуска).

Расчет стоимости затрат на создание здания по методу сравнительной единицы с использованием справочников оценщика фирмы КО-ИНВЕСТ выполняется по формуле.

$$C = C_{k1} \times \alpha_1 + C_{k2} \times \alpha_2 ,$$

где:

C – стоимость затрат на создание зданий и сооружений;

C<sub>k1</sub> , C<sub>k2</sub> - скорректированный показатель восстановительной стоимости по объектам-аналогам № 1 и № 2 соответственно;

α<sub>1</sub>, α<sub>2</sub> - весомость зданий-аналогов по степени их соответствия оцениваемому зданию;

В свою очередь скорректированные показатели восстановительной стоимости по объектам-аналогам вычисляются по формуле:

$$CK = (C_c + \Sigma \Delta C) \times K,$$

где:

C<sub>c</sub> – справочный показатель по объектам-аналогам;

$\Sigma \Delta C$  – сумма поправок первой группы, выраженных в рублях на один куб. м здания;  
К - Общий корректирующий коэффициент по второй группе поправок (произведение корректирующих коэффициентов).

Индексация стоимости строительно-монтажных работ производится компанией ООО «КО-ИНВЕСТ» и коэффициенты пересчета публикуются в сборниках «Индексы цен в строительстве» с учетом класса конструктивных систем зданий и сооружений и принадлежность к отрасли. При использовании в расчетах данных Справочников оценщика пересчет стоимости в текущие цены производился с использованием коэффициентов индексации.

## **17.2. Расчет затрат на воспроизводство (замещение) улучшений объекта оценки**

Величина затрат на создание объекта может быть определена различными методами.

Анализ методов определения стоимости строительства объектов в условиях Российской Федерации показывает, что в оценке объектов недвижимости может быть использована их следующая укрупненная классификация<sup>13</sup>:

- метод на основе базы данных о стоимости объектов-аналогов;
- метод сравнительной единицы;
- метод разбивки на компоненты;
- базисный метод и его разновидности;
- ресурсный метод и его разновидности;
- экспертно-аналитический метод (метод на основе данных о стоимости приобретения аналогичного объекта - коммерческое предложение или прайс-лист компании производителя, поставщика или дилера);
- комбинированный метод.

При определении величины затрат на строительство объектов коммерческой недвижимости

Оценщиком была использована методика приведения цен стоимости строительства, определенных в базисном уровне, к ценам на дату оценки. Базисный уровень цен определялся по укрупненным показателям стоимости строительства

«Жилые дома. Укрупненные показатели стоимости строительства» (УПСС); составленным в ценах на 01.01.2011 г. для условий строительства в Московской области (Ко-Инвест).

При определении затрат на замещение какого-либо здания или сооружения оценочная стоимость единицы укрупненного измерителя, принятая по сборнику для данного территориального пояса, умножается на общее количество единиц измерения оцениваемого объекта. Подбор соответствующего показателя по сборнику производится в зависимости от назначения и конструкции оцениваемого здания или сооружения, материала фундамента, стен, перекрытия, колонн, каркаса здания, пола, этажности, наружной и внутренней отделки здания и др. При условии совпадения технических характеристик стоимость 1 куб. м оцениваемого здания принимается равной стоимости 1 куб. м здания по сборнику для данного территориального пояса с учетом капитальности и климатического района.

---

<sup>13</sup> Методические указания по определению стоимости строительной продукции на территории Российской Федерации. МДС 81-1.99. (Постановление Госстроя России от 26.04.99, №41).

---

Этапы расчета стоимости затрат на строительство методом сравнительной единицы на основе сборников «КО-ИНВЕСТ»:

На основе Справочников оценщика, разработанных компанией «КО-ИНВЕСТ» - «Укрупненные показатели стоимости строительства» - осуществляется подбор аналога в зависимости от назначения и конструктивных особенностей объекта.

С использованием выбранного аналога оцениваемого объекта по соответствующей таблице сборника выбирается стоимость единицы указанного в таблице измерителя объекта в базовом масштабе цен.

При условии совпадения технических характеристик стоимость единицы измерения оцениваемого объекта должна приниматься равной стоимости единицы измерения объекта-аналога.

При расхождении технических характеристик вводятся поправки (корректирующие показатели) к стоимости единицы измерения объекта-аналога.

Расчет стоимости затрат на строительство оцениваемых зданий и сооружений проводится по следующей формуле:

$$\text{Сд.о.} = L \times (\text{Сан.} + \sum(\Delta \text{Ci})) \times \text{Пр}(\text{Ki}) \times \text{Ид.о./ан.} \times \text{Кгот.} \times \text{Кпп.},$$

где

L – мера измерения объекта оценки (объем, площадь, длина и т.п. в соответствующих единицах измерения) (куб.м, кв. м, м и т.п.):

Сан. – стоимость 1 ед. измерения объекта, аналогичного по конструктивным параметрам объекту оценки, по УПСС в ценах УПСС (руб./ед. изм.);

$\sum(\Delta \text{Ci})$  - сумма стоимостных поправок к стоимости 1 ед. измерения объекта, учитывающих различия в конструктивных элементах объекта-оценки и объекта-аналога (руб./ед. изм.)

Пр(Ki) – произведение корректирующих коэффициентов, учитывающих различие объекта оценки и объекта-аналога в единицах измерения, регионах расположения, сейсмичности, климата и т.п.;

Ид.о./ан. - индекс пересчета базисной сметной стоимости строительства из цен УПСС в текущий уровень цен на дату оценки по справочникам Ко-Инвест «Индексы цен в строительстве №86,88»;

Кгот. – коэффициент, учитывающий степени строительной готовности, вводится для объектов незавершенных строительством;

Кпп – прибыль предпринимателя (девелопера).

Стоимостные показатели сборников УПСС основываются на проектно-сметной документации, в том числе, на данных о средних показателях затрат на освоение строительных площадок, устройство коммуникаций, на новых расценках на работы и данных об индексах цен в строительстве. В УПСС предусмотрено введение корректирующих коэффициентов и поправок.

Корректирующие показатели объединяются в 2 группы:

поправки в рублях на 1 куб. м («+» - увеличение, «-» - уменьшение).

поправочные коэффициенты к справочной стоимости.

Классы качества зданий и сооружений.

КО-ИНВЕСТ использует следующие классы качества зданий и сооружений:

Standard-69 (класс качества зданий, построенных по технологиям, применявшимся до 1984 г., определен авторами как Standard-69, при условии, что в них после 1985 г. не проводился капитальный ремонт или реконструкция);

econom (экономичный);

standard (средний);

premium (улучшенный);

de luxe (люкс).

Класс качества определяется согласно разделу 2 справочника таблица 2.1. И определяется как econom (экономичный).

Формулу для расчета восстановительной стоимости (стоимости строительства) с применением укрупненных показателей стоимости строительства из Справочника оценщика можно представить в следующем виде:

$BC = S \cdot C_k$  **Ошибка! Объект не может быть создан из кодов полей редактирования.**  $C_k$ ,

где: BC – восстановительная стоимость объекта оценки, руб.;

S – кол-во потребительских единиц объекта (строительная площадь);

$C_k$  – скорректированная стоимость 1 кв. м потребительского свойства в уровне цен на 01.01.2011 г. руб. (М. «Ко-Инвест», 2011 г.)

$C_k = (C_c + SDC) \cdot K$  **Ошибка! Объект не может быть создан из кодов полей редактирования.**  $K$ ,

где:  $C_c$  – справочный показатель стоимости;

SDC – сумма поправок, выраженная в рублях:

на отсутствие части наружных стен

на различие в высоте этажа

на различие в количестве перегородок

на наличие подвала

на наличие фонарей

на учет особо строительных работ

на различие в прочности грунтов, глубине заложения фундаментов и степени обводнения грунтов

на различие в конструктивных решениях:

кровли

наружных стен

перегородок

полов

заполнения проемов

отделки

K – произведение поправок, выраженных в коэффициентах:

на различие в объеме здания

на различие в климате

на сейсмичность

на величину проч. и непредвиденных затрат  
 на региональное различие в уровне цен  
 на зональное различие в уровне цен  
 на изменение цен после издания справочника  
 по учету налога на добавленную стоимость

Конструктивные поправки рассчитываются только при существенных различиях в конструктивных решениях отдельных элементов зданий с использованием показателей, приведенных в разделе 5 Справочника. Если техническое решение конструктивного элемента оцениваемого здания или сооружения отличается от технического решения этого же элемента справочного здания или сооружения, то стоимость оцениваемого элемента ( $C_o$ ) рассчитывается по формуле:

$$C_o = C_c \cdot \frac{\varphi_o}{\varphi_c}$$

где  $C_o$  и  $C_c$  – стоимость конструктивного элемента соответственно для оцениваемого и для справочного здания, сооружения;

$\varphi_o$  и  $\varphi_c$  – ценностные коэффициенты для рассматриваемого конструктивного элемента соответственно для оцениваемого и справочного здания, сооружения.

Поправка между объемом оцениваемого объекта ( $S$ ) и объемом аналога ( $S_a$ ) определяется по таблице, согласно Справочнику оценщика «Укрупненные показатели стоимости строительства, М., КО-ИНВЕСТ, 2011 г. При разнице в объемах менее 30% поправочный коэффициент может не вводиться.

Поправочные коэффициенты указаны в таблице далее:

Таблица 17.1

**Поправки на разницу в объеме или площади**

$S_o > S_a$		$S_o < S_a$	
$V_o/V_{спр}$	$K_o$	$S_o/S_{спр}$	$K_o$
0,29-0,10	<b>1,22</b>	<b>0,49-0,25</b>	1,2
0,49-0,30	<b>1,2</b>	<b>0,86-0,50</b>	1,1
0,71-0,580	<b>1,16</b>	<b>0,85-1,15</b>	1
0,70-1,30	<b>1,0</b>	<b>1,16-1,50</b>	0,95
1,31-2,00	0,87	1,50-2,00	0,93

Коэффициент на различие в сейсмичности вводится, когда объект располагается в районе с сейсмичностью, отличной от расчетной (см. таблицу поправок в Справочнике). В данном случае эта поправка равна 1.

Корректирующий коэффициент доначислений к стоимости прямых затрат, накладных расходов и прибыли вводится в случае существенного отличия доначислений от уровня, учтенного в справочных стоимостных показателях. В данном случае Оценщик не располагает сведениями о таких доначислениях. Поправка равна 1.

Регионально-экономические поправки позволяют выйти на уровень стоимости зданий в конкретном районе. При существенном уровне отличия стоимости строительства здания в конкретном населенном пункте по сравнению со средним уровнем стоимости в

регионе, может вводиться соответствующая зонально-экономическая поправка к усредненному региональному коэффициенту («Справочник оценщика», регионально-экономический коэффициент к справочной стоимости строительства в Московской области). В данном случае эта поправка равна 1,09.

Корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве после издания справочника

В данных «Справочник оценщика» восстановительная стоимость дана в ценах на 1 января 2011, 2010 годов. Для перехода в цены на дату оценки использован Сборник КО-ИНВЕСТ «Индексы цен в строительстве», выпуск 86,91.

Прирост цен определяется по классу конструктивных систем здания.

**Таблица 17.2**  
**Класс конструктивных систем**

Основной материал ограждающих конструкций	Основной материал несущих конструкций	Класс конструктивной системы
Кирпич	Железобетон и сталь	КС-1
	Древесина	КС-2
Железобетон	Железобетон (бескаркас/каркас)	КС-3/КС-4
	Сталь	КС-5
Комбинация металлического листа и теплоизоляционных материалов	Сталь и железобетон	КС-6
Древесина	Древесина и др. конструкт. элементы	КС-7
Сооружения преимущественно из нерудных и бетона		КС-8
Сооружения преимущественно из монолитного железобетона		КС-9
Сооружения преимущественно из сборного железобетона		КС-10
Сооружения преимущественно из конструкционной стали		КС-11
Сооружения преимущественно из труб		КС-12
Сооружения преимущественно из древесины		КС-13
Сооружения преимущественно из кабелей и проводов		КС-14

Источник: Справочник оценщика, разработанных компанией «КО-ИНВЕСТ» «Общественные здания. Укрупненные показатели стоимости строительства в уровне цен на 01.01.2011 г

Тогда основная формула для расчета рыночной стоимости объекта оценки на основе затратного подхода как нового будет такова:

$$СНС = S \text{Ошибка! Объект не может быть создан из кодов полей редактирования.} \\ (C_c + SDC) \text{Ошибка! Объект не может быть создан из кодов полей} \\ \text{редактирования.} K + ПП,$$

где: ПП – прибыль Предпринимателя;

НДС – величина налога на добавленную стоимость (18%) не включена в УПС, расчет ведется без учета НДС.

Базовая стоимость скорректирована на стоимость отсутствующего элемента:

**Таблица 17.3**  
**Корректировка на отсутствующую конструктивную систему**

Справочник «КО-ИНВЕСТ»/источник информации	№ позиции в справочнике	Отделка	отопле-ние и вентиля-ция	водо-снабжение и канали-зация
Жилые дома, 2011	ЖЗ.4 1.1817	2506	1093	2030
Жилые дома, 2011	ЖЗ.4 1.1817	2744	530	983

Жилые дома, 2011	ЖЗ.2 3.811	4156	618	1148
Жилые дома, 2011	ЖЗ.4 1.1827	1811	439	814

Для определения стоимости объекта оценки, сметную стоимость строительства, необходимо увеличить на величину прибыли предпринимателя.

Табл. 17.1

**Расчет затрат на воспроизводство/замещения недвижимого имущества**

№ п/п	Наименование	Ед. измерения	Количество единиц	Справочник «КО-ИНВЕСТ»	№ позиции в справочнике	Базовая стоимость единицы по справочнику	КС	Поправка на площадь/объем	Стоимость единицы с учётом поправки, руб.	Переход в уровень цен с 01.01.2011 на 01.04. 2014 г. по Сборнику КО-ИНВЕСТ «Индексы цен в строительстве», выпуск 86,87	Переход в уровень цен с 01.04. 2014 г. на дату оценки по Сборнику КО-ИНВЕСТ «Индексы цен в строительстве», выпуск 91	Стоимость единицы в ценах на дату оценки, руб.	Затраты на строительство без учета НДС, руб.
1	Дом Размер 5,5x4,5 м	кв.м	24,75	Жилые дома, 2011	ЖЗ.4 1.1817	<b>11896</b>	КС-7	1	11896	0,988	0,885	10402	<b>257 450</b>
2	Дом Размер 5,2x5,1 м +5,2x5,1 (внутри дома)	кв.м	53,04	Жилые дома, 2011	ЖЗ.4 1.1817	<b>18366</b>	КС-7	1	18366	0,988	0,885	16059	<b>851 769</b>
3	Склад Размер 11,3x3,8 м	кв.м	42,94	Складские здания и сооружения, 2011	<b>С4.03.001</b>	<b>20084,61</b>	КС-11	1,2	24101,53	0,661	0,939	14959	<b>642 339</b>
4	Склад Размер 8x3,8 м	кв.м	30,4	Складские здания и сооружения, 2011	<b>С4.03.001</b>	<b>20084,61</b>	КС-11	1,2	24101,53	0,661	0,939	14959	<b>454 754</b>
5	Склад Размер 20,3x4,2 м	кв.м	85,26	Складские здания и сооружения, 2011	<b>С4.03.001</b>	<b>20084,61</b>	КС-11	1,1	22093,07	0,661	0,939	13713	<b>1 169 170</b>
6	Бытовка Размер 8,3x4,2 м	кв.м	34,86	Жилые дома, 2011	ЖЗ.2 3.811	<b>16701</b>	КС-2	1	16701	0,976	0,844	13757	<b>479 569</b>
7	Дом Размер 19x8 м	кв.м	152	Жилые дома, 2011	ЖЗ.4 1.1827	<b>9597</b>	КС-7	1	9597	0,988	0,885	8391	<b>1 275 432</b>

**Прибыль предпринимателя** (инвестора) является сложившейся рыночной нормой, стимулирующей предпринимателя на инвестирование строительного проекта. Величина прибыли предпринимателя в денежном выражении (Profit) зависит от сложившейся рыночной практики и определяется в процентах от затрат на замещение (общей сметной стоимости строительства), принимаемых в качестве основы для расчетов.

Величина прибыли предпринимателя определена как 0.

### 17.3. Определение накопленного износа

Износ – снижение стоимости имущества под действием различных причин, т.е. уменьшение полезности Объекта, а значит и его стоимости.

Физический износ имущества – износ имущества, связанный со снижением его работоспособности в результате, как естественного физического старения, так и влияния внешних неблагоприятных факторов. Физический износ вызван физическим старением имущества, признаками которого являются потеря прочности, точности, снижение производительности. Здесь фактическое состояние имущества сравнивается с состоянием такого же нового объекта.

Функциональное устаревание (functional obsolescence) – потеря объектом стоимости вследствие изменения во вкусах, предпочтениях, технических инноваций или смены рыночных стандартов (Источник: глоссарий терминов МСО 2007/Ф).

Функциональное устаревание может быть устранимым и неустрашимым. Функциональное устаревание считается устранимым, когда стоимость ремонта или замены устаревших или неприемлемых компонентов выгодна или, по крайней мере, не превышает величину прибавляемой полезности и/или стоимости. В противном случае функциональное устаревание считается неустрашимым.

Рассмотрев состояние и функциональность оцениваемого объекта Оценщик пришел к выводу, что величина функционального устареваний равны нулю.

Внешнее (экономическое) устаревание (external obsolescence) – потеря стоимости, обусловленная факторами, внешними по отношению к рассматриваемому объекту (Источник: глоссарий терминов МСО 2007/В).

Этот вид устаревания присущ улучшениям в силу их фиксированного положения и в отличие от физического износа и функционального устаревания в самом объекте не проявляется. Он связан с неблагоприятным изменением внешнего экономического окружения объекта (старение окружения). Поэтому внешнее устаревание рассматривается по отношению к объекту в целом и относится как к земельному участку, так и к улучшениям в определенных пропорциях.

Внешнее устаревание составляет 34% согласно СРД № 6 от 2015 г.

Для расчета физического износа в данном случае использовался нормативный метод.

Согласно нормативному методу, физический износ объекта определяется по формуле:

$$FI = \frac{\sum_{i=1}^n \Phi I_i \times d_i}{100}, \text{ где:}$$

FI – физический износ объекта, %;

ΦI<sub>i</sub> – физический износ i-ого конструктивного элемента, %;

$d_i$  – удельный вес  $i$ -ого конструктивного элемента в стоимости замещения объекта, %.

Физический износ отдельных конструкций определялся путем сравнения признаков физического износа, выявленных в результате визуального обследования объектов, с их значениями, приведенными в соответствующих правилах и указаниях:

Бейлезон Ю.В. Основы оценки недвижимости: Конспект лекции по основным принципам оценки технического состояния зданий и сооружений, Российское общество оценщиков;

Правила оценки физического износа жилых зданий ВСН 53-86р, утвержденные приказом Государственного комитета по гражданскому строительству и архитектуре №446 от 24.12.1986 г.;

Кутуков В. Н. Реконструкция зданий: Учебник для строительных вузов. М.: Высшая школа, 1981 г.;

Материалы Международного оценочного консорциума (МОК-Информ) по вопросам оценки физического износа зданий и сооружений.

Для конструктивных элементов, которые не были доступны для непосредственного осмотра, износ определялся косвенными способами. При этом учитывались такие факторы, как преобладающий материал конструкций, средний срок службы отдельных систем, возможность и периодичность замены элементов, физическое состояние объекта в целом.

Определенное представление о соотношении технического состояния объекта и величины физического износа дает следующая таблица.

Табл. 17.2

**Соотношение технического состояния здания и величины физического износа**

Физический износ, %	Состояние несменяемых конструкций объектов недвижимости	Состояние внутренних конструктивных элементов
0-20	Повреждений и деформаций нет. Нет также следов устранения дефектов	Полы и потолки ровные, горизонтальные, трещины в покрытиях и отделке отсутствуют
21-40	Повреждений и дефектов, в том числе и искривлений, нет. Имеются места следы различных ремонтов, в том числе небольших трещин в простенках и перемычках	Полы и потолки ровные, на потолках возможные волосяные трещины. На ступенях лестниц небольшое число повреждений. Окна и двери открываются с некоторым усилием
41-60	Имеется много следов ремонта трещин и участков наружной отделки. Имеются места искривления горизонтальных линий и следы их ликвидации. Износ кладки стен характеризуется трещинами между блоками	Полы в отдельных местах зыбкие и с отклонениями от горизонтали. В потолках много трещин, ранее заделанных и появившихся вновь. Отдельные отставания покрытия пола (паркета, плиток). Большое число поврежденных ступеней
61-80	Имеются открытые трещины различного происхождения, в том числе от износа и перегрузки кладки поперек кирпичей. Большое искривление горизонтальных линий и местами отклонение стен от вертикали	Большое число отклонений от горизонтали в полах, зыбкость. Массовое повреждение и отсутствие покрытия пола. В потолках много мест с обвалившейся штукатуркой. Много перекошенных окон и дверей. Большое число поврежденных ступеней, перекосы маршей, щели между ступенями
81-100	Объект недвижимости в опасном состоянии. Участки стен разрушены, деформированы в проемах. Трещины по перемычкам, простенкам и по всей поверхности стен. Возможны большие искривления горизонтальных линий и выпучивание стен	Полы с большими перекосами и уклонами. Заметные прогибы потолков. Окна и двери с гнилью в узлах и брусках. В маршах лестниц не хватает ступеней и перил. Внутренняя отделка полностью разрушена

#### 17.4. Определение рыночной стоимости зданий

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки с учетом накопленного износа, определенная в рамках затратного подхода составит:

Табл. 17.3

**Расчет рыночной стоимости недвижимого имущества**

№ п/п	Наименование	Затраты на строительство без учета НДС, руб.	Прибыль девелопера, коэфф.	Физический износ, %	Функциональное устаревание, %	Экономическое устаревание, %	Накопленный износ, %	Рыночная стоимость объекта без учета НДС, руб.
1	Дом Размер 5,5х4,5 м	257 450	1	50%	0%	34%	67%	84 959
2	Дом Размер 5,2х5,1 м +5,2х5,1 (внутри дома)	851 769	1	50%	0%	34%	67%	281 084
3	Склад Размер 11,3х3,8 м	642 339	1	50%	0%	34%	67%	211 972
4	Склад Размер 8х3,8 м	454 754	1	50%	0%	34%	67%	150 069
5	Склад Размер 20,3х4,2 м	1 169 170	1	50%	0%	34%	67%	385 826
6	Бытовка Размер 8,3х4,2 м	479 569	1	50%	0%	34%	67%	158 258
7	Дом Размер 19х8 м	1 275 432	1	50%	0%	34%	67%	420 893
	Итого							1 693 061

## 18. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ.

Описание процедуры согласования

Рыночная стоимость объектов оценки (С) может быть определена по формуле:

$$C_p = C_{д.п.} \times Q1 + C_{з.п.} \times Q2 + C_{с.п.} \times Q3,$$

где С д.п., С з.п., С с.п.– стоимость объектов оценки, определенная соответственно доходным, затратным, сравнительным подходами, руб.;

Q1, Q2, Q3 - средневзвешенное значение достоверности определения стоимости доходным, затратным, сравнительным подходами соответственно.

Обоснование выбора использованных весов

**Доходный подход** отражает намерения потенциального инвестора, планирующего извлечь выгоды от использования объектов оценки. Проверка полученного результата на соответствие рыночным данным по продаже (предложениям по продаже) показало, что полученный результат не укладывается в диапазон цен, сформировавшихся на рынке земель аналогичного назначения.

Поэтому из-за низкой достоверности полученного результата оценщиком принято решение не использовать полученный результат при окончательном согласовании стоимости объектов оценки.

**Затратный подход** не использовался в рамках настоящего Отчета для определения рыночной стоимости объектов оценки.

**Сравнительный подход** использует информацию по продажам объектов недвижимости, сравнимых с оцениваемым объектом. Преимущество данного подхода состоит в его способности учитывать реакцию продавцов и покупателей на сложившуюся конъюнктуру рынка. Его недостаток состоит в том, что практически невозможно найти два полностью идентичных объекта, а различия между ними не всегда можно с достаточной точностью вычленивать и количественно оценить. С учетом того, что стоимость объектов оценки затратным подходом не проводилась, а результат, стоимости объектов оценки доходным подходом исключен из окончательного согласования, то полученному результату стоимости объектов оценки сравнительным подходом придан удельный вес – 1,00.

**Таблица 18.1**

Подход	Рыночная стоимость, рублей	Удельные веса	Рыночная стоимость, руб.
земельный участок общей площадью 110 281 кв.м, расположенного по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир п. Лубеньковский. Участок находится примерно в 100 м от ориентира по направлению на Запад			
Затратный	не применялся	0,0	
Сравнительный	441 124	1,0	441 124
Доходный	не применялся	0,0	
Итого			441 124
земельный участок общей площадью 20 000 кв.м, расположенного по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Тверская, Удомельский р-н, с/пос Порожкинское, п. Лубеньковский, сельскохозяйственный кооператив «Салма-Плюс»			
Затратный	не применялся	0,0	
Сравнительный	80 000	1,0	80 000
Доходный	не применялся	0,0	
Итого			80 000

Источник: анализ ООО «САЭС»

**Таблица 18.2**

<b>№ п/п</b>	<b>Наименование</b>	<b>Затратный подход</b>	<b>Вес</b>	<b>Сравнительный подход</b>	<b>Доходный подход</b>	<b>Рыночная стоимость объекта без учета НДС, руб.</b>
1	Дом Размер 5,5х4,5 м	84 959	1	не применялся	не применялся	84 959
2	Дом Размер 5,2х5,1 м +5,2х5,1 (внутри дома)	281 084	1	не применялся	не применялся	281 084
3	Склад Размер 11,3х3,8 м	211 972	1	не применялся	не применялся	211 972
4	Склад Размер 8х3,8 м	150 069	1	не применялся	не применялся	150 069
5	Склад Размер 20,3х4,2 м	385 826	1	не применялся	не применялся	385 826
6	Бытовка Размер 8,3х4,2 м	158 258	1	не применялся	не применялся	158 258
7	Дом Размер 19х8 м	420 893	1	не применялся	не применялся	420 893
	Итого					1 693 061

**Окончательное заключение о рыночной стоимости объекта  
Оценки составляет**

**2 214 185**

**(Два миллиона двести четырнадцать тысяч сто восемьдесят пять) руб. без  
НДС**

## 19. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Мы, нижеподписавшиеся, настоящим удостоверяем, что в соответствии с имеющимися у нас данными:

- изложенные в данном отчете факты правильны и соответствуют действительности;
- сделанный анализ, высказанные мнения и полученные выводы действительны исключительно в пределах оговоренных в данном отчете допущений и ограничивающих условий и являются нашими персональными, непредвзятыми профессиональным анализом, мнениями и выводами;
- мы не имеем ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в объекте собственности, являющемся предметом данного отчета;
- мы также не имеем личной заинтересованности и предубеждения в отношении вовлеченных сторон;
- наше вознаграждение ни в коей степени не связано с объявлением заранее определенной стоимости, или тенденции в определении стоимости в пользу клиента, с суммой оценки стоимости, с достижением заранее оговоренного результата или с последующими событиями;
- задание на оценку не основывалось на требованиях определения минимальной или заранее оговоренной цены;
- ни одно лицо, кроме подписавших данный отчет, не оказывали профессионального содействия оценщикам, подписавшим данный отчет;
- наш анализ, мнения и выводы были получены, а этот отчет составлен в полном соответствии с Едиными Стандартами Профессиональной Практики Оценки;
- удостоверяем, что использование данного отчета регулируется требованиями Российского Общества Оценщиков в отношении его проверки должным образом уполномоченными представителями;
- расчетная рыночная стоимость признается действительной на **24.06.2015 г.**

### Окончательное заключение о рыночной стоимости объекта Оценки составляет

**2 214 185**

(Два миллиона двести четырнадцать тысяч сто восемьдесят пять) руб. без НДС

#### В том числе:

Объект оценки	Рыночная стоимость без НДС, руб.	Рыночная стоимость без НДС, руб./кв.м.
земельный участок общей площадью 110 281 кв.м, расположенного по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир п. Лубеньковский. Участок находится примерно в 100 м от ориентира по направлению на Запад	441 124	4
земельный участок общей площадью 20 000 кв.м, расположенного по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Тверская, Удомельский р-н, с/пос Порожжинское, п. Лубеньковский,	80 000	4

Объект оценки	Рыночная стоимость без НДС, руб.	Рыночная стоимость без НДС, руб./кв.м.
сельскохозяйственный кооператив «Салма-Плюс»		
Дом Размер 5,5х4,5 м	84 959	3 433
Дом Размер 5,2х5,1 м +5,2х5,1 (внутри дома)	281 084	5 299
Склад Размер 11,3х3,8 м	211 972	4 936
Склад Размер 8х3,8 м	150 069	4 936
Склад Размер 20,3х4,2 м	385 826	4 525
Бытовка Размер 8,3х4,2 м	158 258	4 540
Дом Размер 19х8 м	420 893	2 769

Оценщик  
ООО «САЭС»

\_\_\_\_\_

И.И. Доронина

Генеральный директор  
ООО «САЭС»

\_\_\_\_\_

А.О. Шкапа

## 20. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

**Объекты оценки** - Объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте (ФСО №1)

**Оценочная деятельность** - Профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости (№ 135-ФЗ)

**Субъекты оценочной деятельности** - Физические лица, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями Федерального закона об оценочной деятельности (№ 135-ФЗ)

**Цена объектов оценки** - Денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки (ФСО №1)

**Стоимость объектов оценки** - Расчетная величина цены объектов оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости (ФСО № 1)

**Цель оценки** - Определение стоимости объектов оценки, вид которой определяется в задании на оценку (ФСО № 2)

**Рыночная стоимость** - Наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, 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 (№ 135-ФЗ)

**Инвестиционная стоимость объектов оценки** - Стоимость для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объектов оценки. При определении инвестиционной стоимости, в отличие от определения рыночной стоимости, учет возможности отчуждения по инвестиционной стоимости на открытом рынке не обязателен (ФСО № 2)

**Ликвидационная стоимость объектов оценки** - Расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объектов 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 (ФСО № 2)

**Кадастровая стоимость объектов оценки** - Определенная методами массовой

оценки рыночная стоимость, установленная и утвержденная в соответствии с законодательством, регулирующим проведение кадастровой оценки. Кадастровая стоимость определяется оценщиком, в частности, для целей налогообложения (ФСО № 2)

**Подход к оценке** - Совокупность методов оценки, объединенных общей методологией (ФСО № 1)

**Метод оценки** - Последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объектов оценки в рамках одного из подходов к оценке (ФСО № 1)

**Доходный подход** - Совокупность методов оценки стоимости объектов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объектов оценки (ФСО № 1)

**Сравнительный подход** - Совокупность методов оценки стоимости объектов оценки, основанных на сравнении объектов оценки с объектами - аналогами объектов оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом - аналогом объектов оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость (ФСО № 1)

**Затратный подход** - Совокупность методов оценки стоимости объектов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объектов оценки с учетом износа и устареваний (ФСО № 1)

**Объект-аналог объектов оценки** - Объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость (ФСО № 1)

**Затраты на воспроизводство объектов оценки** - Затраты, необходимые для создания точной копии объектов оценки с использованием применявшихся при создании объектов оценки материалов и технологий (ФСО № 1)

**Затраты на замещение объектов оценки** - Затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки (ФСО № 1)

**Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости)** - Дата, по состоянию на которую определяется стоимость объектов оценки (ФСО № 1)

**Наиболее эффективное использование объектов оценки** - Использование объектов оценки, при котором его стоимость будет наибольшей (ФСО № 1)

**Срок экспозиции объектов оценки** - Срок с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объектов оценки до даты совершения сделки с ним (ФСО № 1)

**Итоговая стоимость объектов оценки** - Стоимость, определяемая путем расчета стоимости объектов оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (ФСО № 1)

**Отчет об оценке** - Документ, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, настоящим 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 объектов оценки (ФСО № 3)

## 21. СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

### Нормативные акты:

- Гражданский кодекс Российской Федерации;
- Жилищный кодекс Российской Федерации;
- Закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ;
- Закон города Москвы от 5 мая 2010 года №17 «О Генеральном плане города Москвы».

### Стандарты оценки:

- Международные стандарты оценки. Кн.1, Г.И. Микерин (руководитель), М.И. Недужий, Н.В. Павлов, Н.Н. Яшина. – М.: ОАО «Типография «НОВОСТИ», 2000. – 264 с.
- Международные стандарты оценки. Кн.2, Г.И. Микерин (руководитель), М.И. Недужий, Н.В. Павлов, Н.Н. Яшина. – М.: ОАО «Типография «НОВОСТИ», 2000. – 360 с.
- Федеральный стандарт оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)» (утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 года №256, зарегистрировано в Минюсте РФ 22.08.2007 года, регистрационный N 10040, опубликован в "Российской газете" - Федеральный выпуск №4457 от 4 сентября 2007 г).
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)» (утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 года N 255, зарегистрировано в Минюсте РФ 23.08.2007 N 10045, опубликован в "Российской газете" - Федеральный выпуск №4457 от 4 сентября 2007 г).
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» (от 20 июля 2007 г. N 254, зарегистрировано в Минюсте РФ 20.08.2007 N 10009, опубликован в "Российской газете" - Федеральный выпуск №4458 от 5 сентября 2007 г).
- Федеральный стандарт оценки «Определение кадастровой стоимости объектов недвижимости (ФСО № 4)» (утвержден Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации № 508 от 22 октября 2010 г.).
- Федеральный стандарт оценки «Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО № 5)» (утвержден Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации № 328 от 04 июля 2011 г.).
- Федеральный стандарт оценки «Требования к уровню знаний эксперта саморегулируемой организации оценщиков (ФСО № 6)» (утвержден Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации № 628 от 07 ноября 2011 г.).
- Свод стандартов оценки 2010 Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» (ССО РОО 2010). - М.: 2010
- Сборники укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений для переоценки основных фондов
- Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков от 07.03.2002 г. № 568-р.

### Научная литература:

1. Асаул А.Н. Экономика недвижимости. – СПб.: Питер, 2004. – 512 с.
2. Белокрыс «Основы оценки стоимости недвижимости», изд.:межд.акад, 2004г.
3. Генри С. Харрисон «Оценка недвижимости», Москва 1994 г.

4. Грибовский С.В. Оценка доходной недвижимости: Учебное пособие для вузов.- СПб: Питер, 2001.- 334 с.
5. Д.Фридман, Н.Ордуэй «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости», Москва 1997 г.
6. Иванова, Федотова «[Оценка стоимости недвижимости](#)», изд.:кнорус, 2007г.
7. Каминский «Анализ практики оценки недвижимости», изд.:маок, 2004г.
8. Литовченко, Наназашвили «[Оценка недвижимости](#)», учебное пособие для вузов, изд.:архитектура-с, 2005г.
9. Максимов С.Н. Основы предпринимательской деятельности на рынке недвижимости – СПб: Питер, 2000. – 272 с.
10. Озеров Е.С. "Экономика и менеджмент недвижимости" СПб, 2003год.
11. Оценка недвижимости: Учебник / Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2006. – 496 с.
12. Симионова «Методы оценки имущества. Бизнес, недвижимость, земля», изд.:феникс, 2006г.
13. Симионова, Шеина «Методы оценки и технической экспертизы недвижимости», изд.:марТ, 2006г.
14. Соловьев «[Оценочная деятельность. Оценка недвижимости](#)», изд.:высшая школа минск, 2003 г.
15. Тарасевич Е.И. «Оценка недвижимости», Санкт-Петербург 1997 г.
16. Тэпман «[Оценка недвижимости](#)», Учебное пособие для ВУЗов, изд.: юнити, 2006г.
17. Фридман Дж. Ордуэй Ник. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. Пер. с англ. - М.: Дело, 1997. - 480 с.
18. Шевчук «[Оценка недвижимости и управление собственностью](#)», изд.:феникс, 2007г.
19. Власов А.Д. «Проблемы оценки кадастровой стоимости»
20. Л.А. Лейфер «Справочник оценщика недвижимости», 2012

Периодические издания:

21. Индикаторы денежного рынка, «Эксперт».
22. Журнал «Зелёная площадь»
23. Информационно-справочная система «Центр»
24. Журнал «Регистр оценщика»

Всемирная сеть Интернет:

- <http://www.gks.ru>,
- <http://zem-kom.ru>
- <http://www.cian.ru>
- [www.slando.ru](http://www.slando.ru)
- [www.roszem.ru](http://www.roszem.ru)
- <http://www.lhr.ru>
- <http://www.realto.ru>
- [www.isr2050.ru](http://www.isr2050.ru)
- [www.rosreestr.ru](http://www.rosreestr.ru)
- [www.realte.dmir.ru](http://www.realte.dmir.ru)

Данные базы ООО «САЭС»

Данный базы «WINNER»

Журнал «Недвижимость и цены» и т.п.

# **ПРИЛОЖЕНИЕ 1**

## **КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОЦЕНЩИКОВ**



**ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ  
„РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ”**

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» зарегистрирована Федеральной регистрационной службой в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков 9 июля 2007 г. регистрационный № 0003.

Оценщик:

Доронина Ирина Игоревна  
*(фамилия, имя и отчество)*

паспорт: серия 4506 № 194029, выдан 10.07.2003г.  
ОВД района Печатники г. Москвы  
*(орган, выдавший документ)*

включен в реестр членов РОО:  
«27» января 2009г., регистрационный № 005347

Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

Срок действия настоящего свидетельства 3 года с даты выдачи.  
Выдано «28» января 2015 года.

Президент  С.А. Табакова

0018997 \*



**ПОЛИС № 08135/776/00008/4**

Настоящий Полис выдан Страховщиком - ОАО "АльфаСтрахование" на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий "Правил страхования профессиональной ответственности оценщиков", которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

**Страхователь: оценщик Доронина Ирина Игоревна**

**Адрес регистрации:** 106548, г. Москва, ул. Шоссейная, д. 21/9, кв. 44

**Объект страхования:** не противоречащие законодательству Российской Федерации

имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям).

**Страховой случай:** установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.

В случае наступления страхового случая, Страховщик производит страховую выплату в размере причиненного заказчику и (или) третьему лицу реального ущерба, установленном вступившим в законную силу решением арбитражного суда, но не более размера страховой суммы по настоящему Полису.

**Оценочная деятельность:** деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости.

**Страховая сумма:** 500 000,00 (Пятьсот тысяч и 00/100) рублей - по всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия настоящего Полиса.

**Лимит ответственности на один страховой случай** 500 000,00 (Пятьсот тысяч и 00/100) рублей.

**Франшиза:** нет

**Территория страхового покрытия:** Российская Федерация

**Срок действия настоящего Полиса:**

Настоящий Полис вступает в силу с 00 часов 00 минут «02» июня 2014 г. и действует по 24 часа 00 минут «01» июня 2015 г. включительно.

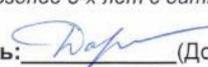
По настоящему Полису страхование распространяется на страховые случаи, произошедшие в течение срока действия настоящего Полиса.

Случай признается страховым при условии, что:

- нарушения федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности были допущены Страхователем в течение срока действия настоящего Полиса;
- Страхователю предъявлены претензии или иски о возмещении причиненного ущерба в течение срока действия настоящего Полиса и/или не позднее 3-х лет с даты его окончания.

**Страховщик:**  (Кублицкий П.В.)

На основании доверенности № 3928/14 от 21.04.2014 г.

**Страхователь:**  (Доронина И.И.)

Место и дата выдачи полиса:  
г. Москва, 02.06.2014 г.



125057, Москва, ул. Песчаная, д. 4а | (495) 775-68-77 | www.sk-if.ru  
(800) 700-68-77 | info@sk-if.ru

## ПОЛИС № ГО-ОЦ-651/14

## обязательного страхования ответственности оценщиков

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен договор обязательного страхования ответственности оценщиков № ГО-ОЦ-651/14 от 01.09.2014г. в соответствии с Правилами комплексного страхования профессиональной ответственности оценщиков ЗАО Страховая компания «Инвестиции и Финансы» от 11.08.2014г. и на основании Заявления на страхование.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Общество с ограниченной ответственностью «Столичное агентство экспертизы собственности»
ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС:	115142, г. Москва, Коломенская набережная, дом 18, кв. 140
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	50 000 000 (Пятьдесят миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	50 000 000 (Пятьдесят миллионов) рублей
ФРАНШИЗА:	Не установлена
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	15 000 (Пятнадцать тысяч) рублей 00 копеек
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Единовременно, безналичным платежом
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «01» сентября 2014 г. по «31» августа 2015 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском ответственности по обязательствам, возникающим вследствие нарушения договора на проведение оценки и причинения вреда имуществу третьих лиц, в результате нарушения требований Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", федеральных стандартов оценки или нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением суда или признанный страховщиком факт причинения заказчику и (или) третьему лицу убытков, включая причинение вреда имуществу, при осуществлении Страхователем оценочной деятельности в результате: - нарушения требований Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", федеральных стандартов оценки или нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности; - нарушения договора на проведение оценки. Настоящий договор заключается с условием возмещения вреда, причиненного Страхователем в период действия настоящего договора, и в течение срока исковой давности в три года, установленного законодательством Российской Федерации, если причинение вреда явилось следствием ошибок оценщика, допущенных в течение срока действия договора страхования.
Прилагаемые документы, являющиеся неотъемлемой частью Полиса:	1. Правила комплексного страхования профессиональной ответственности оценщиков ЗАО Страховая компания «Инвестиции и Финансы» от 11.08.2014г. 2. Заявление на страхование ответственности оценщиков от 01.09.2014г.

Страховщик:  
ЗАО Страховая компания «Инвестиции и Финансы»  
Начальник Управления корпоративного страхования  
на основании своего приказа №054-Ц/О от 10.04.2014г.

М.П. (И.М. Милорадова Т.М.)

«01» сентября 2014г.

Страхователь:  
Общество с ограниченной ответственностью  
«Столичное агентство экспертизы собственности»  
Генеральный директор на основании Устава

М.П. (И.А. Шкала А.О.)

«01» сентября 2014г.

**ПРИЛОЖЕНИЕ 2**  
**Копии документов устанавливающие**  
**количественные и качественные характеристики**  
**Объектов оценки**

**Договор аренды  
находящегося в государственной собственности земельного участка**

гор. Удомля Тверской области

№ 11

08.06.2010 г.

На основании Распоряжения Администрации Удомельского района Тверской области от 09.04.2010г. № 231-р Администрации Удомельского района, именуемая в дальнейшем «Арендодатель», в лице Главы Администрации Удомельского района **Павловой Татьяны Борисовны**, действующего на основании Устава Удомельского района зарегистрированного Главным управлением Министерства юстиции Российской Федерации по Центральному Федеральному округу 12.10.2005г. (государственный регистрационный № RU 695350002005005), и

Сельскохозяйственный производственный кооператив «Салма-Плюс» ( СПК «Салма-Плюс»), зарегистрированный Межрайонной инспекцией Министерства Российской Федерации по налогам и сборам № 3 по Тверской области 16.08.2004 года за основным государственным регистрационным номером 1046904002892, именуемый в дальнейшем «Арендатор», в лице председателя СПК «Салма-Плюс» **Трифонова Михаила Анатольевича**, действующего на основании Устава и протокола № 1 общего собрания от 02.08.2004г., с другой стороны, именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий договор (далее – Договор) о нижеследующем:

**1. Предмет Договора.**

1.1. Арендодатель предоставляет, а Арендатор принимает в аренду земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения, общей площадью **110281 кв.м.**, кадастровый № 69:35:000016:435, находящийся по адресу: Удомельский район, Порожнинское сельское поселение, 100 м на запад от п. Лубеньковский (далее – Участок), для ведения сельскохозяйственного производства, в границах, указанных в кадастровом паспорте Участка, прилегаемом к настоящему Договору (приложение № 2 является неотъемлемой частью Договора).

1.2. На участке строений нет.

**2. Срок Договора.**

2.1. Срок аренды Участка устанавливается на 49 лет: с 01 июня 2010 г. по 31 мая 2059г.

2.2. Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации в едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним (ЕГРП), условия настоящего Договора распространяют свое действие на отношения возникшие с 01.06.2010г.

**3. Размер и условия внесения арендной платы.**

3.1. Размер арендной платы в 2010 году составляет 3936 рублей. Ежемесячная сумма арендной платы в 2010 г. составляет 328 рублей (оценка размера арендной платы произведена Удомельским филиалом ГУП «Тверское областное БТИ» отчет № 98/РС – 2010, в соответствии с Положением об аренде недвижимого муниципального имущества Удомельского района, утвержденным решением Собрания депутатов Удомельского района № 17 от 23.03.2006г.) Компенсация за оценку арендной платы составляет 164 рубля в месяц в течение одного года: с 01.06.2010г. по 31.05.2011г. Ежемесячная сумма арендной платы в 2010 году с учетом компенсации составляет – **164 рубля.**

3.2. Арендная плата вносится Арендатором ежемесячно, не позднее 10 числа текущего месяца путем перечисления на счет ГРКЦ ГУ банка России по Тверской области г.Тверь, р/с 4010181060000010005, код платежа (КБК) 019 111 05010 10 0000 120, БИК 042809001, ИНН 6905003320, КПП 690501001, ОКАТО 28256830000Управление федерального казначейства по Тверской области (Комитет по управлению имуществом Тверской области), арендная плата за землю.

3.3. Размер арендной платы изменяется один раз в год. Размер арендной платы на текущий год изменяется с учетом официально установленного индекса инфляции. В этом случае изменения в настоящий Договор вносятся на основании дополнительных соглашений к Договору.

3.4. Размер арендной платы пересматривается также в случае перевода земельного участка из одной категории земель в другую или изменения разрешенного использования Участка в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации.

3.5. В случае передачи Участка в субаренду размер арендной платы в пределах срока договора субаренды не может быть выше размера арендной платы по настоящему Договору.

#### 4. Права и обязанности Сторон.

##### 4.1. Арендодатель имеет право:

4.1.1. Требовать досрочного расторжения Договора при использовании земельного участка не по целевому назначению, а также при использовании способами, приводящими к его порче, при невнесении арендной платы более чем за 2 месяца подряд, в случае не подписания Арендатором дополнительных соглашений к Договору в соответствии с п. 6.1. Договора и нарушения других условий Договора.

4.1.2. На беспрепятственный доступ на территорию арендуемого земельного участка с целью его осмотра на предмет соблюдения условий Договора.

4.1.3. На возмещение убытков, причиненных ухудшением качества Участка и экологичности своей обстановки в результате хозяйственной деятельности Арендатора, а также по иным основаниям, предусмотренным законодательством Российской Федерации.

##### 4.2. Арендодатель обязан:

4.2.1. Выполнять в полном объеме все условия Договора.

4.2.2. Передать Арендатору Участок по передаточному акту в 3-х дневный срок с момента заключения договора. Передаточный акт является неотъемлемой частью настоящего Договора.

4.2.3. Письменно в десятидневный срок уведомить Арендатора об изменении номеров счетов для перечисления арендной платы, указанных в п. 3.3. настоящего Договора.

4.2.4. Своевременно производить перерасчет арендной платы и своевременно информировать об этом Арендатора.

##### 4.3. Арендатор имеет право:

4.3.1. Использовать Участок на условиях, установленных Договором.

4.3.2. По истечении срока действия Договора в преимущественном порядке перед другими лицами заключить договор аренды на новый срок на согласованных Сторонами условиях по письменному заявлению, направленному Арендодателю не позднее чем за 3 (три) месяца до истечения срока действия Договора.

##### 4.4. Арендатор обязан:

4.4.1. Выполнять в полном объеме все условия Договора.

4.4.2. Использовать Участок в соответствии с целевым назначением и разрешенным использованием.

4.4.3. Уплачивать в размере и на условиях, установленных Договором, арендную плату. Предоставлять копии документов о произведенной оплате арендной платы в Отдел имущественных и земельных отношений Администрации Удомельского района в пятнадцатидневный срок после уплаты.

4.4.4. Обеспечить Арендодателю (его законным представителям), представителям органов государственного и муниципального земельного контроля доступ на Участок по их требованию.

4.4.5. Письменно сообщить Арендодателю не позднее, чем за 1 (один) месяц о предстоящем расторжении Договора.

4.4.6. Не допускать действий, приводящих к ухудшению экологической обстановки на арендуемом земельном участке (согласно передаточному акту) и прилегающих к нему территориях, а также выполнять работы по благоустройству территории.

4.4.7. Письменно в десятидневный срок уведомить Арендодателя об изменении своих реквизитов.

4.4.8. Зарегистрировать настоящий Договор в срок не превышающий 2-х месяцев с момента его подписания сторонами.

тк  
а  
н  
н  
е  
з  
а  
к  
о  
н  
о  
д  
а  
т  
е  
л  
ь  
с  
т  
в  
о  
м  
Р  
о  
с  
с  
и  
й  
с  
к  
о  
н  
ф  
е  
д  
е  
р  
а  
ц  
и  
и  
н  
а  
с  
т  
o  
я  
щ  
и  
м  
Д  
о  
г  
о  
в  
о  
р  
о  
м.

#### 5. Ответственность Сторон.

5.1. За нарушение условий Договора Стороны несут ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

5.2. За нарушение срока внесения арендной платы по Договору Арендатор выплачивает Арендодателю пени из расчета 0,3 % от размера не внесенной арендной платы за каждый календарный день просрочки. Пеня перечисляется в порядке, предусмотренном п.3.2. Договора.

5.3. Ответственность Сторон за нарушение обязательств по Договору, вызванных действиями обстоятельств непреодолимой силы, регулируется законодательством Российской Федерации.

5.4. За нарушение обязательств, указанных в п. 4.4.8. и 6.1. по вине Арендатора, Арендатор уплачивает в соответствии со ст.330 ГК РФ штраф в размере 1000 рублей. Штраф перечисляется на счет ГРКЦ ГУ банка России по Тверской области г.Тверь, р/с 40101810600000010005, код платежа (КБК) 901 116 90050 05 0000 140, БИК 042809001, ИНН 6916006266, КПП 691601001, ОКАТО 28455000000 Управление федерального казначейства по Тверской области (администрация Удомельского района), прочие взыскания (штраф).

#### 6. Изменение, расторжение и прекращение Договора.

6.1. Все изменения и (или) дополнения к Договору оформляются Сторонами в письменной форме и подлежат государственной регистрации в ЕГРП не позднее 2-х месяцев после подписания. Расходы по государственной регистрации Договора, а также изменений и дополнений к нему, возлагаются на Арендатора.

6.2. Договор может быть расторгнут по требованию Арендодателя по решению суда на основании и в порядке, установленном гражданским законодательством, а также других основаниях, указанных в настоящем договоре.

#### 7. Рассмотрение и урегулирование споров.

7.1. Все споры между Сторонами, возникающие по Договору, разрешаются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

#### 8. Особые условия договора.

8.1. Договор составлен в 3 (трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, из которых по одному экземпляру хранится у Сторон, один экземпляр передается в Удомельский отдел Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тверской области.

8.2. Ограничений и обременений по Участку не установлено.

#### 9. Адреса и Реквизиты Сторон.

Арендодатель: РФ, 171841, гор. Удомля, Тверской обл., ул. Попова, 22, ИНН 6916006266, БИК 042858000.

Арендатор: РФ, г.Удомля, а/я 100, ИНН 6916013009, КПП 6916011001

#### Приложения к Договору:

1. Передаточный акт земельного участка (приложение № 1).
2. Кадастровый паспорт земельного участка (приложение № 2).

#### 10. Подписи Сторон.

Арендодатель: Паллова Татьяна Борисовна

Арендатор: Трифонов Михаил Анатольевич



Приложение № 1  
К договору аренды земельного  
участка № 11 от 08.06.2010г.

Передаточный акт земельного участка в аренду

г.Удомля

от 08.06.2010г.

На основании Распоряжения Администрации Удомельского района Тверской области от 09.04.2010г. № 231-р Администрация Удомельского района, именуемая в дальнейшем «Арендодатель», в лице Главы Администрации Удомельского района **Павловой Татьяны Борисовны**, действующего на основании Устава Удомельского района зарегистрированного Главным управлением Министерства юстиции Российской Федерации по Центральному Федеральному округу 12.10.2005г. (государственный регистрационный № RU 695350002005005), и

Сельскохозяйственный производственный кооператив «Салма-Плюс» (СПК «Салма-Плюс»), зарегистрированный Межрайонной инспекцией Министерства Российской Федерации по налогам и сборам № 3 по Тверской области 16.08.2004 года за основным государственным регистрационным номером 1046904002892, именуемый в дальнейшем «Арендатор», в лице председателя СПК «Салма-Плюс» **Трифонов Михаила Анатольевича**, действующего на основании Устава и протокола № 1 общего собрания от 02.08.2004г., с другой стороны, именуемые в дальнейшем «Стороны», составили настоящий акт о нижеследующем:  
на основании договора аренды № 11 от 08.06.2010г. Арендодатель передал Арендатору земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения, общей площадью **110281 кв.м.**, кадастровый № 69:35:0000016:435, находящийся по адресу: Удомельский район, Порожжинское сельское поселение, 100 м на запад от п.Лубеньковский (далее – Участок), для ведения сельскохозяйственного производства, а Арендатор принял земельный участок во временное пользование в том состоянии, в каком он находится в момент передачи.

Претензий у сторон друг к другу по существу договора аренды и по переданному земельному участку не имеется.

Передаточный акт составлен в 3 (трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, из которых по одному экземпляру хранится у Сторон, один экземпляр передается в Удомельский отдел Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тверской области.

Передал:

Арендодатель:

**Г.Б.Павлова**



Принял:

Арендатор:

**М.А.Трифонов**



*Павлова*

Управление Росреестра по Тверской области

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)  
 \*15\* июля 2009г. № 02-69/09-2-152060

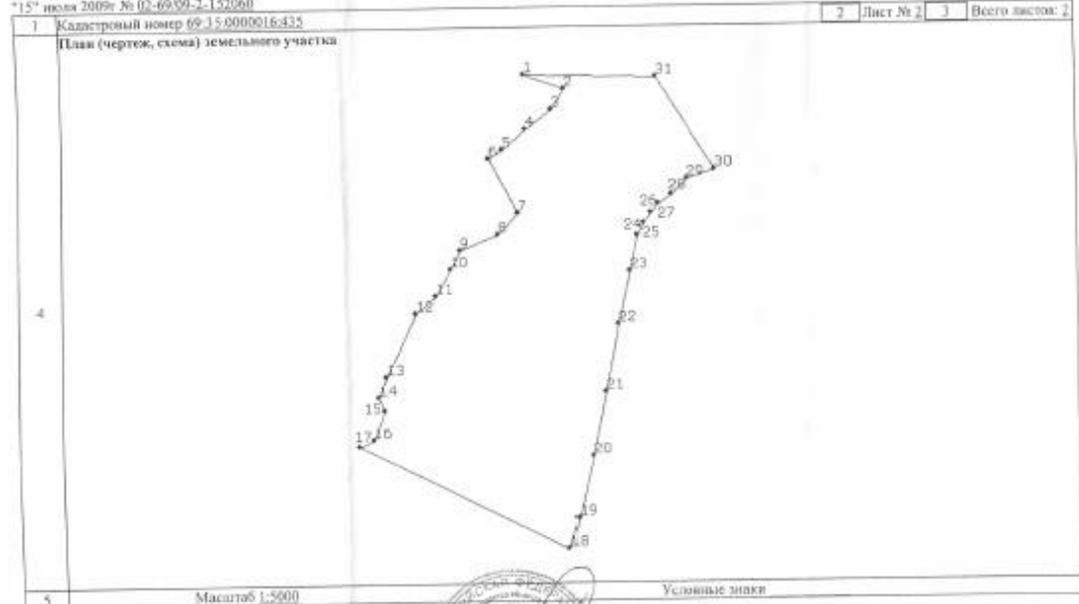
1	Кадастровый номер 69:35:000016:435	2	Лист № 1	3	Всего листов: 2	В.1		
Общие сведения								
4	Предыдущие номера: 69:35:000016:139					6	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 10.07.2009	
5	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир п. Лубеньковский. Участок находится примерно в 100 м от ориентира по направлению на запад.							
7	Почтовый адрес ориентира: обл. Тверская, Удомельский р-н, с/пос. Порожиковское, п. Лубеньковский							
8	Категория земель:							
8.1	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли населенных пунктов	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли особо охраняемых территорий и объектов	Земли лесного фонда	Земли водного фонда	Земли запаса	Категория не установлена
8.2	лесь							
9	Разрешенное использование: Для ведения сельскохозяйственного производства							
10	Фактическое использование /характеристика деятельности:							
11	Площадь: 110281 +/- 2906 кв. м	12	Кадастровая стоимость (руб.): 115001.03	13	Удельный показатель кадастровой стоимости (руб./м²): 1.0428	14	Система координат: СК кадастрового округа, зона 2	
15	Сведения о правах:							
16	Особые отметки: Предыдущий кадастровый номер 69:35:000016:139 равнозначен кадастровому номеру 69:35:000016:0139.							
17								
18	Дополнительные сведения для регистрации прав на образованные земельные участки	18.1	Номера образованных участков: 69:35:000016:435					
		18.2	Номер участка, преобразованного в результате выдела: —					
		18.3	Номера участков, подлежащих сгнанию с кадастрового учета: —					

Специалист I разряда  
(подпись и печать специалиста)



Е.С. Дымова  
(подпись, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)  
 \*15\* июля 2009г. № 02-69/09-2-152060



Специалист I разряда  
(подпись и печать специалиста)



Е.С. Дымова  
(подпись, фамилия)

**АРЕНДАТОР:**  
Сельскохозяйственный производственный  
кооператив «Салма-Плюс»  
(СПК «Салма-Плюс») ИНН 6916013009

**Расчет арендной платы на 2012 год  
к договору аренды находящегося в государственной собственности  
земельного участка №11 от 08.06.2010г.**  
расположенный по адресу: Тверская обл., Удомельский район, Порожнинское сельское  
поселение, 100м на запад от п. Дубеньковский, кадастровый №69:35:0000016:435

Удельный показатель кадастровой стоимости земли (С кадастр): 1,04 (в рублях за 1 кв.м.)  
Вид функционального использования земель – для сельскохозяйственного производства  
Ставка арендной платы (Сап): 0,3 %  
Коэффициент социально-экономических особенностей (Ксэо): Земельные участки, для  
сельскохозяйственного производства: 5

*(Утвержден Решением Собрания Депутатов Удомельского района от 22.09.2011г. №247)*

Площадь земельного участка (S): 110281 (кв.м.)

Количество месяцев аренды в 2012 (m): 12

Арендная плата в 2012 году определяется по формуле:

$$A = \text{С кадастр} * S * \text{Сап} * \text{Ксэо} * m / 12;$$

$$A = 1,04 * 110281 * 0,3\% (0,003) * 5 * 12 / 12;$$

*(Утверждена постановлением Администрации Тверской области №396-па от 26.12.2007)*

Сумма арендной платы, вносимой по срокам платежей:

до 15.04.2012 г.: 430 руб.

до 15.07.2012 г.: 430 руб.

до 15.10.2012г.: 861 руб.

**Итого за 2012 год: 1721 руб.**

Арендная плата вносится на р/с 40101810600000010005 в ГРКЦ ГУ Банка России по Тверской  
обл., БИК 042809001, ИНН 6905003320, КПП 695001001, КБК 019 111 050 131 00000 120, ОКАТО  
28256830000, получатель: УФК по Тверской области (Министерство имущественных и земельных  
отношений Тверской обл.), лицевой счет плательщика: 25683000032

Арендодатель:

И.о. Главы Администрации Удомельского района,  
заместитель Главы Администрации Удомельского  
района

должность

М.П.

подпись

Р.А.Минина

Арендатор:

Председатель СПК «Салма-Плюс»

должность

М.П.

подпись

М.А.Трифонов

Расчет произвел главный специалист ОИЗО  С.В.Болышикова 26.01.2012г.  
тел.: (848255)54021

Расчет получен \_\_\_\_\_ 2012г.

Ф.И.О. подпись

Согласовано: Руководитель ОИЗО  С.М.Северова

121554 Р.С. Ч/с  
АРЕНДАТОР: *С.И. Михайлова*  
Сельскохозяйственный производственный  
кооператив «Салма-Плюс»  
(СПК «Салма-Плюс») ИНН 6916013009

**Расчет арендной платы на 2013 год  
к договору аренды находящегося в государственной собственности  
земельного участка №11 от 08.06.2010г.**  
расположенный по адресу: Тверская обл., Удомельский район, Порожнинское сельское  
поселение, 100м на запад от п. Лубеньковский, кадастровый №69:35:0000016:435

Удельный показатель кадастровой стоимости земли (С кадастр): 1,04 (в рублях за 1 кв.м.)  
Вид функционального использования земель – для сельскохозяйственного производства  
Ставка арендной платы (Сап): 0,3 %  
Коэффициент социально-экономических особенностей (Ксэо): Земельные участки, для  
сельскохозяйственного производства: 10

(Утвержден Решением Собрания Депутатов Удомельского района от 18.04.2013г. №58)

Площадь земельного участка (S): 110281 (кв.м.)

Количество месяцев аренды в 2013 (m): 12

Арендная плата в 2013 году определяется по формуле:

$$A = \text{С кадастр} * S * \text{Сап} * \text{Ксэо} * m / 12;$$

$$A = 1,04 * 110281 * 0,3\% (0,003) * 10 * 12 / 12;$$

(Утверждена постановлением Администрации Тверской области №396-па от 26.12.2007)

Сумма арендной платы, вносимой по срокам платежей:

до 15.07.2013 г.: 1721 руб.

до 15.10.2013г.: 1720 руб.

**Итого за 2013 год: 3441 руб.**

Арендная плата вносится на р/с 4010181060000010005 в ГРКЦ ГУ Банка России по Тверской  
обл., БИК 042809001, ИНН 6905003320, КПП 695001001, КБК 019 111 050 131 00000 120, ОКATO  
28256830000, получатель: УФК по Тверской области (Министерство имущественных и земельных  
отношений Тверской обл.), лицевой счет плательщика: 25683000032

Арендодатель:

И.о. Главы Администрации Удомельского района  
заместитель Главы Администрации Удомельского  
района



Р.А. Минина

Арендатор:

Арендатор

СПК «Салма-Плюс»

Расчет произвел главный специалист КУИиЗО *О.С. Боровик* О.С. Боровик  
тел.: (848255)54021

Виза:

Руководитель КУИиЗО  
Гл. специалист (юрист-консульт) КУИиЗО

И.Б. Михайлова  
С.И. Сатцкий

**АРЕНДАТОР:**  
Сельскохозяйственный производственный  
кооператив «Салма-Плюс»  
(СПК «Салма-Плюс») ИНН 6916013609

**Расчет арендной платы на 2014 год  
к договору аренды находящегося в государственной собственности  
земельного участка №11 от 08.06.2010г.**  
расположенный по адресу: Тверская обл., Удомельский район, Порожанинское сельское  
поселение, 100м на запад от п. Лубеньковский, кадастровый №69:35:0000016-435

Удельный показатель кадастровой стоимости земли (С кадастр): 3,7451 (в рублях за 1 кв.м.)  
(утвержден приказом Министерства имущественных и земельных отношений Тверской  
области от 20.11.2013г. № 31п)

Вид функционального использования земель – для сельскохозяйственного производства

Ставка арендной платы (Сап): 0,3 %

Коэффициент социально-экономических особенностей (Ксео): Земельные участки, для  
сельскохозяйственного производства: 10

(Утвержден Решением Собрания Депутатов Удомельского района от 18.04.2013г. №58)

Площадь земельного участка (S): 110281 (кв.м.)

Количество месяцев аренды в 2014 (m): 12

Арендная плата в 2014 году определяется по формуле:

$$A = S \cdot \text{Кадастр} \cdot S \cdot \text{Сап} \cdot \text{Ксео} \cdot m / 12;$$

$$A = 3,7451 \cdot 110281 \cdot 0,3\% (0,003) \cdot 10 \cdot 12 / 12;$$

(Утверждена постановлением Администрации Тверской области №396-па от 26.12.2007)

Сумма арендной платы, вносимой по срокам платежей:

до 15.04.2014 г.: 3098 руб.

до 15.07.2014 г.: 3097 руб.

до 15.10.2014г.: 6195 руб.

**Итого за 2014 год: 12390 руб.**

Арендная плата вносится на р/с 40101810600000010005 в ОТДЕЛЕНИЕ ТВЕРЬ, БИК 042809001,  
ИНН 6905003320, КПП 695001001, КБК 019 111 050 131 00000 120, ОКТМО 28656430, получатель:  
УФК по Тверской области (Министерство имущественных и земельных отношений Тверской  
обл.), лицевой счет плательщика: 25683000082

Арендодатель:

Глава Администрации Удомельского района

должность



*И.О. Захаров*

И.О. Захаров

подпись

Арендатор:

Арендатор

М.П.

подпись

Расчет произвел главный специалист КУИиЗО  
тел.: (848255)54021

*О.С. Борова*

О.С. Борова

Виза:

Руководитель КУИиЗО

Гл. специалист (юрисконсульт) КУИиЗО

*И.Б. Михайлова*

И.Б. Михайлова

С.И. Салникий

## Договор аренды

находящегося в государственной собственности земельного участка

гор. Удомля Тверской области

№ 38

06 июля 2007 г.

На основании Постановления Администрации Удомельского района Тверской области от 15 мая 2007 года № 251 администрация Удомельского района Тверской области, именуемая в дальнейшем «Арендодатель», в лице Главы Удомельского района Тверской области **Кушнарева Александра Леонидовича**, действующего на основании Устава Удомельского района зарегистрированного Главным управлением Министерства юстиции Российской Федерации по Центральному Федеральному округу 12.10.2005г. (государственный регистрационный № RU 695350002005005), и

Сельскохозяйственный производственный кооператив «Салма - Плюс» (СПК «Салма-Плюс»), зарегистрированный в Едином государственном реестре юридических лиц 16 августа 2004 года за основным государственным регистрационным номером 1046904002892 МРЮ МНС РФ № 3 по Тверской области, ИНН 6916013009, по адресу: Тверская область, г. Удомля, ул. Парковая, 20, именуемый в дальнейшем «Арендатор», в лице председателя кооператива **Трифорова Михаила Анатольевича**, действующего на основании Устава, с другой стороны, именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий договор (далее — Договор) о нижеследующем:

### 1. Предмет Договора.

1.1. Арендодатель предоставляет, а Арендатор принимает в аренду земельный участок из земель населенных пунктов общей площадью **20000 кв.м.**, кадастровый № 69:35:016 46 02:0013, находящийся по адресу: Тверская область, Удомельский район, Порожкинское сельское поселение, п. Лубеньковский (далее — Участок), для размещения зданий и сооружений рыбного хозяйства, в границах, указанных в кадастровой карте (плане) Участка, прилагаемой к настоящему Договору (приложение № 2).

1.2. На участке строений нет.

### 2. Срок Договора.

2.1. Срок аренды Участка устанавливается на срок **49 лет**: с 10 июля 2007г. по 09 июля 2056 г.

2.2. Договор, заключенный на срок один год и более, вступает в силу с момента его государственной регистрации в едином государственном реестре прав (ЕГРП).

### 3. Размер и условия внесения арендной платы.

3.1. Размер арендной платы за Участок в 2007 году составляет **9000 рублей**. Ежемесячная сумма арендной платы составляет **750 рублей**.

3.2. После выполнения Арендатором независимой оценки размера арендной платы в соответствии с Положением об аренде недвижимого муниципального имущества Удомельского района, утвержденным решением Собрания депутатов Удомельского района № 17 от 23.03.2006г., размер арендной платы изменяется с учетом ее результатов.

3.3. Арендная плата вносится Арендатором ежемесячно, не позднее 10 числа текущего месяца путем перечисления на счет ГРКЦ ГУ банка России по Тверской области г.Тверь, р/с 4010181060000010005, код платежа (КБК) 019 111 05011 10 0000 120, БИК 042809001, ИНН 6905003320, КПП 690501001, ОКАТО 28256830000 Управление федерального казначейства по Тверской области (Комитет по управлению имуществом Тверской области), арендная плата за землю.

3.4. Размер арендной платы изменяется один раз в год. В этом случае изменения в настоящий Договор вносятся на основании дополнительных соглашений к Договору.

3.5. Размер арендной платы пересматривается также в случае перевода земельного участка из одной категории земель в другую или изменения разрешенного использования

Участка в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации.

3.6. В случае передачи Участка в субаренду размер арендной платы за субаренду в пределах срока договора субаренды определяется в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности и не может быть выше размера арендной платы по настоящему Договору.

#### 4. Права и обязанности Сторон.

##### 4.1. Арендодатель имеет право:

4.1.1. Требовать досрочного расторжения Договора при использовании земельного участка не по целевому назначению, а также при использовании способами, приводящими к его порче, при неисплате арендной платы более чем за 2 месяца, в случае не подписания Арендатором дополнительных соглашений к Договору в соответствии с п. 6.1. и нарушения других условий Договора.

4.1.2. На беспрепятственный доступ на территорию арендуемого земельного участка с целью его осмотра на предмет соблюдения условий Договора.

4.1.3. На возмещение убытков, причиненных ухудшением качества Участка и экологической обстановки в результате хозяйственной деятельности арендатора, а также по иным основаниям, предусмотренным законодательством Российской Федерации.

##### 4.2. Арендодатель обязан:

4.2.1. Выполнять в полном объеме все условия Договора.

4.2.2. Передать Арендатору Участок по передаточному акту в 3-х дневный срок с момента заключения договора. Передаточный акт является неотъемлемой частью настоящего Договора.

4.2.3. Письменно в десятидневный срок уведомить Арендатора об изменении номеров счетов для перечисления арендной платы, указанных в п. 3.3.

4.2.4. Своевременно производить перерасчет арендной платы и своевременно информировать об этом Арендатора.

##### 4.3. Арендатор имеет право:

4.3.1. Использовать Участок на условиях, установленных Договором.

4.3.2. По истечении срока действия Договора в преимущественном порядке перед другими лицами заключить договор аренды на новый срок на согласованных Сторонами условиях по письменному заявлению, направленному Арендодателю не позднее чем за 3 (три) месяца до истечения срока действия Договора.

##### 4.4. Арендатор обязан:

4.4.1. Выполнять в полном объеме все условия Договора.

4.4.2. Использовать Участок в соответствии с целевым назначением и разрешенным использованием.

4.4.3. Уплачивать в размере и на условиях, установленных Договором, арендную плату. Предоставлять копии документов о произведенной оплате арендной платы в Комитет по управлению имуществом Удомельского района в пятидневный срок после уплаты.

4.4.4. Обеспечить Арендодателю (его законным представителям), представителям органов государственного земельного контроля доступ на Участок по их требованию.

4.4.5. Письменно сообщить Арендодателю не позднее, чем за 1 (один) месяц о предстоящем расторжении Договора.

4.4.6. Не допускать действий, приводящих к ухудшению экологической обстановки на арендуемом земельном участке и прилегающих к нему территориях, а также выполнять работы по благоустройству территории.

4.4.7. Письменно в десятидневный срок уведомить Арендодателя об изменении своих реквизитов.

4.4.8. В течение 2-х месяцев, начиная с момента подписания настоящего Договора, произвести оценку размера арендной платы за Участок и предоставить Арендодателю отчет об оценке для использования при расчетах размера арендной платы.

4.4.9. Осуществить государственную регистрацию настоящего Договора в срок не превышающий 2-х месяцев с момента его подписания сторонами.

4.5. Арендодатель и Арендатор имеют иные права и несут иные обязанности, установленные законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

**5. Ответственность Сторон.**

5.1. За нарушение условий Договора Стороны несут ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

5.2. За нарушение срока внесения арендной платы по Договору Арендатор выплачивает Арендодателю пеню из расчета 0,3 % от размера не внесенной арендной платы за каждый календарный день просрочки. Пеня перечисляется в порядке, предусмотренном п.3.3. Договора.

5.3. Ответственность Сторон за нарушение обязательств по Договору, вызванных действием обстоятельств непреодолимой силы, регулируется законодательством Российской Федерации.

**6. Изменение, расторжение и прекращение Договора.**

6.1. Договор и все изменения и (или) дополнения к Договору оформляются Сторонами в письменной форме и подлежат государственной регистрации в ЕГРП. Расходы по государственной регистрации Договора, а также изменений и дополнений к нему возлагаются на Арендатора.

6.2. Договор может быть расторгнут по требованию Арендодателя по решению суда на основании и в порядке, установленном гражданским законодательством, а также в случаях, указанных в пункте 4.1.1.

**7. Рассмотрение и урегулирование споров.**

7.1. Все споры между Сторонами, возникающие по Договору, разрешаются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

**8. Особые условия договора.**

8.1. Договор составлен в 3 (трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, из которых по одному экземпляру хранится у Сторон, один экземпляр передается в управление федеральной регистрационной службы по Тверской области.

**9. Ограничения.**

9.1. Земельный участок площадью **20000 кв.м.**, кадастровый номер 69:35:016 46 02:0013, особый режим использования земли – водоохранная зона.

**Приложения к Договору:**

1. Передаточный акт земельного участка (приложение № 1).
2. Кадастровый план земельного участка (приложение № 2).
3. Копия протокола № 1 от 02.08.2004г.

**9. Реквизиты Сторон.**

**Арендодатель:** РФ, 171841, гор. Удомля, Тверской обл., ул. Попова, 22, р/с 40206810000000120016 в РКЦ гор. Удомля, ИНН 6916006266, БИК 042858000.

**Арендатор:** Тверская область, г.Удомля, ул.Парковая, 20, ИНН 6916013009

**10. Подписи Сторон.**

**Арендодатель:** Кушнарев Александр Леоналович

м.п.

**Арендатор:** Трифионов Михаил Анатольевич

м.п.



Приложение № 1  
К договору аренды земельного  
участка № 38 от 06.07.2007г.

Передачный акт земельного участка в аренду

от 06.07.2007г.

На основании Постановления Администрации Удомельского района Тверской области от 15 мая 2007 года № 251 администрация Удомельского района Тверской области, именуемая в дальнейшем «Арендодатель», в лице Главы Удомельского района Тверской области **Кушнарева Александра Леонидовича**, действующего на основании Устава Удомельского района зарегистрированного Главным управлением Министерства юстиции Российской Федерации по Центральному Федеральному округу 12.10.2005г. (государственный регистрационный № RU 695350002005005), и

Сельскохозяйственный производственный кооператив «Салма - Плюс» (СПК «Салма-Плюс»), зарегистрированный в Едином государственном реестре юридических лиц 16 августа 2004 года за основным государственным регистрационным номером 1046904002892 МРН МНС РФ № 3 по Тверской области, ИНН 6916013009, по адресу: Тверская область, г.Удомля, ул.Парковая, 20, именуемый в дальнейшем «Арендатор», в лице председателя кооператива **Трифонов Михаила Анатольевича**, действующего на основании Устава, с другой стороны, именуемые в дальнейшем «Стороны», составили настоящий акт о нижеследующем:

на основании договора № 38 от 06 июля 2007г. Арендодатель передает Арендатору земельный участок из земель населенных пунктов общей площадью **20000 кв.м.** кадастровый № 69:35:016 46 02:0013, находящийся по адресу: Тверская область, Удомельский район, Порозкинское сельское поселение, п. Лубеньковский (далее - Участок), для размещения зданий и сооружений рыбного хозяйства, а Арендатор принимает земельный участок во временное пользование в том состоянии, в каком он находится в момент передачи.

Претензий у сторон друг к другу по существу договора аренды и по передаваемому земельному участку не имеется.

Настоящий акт составлен в 3 (трих) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, из которых по одному экземпляру хранится у Сторон, один экземпляр передается в Федеральную регистрационную службу по Тверской службе.

Передал:

Арендодатель:



**А.И.Кушнарев**

М.П.

Принял:

Арендатор:



**М.А.Трифонов**

*В. В. Кош*

Управление Росреестра по Тверской области

Выявление факта незаконной застройки земельного участка

КАДАСТРОВЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выявлен из государственного земельного кадастра)

"26" июня 2007г № 02-69/07-2-30824

В.1

1	Кадастровый номер: 69:35:0164602:0013	2	Лист № 1	3	Всего листов: 3		
<b>Общие сведения</b>							
4	Предыдущие номера: —						
5	Наименование участка: Землепользование: <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">6</span>						
7	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка Почтовый адрес ориентира: обл. Тверская, Удомельский р-н, с/пос Первомайское, п. Лубеньковский, сельскохозяйственный кооператив "Салма-Плюс"						
8	Категория земель:						
8.1	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли населенных пунктов	Земли промышленности, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, космического обеспечения, энергетики, обороны и иного назначения	Земли особо охраняемых территорий	Земли лесного фонда	Земли водного фонда	Земли запаса
8.2	—	весь	—	—	—	—	—
9	Разрешенное использование /назначение/: под размещение зданий и сооружений рыбного хозяйства						
10	Фактическое использование /характеристика деятельности/: —						
11	Площадь: 20060 +/- кв. м	12	Нормативная цена: —	13	Кадастровая стоимость: —	14	Базовая ставка арендной платы: —
<b>Сведения о правах:</b>							
15		Правообладатель:			Вид права:		Особые отметки:
16 Особые отметки: План изготовлен в 3 экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу.							
17 Цель предоставления выписки: в соответствии с заявлением для оформления договора аренды							
18 Дополнительные сведения для регистрации сделки, в результате которой образован земельный участок							
18.1		Регистрационный номер документов в ОКУ: —					
18.2		Номера образованных участков: —					
18.3		Номера ликвидированных участков: —					

Ведущий специалист эксперт  
д.т.н.с.т.



Куликова Ольга Юрьевна  
Выявлен П. 1

КАДАСТРОВЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выявлен из государственного земельного кадастра)

В.2

1	Кадастровый номер: 69:35:0164602:0013	2	Лист № 2
3			
План (чертеж, схема) границ земельного участка			
4 Масштаб 1:3000			

Ведущий специалист эксперт  
д.т.н.с.т.



Куликова Ольга Юрьевна  
Выявлен П. 1

**КАДАСТРОВЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА** (выписка из государственного земельного кадастра)

1	Кадастровый номер 69:35:0164602:0013		2	Лист № 1	в.3
Сведения о частях земельного участка и обременениях					
3	№ п/п	Учетный кадастровый номер части	Площадь в кв. измерения	Характеристика части	
	1	2	3	4	
	1	1	—	Ограничение: особый режим использования земли. Воздухохранная зона	

Ведущий специалист эксперт  
именно:



Куликова Ольга Юрьевна  
Именно: О. Ю.

**АРЕНДАТОР:**  
Сельскохозяйственный производственный кооператив «Салма-Плюс»  
(СПК «Салма-Плюс») ИНН 6916013009

**Расчет арендной платы на 2012 год**  
**к договору аренды находящегося в государственной собственности земельного участка №39 от 06.07.2007г.**  
расположенный по адресу: Тверская обл., Удомельский район, Порожковское сельское поселение, п. Дубеньковский, кадастровый №69:35:0164602:0013

Удельный показатель кадастровой стоимости земли (С кадастр): 125,53 (в рублях за 1 кв.м.)  
Вид функционального использования земель №9 – для размещения производственных и административных зданий  
Ставка арендной платы (Сар): 2 %  
Коэффициент социально-экономических особенностей (Ксо): Земельные участки, для размещения базы отдыха: 1  
(Утвержден Решением Собрания Депутатов Удомельского района от 22.09.2011г. №247)  
Площадь земельного участка (S): 20000 (кв.м.)  
Количество месяцев аренды в 2012 (m): 12

Арендная плата в 2012 году определяется по формуле:

$$A = \text{Скадастр} * S * \text{Сар} * \text{Ксо} * m / 12;$$

$$A = 125,53 * 20000 * 2\% * (0,02) * 1 * 12 / 12;$$

(Утверждена постановлением Администрации Тверской области №396-па от 26.12.2007)

Сумма арендной платы, вносимой по срокам платежей:

до 15.04.2012 г.: 12533 руб.

до 15.07.2012 г.: 12533 руб.

до 15.10.2012г.: 25066 руб.

**Итого за 2012 год: 50132 руб.**

Арендная плата вносится на р/с 4010181060000010005 в ГРКЦ ГУ Банка России по Тверской обл., БИК 042809001, ИНН 6905003320, КПП 695001001, КБК 019 111 050 131 00000 120, ОКАТО 28256830000, получатель: УФК по Тверской области (Министерство имущественных и земельных отношений Тверской обл.), лицевой счет плательщика: 25683000012

Арендодатель:

И.о. Главы Администрации Удомельского района,  
заместитель Главы Администрации Удомельского района

Р.А.Минина

должность

М.П.

подпись

Расчет произвел главный специалист ОИЗО \_\_\_\_\_ С.В.Большакова 25.01.2012г.  
тел.: (848255)54021

Расчет получен Арендатором \_\_\_\_\_ СПК «Салма-Плюс»

**АРЕНДАТОР:**  
Сельскохозяйственный производственный  
кооператив «Салма-Плюс»  
(СПК «Салма-Плюс») ИНН 6916013009

**Расчет арендной платы на 2013 год  
к договору аренды находящегося в государственной собственности  
земельного участка №38 от 06.07.2007г.**  
расположенный по адресу: Тверская обл., Удомельский район, Порожанинское сельское  
поселение, п. Лубеньковский, кадастровый №69:35:0164602:0013

Удельный показатель кадастровой стоимости земли (С кадастр): 125,53 (в рублях за 1 кв.м.)  
Вид функционального использования земель №9 – для размещения производственных и  
административных зданий  
Ставка арендной платы (Сап): 2 %  
Коэффициент социально-экономических особенностей (Ксэо): Земельные участки, для  
размещения административных зданий прочих организаций: 1,5  
(Утвержден Решением Собрания Депутатов Удомельского района от 18.04.2013г. №58)  
Площадь земельного участка (S): 20000 (кв.м.)  
Количество месяцев аренды в 2013 (m): 12

Арендная плата в 2013 году определяется по формуле:

$$A = \text{С кадастр} * S * \text{Сап} * \text{Ксэо} * m / 12;$$

$$A = 125,53 * 20000 * 2\% (0,02) * 1,5 * 12 / 12;$$

(Утверждена постановлением Администрации Тверской области №396-па от 26.12.2007)

Сумма арендной платы, вносимой по срокам платежей:

до 15.07.2013 г.: 37659 руб.

до 15.10.2013г.: 37659 руб.

**Итого за 2013 год: 75318 руб.**

Арендная плата вносится на р/с 40101810600000010005 в ГРКЦ ГУ Банка России по Тверской  
обл., БИК 042809001, ИНН 6905003320, КПП 69001001, КБК 019 111 050 131 00000 120, ОКАТО  
28256830000, получатель: УФК по Тверской области (Министерство имущественных и земельных  
отношений Тверской обл.), лицевой счет плательщика: 25683000012

Арендодатель:

И.о. Главы Администрации Удомельского района  
заместитель Главы Администрации Удомельского  
района



Р.А.Минина

должность

подпись

Расчет получен Арендатором \_\_\_\_\_

СПК «Салма-Плюс»

Расчет произвел главный специалист КУИиЗО  
тел.: (848255)54021

О.С. Боровик

Виза:

Руководитель КУИиЗО

Гл. специалист (юрисконсульт) КУИиЗО

И.Б. Михайлова  
С.И. Салицкий

АРЕНДАТОР:  
Сельскохозяйственный производственный  
кооператив «Салма-Плюс»  
(СПК «Салма-Плюс») ИНН 6916013009

**Расчет арендной платы на 2014 год  
к договору аренды находящегося в государственной собственности  
земельного участка №38 от 06.07.2007г.  
расположенный по адресу: Тверская обл., Удомельский район, Порожнинское сельское  
поселение, п. Лубеньковский, кадастровый №69:35:0164602:0013**

Удельный показатель кадастровой стоимости земли (С кадастр): 125,53 (в рублях за 1 кв.м.)  
Вид функционального использования земель №9 – для размещения производственных и  
административных зданий

Ставка арендной платы (Сап): 2 %

Коэффициент социально-экономических особенностей (Ксэо): Земельные участки, для  
размещения административных зданий прочих организаций: 1,5

(Утвержден Решением Собрании Депутатов Удомельского района от 18.04.2013г. №58)

Площадь земельного участка (S): 20000 (кв.м.)

Количество месяцев аренды в 2014 (m): 12

Арендная плата в 2014 году определяется по формуле:

$$A = \text{С кадастр} * S * \text{Сап} * \text{Ксэо} * m / 12;$$

$$A = 125,53 * 20000 * 2\% (0,02) * 1,5 * 12 / 12;$$

(Утверждена постановлением Администрации Тверской области №396-па от 26.12.2007)

Сумма арендной платы, вносимой по срокам платежей:

до 15.04.2014 г.: 18830 руб.

до 15.07.2014 г.: 18829 руб.

до 15.10.2014г.: 37659 руб.

**Итого за 2014 год: 75318 руб.**

Арендная плата вносится на р/с 4010181060000010005 в ОТДЕЛЕНИЕ ТВЕРЬ, БИК 042809001,  
ИНН 6905003320, КПП 695001001, КБК 019 111 050 430 000 120, ОКТМО 28656430, получатель:  
УФК по Тверской области (Министерство имущественных и земельных отношений Тверской  
обл.), лицевой счет плательщика: 2568300001

Арендодатель:

Глава Администрации Удомельского района

И.О. Захаров

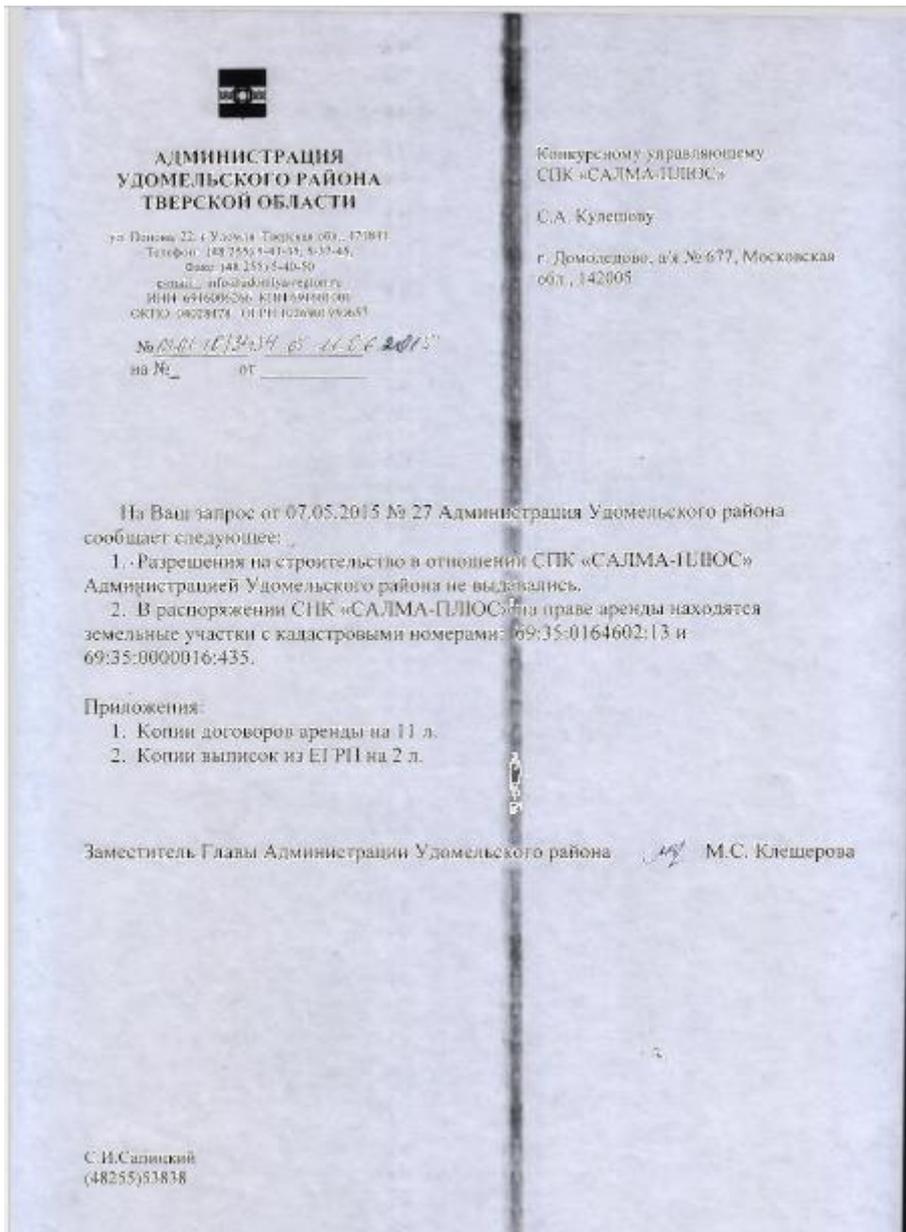
Расчет получен Арендатором

Расчет произвел главный специалист КУИиЗО  
тел.: (848255)54021

О.С. Боровик

Виза:  
Руководитель КУИиЗО  
Гл. специалист (юрисконсульт) КУИиЗО

И.Б. Михайлова  
С.И. Саницкий



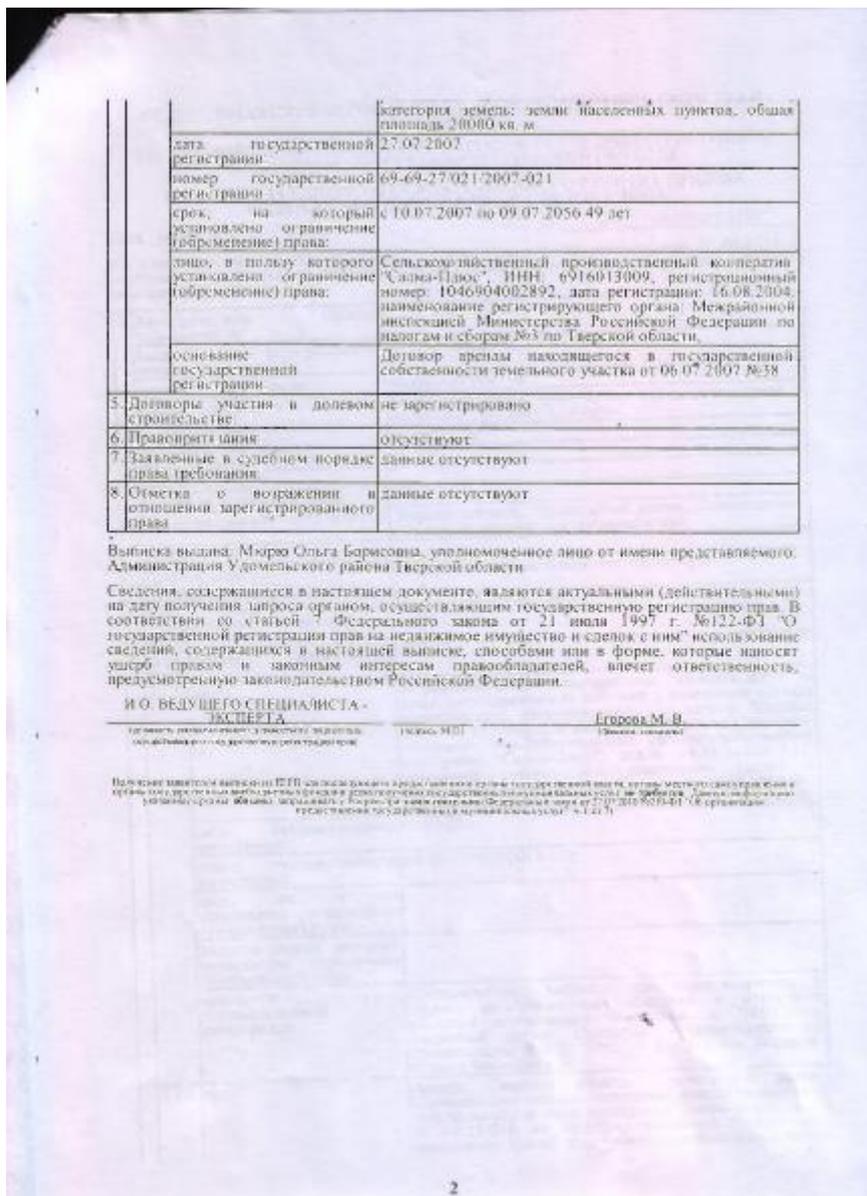
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И  
КАРТОГРАФИИУПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,  
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО ТВЕРСКОЙ ОБЛАСТИВЫПИСКА ИЗ ЕДИННОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА  
НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

Дата: 04.06.2015

№: 69.001.006/2015-3/07

На основании запроса от 01.06.2015 г., поступившего на рассмотрение 01.06.2015 г. сообщаем, что в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

1	Характеристики недвижимости объекта	
	Кадастровый (или условный) номер объекта:	69.35.016.4602.13
	наименование объекта:	земельный участок
	назначение объекта:	Земли населенных пунктов, под размещение зданий и сооружений рыбного хозяйства
	площадь объекта:	20 000 кв. м
	инвентарный номер, литер:	
	этажность (этаж):	
	померы на поэтажном плане:	
	адрес (местоположение) объекта:	Тверская область, Удомельский район, Порожженское сельское поселение, пос. Лубеньковский
	состоя:	
2	Правообладатель (правообладатели):	2.1 данные о правообладателе отсутствуют
3	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1 не зарегистрировано
4	Ограничение (обременение) права:	
	4.1.1. вид:	Запрещение сделок с имуществом. Объявить запрет на право регистрационных действий в отношении объекта недвижимости расположенного по адресу: Тверская область, Удомельский район, Порожженское сельское поселение, пос. Лубеньковский, сельскохозяйственный кооператив "Салма-Плюс", кад. №: 69.35.016.4602.13, земельный участок под размещение зданий и сооружений рыбного хозяйства, категория земель: земли населенных пунктов, общая площадь: 20000 кв. м
	дата государственной регистрации:	05.03.2014
	номер государственной регистрации:	69-69-20/002/2014-172
	срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	
	основание государственной регистрации:	Постановление судебного пристава-исполнителя о запрете регистрационных действий в отношении объектов недвижимого имущества от 04.03.2014, выданный орган: Судебный пристав-исполнитель Удомельского РОСП УФССП России по Тверской области Веселова Е.В.
	4.1.2. вид:	Аренда, Тверская область, Удомельский район, Порожженское сельское поселение, пос. Лубеньковский, сельскохозяйственный кооператив "Салма-Плюс", кад. №: 69.35.016.46.02.0013, земельный участок под размещение зданий и сооружений рыбного хозяйства.



## ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО ТИВЕРСКОЙ ОБЛАСТИ

## ВЫПИСКА ИЗ ЕДИННОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

Дата 04.06.2015

№ 69/001/006/2015/0057

На основании запроса от 01.06.2015 г., поступившего на рассмотрение 01.06.2015 г. сообщаем, что в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

1. Характеристики объекта недвижимости:	
Кадастровый (или условный) номер объекта:	69:15-000016-435
наименование объекта:	Земельный участок
назначение объекта:	Земли сельскохозяйственного назначения, для ведения сельскохозяйственного производства
площадь объекта:	110,281 кв. м
инвентарный номер, литер	
этажность (этажи)	
номера на поквартирном плане	
адрес (местоположение) объекта:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир п. Лубеньковский. Участок находится примерно в 100 м от ориентира по направлению на запад. Почтовый адрес ориентира: Тверская область, Удомельский район, Порожское сельское поселение, пос. Лубеньковский.
состав:	
2. Правообладатель (правообладатели):	2.1. данные о правообладателе отсутствуют
3. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1. не зарегистрировано
4. Ограничение (обременение) права:	
4.1.1. вид:	Аренда *
дата государственной регистрации:	23.07.2010
номер государственной регистрации:	69-69-27/001/2010-546
срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	с 01.06.2010 по 31.05.2059
вид, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Сельскохозяйственный производственный кооператив "Салма-Плюс", ИНН: 6916013009, регистрационный номер: 1046904002892, дата регистрации: 16.08.2004, наименование регистрирующего органа: Межрайонной инспекцией Министерства Российской Федерации по налогам и сборам №3 по Тверской области.
основание государственной регистрации:	Договор аренды находящегося в государственной собственности земельного участка от 08.06.2010 №11; Передачный акт земельного участка в аренду от 08.06.2010
4.1.2. вид:	Запрещение сделок с имуществом, Объявить запрет на право регистрационных действий в отношении объекта недвижимости, расположенного по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир п. Лубеньковский. Участок находится примерно в 100 м от ориентира по направлению на запад. Почтовый адрес ориентира: Тверская область, Удомельский район,



## **ПРИЛОЖЕНИЕ 3**

### **Копии предложений объектов-аналогов**

## Аналог №1

[https://www.avito.ru/udomylya/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_6\\_ga\\_snt\\_dnp\\_124696864](https://www.avito.ru/udomylya/zemelnye_uchastki/uchastok_6_ga_snt_dnp_124696864)



[Информация >](#)

Все объявления в Удомле / Недвижимость / Земельные участки / Продам / Сельхозназначения (СНТ, ДНП)
Назад Следующее >

### Участок 6 га (СНТ, ДНП)

Размещено 21 мая в 15:42. [✕](#) Редактировать, закрыть, поднять объявление









**Цена** 300 000 руб.

**Агентство** **Алексей**  
8 906 066-75-30  
 Пожалуйста, скажите продавцу, что вы нашли это объявление на Авито.

**Город** Тверская область, Удомля

Продам участок 6 га, земли сельхозназначения (СНТ, ДНП), 17 км до города

Продам земельный участок 6 га в Тверской области, Удомельский район, в одном километре от деревни Поторелец, земли сельскохозяйственного назначения, плодородная земля, рядом лес, река, есть кадастровый номер, свидетельство о государственной регистрации права, более 3 лет в собственности

Наличие объявлений: 124696864

**Продайте участок быстрее!**

- + Премиум-размещение ГОТОВ
- + Сделать VIP-объявлением
- + Выделить объявление
- + Поднять объявление в поиске

**Хотите большего?**

- + Применить пакет услуг NEW



**Ипотека от 10%**

Московская обл., Путиловское шоссе, 500 м от МКАД

**Мортонград «Путилково»**

Квартиры, площадь от 21,8 до 103 м²  
Развитая инфраструктура, Выход к ж/д

**квартиры от 2,1 млн. руб**

ООО «Мортон Инвест», Промышленные здания на сайте  
www.mortoninvest.ru. Бланк №1, 24.03.2017 Государственный лицензия  
Банка России № 1623



**Мотокилировка 2015**

## Аналог №2

[https://www.avito.ru/udomylya/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_100\\_ga\\_snt\\_dnp\\_566597059](https://www.avito.ru/udomylya/zemelnye_uchastki/uchastok_100_ga_snt_dnp_566597059)

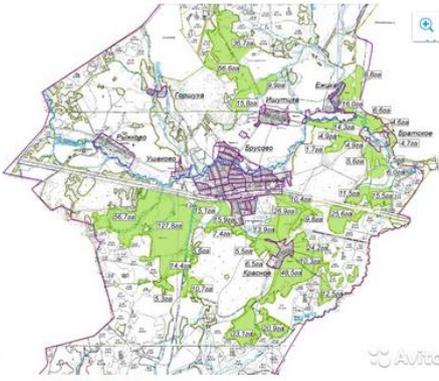


[Информация >](#)

Все объявления в Удомле / Недвижимость / Земельные участки / Продам / Сельхозназначения (СНТ, ДНП)
Назад Следующее >

### Участок 100 га (СНТ, ДНП)

Размещено 8 мая в 14:46. [✕](#) Редактировать, закрыть, поднять объявление






**Цена** 2 500 000 руб.

**Агентство** **Zemlion, компания по продаже ЗУ**  
**Контактное лицо** Анатолий  
8 482 277-70-29 ✉ Написать сообщение  
 Пожалуйста, скажите продавцу, что вы нашли это объявление на Авито.

**Город** Тверская область, Удомля

Продам участок 100 га, земли сельхозназначения (СНТ, ДНП), 30 км до города №174

Площадь, га: 758.8779

Категория: Земли сельскохозяйственного назначения

Разрешенное использование: Для ведения сельскохозяйственного производства

Адрес объекта: Тверская область, Удомельский район, Брусовское с/п, в районе д. Пеньково, Заречье, Горшуха, Ишутиха, Брусовое, Красное.

Кадастровые номера: 69:35:0000019:242 - 69:35:0000019:297.

Участки оформлены, получены свидетельства о государственной регистрации права, кадастровые паспорта.

**Продайте участок быстрее!**

- + Премиум-размещение ГОТОВ
- + Сделать VIP-объявлением
- + Выделить объявление
- + Поднять объявление в поиске

**Хотите большего?**

- + Применить пакет услуг NEW



**Лучшие и худшие цвета для интерьера спальни**

**Узнайте прямо сейчас**

**Domofond.ru**



**Мотокилировка 2015**

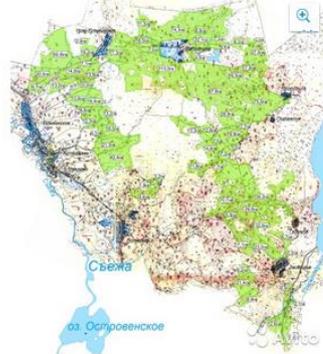
Шлемы, куртки, боты, перчатки, шорты  
Защита, велосипеды, вело-тормозные диски  
www.lmtrade.ru

Аналог №3

[https://www.avito.ru/udomlya/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_100\\_ga\\_snt\\_dnp\\_566595090](https://www.avito.ru/udomlya/zemelnye_uchastki/uchastok_100_ga_snt_dnp_566595090)

**Участок 100 га (СНТ, ДНП)**

Размещено 8 мая в 14:43. [✕](#) [Редактировать, закрыть, поднять объявление](#)



Цена **3 800 000 руб.**

Агентство **Zemlion, компания по продаже ЗУ**

Контактное лицо **Анатолий**

[8 482 277-70-29](tel:84822777029)

[Написать сообщение](#)

Пожалуйста, скажите продавцу, что вы нашли это объявление на Авито.

Город **Тверская область, Удомля**

Продам участок 100 га, земли сельскохозяйственного назначения (СНТ, ДНП), 27 км до города

№173

Площадь, га: 1262,5210

Категория: Земли сельскохозяйственного назначения

Разрешенное использование: Для ведения сельскохозяйственного производства

Адрес объекта: Тверская область, Удомельский район, Котлованское с/п, в районе д. Новокузьминское,

Кузьминское, Глухие, Преньково.

Кадастровые номера: 69:35:0000009:1224 - 69:35:0000009:1268

69:35:0000009:1268 - 69:35:0000009:1304

Участки оформлены, получены свидетельства о государственной регистрации права, кадастровые паспорта.

Просмотров: всего 24, сегодня 1

**Продайте участок быстрее!**

- Премии-размещение **Всего**
- Сделать VIP-объявлением
- Выделить объявление
- Поднять объявление в поиске

**Хотите большего?**

- Применить пакет услуг **Кто**



**Лучшие и худшие цвета для интерьера спальни**

[Узнайте прямо сейчас](#)

**Domofond.ru**

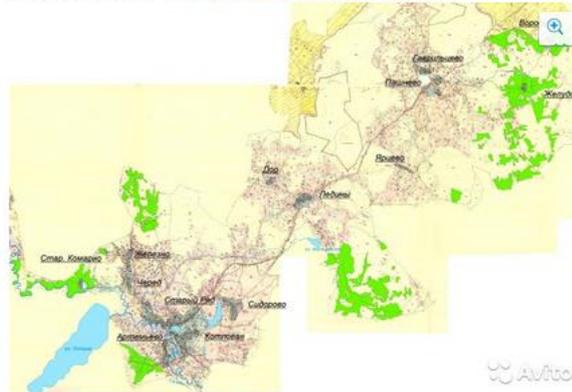
Аналог №4

[https://www.avito.ru/udomlya/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_100\\_ga\\_snt\\_dnp\\_566590817](https://www.avito.ru/udomlya/zemelnye_uchastki/uchastok_100_ga_snt_dnp_566590817)

[Все объявления в Удомле](#) / [Недвижимость](#) / [Земельные участки](#) / [Продам](#) / [Сельскохозяйственного назначения \(СНТ, ДНП\)](#)

**Участок 100 га (СНТ, ДНП)**

Размещено 8 мая в 14:38. [✕](#) [Редактировать, закрыть, поднять объявление](#)



Цена **2 000 000 руб.**

Агентство **Zemlion, компания по продаже ЗУ**

Контактное лицо **Анатолий**

[8 482 277-70-29](tel:84822777029)

[Написать сообщение](#)

Пожалуйста, скажите продавцу, что вы нашли это объявление на Авито.

Город **Тверская область, Удомля**

Продам участок 100 га, земли сельскохозяйственного назначения (СНТ, ДНП), 30 км до города

№171

Площадь, га: 593,5298

Категория: Земли сельскохозяйственного назначения

Разрешенное использование: Для ведения сельскохозяйственного производства

Адрес объекта: Тверская область, Удомельский район, Котлованское с/п, в районе населенных пунктов: Стар.

Комарно, Артемьево, Ярцево, Пашнево.

Кадастровые номера: 69:35:0000009:1306 - 69:35:0000009:1431, всего 128 участков.

Участки оформлены, получены свидетельства о государственной регистрации права, кадастровые паспорта.

Просмотр

**Прода быстро**

- Пре
- Сде
- Вы
- Под

**Хотите**

- Пре

**Зеле**  
МКРМ. «И  
Квартиры. 1  
Развитая ин  
Взаимозач  
**кварт**

**LMTR**  
Опытный  
Мотоцикл  
Шлемы кур  
защита вис  
www.lm-tr

