

## **О Т Ч Е Т № 0104/1/210**

**об оценке рыночной стоимости земельных участков с  
кадастровыми номерами: 36:31:3800011:77,  
36:31:3800011:104, 36:31:3800011:102,  
36:31:3800011:120**

**ДАТА ОЦЕНКИ: 01.04.2021 г.**

**ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА: 08.04.2021 г.**

**ЗАКАЗЧИК: ООО «ХОХОЛЬСКИЙ МЕЛ»**

**ИСПОЛНИТЕЛЬ: ООО «СКАЛА»**

**Москва 2021 г.**

## СОДЕРЖАНИЕ

|  |           |
|--|-----------|
| <b>1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ .....</b>  | <b>4</b>  |
| <b>2. ОБЩАЯ ЧАСТЬ .....</b>  | <b>5</b>  |
| 2.1 ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА .....   | 5         |
| 2.2 ТЕХНИЧЕСКОЕ ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ .....  | 5         |
| 2.3. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ, НА КОТОРЫХ ДОЛЖНА ОСНОВЫВАТЬСЯ<br>ОЦЕНКА .....   | 7         |
| 2.4. СТАНДАРТЫ И ПРАВИЛА ОЦЕНКИ .....  | 8         |
| 2.5. СВЕДЕНИЯ ОБ ИСПОЛНИТЕЛЕ .....   | 8         |
| 2.6. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ .....  | 9         |
| 2.7. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ.....   | 9         |
| <b>3. ИДЕНТИФИКАЦИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....</b>   | <b>10</b> |
| 3.1. ОСМОТР ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....   | 10        |
| 3.2. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ ПРИ<br>ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ .....  | 10        |
| <b>4. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....</b>   | <b>11</b> |
| 4.1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И<br>КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....   | 11        |
| 4.2. ПРАВОВОЕ ОПИСАНИЕ .....   | 12        |
| 4.3. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ   | 12        |
| 4.4. АНАЛИЗ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....   | 17        |
| 4.5. ДРУГИЕ ФАКТОРЫ И ХАРАКТЕРИСТИКИ, ОТНОСЯЩИЕСЯ К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ,<br>СУЩЕСТВЕННО ВЛИЯЮЩИЕ НА ЕГО СТОИМОСТЬ .....   | 21        |
| <b>5. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ<br/>ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ,<br/>НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ .....</b> | <b>22</b> |
| 5.1. АНАЛИЗ ОБЩЕЭКОНОМИЧЕСКОЙ СИТУАЦИИ РФ В МАРТЕ 2021 Г. ....   | 22        |
| 5.2. СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ПОЛОЖЕНИЕ ВОРОНЕЖСКОЙ ОБЛАСТИ<br>ОБЛАСТИ В ЯНВАРЕ-ФЕВРАЛЕ 2021 ГОДА .....   | 28        |
| 5.3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ<br>ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ .....  | 30        |
| 5.4. АНАЛИЗ РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ В ВОРОНЕЖСКОЙ ОБЛАСТИ В МАРТЕ<br>2021 ГОДА .....  | 32        |
| 5.6. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И<br>ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ .....  | 38        |
| 5.7. ВЫВОДЫ ПО АНАЛИЗУ РЫНКА .....   | 44        |
| <b>6. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ .....</b>   | <b>45</b> |
| <b>7. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....</b>  | <b>47</b> |
| <b>8. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ПРИ<br/>ИСПОЛЬЗОВАНИИ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА .....</b>   | <b>50</b> |
| <b>9. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ .....</b>  | <b>71</b> |
| <b>10. ИТОГОВАЯ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....</b>   | <b>73</b> |
| <b>11. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ .....</b>  | <b>74</b> |
| <b>12. ГЛОССАРИЙ.....</b>  | <b>76</b> |



|  |            |
|--|------------|
| <b>ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ .....</b> | <b>78</b>  |
| <b>ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ.....</b>                        | <b>154</b> |
| <b>ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ДОКУМЕНТЫ ИСПОЛНИТЕЛЯ .....</b>                 | <b>166</b> |
| <b>ПРИЛОЖЕНИЕ 4. ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА .....</b>                    | <b>180</b> |

## 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Настоящее заключение об оценке объекта оценки подготовлено специалистом-оценщиком ООО «СКАЛА» (далее – «Исполнитель»), в соответствии договором № 0104/1/21О от 01 апреля 2021 года.

Оценка проведена в соответствии с требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ» N 135-ФЗ от 29 июля 1998 года<sup>1</sup> (действующая редакция), и в соответствии с Федеральными стандартами оценки (ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО №7), обязательными к применению субъектами оценочной деятельности, а также в соответствии со «Стандартами и правилами оценочной деятельности Ассоциации «РОО» - СПОД РОО 2020», утвержденным протоколом Совета Ассоциации «РОО» №29 от 29.12.2020 г.

При использовании настоящего Отчета должны быть приняты во внимание все оговоренные допущения, ограничения и пределы применения полученных результатов проведения оценки объекта.

Описание оцениваемого объекта приведено в отчете об оценке. Оценка проводится с целью реализации в процедуре рамках банкротства.

Полученные результаты позволяют сделать вывод о том, что рыночная стоимость оцениваемого объекта составляет:

**Таблица 1. Результаты расчета рыночной стоимости объекта оценки**

| № п/п        | Объект недвижимости  | Рыночная стоимость, округленно, руб.                                    |
|--------------|--|---|
| 1            | Земельный участок площадью 973 112 кв. м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 36:31:3800011:77, расположенный по адресу: Воронежская область, р-н Хохольский, северо-восточная часть кадастрового квартала 36:31:3800011  | 27 247 000<br>(Двадцать семь миллионов двести сорок семь тысяч)         |
| 2            | Земельный участок площадью 604 146 кв. м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 36:31:3800011:104, расположенный по адресу: Воронежская область, р-н Хохольский, западная часть кадастрового квартала 36:31:3800011, участок №1   | 16 916 000<br>(Шестнадцать миллионов девятьсот шестнадцать тысяч)       |
| 3            | Земельный участок площадью 456 000 кв. м, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, вид разрешенного использования: для размещения промышленных объектов, кадастровый номер: 36:31:3800011:102, расположенный по адресу: Воронежская область, р-н Хохольский, западная часть кадастрового квартала 36:31:3800011, участок №2 | 39 672 000<br>(Тридцать девять миллионов шестьсот семьдесят две тысячи) |
| 4            | Земельный участок площадью 310 068 кв. м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного использования, кадастровый номер: 36:31:3800011:120, расположенный по адресу: Воронежская область, р-н Хохольский, западная часть кадастрового квартала 36:31:3800011, уч 3  | 8 682 000<br>(Восемь миллионов шестьсот восемьдесят две тысячи)         |
| <b>Итого</b> |  | <b>92 517 000</b><br>(Девяносто два миллиона пятьсот семнадцать тысяч)  |

Оценщик

В.В. Шеин

08 апреля 2021 г.

<sup>1</sup> Официальный интернет-портал правовой информации [www.pravo.gov.ru](http://www.pravo.gov.ru), №135-ФЗ от 29.07.1998г.

## 2. ОБЩАЯ ЧАСТЬ

### 2.1 ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА

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

- заключение с Заказчиком Договора об оценке;
- установление количественных и качественных характеристик объекта, в том числе сбор и обработка необходимых документов и информации;
- анализ рынка, к которому относится объект;
- выбор метода (методов) оценки в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов;
- обобщение результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, и определение итоговой величины стоимости объекта;
- составление и передача Заказчику настоящего Отчета.

### 2.2 ТЕХНИЧЕСКОЕ ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Таблица 2. Задание на оценку объекта оценки

| Положения объекта оценки                             | Значение   |
|--|--|
| 1  | 2  |
| Основание для проведения исполнителем оценки объекта | Договор №0104/1/21О от 01 апреля 2021 г.   |
| Объект оценки <sup>2</sup>                           | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Земельный участок площадью 973 112 кв. м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 36:31:3800011:77, расположенный по адресу: Воронежская область, р-н Хохольский, северо-восточная часть кадастрового квартала 36:31:3800011</li> <li>• Земельный участок площадью 604 146 кв. м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 36:31:3800011:104, расположенный по адресу: Воронежская область, р-н Хохольский, западная часть кадастрового квартала 36:31:3800011, участок №1</li> <li>• Земельный участок площадью 456 000 кв. м, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, вид разрешенного использования: для размещения промышленных объектов, кадастровый номер: 36:31:3800011:102, расположенный по адресу: Воронежская область, р-н Хохольский, западная часть кадастрового квартала 36:31:3800011, участок №2</li> <li>• Земельный участок площадью 310 068 кв. м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного использования, кадастровый номер: 36:31:3800011:120, расположенный по адресу: Воронежская область, р-н Хохольский, западная часть кадастрового квартала 36:31:3800011, уч 3</li> </ul> |
| Оцениваемые права                                    | Право временного владения и пользования  |
| Правообладатель оцениваемого имущества               | ООО «Хохольский мел»; ИНН 3631005447, КПП 363101001, ОГРН 1053676521667 от 6 декабря 2005 г.; адрес: 396830, Воронежская область, Хохольский район, с. Хохол, ул. Садовая, д. 54   |
| Вид определяемой стоимости                           | Рыночная стоимость   |

<sup>2</sup> Более подробное описание объекта оценки представлено в разделе 4. «Описание объекта оценки»

| <b>Положения объекта оценки</b>   | <b>Значение</b>  |
|---|--|
| <b>1</b>  | <b>2</b>   |
| Цель оценки   | Определение рыночной стоимости объекта оценки для реализации в процедуре рамках банкротства  |
| Предполагаемое использование результатов оценки                           | Для реализации в процедуре рамках банкротства  |
| Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки | Недопустимо иное использование результатов оценки, в том числе итоговой величины стоимости объекта оценки, а также любых промежуточных результатов, полученных в ходе настоящей оценки |
| Дата оценки   | 01.04.2021 г.  |
| Срок проведения оценки  | 01.04.2021 г. – 08.04.2021 г.  |
| Дата составления Отчета:  | 08.04.2021 г.  |
| Ограничения (обременения) прав  | Не зарегистрировано  |
| Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка            | Настоящий Отчет не может быть использован иначе, чем в соответствии с целями и задачами проведения оценки объекта  |

### 2.3. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ, НА КОТОРЫХ ДОЛЖНА ОСНОВЫВАТЬСЯ ОЦЕНКА

При проведении оценки объекта Оценщик принял следующие допущения, а также установил следующие ограничения и пределы применения полученного результата оценки объекта:

1. Настоящий Отчет не может быть использован иначе, чем в соответствии с целями и задачами проведения оценки объекта.

2. При проведении оценки объекта предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, прямо или косвенно влияющих на итоговые величины стоимости объекта. Оценщику не вменялся в обязанность поиск таких факторов.

3. Оценщик, используя при проведении оценки объекта документы и информацию, полученные от Заказчика, а также из иных источников, не удостоверяет фактов, изложенных в таких документах либо содержащихся в составе такой информации.

4. Использованные при проведении оценки объекта данные принимаются за достоверные, при этом ответственность за соответствие действительности и формальную силу таких данных несут владельцы источников их получения.

5. Оценщику не вменяется в обязанность доказывание существующих в отношении объекта прав.

6. Права на объект предполагаются полностью соответствующими требованиям законодательства Российской Федерации и иным нормативным актам, за исключением случаев, если настоящим Отчетом установлено иное.

7. Объект предполагается свободным от прав третьих лиц, за исключением случаев, если настоящим Отчетом установлено иное.

8. Результаты определения стоимости объекта являются профессиональным мнением Специалистов, в связи с чем, Оценщик не гарантирует, что настоящий Отчет будет использован в соответствии с целями и задачами проведения оценки объекта.

9. Оценка проводится без учета каких-либо обременений (ограничений) оцениваемых прав.

10. Расчеты в рамках проведения оценки объекта осуществлялись Специалистами с использованием программы Microsoft Excel. В расчетных таблицах и формулах, представленных в настоящем Отчете, приведены округленные значения показателей. В отчете об оценке итоговое значение стоимости после согласования результатов применения подходов к оценке представлено в округленной форме по правилам округления.

11. Содержащиеся в настоящем Отчете расчеты, выводы, заключения и мнения принадлежат Специалистам и действительны с учетом оговоренных допущений, ограничений и пределов применения полученного результата проведения оценки объекта.

12. Оценка объекта проводилась Оценщиком при соблюдении требований к независимости оценщика, предусмотренного законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности.

13. Приведенные в настоящем Отчете данные, на основе которых проводилась оценка объекта, были собраны Оценщиком и обработаны добросовестно и основательно, в связи с чем обеспечивают **достоверность** настоящего Отчета как документа, содержащего сведения доказательственного значения.

14. Использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта, поэтому информация считается *достаточной*.

## 2.4. СТАНДАРТЫ И ПРАВИЛА ОЦЕНКИ

В рамках настоящего отчета при проведении оценки использовались стандарты и правила оценочной деятельности:

### 1. Федеральные стандарты оценки:

- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО N 1)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297;
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 298;
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 299;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержден приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611;

2. «Стандартами и правилами оценочной деятельности Ассоциации «РОО» - СПОД РОО 2020», утвержден протоколом Совета Ассоциации «РОО» №29 от 29.12.2020 г.

Применение ФСО обусловлено тем, что оценочная деятельность осуществляется на территории Российской Федерации и Оценщик является членом саморегулируемой организации оценщиков (Ассоциации «РОО») и включен в реестр членов Ассоциации «РОО».

Используемые в настоящем Отчете стандарты Ассоциации «РОО» не противоречат требованиям Федерального закона от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и Федеральным стандартам оценки, обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности. Применение стандартов Ассоциации «РОО» обусловлено тем, что стандарты более подробно описывают основные понятия, определения и методы, используемые Исполнителем при проведении оценочных работ.

## 2.5. СВЕДЕНИЯ ОБ ИСПОЛНИТЕЛЕ

Таблица 3. Сведения об Исполнителе

| Реквизит   | Значение  |
|--|---|
| Полное наименование юридического лица                                  | Общество с ограниченной ответственностью «Скала»  |
| ИНН/КПП  | 7325113994/772501001  |
| Банковские реквизиты   | БАНК «АЛЬФА-БАНК» (АО), БИК 044525593, К/С 3010181020000000593, Р/С 40702810301100005942  |
| Фактический адрес  | 115114, г. Москва, Дербеневская набережная 1/2  |
| Сведения о членстве СРО  | Свидетельство об аккредитации ООО «Скала» (протокол №3/16) в СРО арбитражных управляющих НП «ОАУ «Авангард» (серия АК №947) в качестве организации, осуществляющей оценочную деятельность, оказывающей аудиторские, юридические, консультационные, архивные и иные услуги гражданско-правового характера. Срок аккредитации: с 11.03.2020г. по 10.03.2021г. |
| Сведения об обязательном страховании ответственности юридического лица | Договор страхования ответственности 642-77-000393-20 от 24.08.2020 г., АО «Совкомбанк страхование», на сумму 5 000 000 (Пять миллионов) рублей. Период страхования: 01.09.2020 г.-31.08.2021 г.   |

## 2.6. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Таблица 4. Сведения об Оценщике

| Реквизит  | Значение   |
|---|--|
| Оценщик   | Шейн Владислав Владимирович  |
| Документы об образовании, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности | Диплом о профессиональной переподготовке 432403583536 выдан 22.07.2016 года. Вятский государственный университет. Оценка стоимости предприятия (бизнеса)   |
| Квалификационный аттестат   | Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 009219-1 от 04.04.2018 г. по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости».  |
| Стаж работы в оценочной деятельности  | с 2014 года  |
| Сведения о членстве оценщика в саморегулируемой организации оценщиков                                       | Включен в реестр членов Ассоциации «РОО» 10 октября 2016 года, регистрационный номер 009993 (Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков серии 0002945)  |
| Сведения об обязательном страховании ответственности оценщика   | Страховой полис (договор) № 0991R/776/20367/20, выдан АО «АльфаСтрахование», действителен с 01 сентября 2020 г. по 31 августа 2021 г., страховая сумма 5 000 000 (Пять миллионов) руб., дата выдачи: 29 июля 2020 г. |

## 2.7. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ

Таблица 5. Сведения о Заказчике

| Реквизит              | Значение  |
|-----------------------|---|
| Заказчик              | Общество с ограниченной ответственностью «Хохольский мел»                   |
| Реквизиты             | ИНН 3631005447, КПП 363101001, ОГРН 1053676521667 от 6 декабря 2005 г.      |
| Адрес местонахождения | 396830, Воронежская область, Хохольский район, с. Хохол, ул. Садовая, д. 54 |

### **3. ИДЕНТИФИКАЦИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

Идентификация объекта оценки включает в себя сбор и анализ первичной документации, и его точное описание. В соответствии со стандартами оценочной деятельности, оценщик осуществляет сбор, обработку и анализ данных:

- правоустанавливающих документов;
- сведений об обременении объекта оценки правами иных лиц;
- информации о технических и эксплуатационных характеристиках объекта оценки;
- информации, необходимой для установления количественных и качественных характеристик объекта оценки с целью определения его стоимости, а также другой информации, связанной с объектом оценки.

#### **3.1. ОСМОТР ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

Осмотр Объекта оценки не проводился.

#### **3.2. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ**

В качестве источников информации для определения стоимости были использованы специальные источники:

1. Договор аренды земельного участка от 12.02.2009 г.;
2. Дополнительное соглашение от 12.03.2012 г.;
3. Справка от 05.06.2013 г.;
4. Дополнительное соглашение от 21.08.2013 г.;
5. Дополнительное соглашение от 30.07.2014 г.;
6. Дополнительное соглашение от 25.03.2015 г.;
7. Дополнительное соглашение от 30.06.2016 г.;
8. Договор уступки прав и обязанностей по договору аренды земельного участка от 10.02.2017 г.;
9. Акт приема-передачи от 10.02.2017 г.;
10. Дополнительное соглашение от 05.04.2017 г.;
11. Карточка лицевого счета по учету поступлений по договору аренды от 12.02.2009 г.

Также были использованы источники общих данных: периодических изданий.

Изучение объекта оценки проводилось с целью установления количественных и качественных характеристик объекта и включало в себя сбор и обработку:

- информации о технических и эксплуатационных характеристиках объекта оценки;
- правоустанавливающих документов;
- сведений об обременении объекта оценки правами других лиц.



#### **4. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

Объектом оценки являются:

– Земельный участок площадью 973 112 кв. м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 36:31:3800011:77, расположенный по адресу: Воронежская область, р-н Хохольский, северо-восточная часть кадастрового квартала 36:31:3800011;

– Земельный участок площадью 604 146 кв. м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 36:31:3800011:104, расположенный по адресу: Воронежская область, р-н Хохольский, западная часть кадастрового квартала 36:31:3800011, участок №1;

– Земельный участок площадью 456 000 кв. м, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, вид разрешенного использования: для размещения промышленных объектов, кадастровый номер: 36:31:3800011:102, расположенный по адресу: Воронежская область, р-н Хохольский, западная часть кадастрового квартала 36:31:3800011, участок №2;

– Земельный участок площадью 310 068 кв. м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного использования, кадастровый номер: 36:31:3800011:120, расположенный по адресу: Воронежская область, р-н Хохольский, западная часть кадастрового квартала 36:31:3800011, уч 3.

Дата оценки объекта оценки: 01.04.2021 г.

#### **4.1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

Для расчета рыночной стоимости объекта оценки Заказчиком были предоставлены следующие документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки (копии всех документов приведены в Приложении к настоящему Отчету об оценке):

1. Договор аренды земельного участка от 12.02.2009 г.;
2. Дополнительное соглашение от 12.03.2012 г.;
3. Справка от 05.06.2013 г.;
4. Дополнительное соглашение от 21.08.2013 г.;
5. Дополнительное соглашение от 30.07.2014 г.;
6. Дополнительное соглашение от 25.03.2015 г.;
7. Дополнительное соглашение от 30.06.2016 г.;
8. Договор уступки прав и обязанностей по договору аренды земельного участка от 10.02.2017 г.;
9. Акт приема-передачи от 10.02.2017 г.;
10. Дополнительное соглашение от 05.04.2017 г.;

11. Карточка лицевого счета по учету поступлений по договору аренды от 12.02.2009 г.

#### 4.2. ПРАВОВОЕ ОПИСАНИЕ

Таблица 6. Правовое описание

| Объект оценки  | Перечень данных                      | Описание  | Источник получения  |
|--|--------------------------------------|---|---|
| Земельный участок площадью 973 112 кв. м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 36:31:3800011:77, расположенный по адресу: Воронежская область, р-н Хохольский, северо-восточная часть кадастрового квартала 36:31:3800011  | Имущественные права на объект оценки | -   | <a href="https://rosreestr.gov.ru">https://rosreestr.gov.ru</a> |
|  | Ограничения (обременения) прав       | Аренда №36:31:3800011:77-36/032/2017-1 от 21.02.2017 г.                           |   |
| Земельный участок площадью 604 146 кв. м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 36:31:3800011:104, расположенный по адресу: Воронежская область, р-н Хохольский, западная часть кадастрового квартала 36:31:3800011, участок №1   | Имущественные права на объект оценки | Собственность №36:31:3800011:104-36/093/2019-2 от 27.03.2019 г.                   | <a href="https://rosreestr.gov.ru">https://rosreestr.gov.ru</a> |
|  | Ограничения (обременения) прав       | Аренда №36:31:3800011:104-36/032/2017-1 от 21.02.2017 г.                          |   |
| Земельный участок площадью 456 000 кв. м, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, вид разрешенного использования: для размещения промышленных объектов, кадастровый номер: 36:31:3800011:102, расположенный по адресу: Воронежская область, р-н Хохольский, западная часть кадастрового квартала 36:31:3800011, участок №2 | Имущественные права на объект оценки | -   | <a href="https://rosreestr.gov.ru">https://rosreestr.gov.ru</a> |
|  | Ограничения (обременения) прав       | Аренда (в том числе, субаренда) №36:31:3800011:102-36/032/2017-2 от 21.02.2017 г. |   |
| Земельный участок площадью 310 068 кв. м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного использования, кадастровый номер: 36:31:3800011:120, расположенный по адресу: Воронежская область, р-н Хохольский, западная часть кадастрового квартала 36:31:3800011, уч 3  | Имущественные права на объект оценки | -   | <a href="https://rosreestr.gov.ru">https://rosreestr.gov.ru</a> |
|  | Ограничения (обременения) прав       | Аренда (в том числе, субаренда) №36:31:3800011:120-36/032/2017-1 от 21.02.2017 г. |   |

#### 4.3. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Описание объекта оценки приводится Оценщиком на основании данных Заказчика и документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.

Объект оценки представляет собой земельный участки, которые имеют следующие характеристики, представленные в таблице.

Таблица 7. Характеристика земельного участка с кадастровым номером 36:31:3800011:77

| Характеристика объекта         | Описание, значение  |
|--------------------------------|---|
| Наименование объекта           | Земельный участок   |
| Адрес (местоположение) объекта | Воронежская область, р-н Хохольский, северо-восточная часть кадастрового квартала 36:31:3800011 |

| Характеристика объекта                                       | Описание, значение   |
|--|--|
| Категория земель   | Земли сельскохозяйственного назначения   |
| Разрешенное использование                                    | Для сельскохозяйственного производства (по документу: для сельскохозяйственного использования) |
| Площадь, кв.м.   | 973 112  |
| Кадастровый номер  | 36:31:3800011:77   |
| Кадастровая стоимость, руб.                                  | 6 471 194,8  |
| Удельный показатель кадастровой стоимости (УПКС), руб./кв.м. | 6,7  |

← Я ↻ 🌐 rosreestr.gov.ru Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online - Портал услуг Федеральной службы г... 148 отзывов

**Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online**

Земельный участок

Вернуться к результатам поиска 📌 Сформировать новый запрос

|                                      |   |
|--------------------------------------|---|
| Кадастровый номер:                   | 36:31:3800011:77  |
| Статус объекта:                      | Учтенный  |
| Дата постановки на кадастровый учет: | 26.01.2009  |
| Категория земель:                    | Земли сельскохозяйственного назначения  |
| Разрешенное использование:           | Для сельскохозяйственного использования   |
| Площадь:                             | 973112  |
| Единица измерения (код):             | Квадратный метр   |
| Кадастровая стоимость:               | 6471194,8   |
| Дата определения стоимости:          | 01.01.2015  |
| Дата внесения стоимости:             | 09.11.2016  |
| Дата утверждения стоимости:          | 03.11.2016  |
| Адрес (местоположение):              | Воронежская область, р-н Хохольский, северо-восточная часть кадастрового квартала 36:31:3800011 |
| Дата обновления информации:          | 27.02.2017  |
| Форма собственности:                 |   |
| <b>Права и ограничения</b>           |   |
| Право                                | Ограничение   |
|                                      | № 36:31:3800011:77-36/032/2017-1 от 21.02.2017 (Аренда)   |

- Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online
- Проверка состояния запроса online
- Проверка электронного документа
- Сервис формирования квитанции
- Публичная кадастровая карта
- Получение сведений из Фонда данных государственной кадастровой оценки
- Открытые данные

Источник: <https://rosreestr.gov.ru>


← Я ↻ 🌐 pkk.rosreestr.ru Публичная кадастровая карта

Добавляйте на эту панель сайты, которые вы часто посещаете. Импортировать закладки

Участки 36:31:3800011:77

**Земельный участок 36:31:3800011:77**  
Воронежская область, р-н Хохольский, северо-восточная часть кадастрового квартала 36:31:3800011  
Для сельскохозяйственного использования  
План ЗУ → План КК → Создать участок ИС →

| Информация                 | Услуги  |
|----------------------------|---|
| Тип:                       | Объект недвижимости   |
| Вид:                       | Земельный участок   |
| Кадастровый номер:         | 36:31:3800011:77  |
| Кадастровый квартал:       | 36:31:3800011   |
| Адрес:                     | Воронежская область, р-н Хохольский, северо-восточная часть кадастрового квартала 36:31:3800011 |
| Площадь уточнения:         | 973 112 кв. м   |
| Статус:                    | Учтенный  |
| Категория земель:          | Земли сельскохозяйственного назначения  |
| Разрешенное использование: | Для сельскохозяйственного производства  |
| по документу:              | Для сельскохозяйственного использования   |
| Форма собственности:       | -   |
| Дата внесения в ЕГРН:      | 27.02.2017  |



Плоск © Росреестр 2010-2021 | Esri, IntelMap, NAAS, NGA, USGS | Участники OpenStreetMap | Maxar, CNES/Airbus DS

Источник: <https://pkk.rosreestr.ru>

**Таблица 8. Характеристика земельного участка с кадастровым номером 36:31:3800011:104**

| Характеристика объекта                                       | Описание, значение  |
|--|---|
| Наименование объекта   | Земельный участок   |
| Адрес (местоположение) объекта                               | Воронежская область, р-н Хохольский, западная часть кадастрового квартала 36:31:3800011, участок №1 |
| Категория земель   | Земли сельскохозяйственного назначения  |
| Разрешенное использование                                    | Для сельскохозяйственного производства  |
| Площадь, кв.м.   | 604 146   |
| Кадастровый номер  | 36:31:3800011:104   |
| Кадастровая стоимость, руб.                                  | 4 017 570,9   |
| Удельный показатель кадастровой стоимости (УПКС), руб./кв.м. | 6,7   |

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Земельный участок

Кадастровый номер: 36:31:3800011:104  
Статус объекта: Учетный  
Дата постановки на кадастровый учет: 16.08.2013

Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения  
Разрешенное использование: Для сельскохозяйственного производства  
Площадь: 604146  
Единица измерения (код): Квадратный метр

Кадастровая стоимость: 4017570,9  
Дата определения стоимости: 01.01.2015  
Дата внесения стоимости: 09.11.2016  
Дата утверждения стоимости: 03.11.2016

Адрес (местоположение): Воронежская область, р-н Хохольский, западная часть кадастрового квартала 36:31:3800011, участок №1  
Дата обновления информации: 09.08.2020

Форма собственности: Государственная субъекта Российской Федерации

**Права и ограничения**

Право: Ограничение  
№ 36:31:3800011:104-36/093/2019-2 от 27.03.2019 (Собственность)  
№ 36:31:3800011:104-36/032/2017-1 от 21.02.2017 (Аренда (в том числе, субаренда))

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Проверка состояния запроса online

Проверка электронного документа

Сервис формирования квитанции

Публичная кадастровая карта

Получение сведений из Фонда данных государственной кадастровой оценки

Открытые данные

Реестр


Источник: <https://rosreestr.gov.ru>

Публичная кадастровая карта

Участки 36:31:3800011:104

**Земельный участок 36:31:3800011:104**  
Воронежская область, р-н Хохольский, западная часть кадастрового квартала 36:31:3800011, участок №1  
Для сельскохозяйственного производства  
План ЗУ → План КК → Создать участок ЖС →

| Информация   | Услуги |
|--|--------|
| Тип: Объект недвижимости   |        |
| Вид: Земельный участок   |        |
| Кадастровый номер: 36:31:3800011:104   |        |
| Кадастровый квартал: 36:31:3800011   |        |
| Адрес: Воронежская область, р-н Хохольский, западная часть кадастрового квартала 36:31:3800011, участок №1 |        |
| Площадь-уточненная: 604 146 кв. м  |        |
| Статус: Учетный  |        |
| Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения   |        |
| Разрешенное использование: Для сельскохозяйственного производства  |        |
| по документу: -  |        |
| Форма собственности: -   |        |
| Дата внесения в ЕГРН: 09.08.2020   |        |



Источник: <https://pkk.rosreestr.ru>



**Таблица 9. Характеристика земельного участка с кадастровым номером 36:31:3800011:102**

| Характеристика объекта                                       | Описание, значение   |
|--|--|
| Наименование объекта   | Земельный участок  |
| Адрес (местоположение) объекта                               | Воронежская область, р-н Хохольский, западная часть кадастрового квартала 36:31:3800011, участок №2  |
| Категория земель   | Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения |
| Разрешенное использование                                    | Для размещения промышленных объектов (по документу: для строительства цементного завода)   |
| Площадь, кв.м.   | 456 000  |
| Кадастровый номер  | 36:31:3800011:102  |
| Кадастровая стоимость, руб.                                  | 58 368 000   |
| Удельный показатель кадастровой стоимости (УПКС), руб./кв.м. | 128,0  |

← Я 🌐 rosreestr.gov.ru Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online - Портал услуг Федеральной службы госуд... 148 отзывов

Добавляйте на эту панель сайты, которые вы часто посещаете. Импортировать закладки

### Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Земельный участок

Вернуться к результатам поиска | Сформировать новый запрос

|                                      |  |
|--------------------------------------|--|
| Кадастровый номер:                   | 36:31:3800011:102  |
| Статус объекта:                      | Учтенный   |
| Дата постановки на кадастровый учет: | 16.08.2013   |
| Категория земель:                    | Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения |
| Разрешенное использование:           | Для строительства цементного завода  |
| Площадь:                             | 456000   |
| Единица измерения (код):             | Квадратный метр  |
| Кадастровая стоимость:               | 58368000   |
| Дата определения стоимости:          | 09.07.2014   |
| Дата внесения стоимости:             | 12.02.2018   |
| Дата утверждения стоимости:          | 15.12.2017   |
| Адрес (местоположение):              | Воронежская область, р-н Хохольский, западная часть кадастрового квартала 36:31:3800011, участок №2  |
| Дата обновления информации:          | 19.11.2020   |
| Форма собственности:                 |  |
| <b>Права и ограничения</b>           |  |
| Право                                | Ограничение  |
|                                      | № 36:31:3800011:102-36/032/2017-2 от 21.02.2017 (Аренда (в том числе, субаренда))  |

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Проверка состояния запроса online

Проверка электронного документа

Сервис формирования квитанции

Публичная кадастровая карта

Получение сведений из Фонда данных государственной кадастровой оценки

Открытые данные

Реестр изменений

Источник: <https://rosreestr.gov.ru>


← Я 🌐 pkk.rosreestr.ru Публичная кадастровая карта

Добавляйте на эту панель сайты, которые вы часто посещаете. Импортировать закладки

Участки 36:31:3800011:102

**Земельный участок 36:31:3800011:102**  
Воронежская область, р-н Хохольский, западная часть кадастрового квартала 36:31:3800011, участок №2  
Для строительства цементного завода  
План ЗУ → План НК → Создать участок ЖС →

| Информация                 | Услуги   |
|----------------------------|--|
| Тип:                       | Объект недвижимости  |
| Вид:                       | Земельный участок  |
| Кадастровый номер:         | 36:31:3800011:102  |
| Кадастровый квартал:       | 36:31:3800011  |
| Адрес:                     | Воронежская область, р-н Хохольский, западная часть кадастрового квартала 36:31:3800011, участок №2  |
| Площадь уточненная:        | 456 000 кв. м  |
| Статус:                    | Учтенный   |
| Категория земель:          | Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения |
| Разрешенное использование: | Для размещения промышленных объектов   |



Источник: <https://pkk.rosreestr.ru>

**Таблица 10. Характеристика земельного участка с кадастровым номером 36:31:3800011:120**

| Характеристика объекта                                       | Описание, значение  |
|--|---|
| Наименование объекта   | Земельный участок   |
| Адрес (местоположение) объекта                               | Воронежская область, р-н Хохольский, западная часть кадастрового квартала 36:31:3800011, уч 3 |
| Категория земель   | Земли сельскохозяйственного назначения  |
| Разрешенное использование                                    | Для сельскохозяйственного использования   |
| Площадь, кв.м.   | 310 068   |
| Кадастровый номер  | 36:31:3800011:120   |
| Кадастровая стоимость, руб.                                  | 2 061 952,2   |
| Удельный показатель кадастровой стоимости (УПКС), руб./кв.м. | 6,7   |

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online - Портал услуг Федеральной службы г... 148 отзывов

Добавляйте на эту панель сайты, которые вы часто посещаете. Импортировать закладки

### Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Земельный участок

Вернуться к результатам поиска Сформировать новый запрос

|                                      |   |
|--------------------------------------|---|
| Кадастровый номер:                   | 36:31:3800011:120   |
| Статус объекта:                      | Учтенный  |
| Дата постановки на кадастровый учет: | 17.03.2014  |
| Категория земель:                    | Земли сельскохозяйственного назначения  |
| Разрешенное использование:           | Для сельскохозяйственного использования   |
| Площадь:                             | 310068  |
| Единица измерения (код):             | Квадратный метр   |
| Кадастровая стоимость:               | 2061952.2   |
| Дата определения стоимости:          | 01.01.2015  |
| Дата внесения стоимости:             | 09.11.2016  |
| Дата утверждения стоимости:          | 03.11.2016  |
| Адрес (местоположение):              | Воронежская область, р-н Хохольский, западная часть кадастрового квартала 36:31:3800011, уч 3 |
| Дата обновления информации:          | 09.08.2020  |
| Форма собственности:                 |   |
| <b>Права и ограничения</b>           |   |
| Право                                | Ограничение   |
|                                      | № 36.31.3800011.120-38/032/2017-1 от 21.02.2017 (Аренда (в том числе, субаренда))             |

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Проверка состояния запроса online

Проверка электронного документа

Сервис формирования квитанции

Публичная кадастровая карта

Получение сведений из Фонда данных государственной кадастровой оценки

Открытые данные

Источник: <https://rosreestr.gov.ru>


Публичная кадастровая карта

Добавляйте на эту панель сайты, которые вы часто посещаете. Импортировать закладки

Участки 36:31:3800011:120

**Земельный участок 36:31:3800011:120**  
Воронежская область, р-н Хохольский, западная часть кадастрового квартала 36:31:3800011, уч 3  
Для сельскохозяйственного использования  
План ЗУ → План КК → Создать участок ЖС →

| Информация                 | Услуги  |
|----------------------------|---|
| Тип:                       | Объект недвижимости   |
| Вид:                       | Земельный участок   |
| Кадастровый номер:         | 36:31:3800011:120   |
| Кадастровый квартал:       | 36:31:3800011   |
| Адрес:                     | Воронежская область, р-н Хохольский, западная часть кадастрового квартала 36:31:3800011, уч 3 |
| Площадь уточненная:        | 310 068 кв. м   |
| Статус:                    | Учтенный  |
| Категория земель:          | Земли сельскохозяйственного назначения  |
| Разрешенное использование: | Для иных видов сельскохозяйственного использования  |
| по документу:              | Для сельскохозяйственного использования   |
| Форма собственности:       | -   |
| Дата внесения в ЕФРН:      | 09.08.2020  |



ПлК © Росреестр 2010-2021 | Esri, Intermap, NASA, NGA, USGS | © Участники OpenStreetMap | Маши, CNES/Airbus DS

Источник: <https://pkk.rosreestr.ru>

#### 4.4. АНАЛИЗ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки расположен по адресу: Воронежская область, р-н Хохольский, кадастровый квартал 36:31:3800011.

##### **Характеристика Воронежской области<sup>3</sup>**

**Воронежская область** – субъект Российской Федерации, область в центре европейской части России. Расстояние до Москвы – около 515 км.

Образована 13 июня 1934 года. Дата принятия Постановления Президиума ВЦИК РСФСР от 13 июня 1934 года об образовании Воронежской области является памятным днём – Днём области. Исторически области предшествовала Воронежская губерния, образованная в 1725 году.

Входит в состав Центрального федерального округа.

Административный центр области – город Воронеж.

Граничит на юге – с Украиной (Луганская область) и Ростовской областью, на западе – с Белгородской областью, на северо-западе – с Курской, на севере – с Липецкой, на северо-востоке – с Тамбовской, на юго-востоке – с Волгоградской, на востоке – с Саратовской.

Численность населения области по данным Госкомстата России составляет 2 305 608 чел. (2021). Плотность населения – 44,16 чел./км<sup>2</sup> (2021). Городское население – 68,5 % (2020).

Воронежская область впервые за новейшую историю заняла первое место среди всех регионов РФ по показателю индекса промпроизводства, который составил 129,4 % в 2012 году.

Воронежская область – абсолютный лидер в общероссийском рейтинге по трудоустройству незанятых граждан: 77,8 %, а по трудоустройству инвалидов Воронежская область занимает первое место в ЦФО.

Уровень регистрируемой безработицы – 1 %.

По структуре хозяйства Воронежская область индустриально-аграрная. В составе промышленности преобладают машиностроение, электроэнергетика, химическая индустрия и отрасли по переработке сельскохозяйственного сырья. На них приходится 4/5 общего объёма выпускаемой промышленной продукции. Отраслью специализации региона является пищевая промышленность (27 %), второе место занимают машиностроение и металлообработка (23 %), третье место – электроэнергетика (18 %).

Промышленность области специализируется на производстве станков, металлических мостовых конструкций, кузнечно-прессового и горно-обогачительного оборудования, электронной техники, пассажирских самолётов-аэробусов, синтетического каучука и шин, огнеупорных изделий, сахара-песка, маслобойно-жировой и мясной продукции.

По территории Воронежской области проходят:

- федеральная автомагистраль Е 115–М4 «Москва–Новороссийск»;
- федеральная автомагистраль Е 119–Р22 «Москва–Астрахань»;
- автомагистраль Е 38–Р298 «Курск–Саратов»;
- трасса Р193 «Воронеж–Тамбов»;

<sup>3</sup>Источник: [https://ru.wikipedia.org/wiki/Воронежская\\_область](https://ru.wikipedia.org/wiki/Воронежская_область)

- трасса Р194 «Воронеж–Луганск».
- трасса Р185 «Белгород–Россошь».
- трасса Р196 «Р194 – Подгорное–М4».

В Воронежской области находятся железные дороги, принадлежащие ОАО «РЖД» и относящиеся к Юго-Восточной железной дороге.

С 2017 года на территории Воронежской области существуют 479 муниципальных образований, в том числе 3 городских округа (Воронежский, Борисоглебский, Нововоронежский), 31 муниципальный район, 28 городских поселений, 417 сельских поселений.

#### **Характеристика Хохольского района<sup>4</sup>**

**Хохольский район** – административно-территориальная единица (район) и муниципальное образование (муниципальный район) на северо-западе Воронежской области России.

Административный центр – посёлок городского типа Хохольский.

Хохольский район расположен в северо-западной части Воронежской области и граничит с пятью районами области и городами Воронежем и Нововоронежем: с севера – с Семилукским районом, с северо-востока – с Воронежем, с востока – с Каширским районом, с юго-востока – с Нововоронежем, с юга – с Острогожским районом, с юго-запада – с Репьёвским районом, с запада с Нижнедевицким районом. Площадь района – 1470 км<sup>2</sup>.

Основные реки – Девица, Еманча.

В городских условиях (рабочий посёлок Хохольский) проживают 25,34 % населения района.

В Хохольский муниципальный район входят 12 муниципальных образований, в том числе 1 городское и 11 сельских поселений.

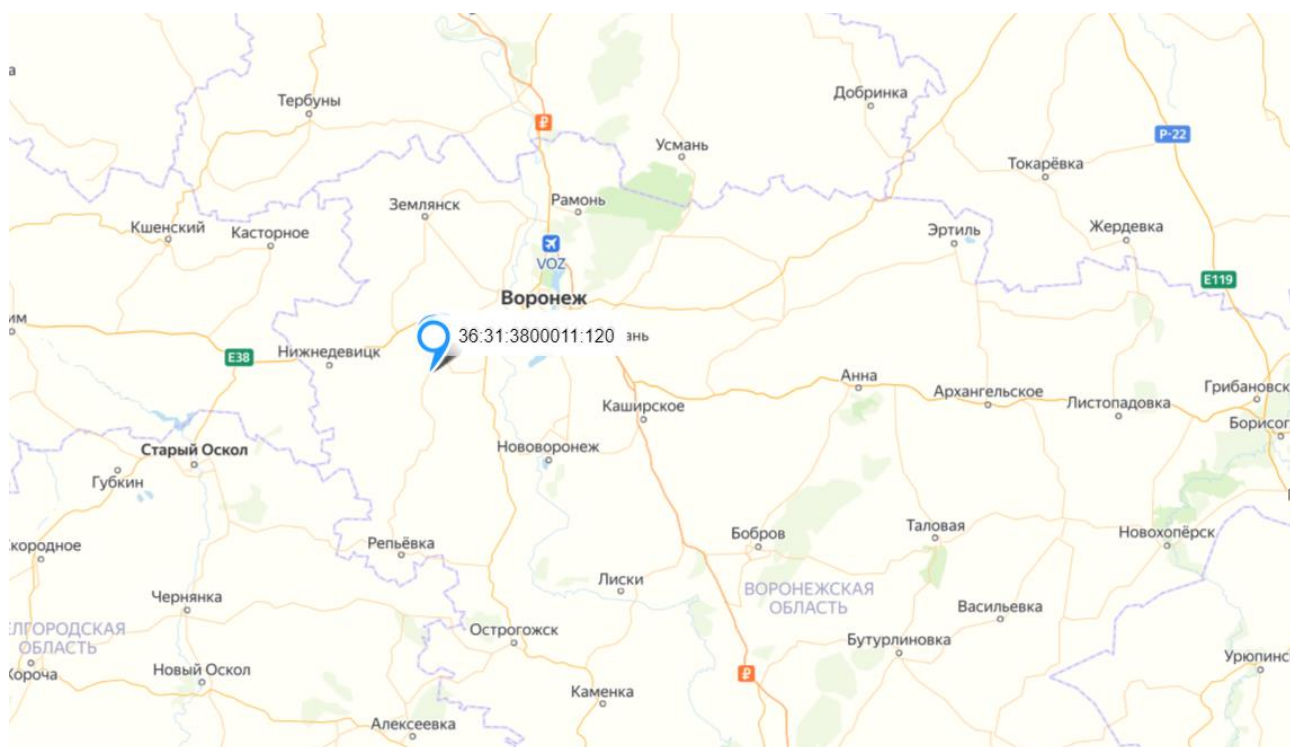
В Хохольском районе 36 населённых пунктов.

Основным сектором экономики района является сельское хозяйство: производство продукции животноводства и растениеводства. Аграрным производством занимаются 21 сельскохозяйственное предприятие, 27 крестьянско-фермерских хозяйств и более 13 000 личных хозяйств населения. На 01.01.2007 года в районе имеется с/х угодий – 107 348 га; в том числе пашни – 79 111 га, из них в с/х предприятиях – 64 468 га, в КФХ – 9 061 га и в ЛПХ – 5 582 га.

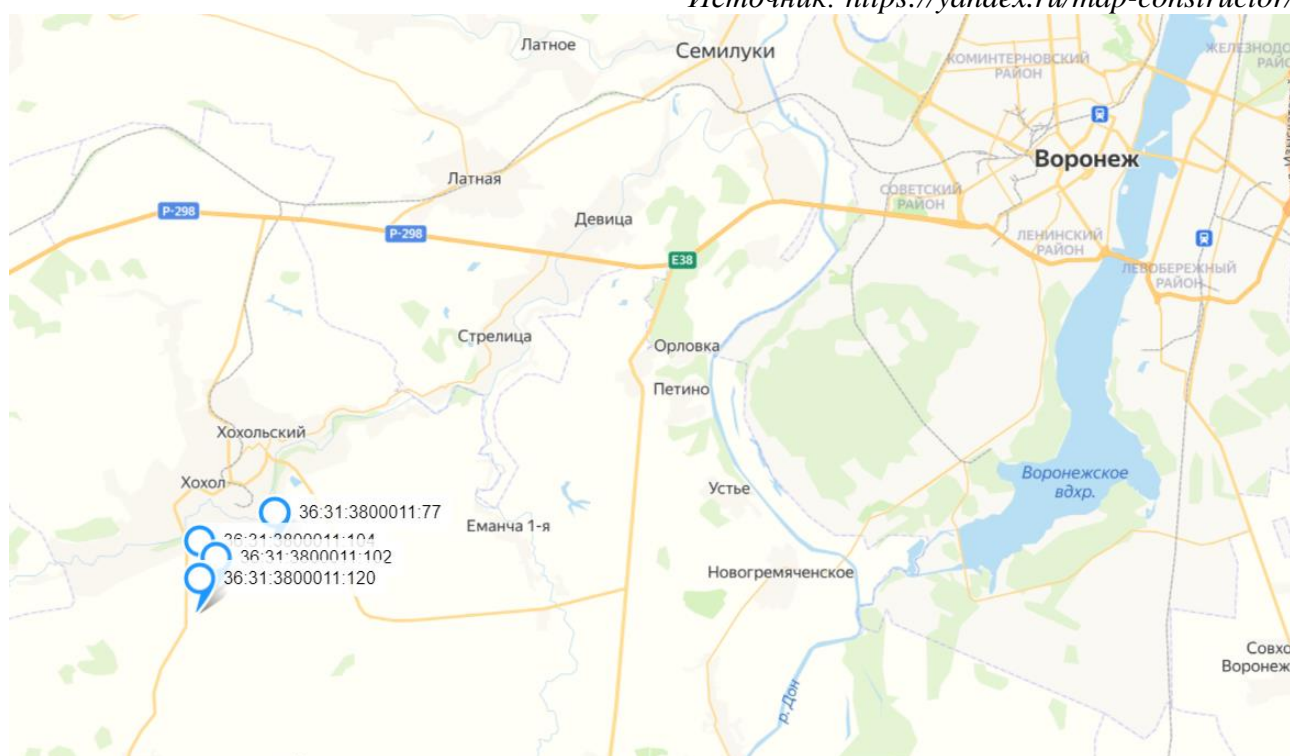
---

<sup>4</sup>Источник: [https://ru.wikipedia.org/wiki/Хохольский\\_район](https://ru.wikipedia.org/wiki/Хохольский_район)





*Рисунок № 4.4.1. Расположение объекта оценки на карте Воронежской области.  
Источник: <https://yandex.ru/map-constructor/>*



*Рисунок № 4.4.2. Расположение объекта оценки на карте Хохольского района  
Воронежской области. Источник: <https://yandex.ru/map-constructor/>*



Рисунок № 4.4.3. Расположение объекта оценки на карте Хохольского района Воронежской области. Источник: <https://yandex.ru/map-constructor/>

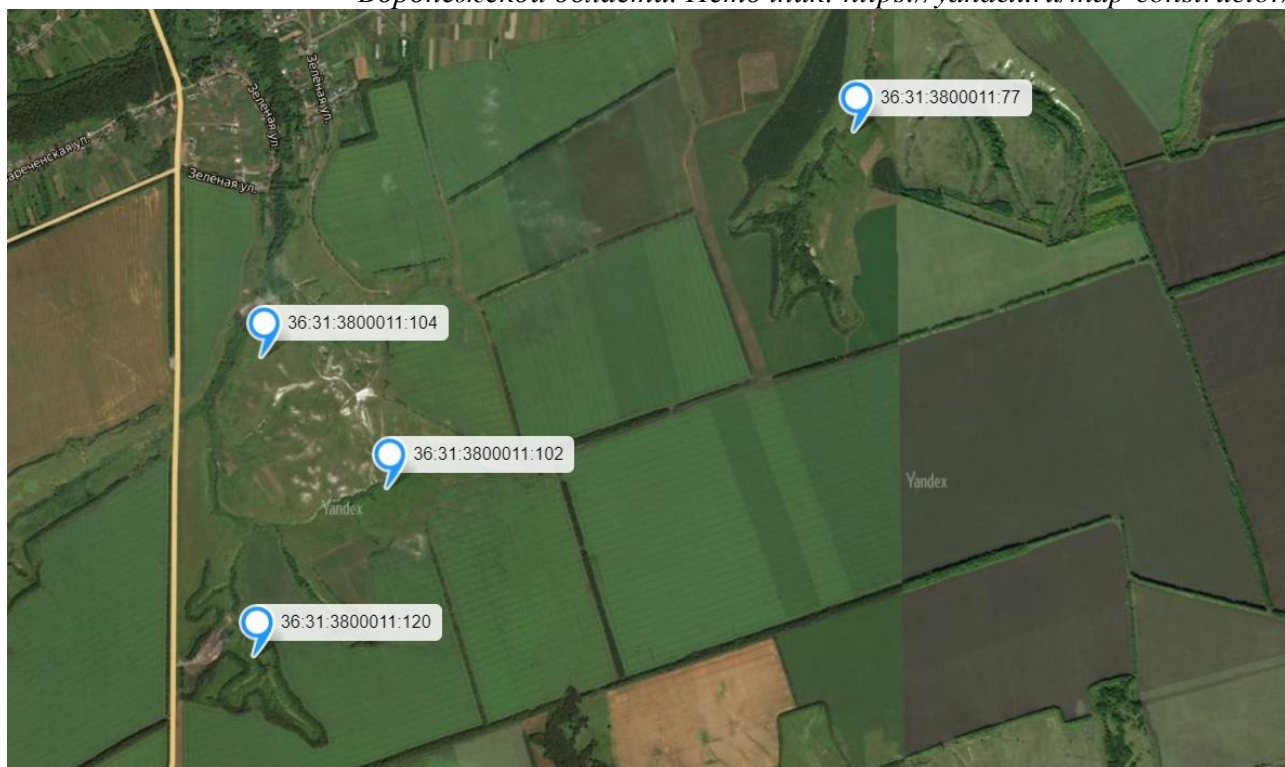


Рисунок № 4.4.4. Локальное местоположение объекта оценки. Источник: <https://yandex.ru/map-constructor/>

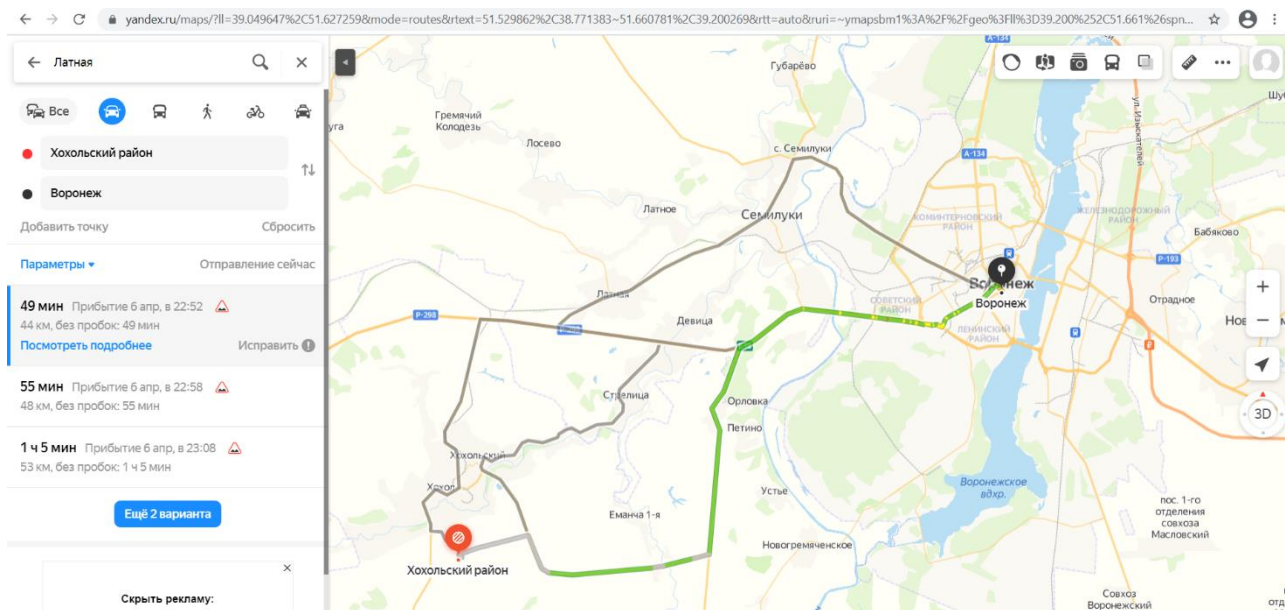


Рисунок № 4.4.5. Расстояние до областного центра, км. Источник:  
<https://yandex.ru/map-constructor/>

#### **4.5. ДРУГИЕ ФАКТОРЫ И ХАРАКТЕРИСТИКИ, ОТНОСЯЩИЕСЯ К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, СУЩЕСТВЕННО ВЛИЯЮЩИЕ НА ЕГО СТОИМОСТЬ**

Иных факторов и характеристик, входящих в состав объекта оценки, которые имеют выраженную специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки, не выявлено.

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

### **5.1. АНАЛИЗ ОБЩЕЭКОНОМИЧЕСКОЙ СИТУАЦИИ РФ В МАРТЕ 2021 Г.<sup>5</sup>**

Обязательными условиями для стабильного функционирования и развития рынка недвижимости являются:

1. Политическая и экономическая устойчивость, положительная динамика развития страны и региона местоположения, свободные рыночные условия,
2. Максимально широкое и открытое (по характеристикам и цене) предложение объектов недвижимости (офисов, торговых и складских площадей, квартир и индивидуальных домов, разных по местоположению и площади, количеству комнат и уровню комфорта),
3. Постоянство доходов и рост денежных накоплений потенциальных покупателей (населения и бизнеса).

Рынок недвижимости локализован в пределах района местоположения объекта, поэтому «ассортимент» и качество объектов, а также доходы населения и бизнеса прямо зависят от уровня развития и состояния региональной экономики, перспектив развития региона, состояния строительной отрасли и местной промышленности стройматериалов, которые, в свою очередь, основаны на прочности и стабильности государства, на благоприятных условиях развития предпринимательства, а также обусловлены общим состоянием экономики и финансов страны, состоянием государственного бюджета, исполнением федеральных целевых программ, определяющих направления, структуру и темпы развития страны и каждого из регионов.

С целью определения рыночной привлекательности, востребованности и перспективы объектов недвижимости необходим анализ геополитического и общеэкономического положения России в мире, а также уровня и тенденций социально-экономического развития региона местонахождения объектов.

Для анализа рынка недвижимости, определения тенденций и перспектив его развития, изучаются основные внешние и внутренние политические и экономические события, прямо или косвенно влияющие на поведение участников рынка, на доходы и накопления населения, изучаются макроэкономические и региональные показатели и их динамика, состояние финансово-кредитной системы, структурные изменения экономики и инвестиционные условия.

#### **Положение России в мире**

Сегодняшнее геополитическое и экономическое положение страны характеризуется следующими фактами и событиями:

1. Россия занимает самую значительную долю крупнейшего материка - Евразии, граничит по суше с 14 государствами и омывается водами тринадцати морей мирового океана, имея транспортные выходы в любую страну мира. Россия обладает самой большой территорией и самыми крупными запасами ключевых природных и энергетических ресурсов. Страна лидирует среди всех стран мира по количеству разведанных запасов природного газа и древесины, занимает второе место в мире по запасам угля, третье - по месторождениям золота, второе - по редкоземельным минералам. Даже с учетом сложных климатических и

<sup>5</sup>Источник: <https://statrielt.ru/downloads/Анализ%202021%20март.docx>



---

транспортных условий страны это даёт огромные возможности экономического развития и роста благосостояния российского народа.

2. Современная Россия унаследовала от СССР высокоразвитую энергетическую систему (электростанции и месторождения нефтегазового сектора, магистральные, распределительные сети и трубопроводы), развитую тяжёлую и машиностроительную индустрию, самую передовую оборонную промышленность, сильнейший научный потенциал, одну из лучших высшую школу, всеобщее универсальное среднее образование, системное здравоохранение и социальное обеспечение граждан. В результате, сегодня Россия, как правопреемница СССР, играет ведущую военно-политическую роль в мире, являясь одним из пяти основных членов Совета безопасности ООН (наряду с Индией, Китаем, США и Францией) и имея второй в мире по мощности, после США, военный потенциал.

3. Отношения частной собственности и стремление частного лица к экономической выгоде, сложившиеся в стране в последние 30 лет, наряду с пороками и недостатками, характерными для любого капиталистического общества (коррупция, социальное расслоение), легли в основу стимулирования труда, свободного рыночного ценообразования, предпринимательской активности, конкуренции, развития технологий, направленных на удовлетворение потребительского спроса, создание товарного многообразия, повышение качества и потребительских свойств товаров. Частная собственность особенно эффективна на потребительском рынке, где огромному числу потребителей (населению) требуются всевозможные товары с самыми различными свойствами. Государственная (и муниципальная) собственность сохраняется в производстве и обмене объектами и товарами, имеющими оборонное значение, а также предназначенными для экономической безопасности и стабильности страны.

Для обеспечения активности и свободы предпринимательства и конкуренции созданы механизмы и органы государственного регулирования и контроля, эффективность которых совершенствуется по мере развития рынка и развития общественных отношений. Свободный рынок сбалансировал спрос и предложение как по продуктам питания и бытовым товарам, так и по продукции производственного назначения. Рыночные принципы заставляют частные и государственные предприятия работать самостоятельно, прибыльно и конкурентно, освобождая экономику (и во многом - государство) от убыточных и неэффективных предприятий. Рыночные условия наряду с государственным регулированием ведут к росту производства востребованных обществом отраслей экономики, росту качества и конкурентоспособности товаров.

4. В течение последних двадцати лет вместе с восстановлением экономики (после её деградации в 90-х годах двадцатого века) развивались международная кооперация и специализация России, как крупнейшего мирового экспортёра энергетических ресурсов (природный газ, нефть, электроэнергия), металлов, продукции оборонной промышленности, а также программного обеспечения, экологически чистой сельскохозяйственной продукции. Благодаря этому накапливались золотовалютные резервы (с 12,5 млрд.долл. США на 31.12.1999 до 592,4 млрд.долл. США на 25.12.2020 года). Госбюджет стал профицитным, что позволило стабилизировать бюджетную сферу, принимать и исполнять социальные программы и программы инфраструктурного развития страны, укрепить обороноспособность. В этот период в страну импортируются современные средства производства (оборудование, станки, сельскохозяйственная техника, транспортные средства, строительные и сельскохозяйственные машины и их комплектующие) и товары потребления широкого ассортимента. Построены новые высокотехнологичные производства, в том числе с участием международных корпораций. Всё это, наряду со свободной внешней торговлей,

позволило удовлетворить внутренний спрос в высококачественной производственной и бытовой продукции лучших мировых производителей.

Укрепление российских государственных структур, бюджетной политики и экономические успехи в первом десятилетии 21 века позволили вести самостоятельную и независимую внешнюю и внутреннюю политику в интересах страны и российского народа. Основные макроэкономические показатели России в период 2000 - 2020 годы были положительными, среднегодовой прирост ВВП составил +3,7%. При этом, на динамику развития прямо влияют внешние факторы: в 2009 году в условиях мирового финансового кризиса ВВП России снизился на -7,8%, по итогам 2015 года, года обрушения мировых цен на нефть с 110 до 25 долл. США/барр, снижение составило -2%, в другие 18 лет стабильного роста мировой экономики ВВП России росло в среднем на +4,6% ежегодно, что выше средних темпов. Масштабное строительство инфраструктуры, жилой и нежилой недвижимости, глобальные проекты развития транспортной системы: морского пути, трубопроводов, мостов сети дорог продвигали Россию в ряд самых передовых стран.

Успехи России воспринимается США (мировым военным и политическим лидером) как стремление подорвать их политическое господство и доминирующее финансово-экономическое положение в мире, сложившееся с 90-х годов прошедшего столетия после распада СССР. Оказывая давление на страны Евросоюза и другие подчиненные страны, США стали всеми способами препятствовать экономическому развитию России. Любое проявление Россией самостоятельности, независимости и взаимовыгодного сотрудничества с развитыми странами встречается экономическими санкциями и ограничениями. Последним характерным примером недобросовестной мировой конкуренции и противодействия развитию России со стороны США являются санкции против строительства газопровода «Северный поток-2», планировавшегося к вводу ещё в конце 2019 года. Более того, сразу после распада СССР в 1991 году, вокруг границ России Соединенными Штатами и странами Запада начал создаваться пояс военно-политической напряженности и конфликтов (страны Прибалтики, Грузия, Молдавия, Украина, Белоруссия, Армения, страны Средней Азии), что заставляет Россию укреплять свою обороноспособность и развивать политику импортозамещения, неся дополнительные расходы.

5. В конце 2019 года человечество столкнулось с новой, ранее неизученной смертельно опасной вирусной инфекцией COVID-19. Быстрое распространение эпидемии по всему миру потребовало от всех стран введения строгих карантинных мер, была остановлена работа многих предприятий и организаций. В результате, в первой половине 2020 года падение ВВП большинства стран составило от 5 до 20%. Влияние весенней 2020 года волны пандемии сократило спрос на товары и обрушило мировые рынки. Обострились как международные, так и внутренние проблемы стран: территориальные споры и межнациональная вражда, социальное и имущественное расслоение, внутренние политические конфликты. Резкий рост безработицы, банкротства бизнеса и домохозяйств, взаимные неплатежи привели к социальной напряженности по всему миру. После летнего спада пандемии, начиная с осени, и особенно, зимой 2020-2021 гг., распространение инфекции вновь обострилось по всему миру. Появились новые опасные штаммы коронавируса.

В этих условиях Россия одна из первых разработала, испытала и зарегистрировала наиболее безопасные и эффективные вакцины от COVID-19, а в настоящее время начала повсеместную вакцинацию населения. Это снизит риски массовых потерь жизни людей, а также риски значительного падения российской экономики. Российскую вакцину также закупили 42 страны.

6. Государством определены главные цели развития Российской Федерации на период до 2030 года:

- сохранение населения, здоровье и благополучие людей;
- возможности для самореализации и развития талантов;
- комфортная и безопасная среда для жизни;
- достойный, эффективный труд и успешное предпринимательство;
- цифровая трансформация.

В рамках национальной цели "Комфортная и безопасная среда для жизни" планируется улучшение жилищных условий не менее 5 млн семей ежегодно и увеличение объёма жилищного строительства до 120 млн кв. метров в год, улучшение качества городской среды, существенное улучшение качества дорожной сети. Это поддержит население и бизнес и даст новый импульс развития экономики.

### Основные экономические показатели России 2020 года

(в сопоставимых ценах, предварительная оценка - данные периодически уточняются)

| №  |  | Январь-декабрь 2020 г. |           |
|----|--|------------------------|-----------|
|    |  | млрд. руб.             | +/- % г/г |
| 1. | Валовой внутренний продукт   | 106606,6               | -3,1      |
| 2. | Инвестиции в основной капитал (январь-сентябрь)                                    | 20118,4                | -1,4      |
| 3. | Реальные располагаемые денежные доходы (за вычетом выплат по кредитам и страховых) |                        | -3,5      |

|     |  | Янв. 21/20   | Январь-декабрь 2020 г. |           |
|-----|--|--------------|------------------------|-----------|
|     |  | % м/м        | млрд. руб.             | +/- % г/г |
| 4.  | Индекс промышленного производства  | -2,5         |                        | -1,7      |
| 5.  | Продукция сельского хозяйства  | +0,7         | 6110,8                 | +1,5      |
| 6.  | Строительство (объём СМР в действующих ценах)  | +0,1         | 9497,8                 | +0,1      |
| 7.  | Объём заключённых договоров строительного подряда и прочих заказов (контрактов) в феврале, млрд рублей / обеспеченность заказами, мес. | +21,0/4,2    |                        |           |
| 8.  | Введено в эксплуатацию общей площади зданий, млн. кв.м.  |              | 137,2                  | -1,9      |
| 9.  | - жилых пом.   | +15,1        | 106,4                  | +32,5     |
| 10. | - нежилых помещений, в том числе:  |              | 30,8                   | -5,5      |
| 11. | - торговых   |              | 6,9                    | -24,2     |
| 12. | - офисных  |              | 1,8                    | +5,8      |
| 13. | - промышленных   |              | 4,9                    | 0         |
| 14. | - сельскохозяйственных   |              | 6,9                    | +15,0     |
| 15. | Пассажирооборот, млрд пасс-км  | -44,0        |                        |           |
| 16. | Грузооборот транспорта, млрд т-км  | -2,0         | 5396,5                 | -4,9      |
| 17. | в том числе, железнодорожного транспорта   | +1,1         | 2544,9                 | -2,2      |
| 18. | трубопроводного  | -5,2         | 2470,2                 | -8,0      |
| 19. | автомобильного   | +5,3         | 271,5                  | -1,4      |
| 20. | Оборот розничной торговли, млрд рублей   | -0,1         | 33555,0                | -4,1      |
| 21. | Объём платных услуг населению, млрд рублей   | -9,4         | 8747,0                 | -17,3     |
| 22. | Оборот общественного питания, млрд рублей  | -11,9        | 1350,3                 | -20,7     |
| 23. | Внешнеторговый оборот (январь-декабрь 2020, млрд.долл.США)   | -5,6 декабрь | 571,5                  | -15,3     |
| 24. | в том числе: экспорт товаров   | -16,9 дек    | 331,7                  | -21,0     |
| 25. | импорт товаров   | -2,9 дек     | 239,8                  | -5,8      |
| 26. | Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций за январь-декабрь 2020, руб.:                                       |              |                        |           |
| 27. | номинальная  |              | 51083                  | +6,0      |

|     |   |       |      |
|-----|---|-------|------|
| 28. | реальная (учитывает инфляцию)             |       | +2,5 |
| 29. | Ключевая ставка с 27.07.2020г., %         | 4,25% |      |
| 30. | Инфляция на конец февраля 2021 года (г/г) |       | +5,7 |

(в текущих ценах)

|     |  |   |       |
|-----|--|---|-------|
| 31. | Сальдированный финансовый результат организаций (без субъектов малого предпринимательства, кредитных организаций, государственных (муниципальных) учреждений, некредитных финансовых организаций) в действующих ценах за январь-декабрь 2020г., трлн. руб. | 12,7                                      | -22,1 |
| 32. | Доля убыточных организаций (январь-декабрь 2020)   | 29,4 %                                    |       |
| 33. | Просроченная кредиторская задолженность на 01.12.2020 г., трлн руб.  | 4,0<br>(6,2% от<br>общей кред.<br>задолж) | +2,9  |
| 34. | Кредиты и прочие размещенные средства, предоставленные организациям на 01.02.2021 г., трлн. руб.   | 44,8                                      | +14,9 |
| 35. | Кредиты физическим лицам на 01.02.2021 г., трлн. руб.  | 19,9                                      | +13,1 |
| 36. | - задолженность по ипотечным жил. кредитам, трлн. руб.   | 9,1                                       | +20,3 |
| 37. | - средневзвешенная ставка  | 7,4%                                      | -16,3 |
| 38. | - просроченная задолженность по ипотечным кредитам, трлн. руб.   | 0,078<br>(0,9%)                           | +8,8  |
| 39. | Исполнение консолидированного бюджета РФ январь-декабрь 2020г., трлн. руб.<br>- доходы   | 37,9                                      | -4,1  |
| 40. | - расходы  | 42,2                                      | +12,8 |
| 41. | Золотовалютные резервы на 25.12.2020   | 589,6                                     | +3,4  |

### Выводы и перспективы российской экономики

Россия – богатая, влиятельная и самодостаточная страна с огромной территорией, высокообразованным населением, значительными природными и энергетическими ресурсами, передовой наукой и мощной обороной.

Основные макроэкономические показатели России в период 2000 - 2020 годы были положительными, среднегодовой прирост ВВП составил +3,7%, а если исключить два кризисных периода 2009, 2020 гг., прирост составил +4,6% ежегодно.

2020 год прошёл под разрушающим влиянием на мировую экономику пандемии: остановились многие производства, торговля, общепит, туризм, авиаперевозки, снизились доходы, упал спрос, сократились сделки, возросла безработица. Пандемия в условиях глобализации оказала мощное влияние на перспективы изменения структуры и оптимизации мировой экономики. С одной стороны, происходит изменение логистики и транспортных коммуникаций, роботизация производства, автоматизация систем связи и информационного пространства; новыми явлениями становятся онлайн-работа и онлайн-услуги, внедрение блокчейн-технологий и цифровой валюты. С другой – мы видим ломку существующей структуры экономики со всеми негативными последствиями (остановка бизнеса, рост задолженности и банкротства, падение доходов населения).

Необходимо также отметить, что экономическая нестабильность в мире (и в нашей стране) нарастает на фоне мировых политических процессов и конфликтов, происходящих из-за потери США мирового лидерства и роста влияния других экономических, политических и финансовых центров мира (Китай, Россия, Индия, Турция, другие). Нарастание общей международной напряжённости и внутривнутриполитических конфликтов в условиях мирового экономического кризиса и кризиса национальных экономик свидетельствует о высокой вероятности грядущего передела мира и сфер влияния.

В этих сложных внешнеполитических условиях практически все макроэкономические показатели России значительно снизились в первой половине 2020 года. Однако, страна



организованно и сравнительно спокойно прошла первую и проходит вторую волну эпидемии, что подтверждается относительно низкой смертностью от вируса, первой создала вакцину и ведет массовую вакцинацию, в результате чего макроэкономические показатели во второй половине 2020 года постепенно улучшались. Всего снижение годового ВВП России за 2020 года составило -3,1%, что значительно лучше других европейских стран и стран G20: Германия -6,0%, Франция -9,8%, Италия -10,6%, Великобритания -9,8%, США -4,3%, Канада -7,1%, Япония -5,3%. Это достигнуто благодаря оставшейся от СССР комплексной системе здравоохранения, своевременным карантинным мерам российского государства и мерам поддержки населения и бизнеса. Кроме того, в экономике России относительно (в сравнении с другими странами) меньшая доля обслуживающих секторов (финансы, туризм, общепит и др.), в наибольшей степени пострадавших от ограничений. В настоящее время усилия государства направлены на поддержку населения, финансовой системы и бизнеса: компенсацию потерь населения и бизнеса, поддержание спроса, ипотечное кредитование, снижение зависимости от импорта значимых видов товаров, снижение зависимости госбюджета от экспорта сырья и энергоресурсов в условиях снижения мирового спроса на них и внешних рисков.

### **Перспективы рынка недвижимости**

1. Ухудшение состояния экономики и падение доходов повлекло в начале 2020 года некоторую коррекцию цен и снижение спроса на недвижимость. Но после принятия государством мер поддержки населения и бизнеса спрос сохранился и даже резко возрос с осени 2020 года. Это позволило спасти от массового банкротства строительные компании, а также предприятия по производству и реализации стройматериалов и комплектующих, другие организации, предоставляющие транспорт, строительные машины и оборудование.

2. Огромные ресурсные возможности страны (кадровые, научные, энергетические, сырьевые) и крепкое государство, гарантирующее национальную безопасность, защиту собственности, комплексное развитие территорий с помощью федеральных программ, стабильность и умеренные налоги на бизнес, неизбежно приведут к восстановлению экономики и привлекут новые инвестиции. При условии окончания мирового экономического кризиса и отсутствия новых внешних рисков в 2021 году вероятен рост ВВП до 4-5%. Общеэкономический рост повлечёт за собой рост доходов, что обусловит обоснованный рост рынка недвижимости.

3. Жильё, склады, магазины, производственные цеха, коммунальные и другие вспомогательные здания, а также инженерная инфраструктура и транспортные коммуникации будут нужны человеку всегда, независимо от эпидемий и даже войн. При этом требования к качеству, нормам площади и функциональным свойствам зданий постоянно повышаются.

4. По мере становления экономики нового уклада и с учетом последствий пандемии ещё более востребованными будут качественные комфортабельные квартиры и индивидуальные жилые дома с возможностью онлайн-работы и полноценного отдыха, уличных прогулок и занятий спортом.

5. Ситуация с быстрым распространением пандемии и закрытием границ стран указала на большие возможности развития внутреннего туризма и индустрии краткосрочного отдыха выходного дня, что повлечет развитие отечественной рекреационной инфраструктуры (гостиницы, дома отдыха и санатории, пляжи и аттракционы, внутренние дороги, придорожный и прибрежный сервис и пр.).

6. В 2020 году в условиях тенденции к высокой девальвации рубля, и особенно, после весенней волны пандемии, спрос и цены на недвижимость начали расти, что было оправдано:

- отложенным в весенний период спросом,
- необходимостью сохранения накопленных денежных средств и защиты их от обесценивания,
- предоставленной государством возможностью воспользоваться новыми льготами по ипотеке.

Это оказало настолько сильное влияние на рынок недвижимости (и другие дорогостоящие товары), что с осени цены не только стабилизировались, но и начали бурно расти. Вместе с тем этот рост не был обоснован экономически (стабильным ростом экономики и доходов), а обусловлен опасением покупателей ещё более высоких цен в будущем. Люди, учитывая уверенно ползущую в течение последних нескольких лет девальвацию рубля, берут кредиты, оформляют ипотеку, не взирая при этом на отсутствие роста доходов и неопределенность последствий пандемии для экономики. Необоснованно высокие цены недвижимости и установившийся тренд дальнейшего их роста могут привести, с одной стороны, к закредитованности и массовой неплатежеспособности заёмщиков, с другой – к необеспеченному кредитованию, банковской неустойчивости и рискам социальной нестабильности, так как из-за внешних факторов и ситуации с коронавирусом сегодня нет абсолютной гарантии стабильного экономического роста.

7. Следовательно, к вопросу приобретения недвижимости нужно подходить особенно взвешенно: имеющиеся средства смело можно инвестировать в ликвидную недвижимость (земельные участки, одно-, двухкомнатные квартиры (новые и «вторичку»), индивидуальные дома со всей инфраструктурой, коммерческую недвижимость небольших площадей, учитывая, что ключевой фактор перспективности и ликвидности недвижимости - местоположение), а кредиты, включая ипотечные, могут позволить себе только покупатели с высокими и стабильными доходами, гарантирующими их возврат.

Сегодня рынок насыщен предложениями, чтобы купить необходимые жилые и нежилые объекты с целью улучшения жилищных условий, сохранения накоплений, укрепления и расширения перспективного бизнеса, подготовки к окончанию кризисных времён и к будущему росту рынков.

## **5.2. СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ПОЛОЖЕНИЕ ВОРОНЕЖСКОЙ ОБЛАСТИ ОБЛАСТИ В ЯНВАРЕ-ФЕВРАЛЕ 2021 ГОДА<sup>6</sup>**

В январе-феврале оборот организаций составил 387.6 млрд рублей и по сравнению с аналогичным периодом 2020 года уменьшился на два процента

Индекс промышленного производства по видам деятельности «Добыча полезных ископаемых», «Обрабатывающие производства», «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха», «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» в январе-феврале по сравнению с соответствующим периодом 2020 года составил 104.5 процента, в феврале по сравнению с январем – 108.3 процента.

<sup>6</sup>Источник:

<https://voronezhstat.gks.ru/storage/mediabank/2u7Us2Wi/Социально-экономическое%20положение%20Воронежской%20области%20в%20январе-феврале%202021%20года.pdf>

Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», за январь-февраль составил 8.7 млрд рублей, или 92.4 процента (в сопоставимых ценах) к соответствующему периоду 2020 года.

Ввод в действие (эксплуатацию) зданий. Из общего числа зданий, введенных в действие с начала года, 96.4 процента имеют жилое назначение.

Жилищное строительство. За январь-февраль 2021 года введено 1.3 тыс. новых квартир общей площадью 153.8 тыс. кв. м, что на 38.7 процента превышает соответствующий уровень 2020 года.

В строительство зданий и сооружений (кроме жилых) было вложено 40 процентов всех инвестиций, 34 процента израсходовано на приобретение машин и оборудования, включая хозяйственный инвентарь, транспортные средства, 19.4 процента – на строительство жилья.

Общий объем финансовых вложений организаций (без субъектов малого предпринимательства, государственных и муниципальных учреждений, банков, страховых организаций и негосударственных пенсионных фондов) за 2020 год составил 712 млрд рублей, в том числе долгосрочных финансовых вложений – 51 млрд рублей (7.3 % от общего объема), краткосрочных – 661 млрд рублей (92.7 %).

оборот розничной торговли в январе-феврале составил 94.9 млрд рублей, что в сопоставимых ценах составило 94.4 процента к уровню соответствующего периода предыдущего года.

В январе-феврале 2021 года населению было предоставлено платных услуг на 21.4 млрд рублей, что на 14.1 процента меньше, чем в соответствующем периоде 2020 года.

Оборот оптовой торговли области в январе-феврале 2021 года составил 186.9 млрд рублей, что в сопоставимых ценах составило 100.1 процента к уровню соответствующего периода предыдущего года.

В январе-феврале оборот оптовой торговли на 88.6 процента формировался организациями оптовой торговли (в январе-феврале 2020 г. – на 91 %) и составил 165.6 млрд рублей, или 97.5 процента к соответствующему периоду 2020 года.

В феврале по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100.9 процента, в том числе на продовольственные товары – 101.7, непродовольственные товары – 100.7, услуги – 100 процентов.

Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключая изменения цен на отдельные товары, подверженные влиянию факторов административного или сезонного характера, в феврале составил 100.9 процента (в феврале 2020 г. – 100 %).

Стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг для межрегиональных сопоставлений покупательной способности населения в расчете на месяц в среднем по Воронежской области в конце февраля составила 15849 рублей. За месяц его стоимость увеличилась на 0.9 процента (в феврале 2020 г. его стоимость не изменилась).

Индекс потребительских цен на услуги в феврале составил 100 процентов (в феврале 2020 г. – 100.3 %).

Индекс цен производителей промышленных товаров в феврале относительно предыдущего месяца, по предварительным данным, составил 102.3 процента.

Доходы и расходы консолидированного бюджета области. По данным департамента финансов Воронежской области, консолидированный бюджет области исполнен за январь 2021 года с профицитом 183.5 млн рублей.

Финансы предприятий. Предприятиями и организациями всех видов деятельности и форм собственности (за исключением субъектов малого предпринимательства, государственных и муниципальных учреждений, банков, страховых и прочих финансово-кредитных организаций) получено в январе 2021 года 5.4 млрд рублей прибыли (сальдированный результат), что в 2 раза больше по отношению к сумме прибыли в январе 2020 года.

Число убыточных предприятий составило 222 единицы (29.1 % от общего количества), сумма убытка – 1.8 млрд рублей.

Оплата труда. Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата работника в январе 2021 года составила 35021 рубль.

Уровень заработной платы, рассчитанный с учетом сводного индекса потребительских цен (т. е. уровень реальной заработной платы), составил в январе 2021 года 74.2 процента к декабрю 2020 года и 97.5 процента к январю 2020 года.

Занятость населения. Численность рабочей силы в возрасте 15 лет и старше в январе 2021 года составила 1170.5 тыс. человек, или 50.4 процента общей численности населения области. В том числе 1117.7 тыс. человек (95.5 %) были заняты в экономике и 52.8 тыс. человек (4.5 %) не имели занятия, но активно его искали (в соответствии с методологией Международной Организации Труда они классифицируются как безработные).

### **5.3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ**

Согласно п. V Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России №611 от 25.09.2014 г.: для определения стоимости недвижимости оценщик исследует рынок в тех его сегментах, к которым относятся фактическое использование оцениваемого объекта и другие виды использования, необходимые для определения его стоимости.

Сегментация (сегментирование) – это процесс разделения рынка на группы потребителей по заранее определенным признакам, позволяет сконцентрировать средства на наиболее эффективном направлении (наиболее привлекательном сегменте – по правилу Парето). Сегмент рынка – это однородная совокупность потребителей, одинаково реагирующих на товар и маркетинговые действия. Целевой сегмент (рынок) – сегмент, выбранный в результате исследования рынков сбыта, той или иной продукции или услуги, характеризующийся минимальными расходами на маркетинг и обеспечивающий для собственника основную долю результата ее деятельности (прибыли или других критериев цели вывода на рынок товара или услуги).

Под сегментацией понимается разделение рынка на сегменты, различающиеся своими параметрами или реакцией на разные виды деятельности на рынке. Необходимым условием сегментации является неоднородность ожидания покупателей и покупательских состояний. Сегмент рынка - это его часть, определенная особым образом, которая может быть эффективно обслужена.

Рынок недвижимости подразделяется на сегменты исходя из назначения недвижимости и ее привлекательности для различных участников рынка. Сегменты, в свою очередь, подразделяются на субрынки в соответствии с предпочтениями покупателей и продавцов, на которые влияют социальные, экономические, государственные и экологические факторы. Исследование сегментов рынка недвижимости проводится по таким параметрам, как местоположение, конкуренция, а также спрос и предложения, которые относятся к общим условиям рынка недвижимости.

Разбиение рынка недвижимости на отдельные сегменты проводится в соответствии с преобладающими потребностями участников рынка, инвестиционной мотивацией, местоположением, сроком фактического функционирования объекта, физическими характеристиками, дизайном, особенностями зонирования недвижимости.

Принципы классификации объектов, положенные в основу сегментации рынков недвижимости, подчинены конкретным задачам процедуры оценки и требуют всестороннего учета характеристик оцениваемой недвижимости.

Процесс идентификации конкретного объекта в рамках более крупного рынка называется сегментацией. Процесс сегментации рынка обычно заключается в дезагрегировании, или выделении, оцениваемой недвижимости в самостоятельный подкласс в соответствии с выявленными характеристиками оцениваемого объекта.

Земельный участок с кадастровым номером 36:31:3800011:102 относится к рынку земельных участков промышленного назначения.

Земельные участки с кадастровыми номерами 36:31:3800011:77, 36:31:3800011:104, 36:31:3800011:120 относятся к рынку земельных участков сельскохозяйственного назначения.

## 5.4. АНАЛИЗ РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ В ВОРОНЕЖСКОЙ ОБЛАСТИ В МАРТЕ 2021 ГОДА<sup>7</sup>

| Параметр                          | Текущая стоимость | Изменение за период        | Разброс цен (на 26.03.2021)           |
|-----------------------------------|-------------------|----------------------------|---------------------------------------|
| Земельные участки и земля (сотку) | 16 728 506 руб.   | + 16 325 771 руб. За сотку | 180 000 ... 30 000 000 руб. за объект |

Динамика средних цен

| Даты             | Земельные участки и земля, за сотку, руб. | Изменение |
|------------------|---|-----------|
| 26 марта 2021    | 16728506.27                               | -6.28%    |
| 04 марта 2021    | 17778893.3                                | +2.9%     |
| 20 февраля 2021  | 17263061.2                                | +18.47%   |
| 05 февраля 2021  | 14074727.8                                | +11.82%   |
| 30 января 2021   | 12411128.9                                | +68.39%   |
| 15 января 2021   | 3923057.5                                 | +58.57%   |
| 31 декабря 2020  | 1625375.9                                 | +74.04%   |
| 18 декабря 2020  | 421892.6                                  | +1.35%    |
| 04 декабря 2020  | 416190.5                                  | +1.92%    |
| 20 ноября 2020   | 408197.9                                  | +4.83%    |
| 06 ноября 2020   | 388496.5                                  | -5.95%    |
| 23 октября 2020  | 411597.3                                  | -2.24%    |
| 09 октября 2020  | 420831.8                                  | +2.04%    |
| 24 сентября 2020 | 412234.2                                  | +13.19%   |
| 11 сентября 2020 | 357857.2                                  | -1.39%    |
| 28 августа 2020  | 362822.6                                  | -2.7%     |
| 13 августа 2020  | 372604.6                                  | +4.3%     |
| 31 июля 2020     | 356599.5                                  | +3.68%    |
| 17 июля 2020     | 343461.8                                  | -3.16%    |
| 03 июля 2020     | 354329.8                                  | -1.18%    |

Анализ рынка недвижимости включает в себя анализ фактических данных о ценах сделок или предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым относится оцениваемый объект, с указанием интервала значений цен.

Для лучшего понимания возможной рыночной стоимости объекта оценки Оценщик изучил предложения по продаже недвижимости в районах, сопоставимых с местонахождением объекта оценки. Ниже представлены найденные Оценщиком предложения по продаже недвижимости в районах, сопоставимых с местонахождением объекта оценки.

<sup>7</sup>Источник: <https://voronezh.restate.ru/graph/ceny-prodazhi-zemli/>

**Таблица 11. Анализ фактических данных о ценах предложений земельных участков сельскохозяйственного назначения в Воронежской области**

| № п/п | Источник  | Местоположение   | Описание  | Площадь, кв. м | Стоимость, руб. | Удельная стоимость, руб./кв. м |
|-------|---|--|---|----------------|-----------------|--------------------------------|
| 1     | <a href="https://voronezh.cian.ru/sale/commercial/253688319/">https://voronezh.cian.ru/sale/commercial/253688319/</a> | Воронежская область, Рамонский район, Солнце-Дубрава село                    | Участок 8,2 гектара. Окраина села. С/х назначение. Есть возможность изменения назначения. Есть разрешение на строительство хим.склада со всеми согласованиями. Дорога щебень вдоль всего участка с выездом через село Солнце-Дуброво на М4 - 1км. Электрика проходит через участок, а также другая линия по границе участка. Есть возможность взять 150кВт у соседей (срочный старт) на длительный срок с частной подстанции. Газ и вода в 300 м от участка. 15 мин до Воронежа, Официальный съезд с М4, до участка 1км по асфальтовой и щебневой дороге. Участок с небольшим уклоном, что обеспечит хороший отвод воды. Идеально под производство, склады, теплицы, логистику. Цена 1,2 млн/га, при покупке от гектара-1,5млн. | 82 000         | 9 600 000       | 117                            |
| 2     | <a href="https://voronezh.cian.ru/sale/commercial/153413326/">https://voronezh.cian.ru/sale/commercial/153413326/</a> | Воронежская область, Рамонский район, Рамонь рп                              | Продается участок 297,75 соток в районе Кожевенного кордона. Участок сельхозназначения для ЛПХ .  | 29 775         | 7 000 000       | 235                            |
| 3     | <a href="https://voronezh.cian.ru/sale/commercial/237504286/">https://voronezh.cian.ru/sale/commercial/237504286/</a> | Воронежская область, Рамонский район, Чертовицы село, Молодежная ул., 24     | Продается земельный участок, рядом с поворотом на Чертовицы. Продается земельный участок. - Общая площадь: 212,55 соток. - Удобное местоположение на въезде в село Чертовицы, видимость со стороны трассы М-4 Дон. - Высокий транспортный трафик. Продажа от собственника.  | 21 255         | 12 000 000      | 565                            |
| 4     | <a href="https://voronezh.cian.ru/sale/commercial/195261446/">https://voronezh.cian.ru/sale/commercial/195261446/</a> | Воронежская область, Рамонский район, Айдарово село, ул. Промышленная, 1литЗ | Развивающее место для вашего бизнеса. Рядом с городом, очень близко к распределительному центру "Пятёрочка" и ТЦ "Град" трасса М4. По соседству, база грузового транспорта и строительного, база грузоперевозок и, автор разбор, завод по производство плитки итд.  | 10 000         | 5 000 000       | 500                            |
| 5     | <a href="https://voronezh.cian.ru/sale/commercial/237503831/">https://voronezh.cian.ru/sale/commercial/237503831/</a> | Воронежская область, Рамонский район, Промышленная территория                | Земельный участок, сельскохозяйственного назначения Площадь 47 998.00 кв.м. Адрес: Рамонский р-н, тер 484 км +, тер 600 м лево автомагистрали М-4 "Дон" Кадастровый номер 36:25:6945016:109 (найти на кадастровой карте) Тип Земельный участок Категория и виды разрешенного использования: * Земли сельскохозяйственного назначения * Для ведения личного подсобного хозяйства Продажа от собственника, возможен торг.   | 47 998         | 4 800 000       | 100                            |
| 6     | <a href="https://voronezh.cian.ru/sale/commercial/237503831/">https://voronezh.cian.ru/sale/commercial/237503831/</a> | Воронежская область, Семилуки,   | Продается земельный участок промназначения в городе Семилуки Воронежской области. Площадь участка 5 га. Звоните! Ответу на все вопросы.   | 50 000         | 9 000 000       | 180                            |

| № п/п  | Источник  | Местоположение   | Описание   | Площадь, кв. м | Стоимость, руб. | Удельная стоимость, руб./кв. м |
|--|---|--|--|----------------|-----------------|--------------------------------|
|  | mercial/225059537/  | Курская ул., 2   |  |                |                 |                                |
| 7  | <a href="https://voronezh.cian.ru/sale/commercial/187702366/">https://voronezh.cian.ru/sale/commercial/187702366/</a> | Воронежская область, Семилукский район, Латная рп      | Продаётся или сдаётся в аренду участок земли 7,6 га сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование-Для ведения личного подсобного хозяйства. Земля в собственности. Адрес-Воронежская область, Семилукский район, посёлок Латная, улица Панфилова.  | 76 000         | 8 300 000       | 109                            |
| 8  | <a href="https://voronezh.cian.ru/sale/commercial/249165001/">https://voronezh.cian.ru/sale/commercial/249165001/</a> | Воронежская область, Хохольский район, Дон СНТ         | Продается земельный участок для сельскохозяйственного или фермерского использования. Рядом пруд. Бывший совхоз Дон.  | 138 000        | 1 600 000       | 12                             |
| 9  | <a href="https://voronezh.cian.ru/sale/commercial/254039558/">https://voronezh.cian.ru/sale/commercial/254039558/</a> | Воронежская область, Нижнедевицкий район, Глазово село | Продажа от собственника!!! В Нижнедевицком районе(50 км от Воронежа) продаётся яблоневый сад площадью бга. Земля сельхозназначения для ведения крестьянско-фермерского хозяйства. Земельный участок (8га) в СОБСТВЕННОСТИ. Подъездные пути отличные. Засажено яблонями на подвое мм 106. Схема посадки 4.5 на 2.5 метра. 880 деревьев на гектар. Сорта: Лигол, Флорина. Сад заложен в 2017 году. В данный момент уже плодоносящий, при должном уходе, начнет приносить стабильный и ежегодный урожай. Про объемы можете посмотреть в интернете, сколько приносит интенсивный сад яблонь на 5 год после посадки. Уход за садом ежегодный, все необходимые процедуры по уходу производились вовремя. Это полностью готовый бизнес, который будет приносить Вам прибыль. В этом сезоне мы готовы помочь с уходом за садом( обрезка, опрыскивание, уборка сорняков и т.д.). Продажа в связи с увеличением нагрузки и объемов сада, в связи с которой требуется обновление техники для ухода. Также готовы к продаже в рассрочку на 2 года. Дополнительные фото, видео по запросу. Звоните, пишите. | 80 000         | 3 500 000       | 44                             |
| 10   | <a href="https://voronezh.cian.ru/sale/commercial/230773105/">https://voronezh.cian.ru/sale/commercial/230773105/</a> | Воронежская область, Рамонский район, Емань деревня    | Продам участок 1 га (возможно 2 га) для коммерческого использования по первой линии трассы м-4 дон Поворот на Ямань, имеется заезд. Свет и газ- по границе участка. Оформлен в собственность Возможно использовать под любой вид деятельности  | 10 000         | 1 200 000       | 120                            |
| Среднее значение удельной цены предложения:      |   |  |  |                |                 | 198                            |
| Минимальное значение удельной цены предложения:  |   |  |  |                |                 | 12                             |
| Максимальное значение удельной цены предложения: |   |  |  |                |                 | 565                            |

Диапазон цен по продаже земельных участков сельскохозяйственного назначения в Воронежской области составляет от 12 до 565 рублей за кв. м, среднее значение: 198 руб./кв. м., без учета скидки на торг.



**Таблица 12. Анализ фактических данных о ценах предложений земельных участков промышленного назначения в Воронежской области**

| № п/п | Источник  | Местоположение   | Описание  | Площадь, кв. м | Стоимость, руб. | Удельная стоимость, руб./кв. м |
|-------|---|--|---|----------------|-----------------|--------------------------------|
| 1     | <a href="https://voronezh.cian.ru/sale/commercial/181564084/">https://voronezh.cian.ru/sale/commercial/181564084/</a> | Воронежская область, Рамонский район, Галкино деревня                      | Продаю участок земли промышленного назначения общей площадью 3,92 га по красной линии трассы М4 в Рамонском районе Воронежской области, 478 км автомагистрали М-4 "Дон-1" слева за д. Галкино по направлению к Москве (34 км севернее г. Воронеж). Тип Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения. Вид разрешенного использования: Для строительства производственно-складской базы по хранению и переработке сельскохозяйственной продукции. Кадастровый номер участка: 36:25:6945013:115. По красной линии протяженность участка около 200 м. Рядом АЗС Роснефть. Сделано техническое присоединение 150 кВт. Кроме прямого назначения для строительства производственно-складской базы, это идеальный вариант для организации придорожного сервиса: гостиничного комплекса, кафе, шиномонтажных и авторемонтных мастерских и др. Возможен торг и рассрочка от собственника. | 39 200         | 8 300 000       | 212                            |
| 2     | <a href="https://voronezh.cian.ru/sale/commercial/211765840/">https://voronezh.cian.ru/sale/commercial/211765840/</a> | Воронежская область, Рамонский район, Солнце-Дубрава село, Веселая ул., 12 | Продам промземлю, участок ровный, хорошо подойдет под СТО, от трассы М4 200 метров. Асфальтированный подъезд, свет, газ.  | 38 100         | 9 000 000       | 236                            |
| 3     | <a href="https://voronezh.cian.ru/sale/commercial/164343076/">https://voronezh.cian.ru/sale/commercial/164343076/</a> | Воронежская область, Рамонский район, Солнце-Дубрава село                  | Продам участок в 200-х метрах от трассы М-4 Дон, подъездные пути, асфальт, официальный съезд с трассы. Газ, свет по границе.  | 38 000         | 13 000 000      | 342                            |
| 4     | <a href="https://voronezh.cian.ru/sale/commercial/247831790/">https://voronezh.cian.ru/sale/commercial/247831790/</a> | Воронежская область, Рамонский район, Комсомольский поселок                | Продаю 5 участков. Земельные участки расположены расположенных вдоль трассы м4, размер по 4 га. Земли промышленности. Вид разрешенного использования: для строительства производственно- складской базы по производству полимерных связующих. Кадастровый номер: 36:25:6945014:293, 36:25:6945014:294 ,36:25:6945014:295, 36:25:6945014:296, 36:25:6945014:297 . Цена 2 500 000 за 1 га   | 40 138         | 10 000 000      | 249                            |
| 5     | <a href="https://voronezh.cian.ru/sale/commercial/247831790/">https://voronezh.cian.ru/sale/commercial/247831790/</a> | Воронежская область,   | Земельный участок 4 Га ( пром/назначения ) красная линия Воронежская область ,Рамонский район, п. Комсомольский 476 км трассы М4 -  | 39 600         | 8 500 000       | 215                            |

| № п/п | Источник  | Местоположение   | Описание   | Площадь, кв. м | Стоимость, руб. | Удельная стоимость, руб./кв. м |
|-------|---|--|--|----------------|-----------------|--------------------------------|
|       | mercial/228011720/  | Рамонский район, Комсомольский поселок                                   | Дон. Сторона направление транспорта Москва - Воронеж (28 км) по а/д М-4 "ДОН" Возможность подключения энерго - мощности от 150 кВт. + Возможность газификации ( на противоположной стороне п. Комсомольский)Существующие ограничения( обременения ) - не зарегистрировано. Полный пакет документов.<br>Расположен в пределах посёлка Комсомольский, имеется по развороту в противоположную сторону Рядом складские помещения крупной компании (мебель), большой трафик легкового и грузового транспорта, строятся складские помещения. Место отлично подойдет как под : ХАБ ( транспортный узел ), складскую базу, автостоянку и шино/монтаж, гостиницу, резервуары для хранения сельскохозяйственной продукции. Участок находится в 15 км от развязки Москва Воронеж Ростов; в 22 км от развязки Москва - Воронеж - Курск |                |                 |                                |
| 6     | <a href="https://voronezh.cian.ru/sale/commercial/252921438/">https://voronezh.cian.ru/sale/commercial/252921438/</a> | Воронежская область, Рамонский район, Галкино деревня                    | Арт. 42703385 сразу у трассы в районе Галкино. Площадь участка 11 га. Участок разработан. Категория земли - земли поселений, разрешенное использование - земли промышленности, связи и транспорта. Электричество есть, напряжение сети 220 В + 380 В. Вода из скважины. Есть газ. К объекту идёт грунтовая дорога. Возможно приобретение 30 га там же. Съезд есть  | 110 000        | 33 000 000      | 300                            |
| 7     | <a href="https://voronezh.cian.ru/sale/commercial/220065495/">https://voronezh.cian.ru/sale/commercial/220065495/</a> | Воронежская область, Рамонский район, Богданово деревня, Лесная ул., 30Г | Продам участок рядом с трассой М4, в 300 метрах. Рядом с населенным пунктом Богданово, Рамонского района, до Воронежа 30 км. Газ, свет по границе. Асфальтированный подъезд. Подойдет для логистического центра, придорожного сервиса, производства, склада. Рядом расположена кондитерская фабрика. Возможна продажа по частям.   | 70 000         | 15 000 000      | 214                            |
| 8     | <a href="https://voronezh.cian.ru/sale/commercial/190719108/">https://voronezh.cian.ru/sale/commercial/190719108/</a> | Воронежская область, Рамонский район, Богданово деревня, Почтовая ул.    | 36:25:6945015:54 Назначение земли для разработки песчаного карьера. 5 га. в собственности больше 3 лет.  | 50 001         | 4 000 000       | 80                             |
| 9     | <a href="https://voronezh.cian.ru/sale/commercial/164344067/">https://voronezh.cian.ru/sale/commercial/164344067/</a> | Воронежская область, Рамонский район, Богданово деревня                  | Продам участок под коммерческую застройку, свет, газ на участке, участок ровный.   | 235 000        | 100 000 000     | 426                            |
| 10    | <a href="https://voronezh.cian.ru/sale/commercial/188528017/">https://voronezh.cian.ru/sale/commercial/188528017/</a> | Воронежская область, р-н Рамонский, тер ООО "Донское", тер в северо-     | Продам два участка общей площадью 60 000 кв м с примыканием на трассу М4 Расстояние до Воронежа 20 км Участок находится на Бесплатном участке трассы М4, через которую едут , как платники, так и бесплатники. Удобное расположение, есть два разворотных съезда. Рядом заправка Гаспром. Есть разрешение на ввод 150 квт, Возможно получение разрешение на организацию собственного съезда с  | 50 475         | 15 000 000      | 297                            |

| № п/п  | Источник  | Местоположение   | Описание   | Площадь, кв. м | Стоимость, руб. | Удельная стоимость, руб./кв. м |
|--|---|--|--|----------------|-----------------|--------------------------------|
|  |   | восточной части<br>КК 36:25:69 45<br>013, участок № 1а           | трассы М-4. с реальным покупателем реальный торг.  |                |                 |                                |
| 11   | <a href="https://voronezh.cian.ru/sale/commercial/242936518/">https://voronezh.cian.ru/sale/commercial/242936518/</a> | Воронежская область,<br>Рамонский район,<br>Кулешовка<br>деревня | Продается участок промназначения. 8 Га. Возможно расширение до 20 Га.<br>Коммуникации - по границе участка. Имеются подъездные пути. Непосредственная близость к трассе м4. Возможно использование под склады, площадь для хранения автотранспорта | 80 000         | 4 900 000       | 61                             |
| Среднее значение удельной цены предложения:      |   |  |  |                |                 | 239                            |
| Минимальное значение удельной цены предложения:  |   |  |  |                |                 | 61                             |
| Максимальное значение удельной цены предложения: |   |  |  |                |                 | 426                            |

Диапазон цен по продаже земельных участков промышленного назначения в Воронежской области составляет от 61 до 426 рублей за кв. м, среднее значение: 239руб./кв. м., без учета скидки на торг.

## **5.6. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ**

Согласно Федеральному стандарту № 3 «Требования к отчету об оценке (ФСО N 3 утвержденным Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. № 299 в разделе анализа рынка должна быть представлена информация по всем ценообразующим факторам, использовавшимся при определении стоимости, и содержаться обоснование значений или диапазонов значений ценообразующих факторов».

При исследовании рынка сделок в качестве ценообразующих факторов (объектов сравнения) рассматриваются характеристики потребительских свойств собственно объекта и среды его функционирования. В сравнительном анализе сделок изучаются только те факторы, которыми объекты сравнения отличаются от объекта экспертизы и между собой. В процессе исследования выявляется исчерпывающий набор таких факторов и оценивается в денежных единицах изменение каждого фактора из этого набора. Поскольку общее число ценообразующих факторов для любого объекта недвижимости весьма велико, в процессе исследования посредством анализа чувствительности исключаются из рассмотрения факторы, изменение которых оказывает пренебрежимо малое влияние на изменение цены сделки. Тем не менее число факторов, влияние которых должно учитываться, оказывается значительным. Для упрощения процедур анализа оставшиеся факторы группируются и в этом случае в качестве элементов сравнения можно рассматривать упомянутые группы. Далее приведен перечень таких групп, а также элементы сравнения из этих групп, рекомендуемые к использованию в анализе.

Полученные значения величин влияния факторов определялись путем сравнения (сопоставления) цен сделок/предложений на текущий период времени, а также в процессе исследования рынка, исходя из собственной практики, интервьюирования специалистов рынка (риэлторские агентства, строительные фирмы, органы, специализирующиеся на земельных и имущественных отношениях).

Величина корректировок по основным ценообразующим факторам берется на основании «Справочника оценщика недвижимости – 2020 г. Земельные участки, Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение», под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2020 г., «Справочника оценщика недвижимости – 2020 г. Земельные участки, Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации», под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2020 г., а также данных <https://statrielt.ru>.

### **Передаваемые имущественные права**

Цена сделки определяется составом имущественных прав. Многие типы недвижимости, в частности коммерческие объекты, продают с учетом действующих договоров аренды, которые могут быть заключены по ставкам ниже рыночных. Эти сделки совершаются тогда, когда условия расторжения договора юридически невозможны или экономически нецелесообразны. В этом случае необходимо вносить корректировку в цену аналога на разницу в ставках аренды по договору и по рынку.

Отличие качества реализуемых прав проявляется в случаях, когда Правообладатель при сделке передает покупателю право собственности, либо право аренды на земельный участок.

Право аренды бывает краткосрочным и долгосрочным. Долгосрочное право аренды является более привлекательным для потенциального покупателя.

| № | Земельный участок (категории, разрешенного использования), предоставленный в аренду сроком на 49 лет  | Нижняя граница | Верхняя граница | Среднее значение |
|---|---|----------------|-----------------|------------------|
| 1 | <b>Земли населенных пунктов</b> для размещения торговых, офисных, автосервисных и других общественных зданий коммерческого назначения, а также для смешанной застройки  | 0,74           | 0,89            | <b>0,82</b>      |
| 2 | Земли населенных пунктов под многоквартирное строительство  | 0,86           | 0,94            | <b>0,90</b>      |
| 3 | Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения, а также земли населенных пунктов, предназначенные для размещения объектов <b>производственного или складского назначения, инженерной или транспортной инфраструктуры</b> | 0,75           | 0,95            | <b>0,86</b>      |
| 4 | <b>Земли сельскохозяйственного назначения</b>   | 0,63           | 0,83            | <b>0,73</b>      |

Источник: <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2021g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2391-pravo-arendy-pravo-sobstvennosti-zemelnykh-uchastkov-korrektirovki-na-01-01-2021-goda>

### Условия продажи

Данный элемент сравнения позволяет исключить объекты недвижимости из ряда сравнимых либо провести по ним корректировки цен продаж при выявлении отклонений от чисто рыночных условий продажи, определяемых нетипичной мотивацией приобретения недвижимости. Такого рода отклонения могут быть связаны с особыми отношениями между продавцом и покупателем (родственные, финансовые, деловые и т.п.), недостаточностью времени экспозиции объекта недвижимости на рынке, отсутствием широкой гласности и доступности для всех потенциальных покупателей.

Определение величины корректировки по данному элементу сравнения – достаточно сложная процедура, учитывая трудности с выявлением самих мотиваций приобретения недвижимости. В общем виде корректировка определяется как разница между рыночной стоимостью объекта недвижимости без каких-либо отклонений по чистоте сделки и стоимостью продажи рассматриваемого сравнимого объекта недвижимости с выявленными нетипичными мотивациями его приобретения.

### Изменение цен во времени (дата продажи/предложения).

Этот элемент сравнения позволяет выявить влияние фактора времени в широком контексте на динамику сделок на рынке недвижимости и соответственно на уровень цен продаж. Составляющими фактора времени являются инфляция и дефляция, изменения в законодательстве (прав собственности, налогообложения и т.д.), изменение спроса и предложения на объекты недвижимости и др. В российских условиях влияние фактора времени на динамику сделок на рынке недвижимости существенное. Для выявления посредством корректировки цен продаж сравнимых объектов необходимо использовать либо информацию о перепродаже того же объекта недвижимости, либо пару идентичных сравнимых объектов, различающихся лишь датой продажи. Значения данного фактора могут достигать 30% в зависимости от широты исследуемого временного диапазона предложений, а также от экономических условий и условий рынка.

## Отличие цены предложения от цены сделки

Отражает реакцию рынка на мотивацию покупателя или продавца. Основным параметром, отражающим условия рынка объекта, представленного на рынке, является объем доступной информации. Информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой и не разглашается третьим лицам. Как правило, информация об этих сделках недоступна, поэтому для проведения сравнительного анализа Оценщик использует предложенные на момент оценки цены объектов-аналогов.

Однако отметим, что собственники объектов при их реализации, как правило, готовы идти на некоторые уступки. Таким образом, реальные цены, по которым реализуются земельные участки, как правило, несколько отличаются от заявленных в объявлениях ценах предложений. Следовательно, требуется проведение корректировки по данному ценообразующему фактору.

Ниже представлены диапазоны скидок на торг для различных типов недвижимости:

| № | При продаже объектов  | Нижняя граница | Верхняя граница | Среднее значение по РФ <sup>2</sup> | По регионам <sup>3</sup> |          |          |
|---|---|----------------|-----------------|-------------------------------------|--------------------------|----------|----------|
|   |   |                |                 |                                     | А группа                 | Б группа | В группа |
| 1 | Земли населенных пунктов для смешанной коммерческой (офисные, торговые, коммунальные, складские, производственные) и жилой застройки - в зависимости от плотности застройки и престижности окружающей территории, вида разрешенного использования, пешеходного и транспортного трафика, общей площади и инженерной обеспеченности участка, качества дорог | 0,88           | 0,97            | 0,93                                | 0,94                     | 0,92     | 0,91     |
| 2 | Земли населенных пунктов под многоэтажную преимущественно жилую застройку - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, престижности района и социального окружения, общей площади участка, степени развития общественного транспорта                                       | 0,89           | 0,98            | 0,94                                | 0,95                     | 0,93     | 0,92     |
| 3 | Земли населенных пунктов под ИЖС, ЛПХ, ДНП и СНТ - в зависимости от развитости населенного пункта, эстетических характеристик участка (парк, река, водоём и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта              | 0,87           | 0,96            | 0,92                                | 0,93                     | 0,91     | 0,90     |
| 4 | ДНП и СНТ на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к развитому городу, эстетических характеристик участка (лес, река, водоём и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта       | 0,81           | 0,96            | 0,89                                | 0,91                     | 0,88     | 0,86     |
| 5 | Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, транспортного трафика, класса подъездных дорог   | 0,75           | 0,94            | 0,85                                | 0,87                     | 0,84     | 0,80     |
| 6 | Сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, качества почв, наличия транспортной и инженерной инфраструктур, общей площади участка   | 0,68           | 0,93            | 0,81                                | 0,84                     | 0,79     | 0,75     |
| 7 | Земельные участки сельскохозяйственного назначения с возможностью изменения категории - в зависимости от эстетических характеристик участка (лес, река, водоём и пр.), технических возможностей подведения инженерных коммуникаций и общей площади участка  | 0,79           | 0,94            | 0,87                                | 0,89                     | 0,86     | 0,83     |

Источник: <https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2021g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2399-skidka-na-torg-utogovanie-pri-prodazhe-zemelnykh-uchastkov-na-01-01-2021-goda>

## Условия финансирования

Под фактором "Финансовые условия" подразумевается то, что стоимость объекта будет зависеть от того, какие условия финансирования сделок с объектами подразумеваются (стандартные условия или нестандартные условия (например, продажа в кредит)).

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

По сделкам купли-продажи согласно первому варианту финансовых расчетов не требуется какой-либо корректировки по этому элементу сравнения, так как эти сделки реализованы из текущей стоимости денег на дату продажи. Второй вариант финансовых расчетов требует проведения корректировки цены продажи на величину платы за кредит. Для корректировки по третьему варианту применяют дисконтирование денежных потоков ипотечного кредита при рыночной норме процента. Диапазоны значений этого фактора могут быть достаточно широкими в зависимости от условий кредитования, эти условия всегда индивидуальны.

## Корректировка на местоположение

Под местоположением понимается степень привлекательности расположения объекта относительно удобства подъезда, транспортных потоков, удаленности от центра города, экологической обстановкой района, и др.

| Данные для корректировки цен земельных участков в регионах городов-миллионников в зависимости от расстояния до облцентра |        |        |       |       |       |       |       |        |      |
|--|--------|--------|-------|-------|-------|-------|-------|--------|------|
| Расстояние, км   |        | аналог |       |       |       |       |       |        |      |
|  |        | <10    | 10-20 | 20-30 | 30-40 | 40-50 | 50-70 | 70-100 | >100 |
| объект оценки  | <10    | 1,00   | 1,28  | 1,44  | 1,56  | 1,65  | 1,76  | 1,90   | 1,97 |
|  | 10-20  | 0,78   | 1,00  | 1,12  | 1,21  | 1,28  | 1,37  | 1,48   | 1,54 |
|  | 20-30  | 0,69   | 0,89  | 1,00  | 1,08  | 1,14  | 1,22  | 1,32   | 1,37 |
|  | 30-40  | 0,64   | 0,83  | 0,93  | 1,00  | 1,06  | 1,13  | 1,22   | 1,27 |
|  | 40-50  | 0,61   | 0,78  | 0,88  | 0,94  | 1,00  | 1,07  | 1,16   | 1,20 |
|  | 50-70  | 0,57   | 0,73  | 0,82  | 0,88  | 0,94  | 1,00  | 1,08   | 1,12 |
|  | 70-100 | 0,53   | 0,67  | 0,76  | 0,82  | 0,87  | 0,92  | 1,00   | 1,04 |
|  | >100   | 0,51   | 0,65  | 0,73  | 0,79  | 0,83  | 0,89  | 0,96   | 1,00 |

Источник: Данные «Справочника оценщика недвижимости – 2020 г. Земельные участки, Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение», под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2020 г., стр. 161, табл. 59

| Данные для корректировки цен земельных участков сельскохозяйственного назначения в регионах городов-миллионников в зависимости от расстояния до облцентра |        |        |       |       |       |       |       |        |      |
|---|--------|--------|-------|-------|-------|-------|-------|--------|------|
| Расстояние, км  |        | аналог |       |       |       |       |       |        |      |
|   |        | <10    | 10-20 | 20-30 | 30-40 | 40-50 | 50-70 | 70-100 | >100 |
| объект оценки   | <10    | 1,00   | 1,28  | 1,44  | 1,56  | 1,65  | 1,76  | 1,91   | 1,98 |
|   | 10-20  | 0,78   | 1,00  | 1,12  | 1,21  | 1,28  | 1,37  | 1,49   | 1,54 |
|   | 20-30  | 0,69   | 0,89  | 1,00  | 1,08  | 1,14  | 1,22  | 1,32   | 1,37 |
|   | 30-40  | 0,64   | 0,82  | 0,93  | 1,00  | 1,06  | 1,13  | 1,22   | 1,27 |
|   | 40-50  | 0,61   | 0,78  | 0,87  | 0,94  | 1,00  | 1,07  | 1,16   | 1,20 |
|   | 50-70  | 0,57   | 0,73  | 0,82  | 0,88  | 0,94  | 1,00  | 1,08   | 1,12 |
|   | 70-100 | 0,52   | 0,67  | 0,76  | 0,82  | 0,87  | 0,92  | 1,00   | 1,04 |
|   | >100   | 0,51   | 0,65  | 0,73  | 0,79  | 0,83  | 0,89  | 0,96   | 1,00 |

Источник: Данные «Справочника оценщика недвижимости – 2020 г. Земельные участки, Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение», под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2020 г., стр. 161, табл. 61

### Вид разрешенного использования земельного участка

Цена земельных участков зависит от вида разрешенного использования. Самыми дорогими являются участки под гостиницы, затем идут участки под торговое и сервисное использование (объекты придорожного сервиса, АЗС и т.д.), далее – участки под офисно-административную застройку.

| цены офисно-торговых объектов |                               | аналог                        |         |         |                              |
|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|---------|---------|------------------------------|
|                               |                               | под офисно-торговую застройку | под ИЖС | под МЖС | под индустриальную застройку |
| объект оценки                 | под офисно-торговую застройку | 1,00                          | 1,50    | 1,04    | 1,53                         |
|                               | под ИЖС                       | 0,67                          | 1,00    | 0,69    | 1,02                         |
|                               | под МЖС                       | 0,96                          | 1,45    | 1,00    | 1,47                         |
|                               | под индустриальную застройку  | 0,66                          | 0,98    | 0,68    | 1,00                         |

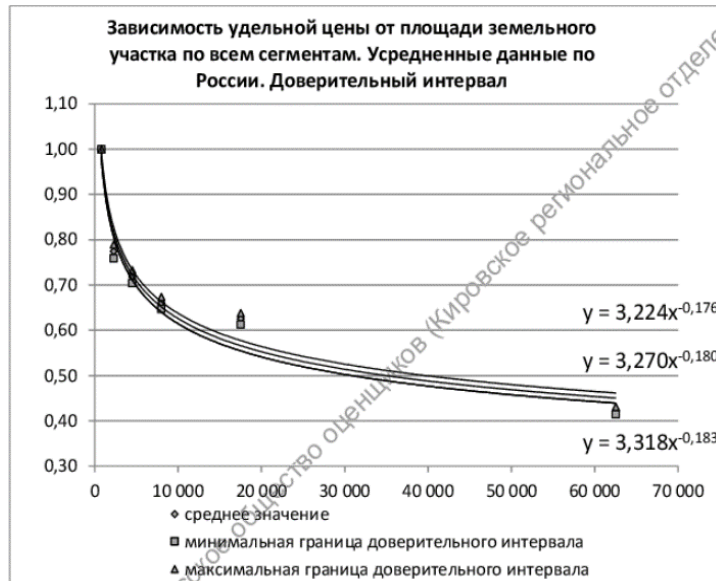
Источник: Данные «Справочника оценщика недвижимости – 2020 г. Земельные участки, Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации», под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2020 г., стр. 168, табл. 70

### Общая площадь (фактор масштаба)

При прочих равных условиях, большие по площади земельные участки могут продаваться по более низкой в пересчете на единицу площади цене, что обуславливается большим сроком экспозиции. Это связано с тем, что большие земельные участки требуют больших начальных инвестиций, что сужает круг потенциальных покупателей, и, следовательно, спрос на большие земельные участки.

Масштабный фактор представляет собой коэффициент уменьшения/увеличения удельной стоимости земельных участков индустриального назначения, в зависимости от диапазонов, к которым принадлежит исследуемый объект и объект – аналог.





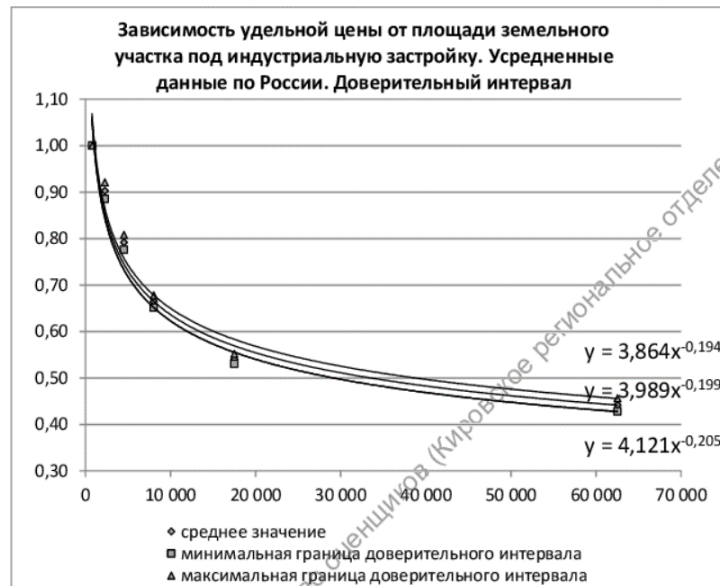
$$K = \left( \frac{3,270 \cdot x_o^{-0,180}}{3,270 \cdot x_a^{-0,180}} \right)$$

где: К – корректировка;

$x_a$  – общая площадь объекта-аналога, м<sup>2</sup>;

$x_o$  – общая площадь объекта оценки, м<sup>2</sup>.

Источник: Данные «Справочника оценщика недвижимости – 2020 г. Земельные участки, Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации», под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2020 г., стр. 102, рис. 15



$$K = \left( \frac{3,989 \cdot x_o^{-0,199}}{3,989 \cdot x_a^{-0,199}} \right)$$

где: К – корректировка;

$x_a$  – общая площадь объекта-аналога, м<sup>2</sup>;

$x_o$  – общая площадь объекта оценки, м<sup>2</sup>.

Источник: Данные «Справочника оценщика недвижимости – 2020 г. Земельные участки, Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации», под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2020 г., стр. 104, рис. 17

## Наличие коммуникаций

Исследование рынков земельных участков земель населенных пунктов показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от наличия/отсутствия инженерных коммуникаций для различных населенных пунктов находится в пределах незначительной вариации. Вероятно, это объясняется планомерностью развития систем коммуникаций совместно с генеральными планами развития территорий.

| № | Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними, где в непосредственной близости имеются соответствующие магистрали, линейные сооружения либо соответствующая инфраструктура (незастроенные, без учета элементов благоустройства) | Нижняя граница | Верхняя граница | Среднее значение |
|---|---|----------------|-----------------|------------------|
| 1 | Не обеспеченные инженерными коммуникациями<br>при наличии только одного вида коммуникаций:  |                |                 | <b>1,00</b>      |
| 2 | Обеспеченные центральной <b>электроэнергией</b> 380 - 400 В (трехфазное напряжение)   | 1,09           | 1,17            | <b>1,12</b>      |
| 3 | Обеспеченные центральной электроэнергией 220 - 240 В (однофазное напряжение)  | 1,04           | 1,11            | <b>1,07</b>      |
| 4 | Обеспеченные <b>водопроводом</b> (центральным или скважиной в нормальном (рабочем) состоянии)   | 1,05           | 1,13            | <b>1,08</b>      |
| 5 | Обеспеченные <b>канализацией</b> (центральной или локальной в нормальном (рабочем) состоянии)   | 1,05           | 1,13            | <b>1,08</b>      |
| 6 | Обеспеченные центральным <b>газоснабжением природным газом</b>  | 1,07           | 1,29            | <b>1,16</b>      |
| 7 | Обеспеченные центральным <b>теплоснабжением</b>   | 1,03           | 1,22            | <b>1,11</b>      |

Источник: <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2021g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2398-na-kommunikatsii-zemelnykh-uchastkov-popravki-korrektirovki-na-01-01-2021-goda>

## 5.7. ВЫВОДЫ ПО АНАЛИЗУ РЫНКА

- На ценность объекта недвижимого имущества влияет совокупность различных групп факторов: экономических, социальных, политических, административных и юридических. Они создают рыночную обстановку, которая и формирует цены на объекты недвижимости.

- Рынок недвижимости традиционно подвержен влиянию общеэкономических факторов, таких как состояние мировой, государственной и региональной экономики.

- Определяющими факторами спроса на коммерческую недвижимость являются доступность источников финансирования, кредитная политика банков, ставки процентов, величина доходов и др.

- Земельный участок с кадастровым номером 36:31:3800011:102 относится к рынку земельных участков промышленного назначения.

- Земельные участки с кадастровыми номерами 36:31:3800011:77, 36:31:3800011:104, 36:31:3800011:120 относятся к рынку земельных участков сельскохозяйственного назначения.

- Диапазон цен по продаже земельных участков сельскохозяйственного назначения в Воронежской области составляет от 12 до 565 рублей за кв. м, среднее значение: 198 руб./кв. м., без учета скидки на торг.

- Диапазон цен по продаже земельных участков промышленного назначения в Воронежской области составляет от 61 до 426 рублей за кв. м, среднее значение: 239руб./кв. м., без учета скидки на торг.

## 6. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Анализ наиболее эффективного использования лежит в основе оценок рыночной стоимости недвижимости (п.12 ФСО №7)

Анализ наиболее эффективного использования позволяет определить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели продавцы) при формировании цены сделки. При определении рыночной стоимости оценки руководствуются результатами этого анализа для выбора подходов и методов оценки объекта оценки и выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода (п.15 ФСО №7)

Анализ наиболее эффективного использования позволяет определить наиболее доходное и конкурентное использование объекта недвижимости, то использование, которому соответствует максимальная стоимость объекта. Это использование должно быть вероятным и соответствовать варианту использования, выбираемому типичным инвестором на рынке.

Наиболее эффективное использование имущества – это наиболее вероятный способ его эксплуатации, который является юридически разрешенным<sup>8</sup>, физически возможным<sup>9</sup>, экономически состоятельным<sup>10</sup>, осуществимым с финансовой точки зрения и приводящим к максимальной стоимости имущества.

Текущее использование объекта и является юридически разрешенным вариантом использования участка, согласно п.13 ФСО №7 наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

Использование объекта недвижимости в соответствии с назначением в целом соответствует законодательству, нормам градостроительства, актам разрешенного использования земельного участка, физическим характеристикам, местоположению и ближайшему окружению объекта и признается наиболее эффективным.

<sup>8</sup> **Критерий законодательной разрешенности:**

*Законодательно разрешенным является использование, совпадающее с целевым назначением объекта и не противоречащее действующим законодательным нормам.*

<sup>9</sup> **Критерий физической возможности:**

*Физически возможными являются те варианты использования объекта, которые осуществимы с точки зрения его физических характеристик и доступности коммуникаций.*

<sup>10</sup> **Критерий экономической состоятельности:**

*Все физически возможные и юридические разрешенные варианты использования объекта оценки осуществляются по критериям экономической эффективности. Наиболее эффективный вариант и является наилучшим для рассматриваемого объекта.*

**Таблица 13. Тестирование НЭИ для земельного участка с кадастровым номером 36:31:3800011:102**

| Варианты НЭИ                    | Является ли предполагаемое использование рациональным и вероятным? | Является ли использование законным или есть разумная вероятность того, что можно получить юридический документ на право использования? | Является ли имущество физически пригодным для данного варианта использования? | Является ли предполагаемое использование финансово осуществимым? |
|---------------------------------|--|--|---|--|
| Жилые здания и помещения        | -  | -  | -   | -  |
| Коммерческое назначение         | -  | -  | -   | -  |
| Промышленное назначение         | +  | +  | +   | +  |
| Социально-культурное назначение | -  | -  | -   | -  |

*Источник: Анализ Исполнителя*

### **Вывод по тестированию НЭИ:**

Основываясь на данных, полученных в результате проведенного анализа, учитывая местоположение, окружающую застройку и техническое состояние, можно предположить, что наиболее эффективным экономически и разрешенным законодательно, то есть оптимальным использованием объекта оценки является его текущее использование в качестве объекта промышленного назначения.

**Таблица 14. Тестирование НЭИ для земельных участков с кадастровыми номерами 36:31:3800011:77, 36:31:3800011:104, 36:31:3800011:120**

| Варианты НЭИ                    | Является ли предполагаемое использование рациональным и вероятным? | Является ли использование законным или есть разумная вероятность того, что можно получить юридический документ на право использования? | Является ли имущество физически пригодным для данного варианта использования? | Является ли предполагаемое использование финансово осуществимым? |
|---------------------------------|--|--|---|--|
| Жилые здания и помещения        | -  | -  | -   | -  |
| Коммерческое назначение         | +  | +  | +   | +  |
| Промышленное назначение         | -  | -  | -   | -  |
| Социально-культурное назначение | -  | -  | -   | -  |

*Источник: Анализ Исполнителя*

### **Вывод по тестированию НЭИ:**

Основываясь на данных, полученных в результате проведенного анализа, учитывая местоположение, окружающую застройку и техническое состояние, можно предположить, что наиболее эффективным экономически и разрешенным законодательно, то есть оптимальным использованием объекта оценки является его текущее использование в качестве объектов коммерческого назначения (земельные участки сельскохозяйственного назначения).

## 7. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Стандартами предусматриваются три подхода к оценке рыночной стоимости объектов оценки:

- сравнительный подход;
- затратный подход;
- доходный подход.

Заключение о применимости перечисленных подходов делается только после того, как определен способ наилучшего использования оцениваемого объекта.

Анализ НЭИ произведен для объекта оценки в разделе 6 настоящего Отчета. В качестве наилучшего использования для оцениваемого объекта рассматривается его текущее использование.

### *Сравнительный подход*

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта экспертизы путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

**Сравнительный подход** в большей степени отражает точку зрения на стоимость объекта покупателя. Прежде чем что-либо покупать, покупатель постарается выяснить – по какой цене продавались или предлагались к продаже на рынке аналогичные объекты в ближайшее время. В основе метода лежит принцип замещения, в соответствии с которым информированный покупатель (а именно такой покупатель предполагается в определении рыночной стоимости) не заплатит за объект больше, чем стоят объекты аналогичной полезности, продаваемые и покупаемые на рынке.

Сравнительный подход в наибольшей степени соответствует определению рыночной стоимости, и именно этот подход отражает оценку объекта рынком. Расчет при таком подходе реализуется в несколько этапов. На первом этапе проводится анализ рынка и собирается ценовая информация об аналогах с учетом их отличий от объекта экспертизы. На последующих этапах проводят корректировку стоимости аналогов с учетом их отличий от объекта экспертизы. Стоимость объекта определяется как некоторая усредненная величина по скорректированным ценам аналогов.

### *Доходный подход*

В основе **доходного подхода** лежит принцип ожидания, в соответствии с которым продается или покупается не собственно сам материальный объект, а покупается тот доход, который может принести собственнику владение и пользование объектом. Доходный подход с точки зрения дохода представляет собой процедуру оценки стоимости, исходя из того принципа, что потенциальный инвестор не заплатит за данный бизнес сумму, большую, чем текущая стоимость будущих доходов от этого бизнеса.

Данный подход к оценке считается наиболее приемлемым с точки зрения инвестиционных мотивов, поскольку любой инвестор, вкладывающий деньги в действующее предприятие, в конечном счете, покупает не набор активов, а поток будущих доходов, позволяющий ему окупить вложенные средства и получить прибыль.

---

### ***Затратный подход***

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект экспертизы другим объектом, который либо является точной копией объекта экспертизы, либо имеет аналогичные полезные свойства. Если объекту экспертизы свойственно уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим устареванием, при применении затратного подхода необходимо учитывать износ и все виды устареваний.

Затраты на воспроизводство (нового) – затраты, необходимые для создания точной копии объекта экспертизы с использованием применявшихся при создании объекта экспертизы материалов и технологий. Затраты на замещение (новым) – затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Затратный подход основан на представлениях собственника имущества (продавца) о стоимости объекта. В основе расчета затратным подходом лежат издержки на приобретение (изготовление) объекта с учетом его обесценивания за срок эксплуатации. Приобретая объект, собственник понес определенные затраты, и при продаже он, естественно, намерен их вернуть. Расчет стоимости при таком подходе проводится в два этапа.

На первом этапе рассчитывается стоимость приобретения нового, не бывшего в эксплуатации объекта. На втором этапе – обесценивание объекта за время эксплуатации.

В качестве стоимости объекта принимается разность этих величин, т.е. стоимость приобретения нового объекта за вычетом общего износа. В тех случаях если объект подвергался капитальному ремонту или замене отдельных агрегатов, в расчетах учитываются затраты на проведение ремонта.

### ***Согласование результатов***

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

Существуют два базовых метода взвешивания:

- метод математического взвешивания;
- метод субъективного взвешивания.

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

## ***Выбор подходов***

### **Сравнительный подход**

Сравнительный подход применяется, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений, когда аналоги относятся к одному сегменту рынка и у них известны типичные характеристики для сравнения. Поскольку рынок купли-продажи земельных участков сельскохозяйственного и промышленного назначения Воронежской области развит достаточно хорошо (на рынке существует достаточно большое количество предложений, как о продаже, так и о покупке аналогичных объектов) и участники рынка ориентируются в основном на его данные, то для определения рыночной стоимости объекта оценки оценщик принял решение использовать сравнительный подход.

### **Доходный подход**

Так как достаточно данных для использования сравнительного подхода, доходный подход не применяется.

### **Затратный подход**

Затратный подход к оценке земельных участков не применим. Это связано с тем, что затратный подход основан на сравнении затрат по созданию объекта недвижимости, эквивалентному по своей полезности оцениваемому или сопоставимому с оцениваемым. Земля не амортизируется, т. к. считается, что ее стоимость не уменьшается и не истощается в процессе производственной деятельности. Земля – это не изнашиваемый актив, создать который не представляется возможным.

***В рамках настоящего Отчета определение рыночной стоимости земельных участков производится с применением сравнительного подхода.***



## **8. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ПРИ ИСПОЛЬЗОВАНИИ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА**

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

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

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

Метод сравнения продаж предполагает следующую последовательность действий:

Изучение рынка и выбор листингов (предложений на продажу) объектов недвижимости, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом по основным ценообразующим параметрам.

Сбор и проверка информации по каждому оцениваемому объекту (о цене предложения, дате выставления объектов-аналогов на продажу, физических характеристиках, местоположении объектов и др.).

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

Корректировка листинговых цен по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ними и оцениваемым объектом. Величины поправок к ценам определяются на основе анализа рынка с использованием метода парных продаж, регрессионного анализа и других методов.

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

## Определение стоимости земельного участка

На основании Раздела 7. сравнительный подход используется для определения рыночной стоимости оцениваемых земельных участков.

### Выбор метода:

В рамках сравнительного подхода используются 2 основных метода проведения оценки: метод прямого сравнения продаж и метод направленных экспертных корректировок.

**Таблица 15. Используемые методы проведения оценки в рамках сравнительного подхода и общие причины затруднений в практике их использования**

| № п/п | Наименование                                 | Описание   | Основные причины затруднений в практике использования  |
|-------|--|--|--|
| 1     | Метод прямого сравнения продаж (предложений) | Расчет производится путем корректировки стоимости аналогов и получения средневзвешенной величины стоимости. Корректировки вносятся последовательно. Расчет корректировок может быть произведен с применением различных техник (методов оценки)   | Отсутствие достаточного количества аналогов на рынке; отсутствие информации о ценах сделок; трудоемкость расчета поправочных корректировок |
| 2     | Метод направленных экспертных корректировок  | Этот метод основан также на сравнении объекта оценки с объектами-аналогами, в отношении которых имеется ценовая информация (цена сделки, предложение на продажу или покупку). Сравнение производится по всем ценообразующим факторам, выявленным в результате анализа рынка объекта оценки. Отличие этого метода от предыдущего в том, что он используется в ситуациях, когда для прямого сравнения объекта оценки и объектов-аналогов дополнительной рыночной информации практически нет. Для обоснования корректировок использует экспертные направленные (лучше/хуже) корректировки. В результате направленных корректировок определяются скорректированные цены объектов-аналогов, и путем их согласования выводится цена объекта оценки | Низкая степень достоверности метода, несоблюдение принципа проверяемости, сомнения в квалификации экспертов                                |

Для оценки объекта оценки используется в рамках сравнительного подхода только один метод – метод сравнения продаж (предложений), как наиболее адекватный в условиях существующего рынка.

*В рамках данного Отчета для определения рыночной стоимости оцениваемого земельного участка используется метод сравнения продаж/предложений.*

Метод сравнения продаж/предложений является основным методом в рамках сравнительного подхода. Метод основан на прямом сравнении оцениваемого объекта с другими подобными ему объектами (объектами-аналогами), которые были недавно проданы/выставлены на продажу.

Преимущества метода таковы: он является наиболее простым методом; статистически обоснованным; допускается применение методов корректировки величин стоимости объектов-аналогов; обеспечивает получение данных для применения в других подходах к оценке имущества.

Недостатки метода: требует активного развитого сегмента рынка имущества данного вида (сегмента, к которому относится объект оценки); сравнительные данные не всегда имеются; требует внесения поправок (корректировок), большое количество которых может оказывать влияние на достоверность результатов; основан на прошлых событиях, не принимает в расчет будущие ожидания.

#### **Выбор метода внесения корректировок:**

В соответствии с ФСО № 1: «Оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов».

Ввиду того, что все выбранные в качестве аналогов предложения по продажам не являются идентичными по основным ценообразующим факторам с объектом оценки, требуется внесение поправочных корректировок, величина которых рассчитывается с использованием экспертного метода.

В рамках настоящего Отчета за единицу сравнения Оценщиком принимается 1 квадратный метр площади, как единица измерения, наиболее часто используемая и характерная для рынка, при описании, измерении и стоимостном расчете земельного участка.

#### **Обоснование выбора объектов-аналогов**

Анализ предложений, представленных на рынке недвижимости, производился с использованием баз данных информационно-аналитических и риэлтерских агентств, информационных порталов Интернет.

Следует отметить, что в современных рыночных условиях метод прямого сравнительного анализа продаж при своем применении имеет ряд ограничений. Так, например, наиболее целесообразно осуществлять сравнение на основании цен состоявшихся сделок. Однако подобная информация не имеет широкого распространения. Поэтому наиболее доступными являются данные о ценах предложений объектов, выставленных на продажу, с последующей корректировкой последних.

Основными критериями при выборе сопоставимых объектов (аналогов) являются:

1) Состав прав на недвижимое имущество;

2) Условия и время продажи;

3) Местоположение;

4) Физические характеристики (площадь объекта, категория земель, разрешенное использование и т.д.).

В виде объектов-аналогов для земельного участка принимались сопоставимые с объектом оценки объекты. На основе предварительного анализа была подготовлена выборка наиболее близких аналогов, в стоимость которых вносились последовательные поправки для достижения их сопоставимости с объектом оценки.

Данные об объектах сравнения (объектах-аналогах) представлены в Таблице ниже.

**Таблица 16. Данные об объектах сравнения для расчета рыночной стоимости земельных участков сельскохозяйственного назначения**

| Элемент сравнения  | Объект оценки   | Объекты-аналоги   |   |   |
|--|---|---|---|---|
|  |   | Объект-аналог №1  | Объект-аналог №2  | Объект-аналог №3  |
| Источник информации  | -   | <a href="https://voronezh.cian.ru/sale/commercial/253688319/">https://voronezh.cian.ru/sale/commercial/253688319/</a> | <a href="https://voronezh.cian.ru/sale/commercial/237503831/">https://voronezh.cian.ru/sale/commercial/237503831/</a> | <a href="https://voronezh.cian.ru/sale/commercial/187702366/">https://voronezh.cian.ru/sale/commercial/187702366/</a> |
| <b>Цена предложения, руб.</b>  | -   | 9 600 000   | 4 800 000   | 8 300 000   |
| <b>Цена предложения, руб./кв.м.</b>  | -   | <b>117</b>  | <b>100</b>  | <b>109</b>  |
| Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав  | Право долгосрочной аренды   | Право собственности   | Право собственности   | Право собственности   |
| Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия) | Рыночные  | Рыночные  | Рыночные  | Рыночные  |
| Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)              | Типичные условия продажи  | Типичные условия продажи  | Типичные условия продажи  | Типичные условия продажи  |
| Сделка/предложение   | Сделка  | Предложение   | Предложение   | Предложение   |
| Дата публикации  | 01.04.2021  | Актуально на дату оценки  | Актуально на дату оценки  | Актуально на дату оценки  |
| Местоположение объекта   | Воронежская область, р-н Хохольский, кадастровый квартал 36:31:3800011  | Воронежская область, Рамонский район, Солнце-Дубрава село   | Воронежская область, Рамонский район, Промышленная территория   | Воронежская область, Семилукский район, Латная рп   |
| Расстояние до областного центра, км  | 44 (40-50)  | 36 (30-40)  | 18 (10-20)  | 28 (20-30)  |
| Категория земель/ВРИ   | Земли сельскохозяйственного назначения/ Для сельскохозяйственного использования/ Для сельскохозяйственного производства | Земли сельскохозяйственного назначения/ Для сельскохозяйственного производства  | Земли сельскохозяйственного назначения/ Для ведения личного подсобного хозяйства                                      | Земли сельскохозяйственного назначения/ Для ведения личного подсобного хозяйства                                      |
| Доступ к объекту   | Свободный доступ  | Свободный доступ  | Свободный доступ  | Свободный доступ  |
| Общая площадь, кв. м.  | 1 887 326   | 82 000  | 47 998  | 76 000  |
| Наличие коммуникаций   | По границе  | Электроснабжение  | По границе  | По границе  |
| Наличие строений   | Условно свободный   | Свободный   | Свободный   | Свободный   |

**Таблица 17. Данные об объектах сравнения для расчета рыночной стоимости земельного участка промышленного назначения**

| Элемент сравнения  | Объект оценки   | Объекты-аналоги   |   |   |
|--|---|---|---|---|
|  |   | Объект-аналог №1  | Объект-аналог №2  | Объект-аналог №3  |
| Источник информации  | -   | <a href="https://voronezh.cian.ru/sale/commercial/181564084/">https://voronezh.cian.ru/sale/commercial/181564084/</a>   | <a href="https://voronezh.cian.ru/sale/commercial/247831790/">https://voronezh.cian.ru/sale/commercial/247831790/</a>   | <a href="https://voronezh.cian.ru/sale/commercial/228011720/">https://voronezh.cian.ru/sale/commercial/228011720/</a>   |
| <b>Цена предложения, руб.</b>  | -   | 8 300 000   | 10 000 000  | 8 500 000   |
| <b>Цена предложения, руб./кв.м.</b>  | -   | <b>212</b>  | <b>249</b>  | <b>215</b>  |
| Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав  | Право долгосрочной аренды   | Право собственности   | Право собственности   | Право собственности   |
| Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия) | Рыночные  | Рыночные  | Рыночные  | Рыночные  |
| Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)              | Типичные условия продажи  | Типичные условия продажи  | Типичные условия продажи  | Типичные условия продажи  |
| Сделка/предложение   | Сделка  | Предложение   | Предложение   | Предложение   |
| Дата публикации  | 01.04.2021  | Актуально на дату оценки  | Актуально на дату оценки  | Актуально на дату оценки  |
| Местоположение объекта   | Воронежская область, р-н Хохольский, кадастровый квартал 36:31:3800011  | Воронежская область, Рамонский район, Галкино деревня   | Воронежская область, Рамонский район, Комсомольский поселок   | Воронежская область, Рамонский район, Комсомольский поселок   |
| Расстояние до областного центра, км  | 44 (40-50)  | 32 (30-40)  | 39 (30-40)  | 39 (30-40)  |
| Категория земель/ВРИ   | Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения/ Для размещения промышленных объектов (по документу: для | Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения/ Для размещения зданий, строений, сооружений, используемых для | Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения/ Для размещения промышленных объектов (по документу: для | Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения/ Для размещения промышленных объектов (по документу: для |

| Элемент сравнения     | Объект оценки                    | Объекты-аналоги   |  |  |
|-----------------------|----------------------------------|---|--|--|
|                       |                                  | Объект-аналог №1  | Объект-аналог №2   | Объект-аналог №3   |
|                       | строительства цементного завода) | производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции (по документу: для строительства производственно-складской базы по хранению и переработке сельскохозяйственной продукции) | строительства производственно-складской базы по производству полимерных связующих) | строительства производственно-складской базы по хранению и переработке сельскохозяйственной продукции) |
| Доступ к объекту      | Свободный доступ                 | Свободный доступ  | Свободный доступ   | Свободный доступ   |
| Общая площадь, кв. м. | 456 000                          | 39 200  | 40 138   | 39 600   |
| Наличие коммуникаций  | По границе                       | Электроснабжение  | По границе   | По границе   |
| Наличие строений      | Условно свободный                | Свободный   | Свободный  | Свободный  |

## Определение поправок и порядок их внесения

В ходе анализа к ценам продаж были внесены поправки на различия, существующие между сравнимыми объектами и оцениваемым недвижимым имуществом. Отрицательная поправка вносится в случае, если по данному показателю сравнимый объект превосходит оцениваемое имущество. Положительная поправка вносится, если по данному показателю сравнимый объект уступает оцениваемому. Размер относительной корректировки определялся на основании соотнесения цен продаж (предложений) объектов, имеющих различия в сравниваемых характеристиках. Если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, то к цене последнего вносится повышающий коэффициент, если хуже – понижающий.

Последовательность внесения корректировок:

– корректировки с первого по второй элемент сравнения (на качество прав и условия рынка) осуществляются всегда в указанной очередности, после каждой корректировки цена продажи сравнимого объекта пересчитывается заново (до перехода к последующим корректировкам);

– последующие (после второго элемента сравнения) корректировки могут быть выполнены в любом порядке, после каждой корректировки цена продажи сравнимого объекта заново не пересчитывается.

### Корректировка на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав

Цена сделки определяется составом имущественных прав. Многие типы недвижимости продают с учетом действующих договоров аренды, которые могут быть заключены по ставкам ниже рыночных. Эти сделки совершаются тогда, когда условия расторжения договора юридически невозможны или экономически нецелесообразны. В этом случае необходимо вносить корректировку в цену аналога на разницу в ставках аренды по договору и по рынку.

Отличие качества реализуемых прав проявляется в случаях, когда Правообладатель при сделке передает покупателю право собственности, либо право аренды на объект недвижимости. Право аренды бывает краткосрочным и долгосрочным. Долгосрочное право аренды является более привлекательным для потенциального покупателя.

Корректировка на передаваемые права вводится на основании источника: <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2021g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2391-pravo-arendy-pravo-sobstvennosti-zemelnikh-uchastkov-korrektirovki-na-01-01-2021-goda>.

| № | Земельный участок (категории, разрешенного использования), предоставленный в аренду сроком на 49 лет  | Нижняя граница | Верхняя граница | Среднее значение |
|---|---|----------------|-----------------|------------------|
| 1 | <b>Земли населенных пунктов</b> для размещения торговых, офисных, автосервисных и других общественных зданий коммерческого назначения, а также для смешанной застройки  | 0,74           | 0,89            | <b>0,82</b>      |
| 2 | Земли населенных пунктов под многоквартирное строительство  | 0,86           | 0,94            | <b>0,90</b>      |
| 3 | Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения, а также земли населенных пунктов, предназначенные для размещения объектов <b>производственного или складского назначения, инженерной или транспортной инфраструктуры</b> | 0,75           | 0,95            | <b>0,86</b>      |
| 4 | Земли <b>сельскохозяйственного назначения</b>   | 0,63           | 0,83            | <b>0,73</b>      |



**Таблица 18. Расчет корректировки на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав для земельных участков сельскохозяйственного назначения**

| Наименование показателя  | Объект оценки             | Аналог №1           | Аналог №2           | Аналог №3           |
|--|---------------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав                  | Право долгосрочной аренды | Право собственности | Право собственности | Право собственности |
| Корректировка на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав | -                         | 0,730               | 0,730               | 0,730               |

**Таблица 19. Расчет корректировки на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав для земельного участка промышленного назначения**

| Наименование показателя  | Объект оценки             | Аналог №1           | Аналог №2           | Аналог №3           |
|--|---------------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав                  | Право долгосрочной аренды | Право собственности | Право собственности | Право собственности |
| Корректировка на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав | -                         | 0,860               | 0,860               | 0,860               |

**Корректировка на условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия)**

Цены сделки для разных объектов недвижимости могут различаться за счет того, что у них могут быть различные условия финансирования. Например, финансирование недвижимости с использованием кредита с процентной ставкой ниже рыночной. В данном случае покупатель оплачивает более высокую цену за объекты, чтобы получить финансирование ниже рыночного уровня. Наоборот, процентные ставки выше рыночного уровня часто обеспечивают снижение цены продажи.

Проанализировав информацию о предложении на продажу объектов-аналогов, Оценщик пришел к выводу, что условия финансирования, по выбранным объектам-аналогам, соответствуют рыночным. В данном случае корректировка не требуется.

**Корректировка на условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)**

Условия продажи объектов-аналогов типичные, т.е. продавцы не были ограничены в сроках продажи, между покупателями и продавцами не было никаких особых отношений, объекты не приобретались с целью их комплексного использования с близлежащими объектами. В связи с этим корректировка по данному фактору не проводилась.

## Корректировка на фактор цены предложения

При отсутствии информации по состоявшимся сделкам, Оценщиком используются цены предложений. Цена предложения в результате торгов между продавцом и покупателем, как правило, корректируется в сторону понижения и для них требуется введение корректировки на возможный торг.

Величина корректировки по данному фактору принимается из следующего источника: <https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2021g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2399-skidka-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-zemelnykh-uchastkov-na-01-01-2021-goda>. Корректировка для земельных участков сельскохозяйственного назначения составляет 0,75. Корректировка для земельного участка промышленного назначения составляет 0,80.

| № | При продаже объектов  | Нижняя граница | Верхняя граница | Среднее значение по РФ <sup>2</sup> | По регионам <sup>3</sup> |          |          |
|---|---|----------------|-----------------|-------------------------------------|--------------------------|----------|----------|
|   |   |                |                 |                                     | А группа                 | Б группа | В группа |
| 1 | Земли населенных пунктов для смешанной коммерческой (офисные, торговые, коммунальные, складские, производственные) и жилой застройки - в зависимости от плотности застройки и престижности окружающей территории, вида разрешенного использования, пешеходного и транспортного трафика, общей площади и инженерной обеспеченности участка, качества дорог | 0,88           | 0,97            | 0,93                                | 0,94                     | 0,92     | 0,91     |
| 2 | Земли населенных пунктов под многоэтажную преимущественно жилую застройку - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, престижности района и социального окружения, общей площади участка, степени развития общественного транспорта                                       | 0,89           | 0,98            | 0,94                                | 0,95                     | 0,93     | 0,92     |
| 3 | Земли населенных пунктов под ИЖС, ЛПХ, ДНП и СНТ - в зависимости от развитости населенного пункта, эстетических характеристик участка (парк, река, водоём и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта              | 0,87           | 0,96            | 0,92                                | 0,93                     | 0,91     | 0,90     |
| 4 | ДНП и СНТ на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к развитому городу, эстетических характеристик участка (лес, река, водоём и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта       | 0,81           | 0,96            | 0,89                                | 0,91                     | 0,88     | 0,86     |
| 5 | Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, транспортного трафика, класса подъездных дорог   | 0,75           | 0,94            | 0,85                                | 0,87                     | 0,84     | 0,80     |
| 6 | Сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, качества почв, наличия транспортной и инженерной инфраструктур, общей площади участка   | 0,68           | 0,93            | 0,81                                | 0,84                     | 0,79     | 0,75     |
| 7 | Земельные участки сельскохозяйственного назначения с возможностью изменения категории - в зависимости от эстетических характеристик участка (лес, река, водоём и пр.), технических возможностей подведения инженерных коммуникаций и общей площади участка  | 0,79           | 0,94            | 0,87                                | 0,89                     | 0,86     | 0,83     |

## Корректировка на время продажи/предложения

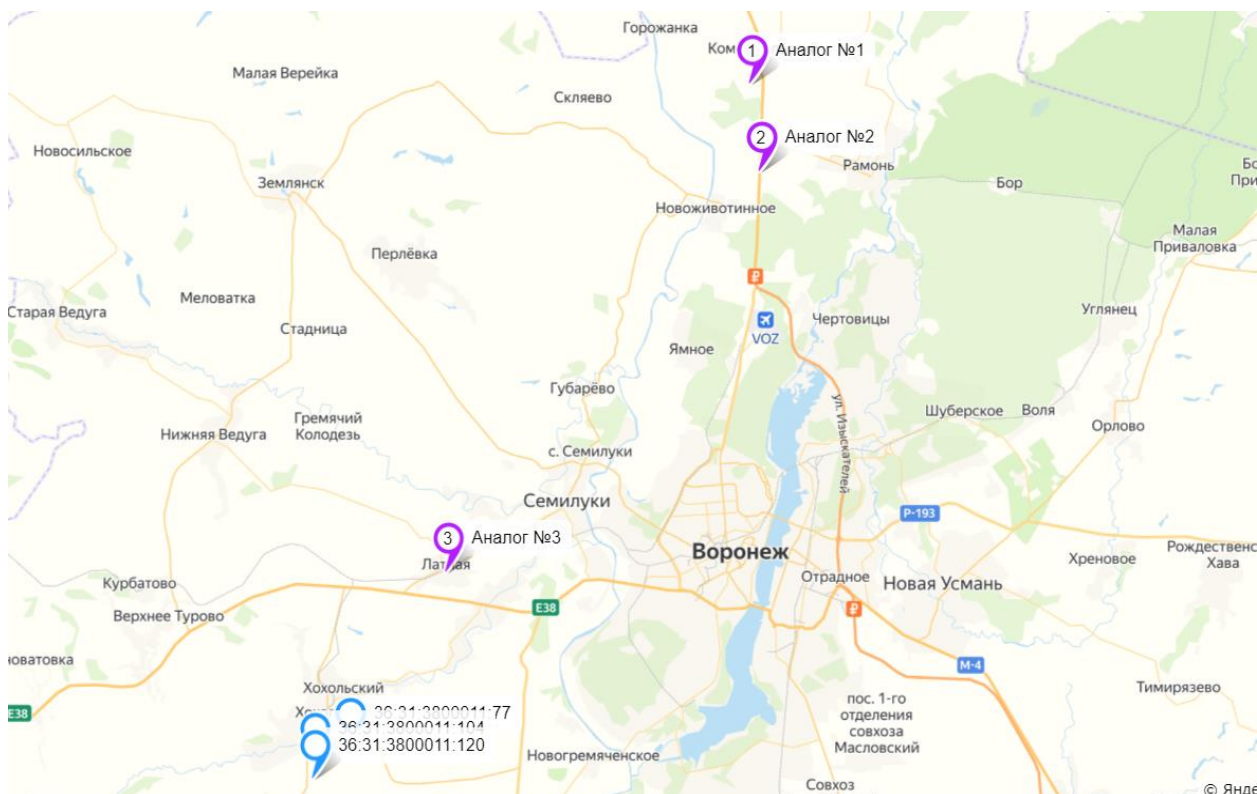
Время продажи – один из основных элементов сравнения сопоставимых продаж, так как отражает тенденции изменения цен на рынке с течением времени. Корректировке подлежат различия в рыночных ценах на объекты, переданные от продавца к покупателю в момент, «отстоящий» от момента оценки на значительное время (большее срока экспозиции объекта на рынке). Согласно п. 19 ФСО № 1 «Оценщик при проведении оценки не может использовать информацию о событиях, произошедших после даты оценки».

В данном случае дата оценки – 01.04.2021 г. Объекты-аналоги предлагаются к продаже до даты оценки. Таким образом, предложения по Аналогам выставлены не позже даты оценки. Корректировка для данных объектов-аналогов не применяется.

### Корректировка на местоположение

Под местоположением понимается степень привлекательности расположения объекта относительно удобства подъезда, транспортных потоков, удаленности от центра города, экологической обстановкой района, и др.

Местоположение объекта оценки (земельных участков сельскохозяйственного назначения) и объектов-аналогов показано на рисунке ниже. Номер меток соответствуют номерам объектов-аналогов.



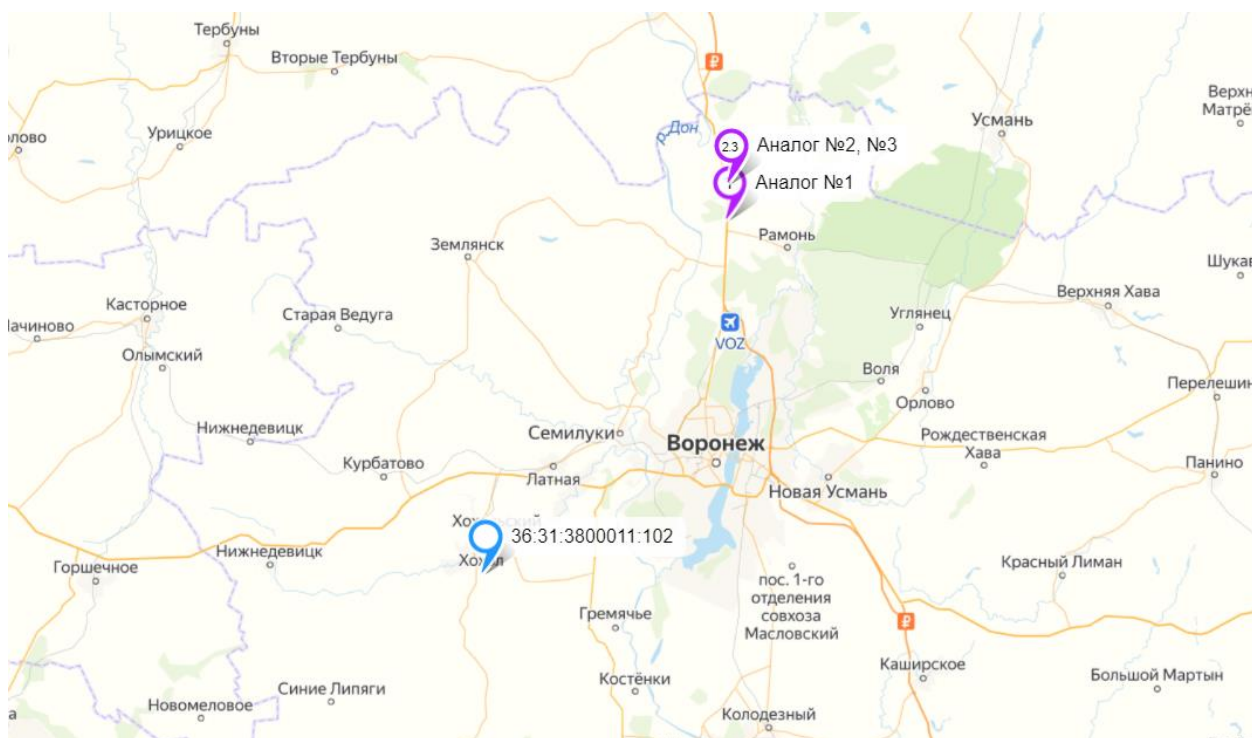
Корректировка на местоположение вводится на основании данных источника: «Справочник оценщика недвижимости – 2020 г. Земельные участки, Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение», под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2020 г., стр. 161, табл. 61.

| Данные для корректировки цен земельных участков сельскохозяйственного назначения в регионах городов-миллионников в зависимости от расстояния до облцентра |        |       |       |       |       |       |        |      |      |
|---|--------|-------|-------|-------|-------|-------|--------|------|------|
| Расстояние, км  | аналог |       |       |       |       |       |        |      |      |
|   | <10    | 10-20 | 20-30 | 30-40 | 40-50 | 50-70 | 70-100 | >100 |      |
| объект оценки   | <10    | 1,00  | 1,28  | 1,44  | 1,56  | 1,65  | 1,76   | 1,91 | 1,98 |
|   | 10-20  | 0,78  | 1,00  | 1,12  | 1,21  | 1,28  | 1,37   | 1,49 | 1,54 |
|   | 20-30  | 0,69  | 0,89  | 1,00  | 1,08  | 1,14  | 1,22   | 1,32 | 1,37 |
|   | 30-40  | 0,64  | 0,82  | 0,93  | 1,00  | 1,06  | 1,13   | 1,22 | 1,27 |
|   | 40-50  | 0,61  | 0,78  | 0,87  | 0,94  | 1,00  | 1,07   | 1,16 | 1,20 |
|   | 50-70  | 0,57  | 0,73  | 0,82  | 0,88  | 0,94  | 1,00   | 1,08 | 1,12 |
|   | 70-100 | 0,52  | 0,67  | 0,76  | 0,82  | 0,87  | 0,92   | 1,00 | 1,04 |
|   | >100   | 0,51  | 0,65  | 0,73  | 0,79  | 0,83  | 0,89   | 0,96 | 1,00 |

Таблица 20. Расчет корректировки на местоположение для земельных участков сельскохозяйственного назначения

| Наименование показателя             | Объект оценки  | Аналог №1   | Аналог №2   | Аналог №3   |
|-------------------------------------|--|---|---|---|
| Местоположение объекта              | Воронежская область, р-н Хохольский, кадастровый квартал 36:31:3800011 | Воронежская область, Рамонский район, Солнце-Дубрава село | Воронежская область, Рамонский район, Промышленная территория | Воронежская область, Семилукский район, Латная рп |
| Расстояние до областного центра, км | 44 (40-50)   | 36 (30-40)  | 18 (10-20)  | 28 (20-30)  |
| Корректировка на местоположение     | -  | 0,940   | 0,780   | 0,870   |

Местоположение объекта оценки (земельного участка промышленного назначения) и объектов-аналогов показано на рисунке ниже. Номер меток соответствуют номерам объектов-аналогов.





Корректировка на местоположение вводится на основании данных источника: «Справочник оценщика недвижимости – 2020 г. Земельные участки, Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение», под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2020 г., стр. 161, табл. 59.

| Данные для корректировки цен земельных участков в регионах городов-миллионников в зависимости от расстояния до облцентра |        |       |       |       |       |       |        |      |      |
|--|--------|-------|-------|-------|-------|-------|--------|------|------|
| Расстояние, км   | аналог |       |       |       |       |       |        |      |      |
|  | <10    | 10-20 | 20-30 | 30-40 | 40-50 | 50-70 | 70-100 | >100 |      |
| объект оценки  | <10    | 1,00  | 1,28  | 1,44  | 1,56  | 1,65  | 1,76   | 1,90 | 1,97 |
|  | 10-20  | 0,78  | 1,00  | 1,12  | 1,21  | 1,28  | 1,37   | 1,48 | 1,54 |
|  | 20-30  | 0,69  | 0,89  | 1,00  | 1,08  | 1,14  | 1,22   | 1,32 | 1,37 |
|  | 30-40  | 0,64  | 0,83  | 0,93  | 1,00  | 1,06  | 1,13   | 1,22 | 1,27 |
|  | 40-50  | 0,61  | 0,78  | 0,88  | 0,94  | 1,00  | 1,07   | 1,16 | 1,20 |
|  | 50-70  | 0,57  | 0,73  | 0,82  | 0,88  | 0,94  | 1,00   | 1,08 | 1,12 |
|  | 70-100 | 0,53  | 0,67  | 0,76  | 0,82  | 0,87  | 0,92   | 1,00 | 1,04 |
|  | >100   | 0,51  | 0,65  | 0,73  | 0,79  | 0,83  | 0,89   | 0,96 | 1,00 |

Таблица 21. Расчет корректировки на местоположение для земельного участка промышленного назначения

| Наименование показателя             | Объект оценки  | Аналог №1   | Аналог №2   | Аналог №3   |
|-------------------------------------|--|---|---|---|
| Местоположение объекта              | Воронежская область, р-н Хохольский, кадастровый квартал 36:31:3800011 | Воронежская область, Рамонский район, Галкино деревня | Воронежская область, Рамонский район, Комсомольский поселок | Воронежская область, Рамонский район, Комсомольский поселок |
| Расстояние до областного центра, км | 44 (40-50)   | 32 (30-40)  | 39 (30-40)  | 39 (30-40)  |
| Корректировка на местоположение     | -  | 0,940   | 0,940   | 0,940   |

### Корректировка на категорию земель / вид разрешенного использования земельного участка

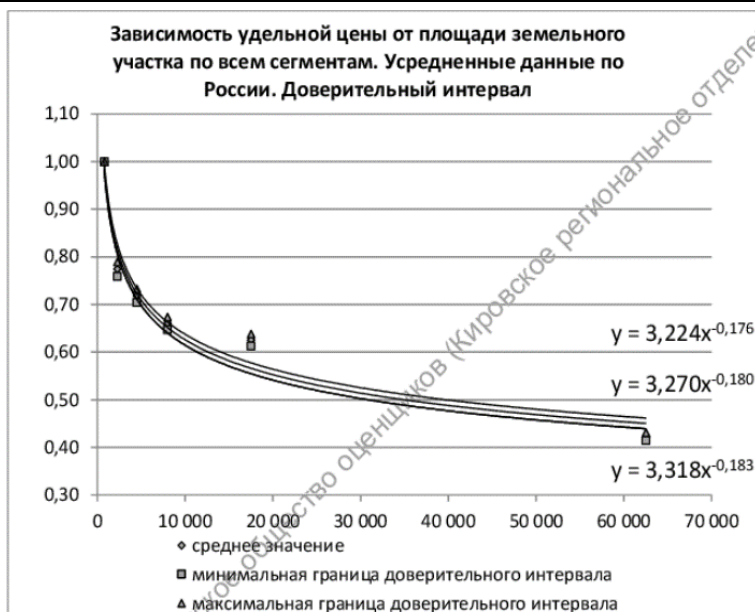
На стоимость земельного участка оказывает влияние его назначение, то есть тип предполагаемой будущей застройки на участке. Данная поправка вводится в цены объектов аналогов, если их категория земель отличается от оцениваемого объекта.

Применение корректировки не требуется.

### Корректировка на площадь земельного участка

Корректировка на площадь объектов отражает тенденцию снижения удельной стоимости объекта недвижимости по мере увеличения его общей площади. Данная тенденция обуславливается тем, что с увеличением площади объектов имеет место экономический эффект снижения ликвидности, связанный с уменьшением объема потенциального спроса.

Величина корректировки для земельных участков сельскохозяйственного назначения по данному фактору принимается из следующего источника: «Справочник оценщика недвижимости – 2020 г. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации», под ред. Лейфера Л.А., стр. 102, рис. 15.



$$K = \left( \frac{3,270 \cdot x_0^{-0,180}}{3,270 \cdot x_a^{-0,180}} \right)$$

где: К – корректировка;

$x_a$  – общая площадь объекта-аналога, м<sup>2</sup>;

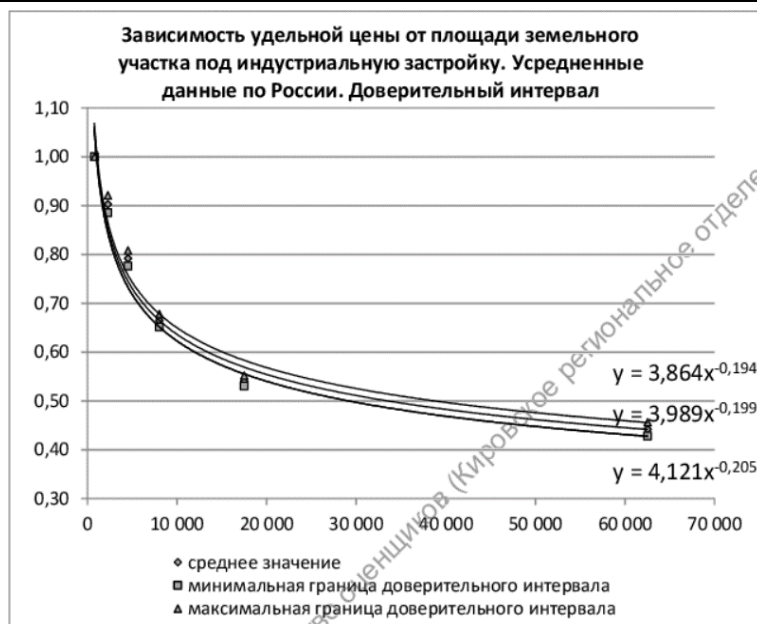
$x_0$  – общая площадь объекта оценки, м<sup>2</sup>.

Таким образом, корректировка на площадь составит:

**Таблица 22. Расчет корректировки на площадь для земельных участков сельскохозяйственного назначения**

| Наименование показателя        | Объект оценки | Аналог №1 | Аналог №2 | Аналог №3 |
|--------------------------------|---------------|-----------|-----------|-----------|
| Общая площадь, кв. м.          | 1 887 326     | 82 000    | 47 998    | 76 000    |
| Корректировка на общую площадь | -             | 0,569     | 0,516     | 0,561     |

Величина корректировки для земельного участка промышленного назначения по данному фактору принимается из следующего источника: «Справочник оценщика недвижимости – 2020 г. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации», под ред. Лейфера Л.А., стр. 104, рис. 17.



$$K = \frac{(3,989 * x_0^{-0,199})}{(3,989 * x_a^{-0,199})}$$

где: К – корректировка;

$x_a$  – общая площадь объекта-аналога, м<sup>2</sup>;

$x_0$  – общая площадь объекта оценки, м<sup>2</sup>.

Таким образом, корректировка на площадь составит:

**Таблица 23. Расчет корректировки на площадь для земельного участка промышленного назначения**

| Наименование показателя        | Объект оценки | Аналог №1 | Аналог №2 | Аналог №3 |
|--------------------------------|---------------|-----------|-----------|-----------|
| Общая площадь, кв. м.          | 456 000       | 39 200    | 40 138    | 39 600    |
| Корректировка на общую площадь | -             | 0,614     | 0,617     | 0,615     |

### Корректировка на наличие коммуникаций

Наличие или возможность подключения к инженерным сетям, оказывает существенное влияние на стоимость земельного участка. Очевидно, что отсутствие вблизи участка коммуникаций требует дополнительных затрат (инвестиций) на их прокладку, и, следовательно, данный факт снижает стоимость земли.

Корректировка вводится на основании источника: <https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2021g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2398-na-kommunikatsii-zemnykh-uchastkov-popravki-korrektirovki-na-01-01-2021-goda>.



| № | Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними, где в непосредственной близости имеются соответствующие магистрали, линейные сооружения либо соответствующая инфраструктура (незастроенные, без учета элементов благоустройства) | Нижняя граница | Верхняя граница | Среднее значение |
|---|---|----------------|-----------------|------------------|
| 1 | Не обеспеченные инженерными коммуникациями при наличии только одного вида коммуникаций:   |                |                 | <b>1,00</b>      |
| 2 | Обеспеченные центральной <b>электроэнергией</b> 380 - 400 В (трехфазное напряжение)   | 1,09           | 1,17            | <b>1,12</b>      |
| 3 | Обеспеченные центральной электроэнергией 220 - 240 В (однофазное напряжение)  | 1,04           | 1,11            | <b>1,07</b>      |
| 4 | Обеспеченные <b>водопроводом</b> (центральным или скважиной в нормальном (рабочем) состоянии)   | 1,05           | 1,13            | <b>1,08</b>      |
| 5 | Обеспеченные <b>канализацией</b> (центральной или локальной в нормальном (рабочем) состоянии)   | 1,05           | 1,13            | <b>1,08</b>      |
| 6 | Обеспеченные центральным <b>газоснабжением природным газом</b>  | 1,07           | 1,29            | <b>1,16</b>      |
| 7 | Обеспеченные центральным <b>теплоснабжением</b>   | 1,03           | 1,22            | <b>1,11</b>      |

**Таблица 24. Расчет корректировки на наличие коммуникаций**

| Наименование показателя               | Объект оценки | Аналог №1          | Аналог №2  | Аналог №3  |
|---------------------------------------|---------------|--------------------|------------|------------|
| Наличие коммуникаций                  | По границе    | Электроснабжение   | По границе | По границе |
| Корректировка на наличие коммуникаций | -             | 0,893<br>(=1/1,12) | 1,000      | 1,000      |

### **Корректировка на наличие строений на земельном участке**

Объект оценки сопоставим с объектами-аналогами по данному параметру (отсутствие построек), корректировка не вводится.

По остальным параметрам объект оценки сопоставим с объектами-аналогами, корректировки не требуются.

### **Внесение весовых коэффициентов**

Весовые коэффициенты были внесены Оценщиком по следующей формуле, устанавливающей обратную зависимость размера весового коэффициента от количества введенных поправок по рассматриваемому объекту-аналогу:

$$K = (S - M) / ((N - 1) * S),$$

где

K - весовой коэффициент рассматриваемого объекта-аналога;

S – сумма количества поправок по всем использованным объектам-аналогам;

M – количество поправок введенных по рассматриваемому объекту-аналогу;

N – количество объектов-аналогов, участвующих в расчетах.

Расчет рыночной стоимости земельных участков приведен в таблице ниже.

**Таблица 25. Расчет рыночной стоимости земельных участков сельскохозяйственного назначения**

| Элемент сравнения  | Объект оценки  | Объекты-аналоги   |   |   |
|--|--|---|---|---|
|  |  | Объект-аналог №1  | Объект-аналог №2  | Объект-аналог №3  |
| Источник информации  | -  | <a href="https://voronezh.cian.ru/sale/commercial/253688319/">https://voronezh.cian.ru/sale/commercial/253688319/</a> | <a href="https://voronezh.cian.ru/sale/commercial/237503831/">https://voronezh.cian.ru/sale/commercial/237503831/</a> | <a href="https://voronezh.cian.ru/sale/commercial/187702366/">https://voronezh.cian.ru/sale/commercial/187702366/</a> |
| <b>Цена предложения, руб.</b>  | -  | 9 600 000   | 4 800 000   | 8 300 000   |
| <b>Цена предложения, руб./кв.м.</b>  | -  | <b>117</b>  | <b>100</b>  | <b>109</b>  |
| Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав  | Право долгосрочной аренды  | Право собственности   | Право собственности   | Право собственности   |
| <i>Корректировка на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав</i>                  | -  | 0,730   | 0,730   | 0,730   |
| Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия) | Рыночные   | Рыночные  | Рыночные  | Рыночные  |
| <i>Корректировка на условия финансирования</i>   | -  | 1,000   | 1,000   | 1,000   |
| Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)              | Типичные условия продажи   | Типичные условия продажи  | Типичные условия продажи  | Типичные условия продажи  |
| <i>Корректировка на условия продажи</i>  | -  | 1,000   | 1,000   | 1,000   |
| Сделка/предложение   | Сделка   | Предложение   | Предложение   | Предложение   |
| <i>Скидки к ценам предложений</i>  | -  | 0,750   | 0,750   | 0,750   |
| Дата публикации  | 01.04.2021   | Актуально на дату оценки  | Актуально на дату оценки  | Актуально на дату оценки  |
| <i>Корректировка на изменения цен за период между датами сделки и оценки</i>                                   | -  | 1,000   | 1,000   | 1,000   |
| Местоположение объекта   | Воронежская область, р-н Хохольский, кадастровый квартал 36:31:3800011 | Воронежская область, Рамонский район, Солнце-Дубрава село   | Воронежская область, Рамонский район, Промышленная территория   | Воронежская область, Семилукский район, Латная рп   |
| Расстояние до областного центра, км  | 44 (40-50)   | 36 (30-40)  | 18 (10-20)  | 28 (20-30)  |
| <i>Корректировка на местоположение</i>   | -  | 0,940   | 0,780   | 0,870   |
| Категория земель/ВРИ   | Земли сельскохозяйственного  | Земли сельскохозяйственного назначения/ Для   | Земли сельскохозяйственного назначения/ Для ведения   | Земли сельскохозяйственного назначения/ Для ведения   |

| Элемент сравнения   | Объект оценки   | Объекты-аналоги                    |                              |                              |
|---|---|------------------------------------|------------------------------|------------------------------|
|   |   | Объект-аналог №1                   | Объект-аналог №2             | Объект-аналог №3             |
|   | назначения/ Для сельскохозяйственного использования/ Для сельскохозяйственного производства | сельскохозяйственного производства | личного подсобного хозяйства | личного подсобного хозяйства |
| <i>Корректировка на категорию земель</i>                                  | -   | 1,000                              | 1,000                        | 1,000                        |
| Доступ к объекту  | Свободный доступ  | Свободный доступ                   | Свободный доступ             | Свободный доступ             |
| <i>Корректировка на доступ к объекту</i>                                  | -   | 1,000                              | 1,000                        | 1,000                        |
| Общая площадь, кв. м.   | 1 887 326   | 82 000                             | 47 998                       | 76 000                       |
| <i>Корректировка на общую площадь</i>                                     | -   | 0,569                              | 0,516                        | 0,561                        |
| Наличие коммуникаций  | По границе  | Электроснабжение                   | По границе                   | По границе                   |
| <i>Корректировка на наличие коммуникаций</i>                              | -   | 0,893                              | 1,000                        | 1,000                        |
| Наличие строений  | Условно свободный   | Свободный                          | Свободный                    | Свободный                    |
| <i>Корректировка на наличие строений</i>                                  | -   | 1,000                              | 1,000                        | 1,000                        |
| <i>Итоговая корректировка</i>   |   | 0,262                              | 0,220                        | 0,267                        |
| <b>Стоимость, руб./кв. м.</b>   |   | <b>31</b>                          | <b>22</b>                    | <b>29</b>                    |
| <i>Коэффициент вариации</i>   |   | 17,3%                              |                              |                              |
| <i>Весовые коэффициенты</i>   |   | 0,330                              | 0,341                        | 0,329                        |
| <b>Рыночная стоимость, руб./кв. м.</b>                                    |   | <b>28</b>                          |                              |                              |
| <b>Рыночная стоимость, руб.</b>   |   | <b>52 845 128</b>                  |                              |                              |
| <b>Рыночная стоимость земельного участка площадью 973 112 кв. м, руб.</b> |   | <b>27 247 136</b>                  |                              |                              |
| <b>Рыночная стоимость земельного участка площадью 604 146 кв. м, руб.</b> |   | <b>16 916 088</b>                  |                              |                              |
| <b>Рыночная стоимость земельного участка площадью 310 068 кв. м, руб.</b> |   | <b>8 681 904</b>                   |                              |                              |

Коэффициент вариации характеризует относительную меру отклонения значений выборки от среднеарифметического значения. Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность исследуемых значений. Для подобранных объектов-аналогов коэффициент вариации составил менее 30%, что считается хорошей выборкой.

Таким образом, рыночная стоимость земельного участка площадью 973 112 кв. м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 36:31:3800011:77,

---

расположенного по адресу: Воронежская область, р-н Хохольский, северо-восточная часть кадастрового квартала 36:31:3800011, полученная в рамках сравнительного подхода по состоянию на дату оценки, составляет, руб.:

**27 247 136**

**(Двадцать семь миллионов двести сорок семь тысяч сто тридцать шесть) рублей.**

Коэффициент вариации характеризует относительную меру отклонения значений выборки от среднеарифметического значения. Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность исследуемых значений. Для подобранных объектов-аналогов коэффициент вариации составил менее 30%, что считается хорошей выборкой.

Таким образом, рыночная стоимость земельного участка площадью 604 146 кв. м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 36:31:3800011:104, расположенного по адресу: Воронежская область, р-н Хохольский, западная часть кадастрового квартала 36:31:3800011, участок №1, полученная в рамках сравнительного подхода по состоянию на дату оценки, составляет, руб.:

**16 916 088**

**(Шестнадцать миллионов девятьсот шестнадцать тысяч восемьдесят восемь) рублей.**

Коэффициент вариации характеризует относительную меру отклонения значений выборки от среднеарифметического значения. Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность исследуемых значений. Для подобранных объектов-аналогов коэффициент вариации составил менее 30%, что считается хорошей выборкой.

Таким образом, рыночная стоимость земельного участка площадью 310 068 кв. м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного использования, кадастровый номер: 36:31:3800011:120, расположенного по адресу: Воронежская область, р-н Хохольский, западная часть кадастрового квартала 36:31:3800011, уч 3, полученная в рамках сравнительного подхода по состоянию на дату оценки, составляет, руб.:

**8 681 904**

**(Восемь миллионов шестьсот восемьдесят одна тысяча девятьсот четыре) рублей.**

**Таблица 26. Расчет рыночной стоимости земельного участка промышленного назначения**

| Элемент сравнения  | Объект оценки  | Объекты-аналоги   |   |   |
|--|--|---|---|---|
|  |  | Объект-аналог №1  | Объект-аналог №2  | Объект-аналог №3  |
| Источник информации  | -  | <a href="https://voronezh.cian.ru/sale/commercial/181564084/">https://voronezh.cian.ru/sale/commercial/181564084/</a> | <a href="https://voronezh.cian.ru/sale/commercial/247831790/">https://voronezh.cian.ru/sale/commercial/247831790/</a> | <a href="https://voronezh.cian.ru/sale/commercial/228011720/">https://voronezh.cian.ru/sale/commercial/228011720/</a> |
| <b>Цена предложения, руб.</b>  | -  | 8 300 000   | 10 000 000  | 8 500 000   |
| <b>Цена предложения, руб./кв.м.</b>  | -  | <b>212</b>  | <b>249</b>  | <b>215</b>  |
| Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав  | Право долгосрочной аренды  | Право собственности   | Право собственности   | Право собственности   |
| <i>Корректировка на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав</i>                  | -  | 0,860   | 0,860   | 0,860   |
| Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия) | Рыночные   | Рыночные  | Рыночные  | Рыночные  |
| <i>Корректировка на условия финансирования</i>   | -  | 1,000   | 1,000   | 1,000   |
| Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)              | Типичные условия продажи   | Типичные условия продажи  | Типичные условия продажи  | Типичные условия продажи  |
| <i>Корректировка на условия продажи</i>  | -  | 1,000   | 1,000   | 1,000   |
| Сделка/предложение   | Сделка   | Предложение   | Предложение   | Предложение   |
| <i>Скидки к ценам предложений</i>  | -  | 0,800   | 0,800   | 0,800   |
| Дата публикации  | 01.04.2021   | Актуально на дату оценки  | Актуально на дату оценки  | Актуально на дату оценки  |
| <i>Корректировка на изменения цен за период между датами сделки и оценки</i>                                   | -  | 1,000   | 1,000   | 1,000   |
| Местоположение объекта   | Воронежская область, р-н Хохольский, кадастровый квартал 36:31:3800011 | Воронежская область, Рамонский район, Галкино деревня   | Воронежская область, Рамонский район, Комсомольский поселок   | Воронежская область, Рамонский район, Комсомольский поселок   |

| Элемент сравнения                            | Объект оценки  | Объекты-аналоги   |  |  |
|--|--|---|--|--|
|  |  | Объект-аналог №1  | Объект-аналог №2   | Объект-аналог №3   |
| Расстояние до областного центра, км          | 44 (40-50)   | 32 (30-40)  | 39 (30-40)   | 39 (30-40)   |
| <i>Корректировка на местоположение</i>       | -  | 0,940   | 0,940  | 0,940  |
| Категория земель/ВРИ                         | Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения/ Для размещения промышленных объектов (по документу: для строительства цементного завода) | Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения/ Для размещения зданий, строений, сооружений, используемых для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции (по документу: для строительства производственно-складской базы по хранению и переработке сельскохозяйственной продукции) | Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения/ Для размещения промышленных объектов (по документу: для строительства производственно-складской базы по производству полимерных связующих) | Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения/ Для размещения промышленных объектов (по документу: для строительства производственно-складской базы по хранению и переработке сельскохозяйственной продукции) |
| <i>Корректировка на категорию земель</i>     | -  | 1,000   | 1,000  | 1,000  |
| Доступ к объекту                             | Свободный доступ   | Свободный доступ  | Свободный доступ   | Свободный доступ   |
| <i>Корректировка на доступ к объекту</i>     | -  | 1,000   | 1,000  | 1,000  |
| Общая площадь, кв. м.                        | 456 000  | 39 200  | 40 138   | 39 600   |
| <i>Корректировка на общую площадь</i>        | -  | 0,614   | 0,617  | 0,615  |
| Наличие коммуникаций                         | По границе   | Электроснабжение  | По границе   | По границе   |
| <i>Корректировка на наличие коммуникаций</i> | -  | 0,893   | 1,000  | 1,000  |

| Элемент сравнения                      | Объект оценки     | Объекты-аналоги   |                  |                  |
|--|-------------------|-------------------|------------------|------------------|
|  |                   | Объект-аналог №1  | Объект-аналог №2 | Объект-аналог №3 |
| Наличие строений                       | Условно свободный | Свободный         | Свободный        | Свободный        |
| Корректировка на наличие строений      | -                 | 1,000             | 1,000            | 1,000            |
| Итоговая корректировка                 |                   | 0,355             | 0,399            | 0,398            |
| <b>Стоимость, руб./кв. м.</b>          |                   | <b>75</b>         | <b>99</b>        | <b>86</b>        |
| Коэффициент вариации                   |                   | 13,9%             |                  |                  |
| Весовые коэффициенты                   |                   | 0,340             | 0,330            | 0,330            |
| <b>Рыночная стоимость, руб./кв. м.</b> |                   | <b>87</b>         |                  |                  |
| <b>Рыночная стоимость, руб.</b>        |                   | <b>39 672 000</b> |                  |                  |

Коэффициент вариации характеризует относительную меру отклонения значений выборки от среднеарифметического значения. Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность исследуемых значений. Для подобранных объектов-аналогов коэффициент вариации составил менее 30%, что считается хорошей выборкой.

Таким образом, рыночная стоимость земельного участка площадью 456 000 кв. м, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, вид разрешенного использования: для размещения промышленных объектов, кадастровый номер: 36:31:3800011:102, расположенного по адресу: Воронежская область, р-н Хохольский, западная часть кадастрового квартала 36:31:3800011, участок №2, полученная в рамках сравнительного подхода по состоянию на дату оценки, составляет, руб.:

**39 672 000**

**(Тридцать девять миллионов шестьсот семьдесят две тысячи) рублей.**

## 9. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

Согласно п.25 ФСО №1 «В случае использования нескольких подходов к оценке, а также использования в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки объекта данным подходом. При согласовании существенно отличающихся промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами или методами, в заключении необходимо отразить проведенный анализ и установленную причину расхождений. Существенным признается такое отличие, при котором результат, полученный при применении одного подхода (метода), находится вне границ указанного оценщиком диапазона стоимости, полученной при применении другого подхода (методов) (при наличии)».

Согласно п.11 ФСО №1 «основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком».

Для определения рыночной стоимости объекта оценки в рамках настоящего Отчета был использован один подход, сравнительный. Следовательно, результат, полученный в рамках сравнительного подхода, будет являться итоговым значением стоимости.

**Таблица 27. Согласованный результат рыночной стоимости объекта оценки**

| № п/п | Наименование объекта оценки  | Ориентир стоимости   |   |   | Согласованная величина рыночной стоимости, руб.                                      |
|-------|--|--|---|---|--|
|       |  | Сравнительный подход, руб.   | Доходный подход, руб.   | Затратный подход, руб.  |  |
| 1     | Земельный участок площадью 973 112 кв. м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 36:31:3800011:77, расположенный по адресу: Воронежская область, р-н Хохольский, северо-восточная часть кадастрового квартала 36:31:3800011      | 27 247 136<br>(Двадцать семь миллионов двести сорок семь тысяч сто тридцать шесть)   | Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п. 8. настоящего Отчета) | Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п. 8. настоящего Отчета) | 27 247 136<br>(Двадцать семь миллионов двести сорок семь тысяч сто тридцать шесть)   |
| 2     | Земельный участок площадью 604 146 кв. м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 36:31:3800011:104, расположенный по адресу: Воронежская область, р-н Хохольский, западная часть кадастрового квартала 36:31:3800011, участок №1 | 16 916 088<br>(Шестнадцать миллионов девятьсот шестнадцать тысяч восемьдесят восемь) | Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п. 8. настоящего Отчета) | Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п. 8. настоящего Отчета) | 16 916 088<br>(Шестнадцать миллионов девятьсот шестнадцать тысяч восемьдесят восемь) |
| 3     | Земельный участок площадью 456 000 кв. м, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли   | 39 672 000<br>(Тридцать девять миллионов шестьсот                                    | Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.                       | Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.                       | 39 672 000<br>(Тридцать девять миллионов шестьсот                                    |



| №<br>п/п | Наименование объекта оценки   | Ориентир стоимости   |   |   | Согласованная<br>величина<br>рыночной<br>стоимости, руб.                       |
|----------|---|--|---|---|--|
|          |   | Сравнительный<br>подход, руб.  | Доходный<br>подход, руб.  | Затратный<br>подход, руб.   |  |
|          | для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, вид разрешенного использования: для размещения промышленных объектов, кадастровый номер: 36:31:3800011:102, расположенный по адресу: Воронежская область, р-н Хохольский, западная часть кадастрового квартала 36:31:3800011, участок №2 | семьдесят две тысячи)  | 8. настоящего Отчета)   | 8. настоящего Отчета)   | семьдесят две тысячи)  |
| 4        | Земельный участок площадью 310 068 кв. м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного использования, кадастровый номер: 36:31:3800011:120, расположенный по адресу: Воронежская область, р-н Хохольский, западная часть кадастрового квартала 36:31:3800011, уч 3             | 8 681 904 (Восемь миллионов шестьсот восемьдесят одна тысяча девятьсот четыре) | Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п. 8. настоящего Отчета) | Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п. 8. настоящего Отчета) | 8 681 904 (Восемь миллионов шестьсот восемьдесят одна тысяча девятьсот четыре) |

## 10. ИТОГОВАЯ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Полученные результаты позволяют сделать вывод о том, что рыночная стоимость оцениваемого объекта составляет:

**Таблица 28. Итоговый результат рыночной стоимости объекта оценки**

| № п/п        | Объект недвижимости  | Рыночная стоимость, округленно, руб.                                    |
|--------------|--|---|
| 1            | Земельный участок площадью 973 112 кв. м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 36:31:3800011:77, расположенный по адресу: Воронежская область, р-н Хохольский, северо-восточная часть кадастрового квартала 36:31:3800011  | 27 247 000<br>(Двадцать семь миллионов двести сорок семь тысяч)         |
| 2            | Земельный участок площадью 604 146 кв. м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 36:31:3800011:104, расположенный по адресу: Воронежская область, р-н Хохольский, западная часть кадастрового квартала 36:31:3800011, участок №1   | 16 916 000<br>(Шестнадцать миллионов девятьсот шестнадцать тысяч)       |
| 3            | Земельный участок площадью 456 000 кв. м, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, вид разрешенного использования: для размещения промышленных объектов, кадастровый номер: 36:31:3800011:102, расположенный по адресу: Воронежская область, р-н Хохольский, западная часть кадастрового квартала 36:31:3800011, участок №2 | 39 672 000<br>(Тридцать девять миллионов шестьсот семьдесят две тысячи) |
| 4            | Земельный участок площадью 310 068 кв. м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного использования, кадастровый номер: 36:31:3800011:120, расположенный по адресу: Воронежская область, р-н Хохольский, западная часть кадастрового квартала 36:31:3800011, уч 3  | 8 682 000<br>(Восемь миллионов шестьсот восемьдесят две тысячи)         |
| <b>Итого</b> |  | <b>92 517 000</b><br>(Девяносто два миллиона пятьсот семнадцать тысяч)  |

Оценщик

В.В. Шеин

08 апреля 2021 года

## 11. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

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

1. Гражданский кодекс РФ.
2. Земельный кодекс РФ.
3. Федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» № 122-ФЗ от 21.07.97 г.
4. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ.
5. Федеральный стандарт оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)».
6. Федеральный стандарт оценки № 2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».
7. Федеральный стандарт оценки № 3 «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)».
8. Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости» (ФСО № 7).
9. Стандарты и правила оценочной деятельности СРО Ассоциации «РОО».
10. Грязнова А.Г., Федотова М.А. «Оценка недвижимости», учебник, Москва, Финансы и статистика, 2002 г.
11. Базы данных имеющиеся в распоряжении Оценщиков.
12. Оценка объектов недвижимости. Учебное пособие. М., ИНФРА-М., 1997 г.
13. Оценка рыночной стоимости недвижимости. Серия «Оценочная деятельность». Учебное и практическое пособие. – М.: Дело, 1998.- 384 с.
14. Оценка недвижимости, под редакцией А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. Москва «Финансы и статистика» 2002 г.
15. Тарасевич Е. И. Оценка недвижимости. – Спб., 1997 г.
16. «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки», часть 1 (Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение). Под редакцией Лейфера Л.А., ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», Нижний Новгород, 2020 г.
17. «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки», часть 2 (Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации). Под редакцией Лейфера Л.А., ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», Нижний Новгород, 2020 г.
18. Интернет-сайты.

В процессе проведения оценки в целях исключения возможных ошибок Оценщик осуществлял поиск и анализ максимально возможного количества информации. В случаях несоответствия информации предпочтение отдавалось более авторитетному источнику либо данным, полученным в результате статистического анализа. В процессе расчетов Оценщик применял метод математического округления для расчетных величин.

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

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

---

## 12. ГЛОССАРИЙ

### *Общие термины.*

**Оценочная деятельность** – деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости.

**Оценщик** – субъект оценочной деятельности, физическое или юридическое лицо, которое оказывает услуги по оценке в соответствии с законодательством Российской Федерации.

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

**Договор об оценке** – договор между оценщиком и заказчиком, заключенный в письменной форме в соответствии с законодательством Российской Федерации.

**Отчет об оценке** – является надлежащим исполнением оценщиком своих обязанностей, возложенных на него договором, должен быть составлен своевременно в письменной форме в соответствии с законодательством Российской Федерации.

**Дата оценки имущества** – календарная дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

**Итоговая величина стоимости объекта оценки** – величина стоимости объекта оценки, полученная как итог обоснованного оценщиком обобщения результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

**Рыночная стоимость объекта оценки** – 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 открытый рынок 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.

**Процесс оценки** – логически обоснованная и систематизированная процедура последовательного решения проблем с использованием известных подходов и методов оценки для вынесения окончательного суждения о стоимости.

В процессе оценки используются следующие подходы – затратный, сравнительный, доходный.

**Объект оценки** – к объектам оценки относятся отдельные материальные объекты (вещи); совокупность вещей, составляющих имущество лица, в том числе имущество определенного вида (движимое или недвижимое, в том числе предприятия); право собственности и иные вещные права на имущество или отдельные вещи из состава имущества; права требования, обязательства (долги); работы, услуги, информация и иные

объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством РФ установлена возможность их участия в гражданском обороте.

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

Затратный подход реализует принцип замещения, выражающийся в том, что покупатель не заплатит за готовый объект больше, чем за создаваемый объект той же полезности.

При осуществлении затратного подхода используются следующие методы оценки: метод сравнительной стоимости единицы, поэлементный метод расчета стоимости и сметный метод (метод количественного анализа);

**Износ** – снижение стоимости объекта оценки под действием различных причин.

Износ определяется на основании фактического состояния имущества или по данным бухгалтерского и статистического учета.

**Сравнительный подход** – совокупность методов оценки имущества, основанных на сравнении объекта оценки со схожими объектами, в отношении которых имеется информация о ценах продажи.

**Доходный подход** – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта

Доходный подход представляет собой процедуру оценки стоимости, исходя из того принципа, что потенциальный покупатель не заплатит за данный объект сумму большую, чем текущая стоимость доходов от этого объекта.

При реализации доходного подхода используют метод дисконтирования денежных потоков или метод капитализации доходов.

**Метод дисконтирования денежных потоков** – способ оценки при произвольно изменяющихся и неравномерно поступающих денежных потоках в зависимости от степени риска, связанного с использованием объекта оценки.

**Метод капитализации доходов** – способ оценки на основе прямого преобразования наиболее типичного дохода от использования объекта в его стоимость; метод используется при сохранении стабильных условий использования объекта оценки, постоянной величине дохода от его использования.

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

## ПРИЛОЖЕНИЕ 1. Документы, предоставленные Заказчиком

  
Администрация  
Хохольского  
муниципального района  
Воронежской области  
ул. Ленина, 8, р.п. Хохольский,  
Воронежской области. 396840  
тел., факс (47371) 41-5-47.  
e-mail: hohol@govvm.ru  
ОКПО 04025712. ОГРН 1023601319521  
ИНН/КПП 3631001604/363101001  
«20» февраля 2021 г. № 174  
на № ХМ-ИС-23 от 20.01.2021г.

Вход № *ММ-ВХ-25*  
27 МАР 2021  
«\_\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.  
подпись

Конкурсному управляющему  
ООО «Хохольский мел»

Андрееву Д.В.

127051, г.Москва, а/я 62  
Тел. 8 (495) 978-22-08

Уважаемый Дмитрий Валерьевич!

Администрация Хохольского муниципального района Воронежской области на Ваше уведомление от 20.01.2021 г. №ХМ-ИС-23 сообщает, что общество с ограниченной ответственностью «Хохольский мел» (ОГРН 1053676521667, ИНН 3631005447, юридический адрес: 396832, Россия, Воронежская область, Хохольский район, с. Хохол, ул. Садовая,54) является арендатором по договору аренды земельных участков от 12.02.2009г. (Договор уступки прав и обязанностей по договору аренды земельного участка от 10.02.2017г.), сроком на 49 лет.

По состоянию на 01.07.2019г. (признание ООО «Хохольский мел» несостоятельным (банкротом) и открытие конкурсного производства) по договору аренды земельных участков от 12.02.2009г. имеется неоплаченная задолженность в сумме 2 427 802 руб. 21 коп. ( Два миллиона четыреста двадцать семь тысяч восемьсот два) рубля 21 коп., в том числе:

- задолженность по арендной плате – 2 048 442 руб. 42 коп.
- задолженность по пени – 379 359 руб. 79 коп.

Приложение:

1. Копия договора аренды земельного участка от 12.02.2009г.- 13 листов;
2. Копия дополнительного соглашения от 12.03.2012г.- 4 листа;
3. Копия справки от 05.06.2013г. – 1 лист;

4. Копия дополнительного соглашения от 21.08.2013г.-14 листов;
5. Копия дополнительного соглашения от 30.07.2014г.-18 листов;
6. Копия дополнительного соглашения от 25.03.2015г.-1лист;
7. Копия дополнительного соглашения от 30.06.2016г.-3 листа;
8. Копия договора уступки прав и обязанностей по договору аренды земельного участка от 10.02.2017г.-5 листов;
9. Копия акта приема передачи от 10.02.2017года- 1 лист;
10. Копия дополнительного соглашения от 05.04.2017г.-15 листов;
11. Карточка лицевого счета по учету поступлений по договору аренды от 12.02.2009г.-1 лист.

Глава Хохольского  
муниципального района



М.П.Ельчанинов

Исп. Позднякова Е.А.  
8 (47371) 42-6-13



**Договор  
аренды земельного участка**

р.п.Хохольский, Хохольского района, Воронежской области

«12» февраля 2009 года

На основании Постановления Администрации Хохольского муниципального района Воронежской области № 145 от 12.02.2009 г.

Муниципальное образование - Хохольский муниципальный район Воронежской области, в лице Главы администрации Хохольского муниципального района Власова Владимира Ильича, действующего на основании Решения Совета народных депутатов Хохольского муниципального района от 11.04.2008 г. № 38, Устава Хохольского муниципального района Воронежской области, с изменениями и дополнениями, принятым решением Совета народных депутатов Хохольского муниципального района от 22.07.2005 г. № 40, зарегистрированного постановлением администрации Воронежской области от 30.08.2005 г. № 847, регистрационный номер 972, и с изменениями и дополнениями, зарегистрированными Управлением Министерства юстиции РФ по Центральному Федеральному Округу от 03.06.2007 г. Государственный регистрационный № RU 365310002007001, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны,

и КФХ Самойлов А.Р. в лице Главы КФХ ИП Самойлова Андрея Рудольфовича, ИНН 772632817757, действующего на основании Свидетельства о государственной регистрации крестьянского (фермерского) хозяйства серии 77 № 011331434, зарегистрированного за основным государственным регистрационным номером 309774604000107 в Межрайонной инспекции Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москва; дата внесения записи 09.02.2009 г.; фактический адрес: г. Москва, Сумской проезд, д.8, корп. 2, кв. 11, именуемый в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

**1. Предмет договора.**

1.1. Арендодатель предоставляет Арендатору, а Арендатор принимает в пользование за плату земельные участки:

1- земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения площадью 973112 кв.м. с кадастровым номером 36:31:3800011:77, расположенный по адресу: Воронежская область, Хохольский район, северо-восточная часть кадастрового квартала 36:31:3800011, для сельскохозяйственного использования, согласно выписке из государственного кадастра недвижимости № 31-2/09-535 от 26.01.2009 г., выданной территориальным отделом № 9 Управления Роснедвижимости по Воронежской области, которая является неотъемлемой частью настоящего договора.

2- земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения, площадью 1392106 кв.м. с кадастровым номером 36:31:3800011:78, расположенный по адресу: Воронежская область, Хохольский район, западная часть кадастрового квартала 36:31:3800011, для сельскохозяйственного использования, согласно выписке из государственного кадастра недвижимости № 31-2/09-0536 от 26.01.2009 г., выданной территориальным отделом № 9 Управления Роснедвижимости по Воронежской области, которая является неотъемлемой частью настоящего договора.

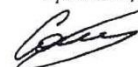
1.2. Границы Участков определены на кадастровых выписках о земельных участках, прилагаемых к Договору и являющихся его неотъемлемой частью (приложение № 1,2).

1.3. Передача Участка осуществляется по Акту приема-передачи, являющемуся неотъемлемой частью Договора (Приложение № 3).

Арендодатель

Договор аренды земельного участка от 12 февраля 2009 года

Арендатор



1.4. Права Арендодателя на Участок не обременены и не ограничены правами третьих.  
1.5. Арендодателем предъявляются в натуре (на местности) Арендатору нанесенные на прилагаемой к Договору кадастровом плане земельного участка:  
- поворотные точки территориальных границ участка;  
- границы зон различного назначения, установленные на участке (при необходимости).

2. Срок действия договора.

2.1. Договор заключен на 49 лет с 12 февраля 2009 года по 12 февраля 2058 года.  
2.2. Условия Договора применяются к отношениям Арендодателя и Арендатора с «12» февраля 2009 г. (дата подписания Договора).  
2.3. Если арендатор продолжает пользоваться Участками после истечения срока Договора, Договор считается возобновленным на тех же условиях на неопределенный срок.

3. Размер и условия внесения арендной платы.

3.1. Размер годовой арендной платы, уплачиваемой за пользование Участками, составляет 36826-71 (тридцать шесть тысяч восемьсот двадцать шесть рублей семьдесят одна копейка), из них: по 1 участку- 15151-35 (Пятнадцать тысяч сто пятьдесят один рубль тридцать пять копеек); по 2 участку – 21675-36 (двадцать одна тысяча шестьсот семьдесят пять рублей тридцать шесть копеек).

Расчеты арендной платы определены в приложении № 4,5 к Договору, которые являются его неотъемлемой частью.

3.2. Арендная плата вносится Арендатором ежеквартально не позднее 10(десятого) числа каждого месяца следующего за отчетным кварталом.

Получатель УФК по Воронежской области (Финансовый отдел администрации Хохольского муниципального района, ИНН 3631002083, КПП 363101001 р/ счет №40101810500000010004 в ГРКЦ ГУ Банка России по Воронежской области, БИК 042007001, ОКАТО 20256860000, КБК 92711105010100000120. В случае изменения реквизитов и (или) получателя счета, Арендодатель обязан уведомить арендодателя в течение десяти календарных дней. В противном случае платеж, произведенный в течение указанных в настоящем договоре реквизитам, будет считаться надлежащим исполнением обязанности Арендатора по внесению арендной платы.

3.3. Арендная плата начисляется с момента подписания сторонами Акта приема-передачи Участка от Арендодателя к Арендатору. Арендная плата за первый год оплачивается Арендатором в течение тридцати дней с момента подписания сторонами Акта приема-передачи Участка от Арендодателя к Арендатору.

3.4. При перечислении денежных средств в оплату арендной платы Арендатор обязан указывать в платежном документе все банковские реквизиты, определенные в пункте 3.2 Договора, а также точное назначение платежа, номер и дату Договора и период, за который осуществляется оплата.

Подтверждением исполнения обязательства Арендатора по уплате арендной платы является подлинный платежный документ с отметкой банка (платежное поручение, квитанция).

3.5. Размер арендной платы может изменяться Арендодателем в одностороннем порядке с предварительным уведомлением Арендатора не чаще, чем один раз в год. В этом случае исчисление и уплата Арендатором арендной платы осуществляются на основании дополнительных соглашений к Договору.

3.6. В случае передачи участка в субаренду размер арендной платы в пределах срока договора субаренды определяется в соответствии с договором субаренды по согласованию сторон.

Арендодатель

Договор аренды земельного участка от 12 февраля 2009 года

Арендатор





#### 4. Права и обязанности Сторон.

4.1. Арендодатель имеет право:

4.1.1. На беспрепятственный доступ на территорию Участка с целью его осмотра на предмет соблюдения Арендатором условий Договора.

4.1.2. Требовать от Арендатора устранения выявленных Арендодателем нарушений условий Договора.

4.1.3. Требовать досрочного расторжения Договора в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации и Договором.

4.2. Арендодатель обязан:

4.2.1. Передать Арендатору Участок по Акту приема-передачи Участка от Арендодателя к Арендатору в течение тридцати дней после подписания Договора.

4.2.2. В течение десяти календарных дней с момента изменения банковских реквизитов, определенных в пункте 3.2 Договора, или адреса письменно уведомить Арендатора об указанном изменении.

4.2.3. Не препятствовать Арендатору во владении и пользовании Участком, не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора.

4.2.4. В течение десяти календарных дней с момента подписания Договора предоставить Арендатору все необходимые документы для государственной регистрации Договора в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

4.3. Арендатор имеет право:

4.3.1. Использовать Участок на условиях, установленных Договором, и в соответствии с законодательством Российской Федерации.

4.3.2. Передать Участок (часть Участка) в субаренду гражданам и юридическим лицам в пределах срока действия настоящего Договора без согласия его собственника, при условии уведомления Арендодателя. Для договоров субаренды на срок один год и более уведомление Арендодателю о передаче участка (части Участка) в субаренду должно быть направлено Арендатором в течение одного месяца с момента заключения договора субаренды, в остальных случаях уведомление направляется в течение трех дней после заключения договора субаренды.

4.3.3. Устанавливать плату за пользование Участком (частью Участка) по договору субаренды в соответствии с законодательством Российской Федерации.

4.3.4. Осуществлять на Участке строительство и (или) реконструкцию зданий, строений, сооружений в соответствии с целевым назначением земельного участка.

4.3.5. По истечении срока настоящего Договора в преимущественном порядке перед другими лицами заключить договор аренды на новый срок на согласованных сторонами условиях по письменному заявлению Арендатора, направленному Арендодателю не позднее, чем за три месяца до истечения срока действия Договора.

4.3.6. Требовать досрочного расторжения Договора в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации и Договором.

4.3.7. Выкупить вышеуказанный участок по истечении 3 (трех) лет со дня вступления данного Договора в силу на условиях, предусмотренных законодательством Российской Федерации и Воронежской области.

4.4. Арендатор обязан:

4.4.1. Использовать Участок в соответствии с его целевым назначением и разрешенным использованием.

4.4.2. Своевременно и полностью уплачивать Арендодателю арендную плату в размере и порядке, установленном Договором. Ежегодно, не позднее пятнадцатого числа первого месяца текущего года, представлять Арендодателю копии платежных документов (платежных поручений или квитанций), подтверждающие перечисление арендной платы, непосредственно

Арендодатель



Договор аренды земельного участка от 12 февраля 2009 года

Арендатор



либо почтой, в том числе электронной почтой либо по факсу. По письменному требованию Арендодателя представлять подлинники платежных документов.

4.4.3. При осуществлении на Участке строительства соблюдать требования законодательства Российской Федерации, строительных норм и правил, а также иной нормативно-технической документации в области строительной деятельности.

4.4.4. Обеспечивать Арендодателю, а также представителям компетентных государственных органов контроля за использованием и охраной земель, за осуществлением градостроительной деятельности доступ на Участок.

4.4.5. Не препятствовать размещению на Участке межевых, геодезических и других специальных знаков. Сохранять имеющиеся на Участке межевые, геодезические и другие специальные знаки.

4.4.6. После подписания Договора или изменений к нему в тридцатидневный срок обратиться с заявлением о государственной регистрации Договора или изменений к нему в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

4.4.7. В случае намерения прекратить Договор по истечении срока его действия или досрочно его расторгнуть, письменно сообщить Арендодателю не позднее, чем за три месяца о предстоящем прекращении Договора или его досрочном расторжении и освобождении Участка.

4.4.8. В течение тридцати дней после истечения срока действия Договора или после досрочного его расторжения вернуть Участок Арендодателю по Акту приема-передачи Участка от Арендатора к Арендодателю в состоянии, пригодном для его использования по целевому назначению, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 2.3 Договора, а также в период проведения сельскохозяйственных работ. В течение тридцати календарных дней с момента изменения адреса или банковских реквизитов письменно уведомить Арендатора об указанном изменении.

4.4.9. Арендатор земельного участка вправе передать свои права и обязанности по Договору третьему лицу без согласия Арендодателя земельного участка при условии его уведомления. Уведомление направляется в течение тридцати дней после заключения договора об уступке права.

#### 5. Ответственность Сторон.

5. За невыполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору Стороны несут ответственность, установленную действующим законодательством Российской Федерации и Договором.

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

6.1. Договор может быть, изменен и расторгнут по соглашению Сторон, а также по требованию одной из Сторон по основаниям и в порядке, предусмотренным действующим законодательством Российской Федерации и Договором.

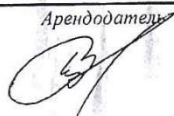
6.2. Все изменения и дополнения к Договору оформляются Сторонами дополнительными соглашениями, являющимися неотъемлемой частью настоящего Договора.

#### 7. Рассмотрение и урегулирование споров.

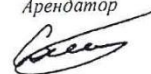
7.1. Все споры, возникающие при исполнении Договора, решаются Сторонами путем переговоров, которые могут проводиться, в том числе, путем отправления писем по почте, обмена факсимильными сообщениями.

7.2. Если Стороны не придут к соглашению путем переговоров, все споры рассматриваются в претензионном порядке. Срок рассмотрения претензии - три недели с даты получения претензии.

Арендодатель \_\_\_\_\_ Договор аренды земельного участка от 12 февраля 2009 года



Арендатор \_\_\_\_\_





7.3. В случае если споры не урегулированы Сторонами с помощью переговоров и в претензионном порядке, то они разрешаются в соответствии с действующим арбитражно-процессуальным законодательством Российской Федерации в Арбитражном суде Воронежской области.

#### 8. Прочие условия.

8.1. Договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, из которых по одному экземпляру хранится у Сторон, третий - в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

8.2. Все расходы, связанные с государственной регистрацией Договора и изменений к нему в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, несет Арендатор.

8.3. Неотъемлемой частью Договора являются:

8.3.1. Кадастровые выписки о земельных участках, оформленные в установленном порядке (Приложение 1,2);

8.3.2. Акт приема-передачи Участков (приложение 3);

8.3.3. Расчеты арендной платы (Приложение 4,5).

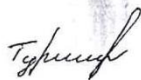
#### 9. Реквизиты Сторон:

Арендодатель:  
Муниципальное образование  
Хохольский муниципальный район  
Адрес: р.п. Хохольский, ул. Ленина, д. 8  
ИНН 3631001604  
КПП 363101001  
Р/с 40204810800000000608  
л/с 02927310001  
БИК 042007001  
ГРКЦ ГУ Банк России по Воронежской области г.Воронеж

Арендатор:  
КФХ ИП Самойлов А.Р.  
Адрес: г. Москва, Сумской проезд, д.8,  
корп. 2, кв. 11  
ИНН 772632817757  
ОГРН 309774604000107  
р/с 40802810600020120163  
в ОАО «Межтопэнергобанк»  
к/с 30101810900000000237  
в Отд. № 2 МГТУ Банка России по г.  
Москва  
БИК 044585237

  
**АРЕНДОДАТЕЛЬ**  
Глава администрации  
Хохольского муниципального района

Власов Владимир Ильич



  
Управление Федеральной регистрационной службы  
по Воронежской области  
№ регистрации земельного участка 36.  
Произведена государственная регистрация  
Договора аренды  
Дата регистрации 09.02.09.  
Номер регистрации 78-36-32/002/2008-340  
Регистратор  Киселевская  
(Ф.И.О.)

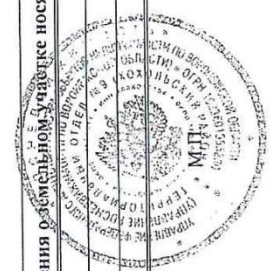
**АРЕНДАТОР**  
Глава КФХ ИП Самойлов А.Р.

Самойлов Андрей Рудольфович

(полное наименование органа кадастрового учета недвижимости)  
**КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ (выписка из государственного кадастра недвижимости)**

26.01.2009 № 31-2/09-0536

|                |   |  |  |  |  |                     |   |                          |
|----------------|---|--|--|--|--|---------------------|---|--------------------------|
| 1              | Кадастровый номер   | 36:31:3800011:78   | 2  | Лист №                                       | 1  | 3                   | Всего листов                                | 2                        |
| Общие сведения |   |  |  |  |  |                     |   |                          |
| 4              | Предыдущие номера:  | 6 Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости:                       |  |  |  |                     |   |                          |
| 5              |   | 26.01.2009   |  |  |  |                     |   |                          |
| 7              | Местоположение:   | обл. Воронежская, р-н Хохольский, западная часть кадастрового квартала 36:31:3800011 |  |  |  |                     |   |                          |
| 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            | весь  | -  | -  | -  | -  | -                   | -   | -                        |
| 9              | Разрешенное использование/назначение:   | Для сельскохозяйственного использования  |  |  |  |                     |   |                          |
| 10             | Фактическое использование /характеристика деятельности/:  | -  |  |  |  |                     |   |                          |
| 11             | Площадь:  | 12   | Кадастровая стоимость  | 13   | Удельный показатель кадастровой стоимости (руб/м <sup>2</sup> ): | 14                  | Система координат: Государственная, 1963 г. |                          |
|                |   | 1392,106.00±   | 413.00   | 7225118.37                                   | 5.19   |                     |   |                          |
| 15             | Сведения о правах:  | -  |  |  |  |                     |   |                          |
| 16             | Особые отметки:   | -  |  |  |  |                     |   |                          |
| 17             | Характер сведений ГКН (статус записи о земельном участке) Сведения о земельном участке носят временный характер |  |  |  |  |                     |   |                          |
| 18             | Дополнительные сведения   |  | 18.1   | -  | 18.2   | -                   | 18.3  | -                        |



Шилова В.Н.  
(инициалы, фамилия)

Заместитель начальника территориального отдела №9  
(наименование должности)





**КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ (выписка из государственного кадастра недвижимости)**

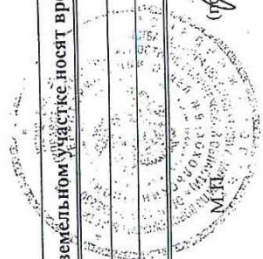
26.01.2009 № 31-2/09-535

|                |   |   |  |  |  |                     |   |
|----------------|---|---|--|--|--|---------------------|---|
| 1              | Кадастровый номер   | 36:31:3800011:77  | 2  | Лист №                                       | 1  | 3                   | Всего листов                                |
| Общие сведения |   |   |  |  |  |                     |   |
| 4              | Предыдущие номера:  | 6 Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 26.01.2009 |  |  |  |                     |   |
| 5              | Местоположение: обл. Воронежская, р-н Хохольский, северо-восточная часть кадастрового квартала 36:31:3800011    |   |  |  |  |                     |   |
| 7              | 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                                |
| 8.2            | Категория не установлена  |   |  |  |  |                     |   |
| 9              | Разрешенное использование/назначение: Для сельскохозяйственного использования                                   |   |  |  |  |                     |   |
| 10             | Фактическое использование /характеристика деятельности: -   |   |  |  |  |                     |   |
| 11             | Площадь: 97312.00± 345.00   | 12  | Кадастровая стоимость (руб.): 5050451.28   | 13   | Удельный показатель кадастровой стоимости (руб/м²): 5.19 | 14                  | Система координат: Государственная, 1963 г. |
| 15             | Сведения о правах: -  |   |  |  |  |                     |   |
| 16             | Особые отметки: -   |   |  |  |  |                     |   |
| 17             | Характер сведений ГКН (статус записи о земельном участке) Сведения о земельном участке носят временный характер |   |  |  |  |                     |   |
| 18             | Дополнительные сведения   |   |  |  |  |                     |   |
|                | 18.1  | -   |  |  |  |                     |   |
|                | 18.2  | -   |  |  |  |                     |   |
|                | 18.3  | -   |  |  |  |                     |   |

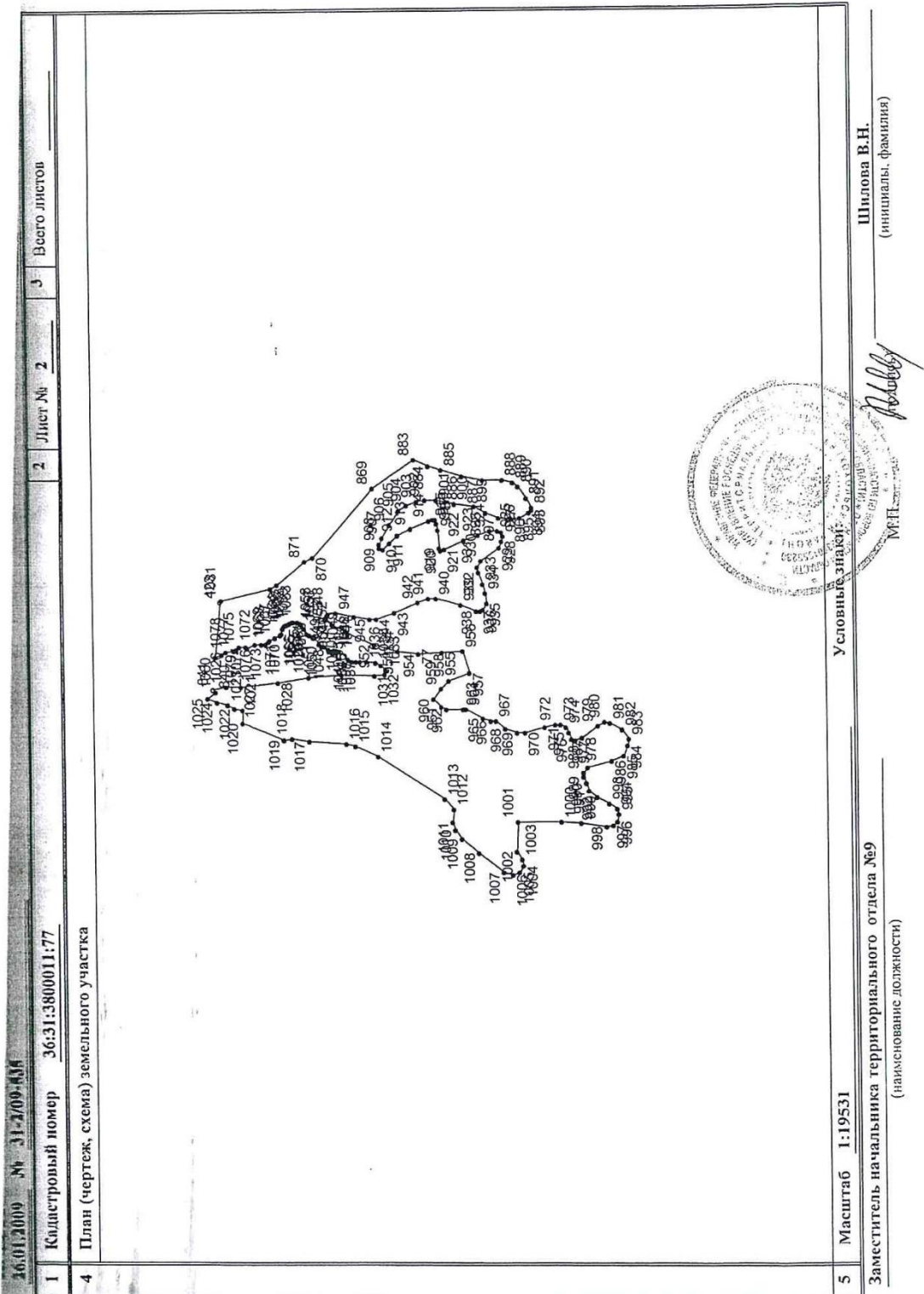
Заместитель начальника территориального отдела №9  
(наименование должности)

*Шилова В.Н.*

Шилова В.Н.  
(инициалы, фамилия)







Приложение № 4  
к договору аренды  
земельного участка  
от «12» февраля 2009 г.

**РАСЧЕТ**

Арендной платы по земельному участку, расположенному по адресу: Воронежская обл.,  
Хоохльский р-н, северо-восточная часть кадастрового квартала 36:31:3800011

| № п/п | Кадастровая стоимость земельного участка (руб.) | Площадь земельного участка (кв.м.) | Ставка арендной платы (%) | Сумма арендной платы (руб.) |
|-------|---|------------------------------------|---------------------------|-----------------------------|
| 1     | 5 050 451,28                                    | 973112                             | 0,3                       | 15151-35                    |

Получатель: УФК МФ РФ по Воронежской области (финансовый отдел Хохольского муниципального района)  
ИНН 3631002083  
Р/с 40101810500000010004  
БИК 042007001  
ОКАТО 20256860000  
КБК 92711105010100000120  
В ГРКЦ ГУ Банка России по Воронежской области г. Воронеж  
Назначение платежа: арендная плата за пользование земельным участком.

**СОГЛАСОВАНО:**

Зам. главы администрации –  
руководитель отдела  
сельского хозяйства и  
муниципального имущества



В. М. Черных

Руководитель финансового  
отдела администрации Хохольского  
муниципального района



И.Ю. Рязанцева

Ведущий специалист по аренде земли



Н.В. Боева

Приложение № 5  
к договору аренды  
земельного участка  
от «12» февраля 2009 г.

**РАСЧЕТ**

Арендной платы по земельному участку, расположенному по адресу: Воронежская обл.,  
Хоохльский р-н, западная часть кадастрового квартала 36:31:3800011

| № п/п | Кадастровая стоимость земельного участка (руб.) | Площадь земельного участка (кв.м.) | Ставка арендной платы (%) | Сумма арендной платы (руб.) |
|-------|---|------------------------------------|---------------------------|-----------------------------|
| 1     | 7 225 118,37                                    | 1392106                            | 0,3                       | 21675-36                    |

Получатель: УФК МФ РФ по Воронежской области (финансовый отдел Хоохльского муниципального района)  
ИНН 3631002083  
Р/с 40101810500000010004  
БИК 042007001  
ОКАТО 20256860000  
КБК 92711105010100000120  
В ГРКЦ ГУ Банка России по Воронежской области г. Воронеж  
Назначение платежа: арендная плата за земли кроме земель предназначенных под строительство.

**СОГЛАСОВАНО:**

Зам. главы администрации –  
руководитель отдела  
сельского хозяйства и  
муниципального имущества



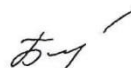
В. М. Черных

Руководитель финансового  
отдела администрации Хоохльского  
муниципального района



И.Ю. Рязанцева

Ведущий специалист по аренде земли



Н.В. Боева



Приложение № 3  
к договору аренды  
земельного участка  
от «12» февраля 2009 г.

### АКТ ПРИЕМКИ-ПЕРЕДАЧИ УЧАСТКА ЗЕМЛИ

«12» февраля 2009 г.

Муниципальное образование - Хохольский муниципальный район Воронежской области, в лице Главы администрации Хохольского муниципального района Власова Владимира Ильича, действующего на основании Решения Совета народных депутатов Хохольского муниципального района от 11.04.2008 г. № 38, Устава Хохольского муниципального района Воронежской области, с изменениями и дополнениями, принятым решением Совета народных депутатов Хохольского муниципального района от 22.07.2005 г. № 40, зарегистрированного постановлением администрации Воронежской области от 30.08.2005 г. № 847, регистрационный номер 972, и с изменениями и дополнениями, зарегистрированными Управлением Министерства юстиции РФ по Центральному Федеральному Округу от 03.06.2007 г. Государственный регистрационный № RU 365310002007001, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны,

и КФХ Самойлов А.Р. в лице Главы КФХ ИП Самойлова Андрея Рудольфовича, ИНН 772632817757, действующего на основании Свидетельства о государственной регистрации крестьянского (фермерского) хозяйства серии 77 № 011331434, зарегистрированного за основным государственным регистрационным номером 309774604000107 в Межрайонной инспекции Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве; дата внесения записи 09.02.2009 г.; фактический адрес: г. Москва, Сумской проезд, д.8, корп. 2, кв. 11, именуемый в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, составили настоящий акт о ниже следующем:

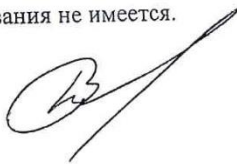
Арендодатель передает Арендатору, а Арендатор принимает в пользование за плату земельные участки:

1- земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения, площадью 973112 кв.м. с кадастровым номером 36:31:3800011:77, расположенный по адресу: Воронежская область, Хохольский район, северо-восточная часть кадастрового квартала 36:31:3800011, для сельскохозяйственного использования, согласно выписке из государственного кадастра недвижимости № 31-2/09-535 от 26.01.2009 г., выданной территориальным отделом № 9 Управления Роснедвижимости по Воронежской области, которая является неотъемлемой частью настоящего договора.

2- земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения, площадью 1392106 кв.м. с кадастровым номером 36:31:3800011:78, расположенный по адресу: Воронежская область, Хохольский район, западная часть кадастрового квартала 36:31:3800011, для сельскохозяйственного использования, согласно выписке из государственного кадастра недвижимости № 31-2/09-0536 от 26.01.2009 г., выданной территориальным отделом № 9 Управления Роснедвижимости по Воронежской области, которая является неотъемлемой частью настоящего договора.

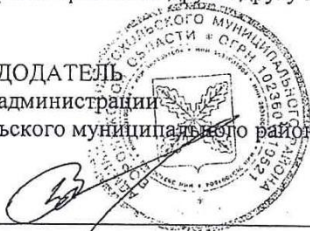
При передаче установлено, что:

1. Участки соответствуют планам.
2. Обременений земельных Участков не имеется.
3. Ограничений использования не имеется.



Арендодатель передал, а Арендатор принял указанные земельные Участки.  
Стороны претензий друг к другу не имеют.

**АРЕНДОДАТЕЛЬ**  
Глава администрации  
Хохольского муниципального района



Власов Владимир Ильич

**АРЕНДАТОР**  
Глава КФХ ИП Самойлов А.Р.

Самойлов Андрей Рудольфович



### ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ

к Договору аренды земельного участка от 12 февраля 2009 года  
р.п. Хохольский, Хохольского района Воронежской области  
12 марта 2012 года

**Администрация Хохольского муниципального района Воронежской области, ИНН 3631001604**, свидетельство о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц о юридическом лице, зарегистрированном до 1 июля 2002 года, серия 36 № 0010022761 за основным государственным регистрационным номером 1023601319521, дата внесения записи 16 декабря 2002 года, место нахождения: 396840, Воронежская область, Хохольский район, р.п.Хохольский ул.Ленина д.8, в лице главы администрации Хохольского муниципального района Пономарева Павла Васильевича, действующего на основании решения Совета народных депутатов Хохольского муниципального района от 10.07.2009 г. № 57, Устава Хохольского муниципального района Воронежской области, с изменениями и дополнениями, принятым решением Совета народных депутатов Хохольского муниципального района от 22.07.2005 г. № 40, зарегистрированного постановлением администрации Воронежской области от 30.08.2005 г. № 847, регистрационный номер 972, и с изменениями и дополнениями, зарегистрированными Управлением Министерства юстиции РФ по Центральному Федеральному Округу от 03.06.2007 г. Государственный регистрационный № RU 365310002007001, именуемая в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны,

и **Глава КФХ ИП Самойлов Андрей Рудольфович, ИНН 772632817757**, действующий на основании Свидетельства о государственной регистрации крестьянского(фермерского)хозяйства серии 77 №011331434, зарегистрированного за основным государственным регистрационным номером 309774604000107 в Межрайонной инспекции Федеральной налоговой службы №46 по г.Москва; дата внесения записи 09.02.2009г., фактический адрес: г.Москва, Сумской проезд,д8,корп.2,кв.11, именуемый в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, заключили настоящее Дополнительное соглашение к Договору аренды земельного участка от 12 февраля 2009 года:

1. Стороны пришли к соглашению о внесении в договор аренды земельного участка от 12 февраля 2009 г. ( далее именуемый – Договор) следующих изменений:

1.1. Пункт 3.1. Договора изложить в следующей редакции:

«Размер арендной платы, уплачиваемой за пользование земельным участком, составляет 109083,85руб. (Сто девять тысяч восемьдесят три рубля 85 копеек),

Расчет арендной платы определен в приложении № 1 к настоящему дополнительному соглашению и являются его неотъемлемой частью».

1.2. Пункт 3.2. Договора изложить в следующей редакции:

«Арендная плата вносится Арендатором равными частями дважды в год: не позднее 15 сентября и 15 ноября текущего года.

Получатель: УФК по Воронежской области (отдел сельского хозяйства и муниципального имущества администрации Хохольского муниципального района), ИНН 3631005662, КПП 363101001,р/счет № 4010181050000010004 в ГРКЦ ГУ Банка России по Воронежской области, БИК 042007001, ОКАТО 20256860000, КБК 92511105013100000120.

В случае изменения реквизитов и (или) получателя счета, Арендодатель обязан уведомить арендодателя в течение десяти календарных дней. В противном случае платеж, произведенный в сумме и по указанным в настоящем договоре реквизитам, будет считаться надлежащим исполнением обязанности Арендатора по внесению арендной платы».

1.3. Раздел 5 «Ответственность сторон» дополнить п.5.2. следующего содержания:

« За нарушение срока внесения арендной платы по Договору Арендатор выплачивает Арендодателю пеню из расчета 0,1 % от размера невнесенной арендной платы за каждый календарный день просрочки.

Пеня перечисляется в порядке, предусмотренном п. 3.2. Договора

1.3. Раздел 5 «Ответственность сторон» дополнить п.5.3. следующего содержания :

«В случае использования земельного участка не по целевому назначению Арендатор оплачивает неустойку(штраф) в размере суммы годовой арендной платы за календарный год, в котором было выявлено использование земельного участка не по целевому назначению.

Неустойка перечисляется в порядке, предусмотренном п. 3.2. Договора».

2. Настоящее дополнительное соглашение является неотъемлемой частью Договора аренды земельного участка от 12.02.2009 г.

3. Настоящее дополнительное соглашение вступает в силу с 01 января 2012года.

4. По вопросам непредусмотренным настоящим дополнительным соглашением стороны руководствуются законодательством.

5. Настоящее дополнительное соглашение составлено в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, из которых по одному экземпляру хранится у сторон, третий - в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Реквизиты сторон:

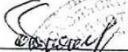
**АРЕНДОДАТЕЛЬ**

Администрация Хохольского  
муниципального района  
Адрес: р.п. Хохольский, ул. Ленина, д. 8  
получатель: УФК по Воронежской области  
(отдел сельского хозяйства и  
муниципального имущества Хохольского  
муниципального района), ИНН 3631005662;  
КПП 363101001; БИК 042007001; р/с  
40101810500000010004 в ГРКЦ ГУ Банка  
России по Воронежской области г.Воронеж,  
КБК 92511105013100000120; ОКАТО  
20256860000

**АРЕНДАТОР**

Глава КФХ ИП Самойлов А.Р.  
ИНН 772632817757,  
ОГРН 309774604000107  
фактический адрес: г.Москва, Сумской  
проезд,д8,корп.2,кв.11,

**АРЕНДОДАТЕЛЬ**

Глава администрации  
Хохольского муниципального района  
  
П.В.Пономарев



**АРЕНДАТОР**

Глава  
КФХ ИП  
Самойлов А.Р.





Приложение №1  
к дополнительному  
соглашению  
от «12» марта 2012 г.

**РАСЧЕТ**

Арендной платы по земельному участку, расположенному по адресу : Воронежская область,  
Хохольский район, северно-восточная часть кадастрового квартала 36:31:38 00 011  
( кадастровый номер 36:31:38 00 011:77)

| № п/п | Кадастровая стоимость земельного участка (руб.) | Площадь земельного участка (кв.м.) | Ставка арендной платы (%) | Сумма арендной платы (руб.) |
|-------|---|------------------------------------|---------------------------|-----------------------------|
| 1     | 5609990,68                                      | 973112                             | 0,8                       | 44879-92                    |

Получатель: УФК по Воронежской области  
(Отдел сельского хозяйства и муниципального имущества администрации  
Хохольского муниципального района Воронежской области)  
ГРКЦ ГУ Банка России по Воронежской области г. Воронеж  
р/с 40101810500000010004  
ИНН 3631005662  
КПП 363101001  
ОКАТО 20256860000  
КБК 92511105013100000120  
БИК 042007001

Назначение платежа: арендная плата по договору аренды земельного участка от 12.02.2009г.

**СОГЛАСОВАНО:**


Зам. главы администрации  
Хохольского муниципального района-  
руководитель отдела сельского хозяйства  
и муниципального имущества

  
В.М. Черных

Главный специалист по аренде земли

  
Н.В. Боева

Старший инспектор по арендной плате

  
М.И. Жаглина



Приложение №1  
к дополнительному  
соглашению  
от «12» марта 2012 г.

**РАСЧЕТ**

Арендной платы по земельному участку, расположенному по адресу : Воронежская область,  
Хохольский район, западная часть кадастрового квартала 36:31:38 00 011  
( кадастровый номер 36:31:38 00 011:78


| № п/п | Кадастровая стоимость земельного участка (руб.) | Площадь земельного участка (кв.м.) | Ставка арендной платы (%) | Сумма арендной платы (руб.) |
|-------|---|------------------------------------|---------------------------|-----------------------------|
| 1     | 8025491,09                                      | 1392106                            | 0,8                       | 64203-93                    |

Получатель: УФК по Воронежской области  
(Отдел сельского хозяйства и муниципального имущества администрации  
Хохольского муниципального района Воронежской области)  
ГРКЦ ГУ Банка России по Воронежской области г. Воронеж  
р/с 40101810500000010004  
ИНН 3631005662  
КПП 363101001  
ОКАТО 20256860000  
КБК 92511105013100000120  
БИК 042007001

Назначение платежа: арендная плата по договору аренды земельного участка от 12.02.2009г.

**СОГЛАСОВАНО:**


Зам. главы администрации  
Хохольского муниципального района-  
руководитель отдела сельского хозяйства  
и муниципального имущества

  
В.М. Черных

Главный специалист по аренде земли

  
Н.В. Боева

Старший инспектор по арендной плате

  
М.И.Жаглина



**Администрация  
Хохольского  
муниципального района  
Воронежской области**  
396840, р.п. Хохольский  
ул. Ленина, 8  
тел./факс 8(47371) 41-5-47  
от «05» июня 2013 г.  
№

Администрация Хохольского муниципального района не возражает о разделе земельного участка площадью 1392106 кв.м. с кадастровым номером 36:31:3800011:78, расположенного по адресу: Воронежская область, Хохольский район, западная часть кадастрового квартала 36:31:3800011, находящегося в долгосрочной аренде у главы КФХ ИП Самойлова Андрея Рудольфовича на 3 отдельных участка:

- земельный участок № 1 площадью 604146 кв.м., расположенный по адресу: Воронежская область, Хохольский район, западная часть кадастрового квартала 36:31:3800011, участок № 1;

- земельный участок № 2 площадью 456000 кв.м., расположенный по адресу: Воронежская область, Хохольский район, западная часть кадастрового квартала 36:31:3800011, участок № 2;

- земельный участок № 3 площадью 331960 кв.м., расположенный по адресу: Воронежская область, Хохольский район, западная часть кадастрового квартала 36:31:3800011, участок № 3.

Глава администрации  
Хохольского муниципального  
района



П.В.Пономарев

Исп. Боева Н.В.  
42-6-13

## ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ

к Договору аренды земельного участка от 12 февраля 2009 года

р.п. Хохольский, Хохольского района, Воронежской области

«21» августа 2013 года

Администрация Хохольского муниципального района Воронежской области, ИНН 3631001604, свидетельство о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц о юридическом лице, зарегистрированном до 1 июля 2002 года, серия 36 № 0010022761 за основным государственным регистрационным номером 1023601319521, дата внесения записи 16 декабря 2002 года, место нахождения: 396840, Воронежская область, Хохольский район, р.п. Хохольский, ул. Ленина, д. 8, в лице главы администрации Хохольского муниципального района Пономарева Павла Васильевича, действующего на основании Решения Совета народных депутатов Хохольского муниципального района от 10.07.2009 г. № 57, Устава Хохольского муниципального района Воронежской области, с изменениями и дополнениями, принятым решением Совета народных депутатов Хохольского муниципального района от 22.07.2005 г. № 40, зарегистрированного постановлением администрации Воронежской области от 30.08.2005г. № 847, регистрационный номер 972, и с изменениями и дополнениями, зарегистрированными Управлением Министерства юстиции РФ по Центральному Федеральному Округу от 03.06.2007 г. Государственный регистрационный № RU 365310002007001, именуемая в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны,

и КФХ Самойлов А.Р. в лице Главы КФХ ИП Самойлова Андрея Рудольфовича, ИНН 772632817757, действующего на основании Свидетельства о государственной регистрации крестьянского (фермерского) хозяйства серии 77 № 011331434, зарегистрированного за основным государственным регистрационным номером 309774604000107 в Межрайонной инспекции Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москва; дата внесения записи 09.02.2009 г.; фактический адрес: г. Москва, Сумской проезд, д.8, корп. 2, кв. 11, именуемый в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, заключили настоящее Дополнительное соглашение к Договору аренды земельного участка от 12 февраля 2009 года:

1. Стороны пришли к соглашению о внесении в договор аренды земельного участка (далее именуемый – Договор) от 12 февраля 2009 года следующих изменений:

1.1. Из пункта 1.1. Договора исключить следующее:

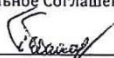
2-земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения, площадью 1392106 кв.м. с кадастровым номером 36:31:3800011:78, расположенный по адресу: Воронежская область, Хохольский район, западная часть кадастрового квартала 36:31:3800011, для сельскохозяйственного использования, согласно выписке из государственного кадастра недвижимости № 31-2/09-0536 от 26.01.2009 г., выданной территориальным отделом № 9 Управления Роснедвижимости по Воронежской области, которая является неотъемлемой частью настоящего договора.

1.2. Пункт 1.1. Договора дополнить:

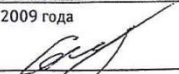
2-земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения, площадью 604146 кв.м. с кадастровым номером 36:31:3800011:104, расположенный по адресу: Воронежская область, р-н Хохольский, западная часть кадастрового квартала 36:31:3800011, участок №1 для сельскохозяйственного использования, согласно кадастровому паспорту земельного участка № 36-00/5001/2013-321396 от 16.08.2013 г., выданного филиалом ФГБУ «ФКП Росреестра» по

Дополнительное Соглашение к договору аренды земельного участка от 12 февраля 2009 года

Арендодатель: \_\_\_\_\_



Арендатор: \_\_\_\_\_





Воронежской области, который является неотъемлемой частью Договора и настоящего дополнительного соглашения (приложение 1).

3-земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения, площадью 456000 кв.м. с кадастровым номером 36:31:3800011:102, расположенный по адресу: Воронежская область, р-н Хохольский, западная часть кадастрового квартала 36:31:3800011, участок №2 для сельскохозяйственного использования, согласно кадастровому паспорту земельного участка № 36-00/5001/2013-321395 от 16.08.2013 г., выданного филиалом ФГБУ «ФКП Росреестра» по Воронежской области, который является неотъемлемой частью Договора и настоящего дополнительного соглашения (приложение 2).

4-земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения, площадью 331960 кв.м. с кадастровым номером 36:31:3800011:103, расположенный по адресу: Воронежская область, р-н Хохольский, западная часть кадастрового квартала 36:31:3800011, участок №3 для сельскохозяйственного использования, согласно кадастровому паспорту земельного участка № 36-00/5001/2013-321397 от 16.08.2013 г., выданного филиалом ФГБУ «ФКП Росреестра» по Воронежской области, который является неотъемлемой частью Договора и настоящего дополнительного соглашения (приложение 3).

1.3. Пункт 3.1. Договора изложить в следующей редакции:

Размер годовой арендной платы, уплачиваемой за пользование Участками, составляет 109083,85 (Сто девять тысяч восемьдесят три рубля 85 копеек) из них: по 1 участку – 44879,92 (сорок четыре тысячи восемьсот семьдесят девять рублей 92 копейки); по 2 участку – 27863,21 (двадцать семь тысяч восемьсот шестьдесят три рубля 21 копейка); по 3 участку – 21030,72 (двадцать одна тысяча тридцать рублей 72 копейки); по 4 участку – 15310,00 (пятнадцать тысяч триста десять рублей 00 копеек);

Расчеты арендной платы определены в приложении 4,5,6,7, к настоящему дополнительному соглашению к Договору аренды земельного участка от 12 февраля 2009 года:

1.4. Пункт 3.2. Договора изложить в следующей редакции:

«Арендная плата вносится Арендатором равными частями дважды в год: не позднее 15 сентября и 15 ноября текущего года.

Получатель: УФК по Воронежской области (отдел сельского хозяйства и муниципального имущества администрации Хохольского муниципального района), ИНН 3631005662, КПП 363101001, р/счет № 40101810500000010004 в ГРКЦ ГУ Банка России по Воронежской области, БИК 042007001, ОКАТО 20256860000, КБК 92511105013100000120.

В случае изменения реквизитов и (или) получателя счета, Арендодатель обязан уведомить Арендатора в течение десяти календарных дней. В противном случае платеж, произведенный в сумме и по указанным в настоящем дополнительном соглашении к договору аренды земельного участка от 12 февраля 2009 года реквизитам, будет считаться надлежащим исполнением обязанности Арендатора по внесению арендной платы».

1.5. В приложении № 3 к Договору - АКТ приемки-передачи участка земли от 12 февраля 2009 г., абзац:

«2- земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения, площадью 1392106 кв.м. с кадастровым номером 36:31:3800011:78, расположенный по адресу: Воронежская область, Хохольский район, западная часть кадастрового квартала 36:31:3800011, для сельскохозяйственного использования, согласно выписке из государственного кадастра недвижимости № 31-2/09-0536 от 26.01.2009 г., выданной территориальным отделом № 9 Управления Роснедвижимости по Воронежской области, которая является неотъемлемой частью настоящего договора.» заменить на:

«2-земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения, площадью 604146 кв.м. с кадастровым номером 36:31:3800011:104, расположенный по адресу: Воронежская область, р-

Дополнительное Соглашение к договору аренды земельного участка от 12 февраля 2009 года

Арендодатель: \_\_\_\_\_

Арендатор: \_\_\_\_\_

н Хохольский, западная часть кадастрового квартала 36:31:3800011, участок № 1 для сельскохозяйственного использования, согласно кадастрового паспорта земельного участка № 36-00/5001/2013-321396 от 16.08.2013 г., выданной филиалом ФГБУ «ФКП Росреестра» по Воронежской области, которая является неотъемлемой частью Договора.

3-земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения, площадью 456000 кв.м. с кадастровым номером 36:31:3800011:102, расположенный по адресу: Воронежская область, р-н Хохольский, западная часть кадастрового квартала 36:31:3800011, участок № 2 для сельскохозяйственного использования, согласно кадастрового паспорта земельного участка № 36-00/5001/2013-321395 от 16.08.2013 г., выданной филиалом ФГБУ «ФКП Росреестра» по Воронежской области, которая является неотъемлемой частью Договора.

4-земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения, площадью 331960 кв.м. с кадастровым номером 36:31:3800011:103, расположенный по адресу: Воронежская область, р-н Хохольский, западная часть кадастрового квартала 36:31:3800011, участок №3 для сельскохозяйственного использования, согласно кадастрового паспорта земельного участка № 36-00/5001/2013-321397 от 16.08.2013 г., выданной филиалом ФГБУ «ФКП Росреестра» по Воронежской области, которая является неотъемлемой частью Договора.»

1.6. Из приложения к Договору исключить следующее:

Кадастровую выписку о земельном участке (выписка из государственного кадастра недвижимости) от 26.01.2009 г. № 31-2/09-0536 (приложение 2 к Договору);

Расчет арендной платы по земельному участку с кадастровым номером 36:31:3800011:77 (приложение 4 к Договору);

Расчет арендной платы по земельному участку с кадастровым номером 36:31:3800011:78 (приложение 5 к Договору);

2. Настоящее дополнительное соглашение и его приложения: Кадастровые паспорта земельных участков, оформленные в установленном порядке (приложение 1,2,3); Расчет арендной платы (Приложение 4,5,6,7), являются неотъемлемой частью Договора аренды земельного участка от 12 февраля 2009 года;

3. По вопросам непредусмотренным настоящим дополнительным соглашением стороны руководствуются законодательством.

4. Настоящее дополнительное соглашение составлено в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, из которых по одному экземпляру хранится у сторон, третий в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

5. Реквизиты Сторон:

| Арендодатель:  | Арендатор:   |
|--|--|
| Администрация Хохольского<br>муниципального района Воронежской<br>области<br>Адрес: р.п. Хохольский, ул. Ленина, д. 8<br>ИНН3631001604 КПП 363101001<br>Получатель:<br>УФК по Воронежской области (отдел<br>сельского хозяйства и муниципального<br>имущества администрации Хохольского<br>муниципального района Воронежской | КФХ ИП Самойлов А.Р.<br>Адрес: г. Москва, Сумской проезд, д.8, корп.<br>2, кв. 11<br>ИНН 772632817757<br>ОГРН309774604000107 р/с<br>40802810600020120163 в ОАО<br>«Межтопэнергобанк» к/с<br>30101810900000000237 в Отд. № 2 МГТУ<br>Банка России по г Москва |

Дополнительное Соглашение к договору аренды земельного участка от 12 февраля 2009 года

Арендодатель: 

Арендатор: 



|  |  |
|--|--|
| области)<br>р/с 40101810500000010004 в ГРКЦ ГУ<br>Банк России по Воронежской области г.<br>Воронеж, КБК 92511105013100000120<br>ИНН 3631005662 КПП 363101001<br>БИК 042007001, ОКАТО 20256844000 |  |
| АРЕНДОДАТЕЛЬ<br>Глава администрации<br><br><br>Пономарев Павел Васильевич                                       | АРЕНДАТОР:<br>Глава КФХ ИП Самойлова А.Р.<br><br><br>Самойлов Андрей Рудольфович |



Дополнительное Соглашение к договору аренды земельного участка от 12 февраля 2009 года

Арендодатель: 

Арендатор: 

КП.1

(полное наименование органа кадастрового учета)

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**

"16" августа 2013 г. № 36-00/5001/2013-321396

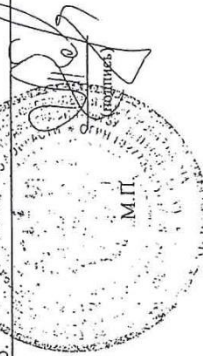
|     |   |  |   |   |                 |
|-----|---|--|---|---|-----------------|
| 1   | Кадастровый номер: 36:31:3800011:104  | 2  | Лист № 1  | 3 | Всего листов: 2 |
| 4   | Номер кадастрового квартала: 36:31:3800011  |  |   |   |                 |
| 5 * | Предельные номера: 36:31:3800011:78   | 6  | Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 16.08.2013 |   |                 |
| 7   | Общие сведения  |  |   |   |                 |
| 8   | Местоположение: Воронежская область, Р-н Хохольский, западная часть кадастрового квартала 36:31:3800011, участок №1 |  |   |   |                 |
| 9   | Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения  |  |   |   |                 |
| 10  | Разрешенное использование: Для сельскохозяйственного использования  |  |   |   |                 |
| 11  | Площадь: 604146 +/- 6801 кв. м  |  |   |   |                 |
| 12  | Кадастровая стоимость (руб.): 3482901.69  |  |   |   |                 |
| 13  | Сведения о правах: _____  |  |   |   |                 |
| 14  | Особые отметки: _____   |  |   |   |                 |
| 15  | Сведения о природных объектах: _____  |  |   |   |                 |
| 16  | 16.1  | Номера образованных участков: 36:31:3800011:102, 36:31:3800011:103, 36:31:3800011:104  |   |   |                 |
|     | 16.2  | Номер участка, преобразованного в результате выдела: _____   |   |   |                 |
|     | 16.3  | Номера участков, подлежащих снятию с кадастрового учета: 36:31:3800011:78  |   |   |                 |
|     | 16.4  | Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о земельном участке): Сведения об участке носят временный характер. Дата истечения срока действия временного характера - 17.08.2015. |   |   |                 |

**ЗАМЕСТИТЕЛЬ НАЧАЛЬНИКА ОТДЕЛА**


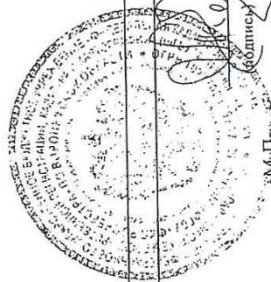
(наименование должности)

**КОЗЬОВА Т.М.**

(инициалы, фамилия)



Приложение № 1  
к дополнительному соглашению  
к договору аренды земельного  
участка от 12 февраля 2009 г.

|  |  |                                    |  |  |  |                                     |  |
|--|--|------------------------------------|--|--|--|-------------------------------------|--|
| 10 августа 2013 г. № 16-00/5001/2013-121396  |  | 2                                  |  | 3  |  | Всего листов: 2                     |  |
| 1  |  | Кадстровый номер: 36:31:380001:104 |  | Лист № 2   |  |                                     |  |
| План (чертеж, схема) земельного участка<br>Маршруте 2008 @ SDK Developer License. © 2008 Pitney Bowes MapInfo Corporation. |  |                                    |  |  |  |                                     |  |
|   |  |                                    |  |  |  |                                     |  |
| 4  |  |                                    |  |  |  |                                     |  |
| Условные знаки: —  |  |                                    |  |  |  |                                     |  |
| 5  |  | Масштаб 1:25000                    |  |  |  | КОЗЛОВА Т.М.<br>(инициалы, фамилия) |  |
|  |  | ЗАМЕСТИТЕЛЬ НАЧАЛЬНИКА<br>ОТДЕЛА   |  | (подпись)  |  | (наименование должности)            |  |



КП.1

(полное наименование органа кадастрового учета)

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**

"16" августа 2013 г. № 36-00/5001/2013-321395

|    |   |  |   |   |                 |
|----|---|--|---|---|-----------------|
| 1  | Кадастровый номер: 36:31:3800011:102  | 2  | Лист № 1  | 3 | Всего листов: 2 |
| 4  | Номер кадастрового квартала: 36:31:3800011  |  |   |   |                 |
| 5  | Предельные номера: 36:31:3800011:78   | 6  | Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 16.08.2013 |   |                 |
| 7  | Общие сведения  |  |   |   |                 |
| 8  | Местоположение: Воронежская область, р-н Хохольский, западная часть кадастрового квартала 36:31:3800011, участок №2 |  |   |   |                 |
| 9  | Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения  |  |   |   |                 |
| 10 | Разрешенное использование: Для сельскохозяйственного использования  |  |   |   |                 |
| 11 | Площадь: 456000+/- 5909 кв. м   |  |   |   |                 |
| 12 | Кадастровая стоимость (руб.): 2628840   |  |   |   |                 |
| 13 | Сведения о правах: _____  |  |   |   |                 |
| 14 | Особые отметки: _____   |  |   |   |                 |
| 15 | Сведения о природных объектах: _____  |  |   |   |                 |
| 16 | 16.1  | Номера образованных участков: 36:31:3800011:102, 36:31:3800011:103, 36:31:3800011:104  |   |   |                 |
|    | 16.2  | Номер участка, преобразованного в результате выдела: _____   |   |   |                 |
|    | 16.3  | Номера участков, подлежащих снятию с кадастрового учета: 36:31:3800011:78  |   |   |                 |
|    | 16.4  | Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о земельном участке): Сведения о земельном участке носят временный характер. Дата истечения срока действия временного характера - 17.08.2015 |   |   |                 |

**ЗАМЕСТИТЕЛЬ НАЧАЛЬНИКА ОТДЕЛА**

(наименование должности)




**КОЗЛОВА Т.М.**

(инициалы, фамилия)

Приложение № 2  
к дополнительному соглашению  
к договору аренды земельного  
участка от 12 февраля 2009 г.

10 августа 2013 г. № 36-00/50017201-2/1395

|   |  |   |          |   |                 |
|---|--|---|----------|---|-----------------|
| 1 | Кадастровый номер: 36:31:3800011:102<br>План (чертеж, схема) земельного участка<br>MarXtreme 2008 © SDK Developer License. © 2008 Pitney Bowes MarInfo Corporation | 2 | Лист № 2 | 3 | Всего листов: 2 |
|---|--|---|----------|---|-----------------|



Условные знаки: —

5 Масштаб 1:9000

**ЗАМЕСТИТЕЛЬ НАЧАЛЬНИКА  
ОТДЕЛА**

**КОЗЛОВА Т. М.**  
(инициалы, фамилия)

(наименование должности)

М.П. (подпись)

КП.1

(полное наименование органа кадастрового учета)

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**

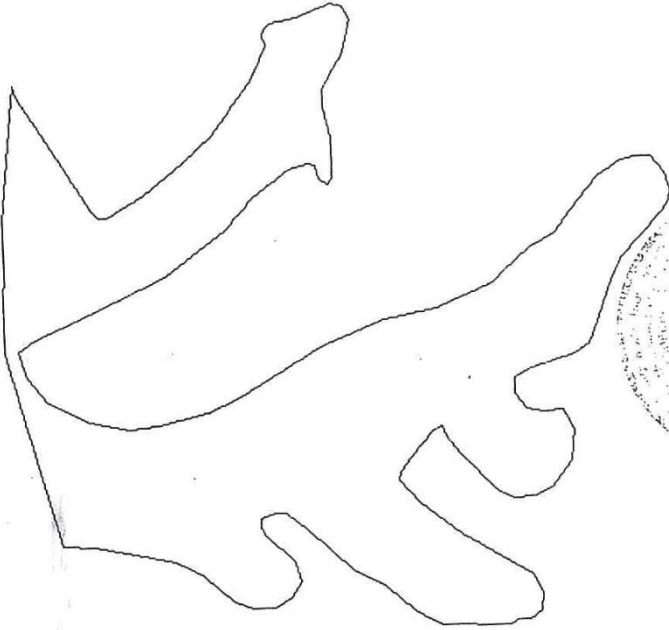
"16" августа 2013 г. № 36-00/5001/2013-321397

|                       |   |   |   |   |                 |  |
|-----------------------|---|---|---|---|-----------------|--|
| 1                     | Кадастровый номер: 36:31:3800011:103  | 2   | Лист № 1  | 3 | Всего листов: 2 |  |
| 4                     | Номер кадастрового квартала: 36:31:3800011  | 6   | Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 16.08.2013 |   |                 |  |
| <b>Общие сведения</b> |   |   |   |   |                 |  |
| 5                     | Предельные номера: 36:31:3800011:78   |   |   |   |                 |  |
| 7                     | Местоположение: Воронежская область, р-н Хохольский, западная часть кадастрового квартала 36:31:3800011, участок №3 |   |   |   |                 |  |
| 8                     | Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения  |   |   |   |                 |  |
| 9                     | Разрешенное использование: Для сельскохозяйственного использования  |   |   |   |                 |  |
| 10                    | Площадь: 331960 +/- 5041 кв. м  |   |   |   |                 |  |
| 11                    | Кадастровая стоимость (руб.): 1913749.4   |   |   |   |                 |  |
| 12                    | Сведения о правах: —  |   |   |   |                 |  |
| 13                    | Сведения о природных объектах: —  |   |   |   |                 |  |
| 14                    | Сведения о природных объектах: —  |   |   |   |                 |  |
| 15                    | Дополнительные сведения для регистрации прав на образованные земельные участки                                      |   |   |   |                 |  |
| 16                    | 16.1  | Номера образованных участков: 36:31:3800011:102, 36:31:3800011:103, 36:31:3800011:104   |   |   |                 |  |
|                       | 16.2  | Номер участка, преобразованного в результате выдела: —  |   |   |                 |  |
|                       | 16.3  | Номера участков, подлежащих снятию с кадастрового учета: 36:31:3800011:78   |   |   |                 |  |
|                       | 16.4  | Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о земельном участке): Сведения о земельном участке носят временный характер. Дата истечения срока действия временного характера - 17.08.2013. |   |   |                 |  |

**ЗАМЕСТИТЕЛЬ НАЧАЛЬНИКА  
ОТДЕЛА**  
(наименование должности)

*(Подпись)*  
КОЗЛОВА Т.М.  
(подпись, фамилия)

Приложение № 3  
к дополнительному соглашению  
к договору аренды земельного  
участка от 12 февраля 2009г.

|   |  |                   |          |   |                 |
|---|--|-------------------|----------|---|-----------------|
| 1   | Катастровый номер: 36:31:3800011:103<br>План (чертеж, схема) земельного участка<br>MerXtreme 2008 © SDK Developer License. © 2008 Pitney Bowes MapInfo Corporation | 2                 | Лист № 2 | 3 | Всего листов: 2 |
|    |  |                   |          |   |                 |
| 5   | Масштаб 1:9000   | Условные знаки: — |          |   |                 |
| <p style="text-align: center;"><b>ЗАМЕСТИТЕЛЬ НАЧАЛЬНИКА<br/>ОТДЕЛА</b><br/>(наименование должности)</p> <p style="text-align: center;"><b>КОЗЛОВА Т.М.</b><br/>(инициалы, фамилия)</p> <p style="text-align: center;">(подпись) М.П.</p> |  |                   |          |   |                 |



Приложение № 4  
К дополнительному  
соглашению к договору  
аренды земельного участка  
от 12 февраля 2009 г.

**РАСЧЕТ**

Арендной платы по земельному участку кадастровый номер 36:31:3800011:77, расположенному по адресу: Воронежская область, р-н Хохольский, западная часть кадастрового квартала 36:31:3800011

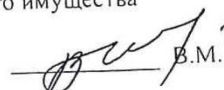
| № п/п | Кадастровая стоимость земельного участка (руб.) | Площадь земельного участка (кв.м.) | Ставка арендной платы (%) | Сумма арендной платы |
|-------|---|------------------------------------|---------------------------|----------------------|
| 1     | 5609990,68                                      | 973112                             | 0,8                       | 44879,92             |

Получатель:

УФК по Воронежской области (отдел сельского хозяйства и муниципального имущества администрации Хохольского муниципального района Воронежской области)  
р/с 4010181050000010004 в ГРКЦ ГУ Банк России по Воронежской области г. Воронеж.  
КБК 92511105013100000120  
ИНН 3631005662 КПП 363101001  
БИК 042007001, ОКАТО 20256860000

**СОГЛАСОВАНО:**

Заместитель главы администрации  
Руководитель отдела сельского хозяйства и муниципального имущества

  
В.М. Черных

Начальник сектора отдела СХиМИ

  
Н.В. Боева

Приложение № 5  
К дополнительному  
соглашению к договору  
аренды земельного участка  
от 12 февраля 2009 г.

**РАСЧЕТ**

Арендной платы по земельному участку кадастровый номер 36:31:3800011:104, расположенному по адресу: Воронежская область, р-н Хохольский, западная часть кадастрового квартала 36:31:3800011, участок 1

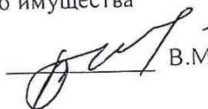
| № п/п | Кадастровая стоимость земельного участка (руб.) | Площадь земельного участка (кв.м.) | Ставка арендной платы (%) | Сумма арендной платы |
|-------|---|------------------------------------|---------------------------|----------------------|
| 1     | 3482901,69                                      | 604146                             | 0,8                       | 27863,21             |

Получатель:

УФК по Воронежской области (отдел сельского хозяйства и муниципального имущества администрации Хохольского муниципального района Воронежской области)  
р/с 40101810500000010004 в ГРКЦ ГУ Банк России по Воронежской области г. Воронеж,  
КБК 92511105013100000120  
ИНН 3631005662 КПП 363101001  
БИК 042007001. ОКАТО 20256860000

СОГЛАСОВАНО:

Заместитель главы администрации  
Руководитель отдела сельского хозяйства и муниципального имущества

  
В.М. Черных

Начальник сектора отдела СХиМИ

  
Н.В. Боева

## ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ

к Договору аренды земельного участка от 12 февраля 2009 года

р.п. Хохольский, Хохольского района, Воронежской области  
«30» июля 2014 года

Администрация Хохольского муниципального района Воронежской области, ИНН 3631001604, свидетельство о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц о юридическом лице, зарегистрированном до 1 июля 2002 года, серия 36 № 0010022761 за основным государственным регистрационным номером 1023601319521, дата внесения записи 16 декабря 2002 года, место нахождения: 396840, Воронежская область, Хохольский район, р.п. Хохольский, ул. Ленина, д. 8, в лице главы администрации Хохольского муниципального района Пономарева Павла Васильевича, действующего на основании Решения Совета народных депутатов Хохольского муниципального района от 24.10.2013 г. № 49, Устава Хохольского муниципального района Воронежской области, с изменениями и дополнениями, принятым решением Совета народных депутатов Хохольского муниципального района от 22.07.2005 г. № 40, зарегистрированного постановлением администрации Воронежской области от 30.08.2005г. № 847, регистрационный номер 972, и с изменениями и дополнениями, зарегистрированными Управлением Министерства юстиции РФ по Центральному Федеральному Округу от 03.06.2007 г. Государственный регистрационный № RU 365310002007001, именуемая в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны,

и КФХ Самойлов А.Р. в лице Главы КФХ ИП Самойлова Андрея Рудольфовича, ИНН 772632817757, действующего на основании Свидетельства о государственной регистрации крестьянского (фермерского) хозяйства серии 77 № 011331434, зарегистрированного за основным государственным регистрационным номером 309774604000107 в Межрайонной инспекции Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москва; дата внесения записи 09.02.2009 г.; фактический адрес: г. Москва, Сумской проезд, д.8, корп. 2, кв. 11, именуемый в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, заключили настоящее Дополнительное соглашение к Договору аренды земельного участка от 12 февраля 2009 года:

1. Стороны пришли к соглашению о внесении в договор аренды земельного участка (далее именуемый – Договор) от 12 февраля 2009 года следующих изменений.:

1.1. Из пункта 1.1. Договора исключить следующее:

4-земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения, площадью 331960 кв.м. с кадастровым номером 36:31:3800011:103, расположенный по адресу: Воронежская область, р-н Хохольский, западная часть кадастрового квартала 36:31:3800011, участок №3 для сельскохозяйственного использования, согласно кадастрового паспорта земельного участка № 36-00/5001/2013-321397 от 16.08.2013 г., выданной филиалом ФГБУ «ФКП Росреестра» по Воронежской области, которая является неотъемлемой частью Договора и настоящего дополнительного соглашения.

1.2. Абзац 2 пункта 1.1. Договора изложить в следующей редакции:

3-земельный участок из земель промышленности площадью 456000 кв.м. с кадастровым номером 36:31:3800011:102, расположенный по адресу: Воронежская область, р-н Хохольский, западная часть кадастрового квартала 36:31:3800011, участок №2 для строительства цементного завода согласно кадастрового паспорта земельного участка № 36-00/5001/2014-254038 от 09.07.2014 г., выданного филиалом ФГБУ «ФКП Росреестра» по Воронежской области, который является неотъемлемой частью Договора и настоящего дополнительного соглашения (приложение 1).

Дополнительное Соглашение к договору аренды земельного участка от 12 февраля 2009 года

Арендодатель: \_\_\_\_\_

Арендатор: \_\_\_\_\_



2

1.3. Пункт 1.1. Договора дополнить:

4-земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения, площадью 310068 кв.м. с кадастровым номером 36:31:3800011:120, расположенный по адресу: Воронежская область, р-н Хохольский, западная часть кадастрового квартала 36:31:3800011, уч. 3 для сельскохозяйственного использования, согласно кадастрового паспорта земельного участка № 36-00/5001/2014-90320 от 17.03.2014 г., выданного филиалом ФГБУ «ФКП Росреестра» по Воронежской области, который является неотъемлемой частью Договора и настоящего дополнительного соглашения (приложение 2).

5-земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения, площадью 21892 кв.м. с кадастровым номером 36:31:3800011:119, расположенный по адресу: Воронежская область, р-н Хохольский, западная часть кадастрового квартала 36:31:3800011, уч. 3 для сельскохозяйственного использования, согласно кадастрового паспорта земельного участка № 36-00/5001/2014-90321 от 17.03.2014 г., выданного филиалом ФГБУ «ФКП Росреестра» по Воронежской области, который является неотъемлемой частью Договора и настоящего дополнительного соглашения (приложение 3).

1.4. Пункт 3.1. Договора изложить в следующей редакции:

Размер годовой арендной платы, уплачиваемой за пользование Участками, составляет 1311,159-13 (один миллион триста одиннадцать тысяч сто пятьдесят девять рублей тринадцать копеек), из них: по 1 участку – 44879-92 (сорок четыре тысячи восемьсот семьдесят девять рублей 92 копейки); по 2 участку – 27863-21 (двадцать семь тысяч восемьсот шестьдесят три рубля 21 копейка); по 3 участку - 1223106 (один миллион двести двадцать три тысячи сто шесть рублей 00 копеек); по 4 участку – 14300-34 (четырнадцать тысяч триста рублей 34 копейки); по 5 участку – 1009-66 (одна тысяча девять рублей 66 копеек).

Расчеты арендной платы определены в приложении 4,5,6,7,8 к настоящему дополнительному соглашению к Договору аренды земельного участка от 12 февраля 2009 года.

1.5. В приложении № 3 к Договору - АКТ приемки-передачи участка земли от 12 февраля 2009г., абзац:

«3-земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения, площадью 456000 кв.м. с кадастровым номером 36:31:3800011:102, расположенный по адресу: Воронежская область, р-н Хохольский, западная часть кадастрового квартала 36:31:3800011, участок № 2 для сельскохозяйственного использования, согласно кадастрового паспорта земельного участка № 36-00/5001/2013-321395 от 16.08.2013 г., выданного филиалом ФГБУ «ФКП Росреестра» по Воронежской области, который является неотъемлемой частью Договора» заменить на:

«3-земельный участок из земель промышленности площадью 456000 кв.м. с кадастровым номером 36:31:3800011:102, расположенный по адресу: Воронежская область, р-н Хохольский, западная часть кадастрового квартала 36:31:3800011, участок № 2 для строительства цементного завода, согласно кадастрового паспорта земельного участка № 36-00/5001/2014-254038 от 09.07.2014 г., выданного филиалом ФГБУ «ФКП Росреестра» по Воронежской области, который является неотъемлемой частью Договора».

Абзац «4-земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения, площадью 331960 кв.м. с кадастровым номером 36:31:3800011:103, расположенный по адресу: Воронежская область, р-н Хохольский, западная часть кадастрового квартала 36:31:3800011, участок № 3 для сельскохозяйственного использования, согласно кадастрового паспорта земельного участка № 36-00/5001/2013-321397 от 16.08.2013 г., выданного филиалом ФГБУ «ФКП Росреестра» по Воронежской области, который является неотъемлемой частью Договора заменить на:

«4-земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения, площадью 310068 кв.м. с кадастровым номером 36:31:3800011:120, расположенный по адресу: Воронежская область, р-н Хохольский, западная часть кадастрового квартала 36:31:3800011, уч.3 для сельскохозяйственного использования, согласно кадастрового паспорта земельного участка №

Дополнительное Соглашение к договору аренды земельного участка от 12 февраля 2009 года

Арендодатель: \_\_\_\_\_



Арендатор: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_



36-00/5001/2014-90320 от 17.03.2014 г., выданного филиалом ФГБУ «ФКП Росреестра» по Воронежской области, который является неотъемлемой частью Договора, 5-земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения, площадью 21892 кв.м. с кадастровым номером 36:31:3800011:119, расположенный по адресу: Воронежская область, р-н Хохольский, западная часть кадастрового квартала 36:31:3800011, уч. 3 для сельскохозяйственного использования, согласно кадастрового паспорта земельного участка № 36-00/5001/2014-90321 от 17.03.2014 г., выданного филиалом ФГБУ «ФКП Росреестра» по Воронежской области, который является неотъемлемой частью Договора.»

2. Настоящее дополнительное соглашение и его приложения являются неотъемлемой частью Договора аренды земельного участка от 12 февраля 2009 года.

3. По вопросам непредусмотренным настоящим дополнительным соглашением стороны руководствуются законодательством.


4. Настоящее дополнительное соглашение составлено в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, из которых по одному экземпляру хранится у сторон, третий в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

5. Неотъемлемой частью настоящего дополнительного соглашения к Договору аренды земельного участка от 12 февраля 2009 года являются:

5.1. Кадастровые паспорта земельных участков, оформленные в установленном порядке (приложение 1,2,3);

5.2. Расчет арендной платы (Приложение 4,5,6,7,8).

6. Реквизиты Сторон:

| Арендодатель:  | Арендатор:  |
|--|---|
| <p>Администрация Хохольского муниципального района Воронежской области<br/>Адрес: р.п. Хохольский, ул. Ленина, д. 8<br/>ИНН3631001604 КПП 363101001<br/>Получатель:<br/>УФК по Воронежской области (отдел сельского хозяйства и муниципального имущества администрации Хохольского муниципального района Воронежской области)<br/>р/с 40101810500000010004 (отделение по Воронежской области Главного управления Центрального банка Российской Федерации по Центральному федеральному округу), КБК 92511105013100000120<br/>ИНН 3631005662 КПП 363101001<br/>БИК 042007001, ОКТМО 20656460</p> | <p>КФХ ИП Самойлов А.Р.<br/>Адрес: г. Москва, Сумской проезд, д.8, корп. 2, кв. 11<br/>ИНН 772632817757<br/>ОГРН309774604000107 р/с 40802810600020120163 в ОАО «Межтопэнергобанк» к/с 30101810900000000237 в Отд. № 2 МГТУ Банка России по г Москва</p> |
| <p>АРЕНДОДАТЕЛЬ:<br/>Глава администрации<br/><br/>Пономарев Павел Васильевич</p>  | <p>АРЕНДАТОР:<br/>Глава КФХ ИП Самойлов А.Р.<br/><br/>Самойлов Андрей Рудольфович</p>  |

Дополнительное Соглашение к договору аренды земельного участка от 12 февраля 2009 года

Арендодатель: \_\_\_\_\_

Арендатор: \_\_\_\_\_

Управление Федеральной службы  
государственной регистрации, кадастра и  
картографии по Воронежской области  
№ регистрационного округа 36  
Произведена государственная регистрация  
договора купли-продажи  
к договору аренды  
Дата регистрации: 29.09.2014  
Номер регистрации: 36-36-32/018/2014-432  
Исполнитель: [подпись]



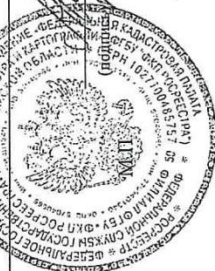
Филиал ФГБУ "ФКП Росреестра" по Воронежской области  
(полное наименование органа кадастрового учета)

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**

"09" июля 2014 г. № 36-00/5001/2014-254038

КП.1

|                       |  |  |          |   |                 |
|-----------------------|--|--|----------|---|-----------------|
| 1                     | Кадастровый номер: 36:31:3800011:102   | 2  | Лист № 1 | 3 | Всего листов: 2 |
| 4                     | Номер кадастрового квартала: 36:31:3800011   |  |          |   |                 |
| <b>Общие сведения</b> |  |  |          |   |                 |
| 5                     | Предыдущие номера: 36:31:3800011:78  |  |          |   |                 |
| 7                     | —  |  |          |   |                 |
| 8                     | Местоположение: Воронежская область, р-н Хохольский, западная часть кадастрового квартала 36:31:3800011, участок №2  |  |          |   |                 |
| 9                     | Категория земель: Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения |  |          |   |                 |
| 10                    | Разрешенное использование: Для строительства цементного завода   |  |          |   |                 |
| 11                    | Площадь: 456000 +/- 5909 кв. м   |  |          |   |                 |
| 12                    | Кадастровая стоимость (руб.): 48924240   |  |          |   |                 |
| 13                    | Сведения о правах: —   |  |          |   |                 |
| 14                    | Особые отметки: —  |  |          |   |                 |
| 15                    | Сведения о природных объектах: —   |  |          |   |                 |
| 16                    | 16.1   | Номера образованных участков: 36:31:3800011:102, 36:31:3800011:103, 36:31:3800011:104  |          |   |                 |
|                       | 16.2   | Номер участка, преобразованного в результате выдела: —   |          |   |                 |
|                       | 16.3   | Номера участков, подлежащих снятию с кадастрового учета: 36:31:3800011:78  |          |   |                 |
|                       | 16.4   | Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о земельном участке): Сведения о временных участках носят временный характер. Дата истечения срока действия временного характера - 17.08.2018. |          |   |                 |



*Назаровский Сергей*  
(наименование должности)

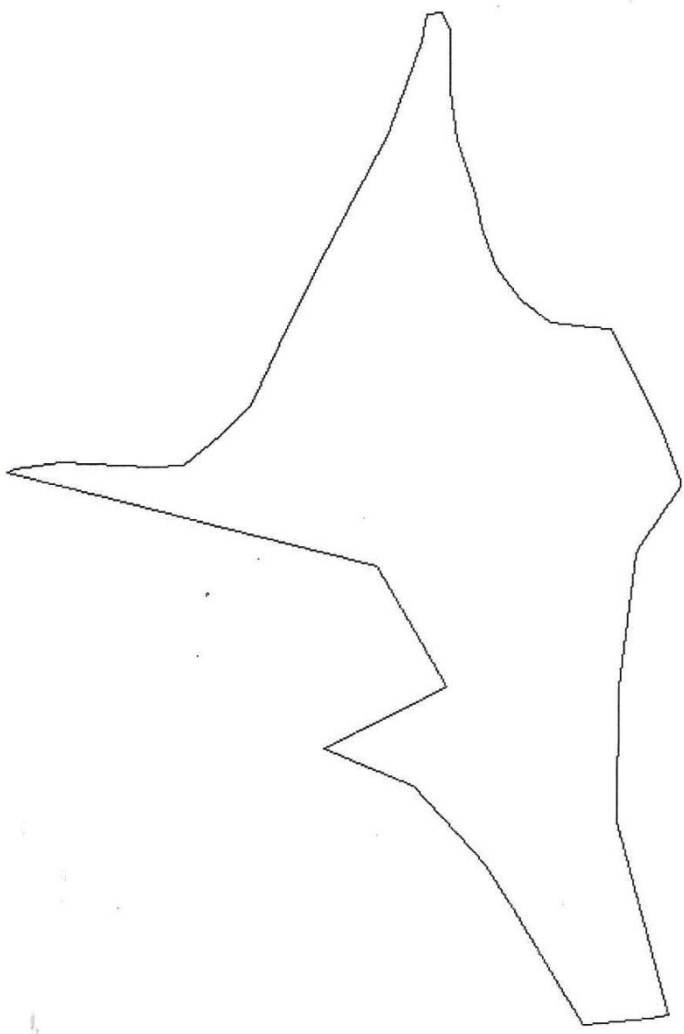

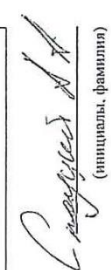
*Савушкин А.А.*  
(инициалы, фамилия)



5

КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА  
"09" июля 2014 г. № 36-09/5001/2014-24-0038

|  |          |   |   |              |
|--|----------|---|---|--------------|
| 1  | 2        | 3 | 3 | 2            |
| Кадастровый номер: 36:31:3800011:102   | Лист № 2 | 3 | 3 | Вертолетов 2 |
| План (чертеж, схема) земельного участка<br><b>MapXtreme 2008 © SDK Developer License. © 2008 Pitney Bowes MapInfo Corporation.</b> |          |   |   |              |
| 4  |          |   |   |              |
|   |          |   |   |              |
| 5  |          |   |   |              |
| Масштаб 1:9000   |          |   |   |              |
| Условные знаки: —  |          |   |   |              |
|   |          |   |   |              |
| (инициалы, фамилия)<br>                         |          |   |   |              |
| (наименование должности)<br>Назаровки Елена  |          |   |   |              |

Кадастровый паспорт

Стр. 1 из 2

Филиал ФГБУ "ФКП Росреестра" по Воронежской области  
(полное наименование органа кадастрового учета)

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА** КП.1

№ кадастрового листа 2014г. № 36-00/5001/2014-90320

|    |   |      |  |   |                 |
|----|---|------|--|---|-----------------|
| 1  | Кадастровый номер 36:31:3800011:120   | 2    | Лист № 1   | 3 | Всего листов: 2 |
| 4  | Номер кадастрового квартала: 36:31:3800011  |      |  |   |                 |
| 5  | Общие сведения  |      |  |   |                 |
| 5  | Идентификационный номер: 36:31:3800011:103  | 6    | Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 17.03.2014  |   |                 |
| 8  | Местоположение: Воронежская область, р-н Хохольский, западная часть кадастрового квартала 36:31:3800011, уч 3 |      |  |   |                 |
| 9  | Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения  |      |  |   |                 |
| 10 | Разрешенное использование: Для сельскохозяйственного использования  |      |  |   |                 |
| 11 | Площадь: 510068 +/- 4872 кв. м  |      |  |   |                 |
| 12 | Кадастровая стоимость (руб.): 1787542.02  |      |  |   |                 |
| 13 | Сведения о правах: —  |      |  |   |                 |
| 14 | Особые отметки: —   |      |  |   |                 |
| 15 | Сведения о природных объектах: —  |      |  |   |                 |
| 16 | Дополнительные сведения для регистрации прав на образованные земельные участки                                | 16.1 | Номера образованных участков: 36:31:3800011:119, 36:31:3800011:120   |   |                 |
|    |   | 16.2 | Номер участка, преобразованного в результате выдела: —   |   |                 |
|    |   | 16.3 | Номера участков, подлежащих снятию с кадастрового учета: 36:31:3800011:103   |   |                 |
|    |   | 16.4 | Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о земельном участке): Сведения о земельном участке носят временный характер. Дата истечения срока действия временного характера сведений 18.03.2019 г. |   |                 |

(наименование должности)  
Администрация г. Воронежа Муниципального района  
Копия электронного документа  
подписанная электронной подписью  
руководителя

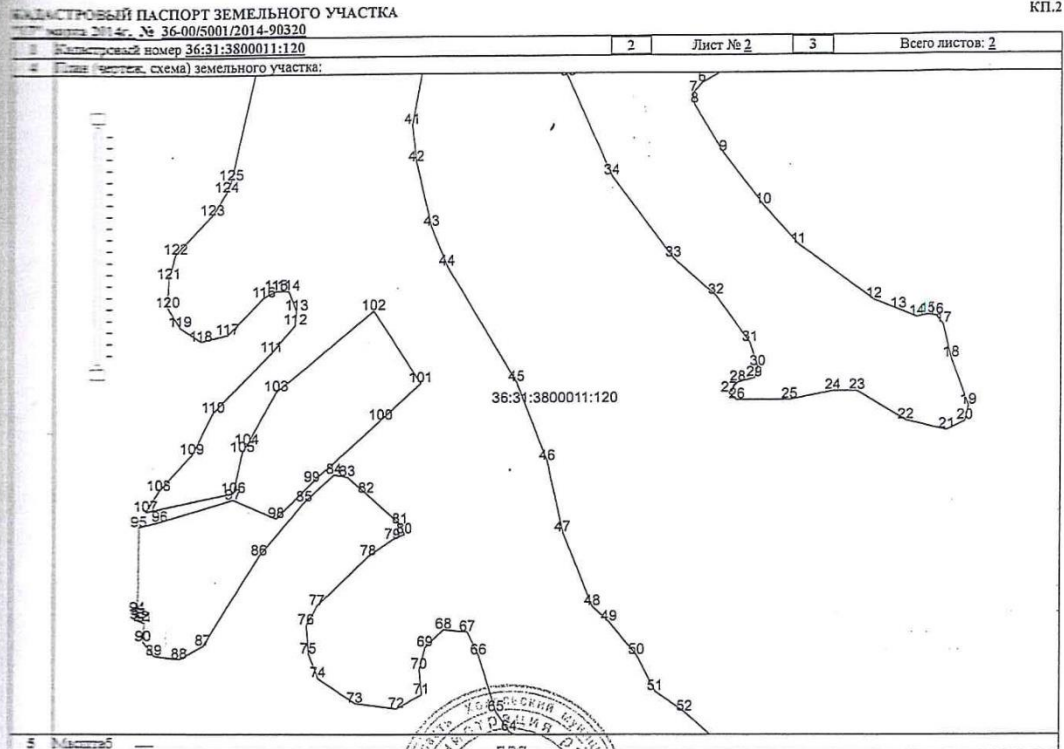
Подпись: *надежда сектор*  
Подпись: *надежда сектор*  
Дата: 14.03.14. Подпись: *14*





Катастровый паспорт

Стр. 2 из 2



(наименование должности)

Администрация муниципального района  
Исходный электронный документ  
Подпись: *наильник сектор*  
Подпись: *Борба в. в.*  
Дата: *17.05.17* Подпись: *в. в.*



(инициалы, фамилия)

Кадастровый паспорт

КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

№ кадастра 50/01/2014-90320

Кадастровый номер 36:31:3800011:120

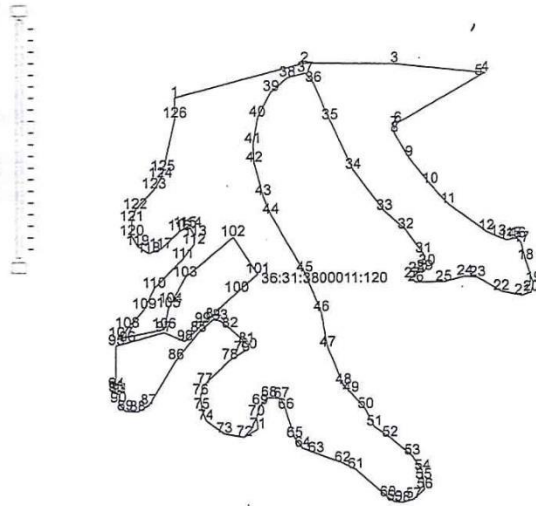
2

Лист № 2

3

Всего листов: 2

План (фото, схема) земельного участка:



5 Метры

(наименование должности)

(подпись)

(инициалы, фамилия)

Администрация муниципального района  
Колыя электронного документа  
подлинности электронной подписью  
ВЭДО  
*подпись*  
С/С: *подпись*  
Дата: 17.03.14 Подпись: *подпись*



Кадастровый паспорт

Филиал ФГБУ "ФКП Росреестра" по Воронежской области

| КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА     |   | КП.1 |  |
|--|---|------|--|
| Исчислен с 2014 г. № 36-00/5001/2014-90321 |   |      |  |
| 1  | Кадастровый номер 36:31:3800011:119   | 2    | Лист № 1   |
| 2  | Номер кадастрового квартала: 36:31:3800011  | 3    | Всего листов: 2  |
| Общие сведения                             |   |      |  |
| 5  | Предыдущие номера: 36:31:3800011:103  | 6    | Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 17.03.2014  |
| 8  | Местоположение: Воронежская область, р-н Хохольский, западная часть кадастрового квартала 36:31:3800011, уч 3 |      |  |
| 9  | Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения  |      |  |
| 10   | Предельное использование: Для сельскохозяйственного использования   |      |  |
| 11   | Площадь: 21892 +/- 1295 кв. м   |      |  |
| 12   | Кадастровая стоимость (руб.): 12620738  |      |  |
| 13   | Сведения о правах: —  |      |  |
| 14   | Особые отметки: —   |      |  |
| 15   | Сведения о природных объектах: —  |      |  |
| 16   | Дополнительные сведения для регистрации прав на образованные земельные участки                                | 16.1 | Номера образованных участков: 36:31:3800011:119, 36:31:3800011:120   |
|  |   | 16.2 | Номер участка, преобразованного в результате выдела: —   |
|  |   | 16.3 | Номера участков, подлежащих снятию с кадастрового учета: 36:31:3800011:103   |
|  |   | 16.4 | Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о земельном участке): Сведения о земельном участке носят временный характер. Дата истечения срока действия временного характера сведений 18.03.2019. |

(подпись, должность)

Администрация муниципального района  
Копия электронного документа  
подписанного электронной подписью  
Ирина  
Ирина  
17.03.14



Кадастровый паспорт

КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

№ 2014г. № 36-00/5001/2014-90321

|  |   |          |   |                 |
|--|---|----------|---|-----------------|
|  | 2 | Лист № 2 | 3 | Всего листов: 2 |
|--|---|----------|---|-----------------|

Кадастровый номер 36:31:3800011:119

План (чертеж, схема) земельного участка:

5 Масштаб \_\_\_\_\_

(наименование должности) \_\_\_\_\_ (подпись)

(инициалы, фамилия) \_\_\_\_\_ (подпись)

ЗАВЕРЕНИЕ КОПИЙ ЭЛЕКТРОННЫХ ДОКУМЕНТОВ №1

17.03.14

18.03.2014

19

Кадастровый паспорт

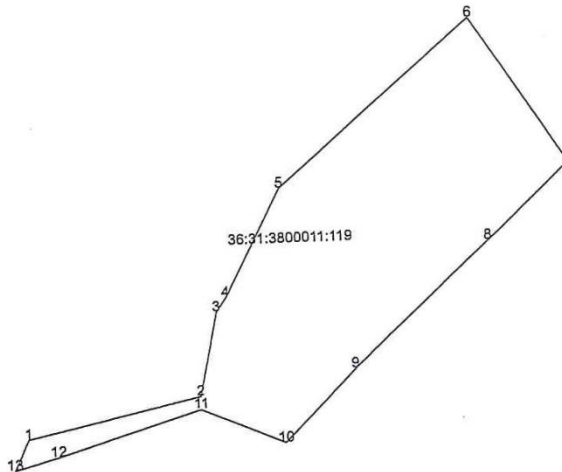
КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

17 марта 2014г. № 36-00/5001/2014-90321

1 Кадастровый номер 36:31:3800011:119

4 План (чертеж, схема) земельного участка:



5 Масштаб

(наименование должности)

Администратор государственного кадастра недвижимости  
Копия электронного документа  
подписанного электронной подписью  
Исполнитель: *Мария Викторовна Сидорова*  
Подпись: *Сидорова М.В.*  
Дата: *17.03.14* Подпись: *Сидорова*



(подпись)

(инициалы, фамилия)



12

Приложение № 4  
к дополнительному  
соглашению к договору  
аренды земельного участка  
от 12 февраля 2009 г.

### РАСЧЕТ

Арендной платы по земельному участку кадастровый номер 36:31:3800011:77, расположенному по адресу: Воронежская область, р-н Хохольский, западная часть кадастрового квартала 36:31:3800011.

| № п/п | Кадастровая стоимость земельного участка (руб.) | Площадь земельного участка (кв.м.) | Ставка арендной платы (%) | Сумма арендной платы |
|-------|---|------------------------------------|---------------------------|----------------------|
| 1     | 5609990,68                                      | 973112                             | 0,8                       | 44879,92             |

Получатель:

УФК по Воронежской области (отдел сельского хозяйства и муниципального имущества администрации Хохольского муниципального района Воронежской области)  
р/с 4010181050000010004 (Отделение по Воронежской области Главного управления Центрального банка Российской Федерации по Центральному федеральному округу).  
КБК 92511105013100000120  
ИНН 3631005662, КПП 363101001,  
БИК 042007001, ОКТМО 20656460

СОГЛАСОВАНО:

Заместитель главы администрации-  
руководитель отдела сельского хозяйства и муниципального имущества

  
В.М. Черных

Начальник сектора отдела СХ и МИ

  
Н.В. Боева

Приложение № 5  
К дополнительному  
соглашению к договору  
аренды земельного участка  
от 12 февраля 2009 г.

### РАСЧЕТ

Арендной платы по земельному участку кадастровый номер 36:31:3800011:104, расположенному по адресу: Воронежская область, р-н Хохольский, западная часть кадастрового квартала 36:31:3800011, участок 1

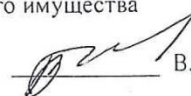
| № п/п | Кадастровая стоимость земельного участка (руб.) | Площадь земельного участка (кв.м.) | Ставка арендной платы (%) | Сумма арендной платы |
|-------|---|------------------------------------|---------------------------|----------------------|
| 1     | 3482901,69                                      | 604146                             | 0,8                       | 27863,21             |

Получатель:

УФК по Воронежской области (отдел сельского хозяйства и муниципального имущества администрации Хохольского муниципального района Воронежской области)  
р/с 40101810500000010004 (Отделение по Воронежской области Главного управления Центрального банка Российской Федерации по Центральному федеральному округу)  
КБК 92511105013100000120  
ИНН 3631005662, КПП 363101001  
БИК 042007001, ОКТМО 20656460

СОГЛАСОВАНО:

Заместитель главы администрации-  
руководитель отдела сельского хозяйства и муниципального имущества

  
В.М. Черных

Начальник сектора отдела СХ и МИ

  
Н.В. Боева

Приложение № 6  
к дополнительному  
соглашению к договору  
аренды земельного участка  
от 12 февраля 2009 г.

### РАСЧЕТ

Арендной платы по земельному участку кадастровый номер 36:31:3800011:102, расположенному по адресу: Воронежская область, р-н Хохольский, западная часть кадастрового квартала 36:31:3800011, участок № 2

| № п/п | Кадастровая стоимость земельного участка (руб.) | Площадь земельного участка (кв.м.) | Ставка арендной платы (%) | Сумма арендной платы |
|-------|---|------------------------------------|---------------------------|----------------------|
| 1     | 48924240  | 456000                             | 2,5                       | 1223,106             |

Получатель:

УФК по Воронежской области (отдел сельского хозяйства и муниципального имущества администрации Хохольского муниципального района Воронежской области)  
р/с 40101810500000010004 (Отделение по Воронежской области Главного управления Центрального банка Российской Федерации по Центральному федеральному округу),  
КБК 92511105013100000120  
ИНН 3631005662, КПП 363101001,  
БИК 042007001, ОКТМО 20656460

СОГЛАСОВАНО:

Заместитель главы администрации-  
руководитель отдела сельского хозяйства и муниципального имущества

  
В.М. Черных

Начальник сектора отдела СХ и МИ

  
Н.В. Боева

15  
Приложение № 7  
К дополнительному  
соглашению к договору  
аренды земельного участка  
от 12 февраля 2009 г.

### РАСЧЕТ

Арендной платы по земельному участку кадастровый номер 36:31:3800011:120, расположенному по адресу: Воронежская область, р-н Хохольский, западная часть кадастрового квартала 36:31:3800011, уч. 3.

| № п/п | Кадастровая стоимость земельного участка (руб.) | Площадь земельного участка (кв.м.) | Ставка арендной платы (%) | Сумма арендной платы |
|-------|---|------------------------------------|---------------------------|----------------------|
| 1     | 1787542,02                                      | 310068                             | 0,8                       | 14300-34             |

Получатель:

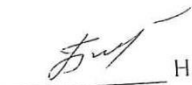
УФК по Воронежской области (отдел сельского хозяйства и муниципального имущества администрации Хохольского муниципального района Воронежской области)  
р/с 4010181050000010004 (Отделение по Воронежской области Главного управления Центрального банка Российской Федерации по Центральному федеральному округу)  
КБК 92511105013100000120  
ИНН 3631005662, КПП 363101001  
БИК 042007001, ОКТМО 20656460

СОГЛАСОВАНО:

Заместитель главы администрации-  
руководитель отдела сельского хозяйства и муниципального имущества

  
В.М. Черных

Начальник сектора отдела СХ и МИ

  
Н.В. Боева



16

Приложение № 8  
К дополнительному  
соглашению к договору  
аренды земельного участка  
от 12 февраля 2009 г.

### РАСЧЕТ

Арендной платы по земельному участку кадастровый номер 36:31:3800011:119, расположенному по адресу: Воронежская область, р-н Хохольский, западная часть кадастрового квартала 36:31:3800011, уч. 3.

| № п/п | Кадастровая стоимость земельного участка (руб.) | Площадь земельного участка (кв.м.) | Ставка арендной платы (%) | Сумма арендной платы |
|-------|---|------------------------------------|---------------------------|----------------------|
| 1     | 126207,38                                       | 21892                              | 0,8                       | 1009-66              |

Получатель:

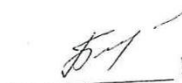
УФК по Воронежской области (отдел сельского хозяйства и муниципального имущества администрации Хохольского муниципального района Воронежской области)  
р/с 40101810500000010004 (Отделение по Воронежской области Главного управления Центрального банка Российской Федерации по Центральному федеральному округу)  
КБК 92511105013100000120  
ИНН 3631005662, КПП 363101001  
БИК 042007001, ОКТМО 20656460

СОГЛАСОВАНО:

Заместитель главы администрации-  
руководитель отдела сельского хозяйства и муниципального имущества

  
В.М. Черных

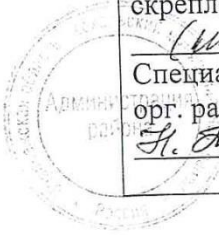
Начальник сектора отдела СХ и МИ

  
Н.В. Боева



Прошнуровано, пронумеровано и  
скреплено печатью 16

*(Инициалы)*  
Специалист 1 категории отдела  
орг. работы и делопроизводства  
*Н.Н. Тищенко* Н.Н. Тищенко



### ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ

к Договору аренды земельного участка от 12 февраля 2009 года  
р.п. Хохольский, Хохольского района Воронежской области

25 марта 2015 года

Администрация Хохольского муниципального района Воронежской области, ИНН 3631001604, свидетельство о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц о юридическом лице, зарегистрированном до 1 июля 2002 года, серия 36 № 0010022761 за основным государственным регистрационным номером 1023601319521, дата внесения записи 16 декабря 2002 года, место нахождения: 396840, Воронежская область, Хохольский район, р.п.Хохольский ул.Ленина д.8, в лице главы администрации Хохольского муниципального района Пономарева Павла Васильевича, действующего на основании решения Совета народных депутатов Хохольского муниципального района от 24.10.2013 г. №49, Устава Хохольского муниципального района Воронежской области, с изменениями и дополнениями, принятым решением Совета народных депутатов Хохольского муниципального района от 22.07.2005 г. № 40, зарегистрированного постановлением администрации Воронежской области от 30.08.2005 г. № 847, регистрационный номер 972, и с изменениями и дополнениями, зарегистрированными Управлением Министерства юстиции РФ по Центральному Федеральному Округу от 03.06.2007 г. Государственный регистрационный № RU 365310002007001, именуемая в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны,

и Глава КФХ ИП Самойлов Андрей Рудольфович, ИНН 772632817757, действующий на основании Свидетельства о государственной регистрации крестьянского(фермерского)хозяйства серии 77 №011331434, зарегистрированного за основным государственным регистрационным номером 309774604000107 в Межрайонной инспекции Федеральной налоговой службы №46 по г.Москва; дата внесения записи 09.02.2009г., фактический адрес: г.Москва, Сумской проезд,д.8,корп.2,кв.11, именуемый в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, заключили настоящее Дополнительное соглашение к Договору аренды земельного участка от 12 февраля 2009 года:

1. Стороны пришли к соглашению о внесении в договор аренды земельного участка от 12 февраля 2009 г. (далее именуемый – Договор) следующих изменений:

1.1. Пункт 3.2. Договора изложить в следующей редакции:

«Арендная плата по земельным участкам сельскохозяйственного назначения в сумме 88053,13(Восемьдесят восемь тысяч пятьдесят три рубля 13 копеек), из них: по первому участку- 44879,92(Сорок четыре тысячи восемьсот семьдесят девять рублей 92копейки), по второму участку – 27863,21(Двадцать семь тысяч восемьсот шестьдесят три рубля 21 копейка), по четвертому участку- 14300,34(Четырнадцать тысяч триста рублей 34копейки), по пятому участку-1009,66(Одна тысяча девять рублей 66 копеек) вносится Арендатором равными частями дважды в год: не позднее 15 сентября и 15 ноября текущего года, по землям промышленности (третий земельный участок) в сумме 1223106(Один миллион двести двадцать три тысячи сто шесть рублей) уплачивается арендатором ежеквартально равными частями не позднее 25 числа первого месяца квартала .

Получатель: УФК по Воронежской области (отдел сельского хозяйства и муниципального имущества администрации Хохольского муниципального района), ИНН 3631005662, КПП 363101001, р/счет № 4010181050000010004 в Отделении Воронеж г.Воронеж, БИК 042007001, ОКТМО 20656460, КБК 92511105013100000120.

В случае изменения реквизитов и (или) получателя счета, Арендодатель обязан уведомить арендодателя в течение десяти календарных дней. В противном случае платеж, произведенный в сумме и по указанным в настоящем договоре реквизитам, будет считаться надлежащим исполнением обязанности Арендатора по внесению арендной платы».

2. Настоящее дополнительное соглашение является неотъемлемой частью Договора аренды земельного участка от 12.02.2009 г.

## ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ

к Договору аренды земельного участка от 12 февраля 2009 года, дополнительному соглашению от 21 августа 2013 года и дополнительному соглашению от 30 июля 2014 года

р.п. Хохольский, Хохольского района, Воронежской области  
«30» июня 2016 года

Администрация Хохольского муниципального района Воронежской области, ИНН 3631001604, свидетельство о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц о юридическом лице, зарегистрированном до 1 июля 2002 года, серия 36 № 0010022761 за основным государственным регистрационным номером 1023601319521, дата внесения записи 16 декабря 2002 года, место нахождения: 396840, Воронежская область, Хохольский район, р.п. Хохольский, ул. Ленина, д. 8, в лице главы администрации Хохольского муниципального района Пономарева Павла Васильевича, действующего на основании Решения Совета народных депутатов Хохольского муниципального района от 24.10.2013 г. № 49, Устава Хохольского муниципального района Воронежской области, с изменениями и дополнениями, принятым решением Совета народных депутатов Хохольского муниципального района от 22.07.2005 г. № 40, зарегистрированного постановлением администрации Воронежской области от 30.08.2005г. № 847, регистрационный номер 972, и с изменениями и дополнениями, зарегистрированными Управлением Министерства юстиции РФ по Центральному Федеральному Округу от 03.06.2007 г. Государственный регистрационный № RU 365310002007001, именуемая в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны,

и КФХ Самойлов А.Р. в лице Главы КФХ ИП Самойлова Андрея Рудольфовича, ИНН 772632817757, действующего на основании Свидетельства о государственной регистрации крестьянского (фермерского) хозяйства серии 77 № 011331434, зарегистрированного за основным государственным регистрационным номером 309774604000107 в Межрайонной инспекции Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москва; дата внесения записи 09.02.2009 г.; фактический адрес: г. Москва, Сумской проезд, д.8, корп. 2, кв. 11, именуемый в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, заключили настоящее Дополнительное соглашение к Договору аренды земельного участка от 12 февраля 2009 года, дополнительному соглашению от 21 августа 2013 года и дополнительному соглашению от 30 июля 2014 года (далее именуемый – Договор):

1. Стороны пришли к соглашению о внесении в договор аренды земельного участка от 12 февраля 2009 года, дополнительное соглашение от 21 августа 2013 года и дополнительное соглашение от 30 июля 2014 года (далее именуемый – Договор) следующих изменений:

1.1. Из пункта 1.1. Договора исключить следующее:  
5-земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения, площадью 21892 кв.м. с кадастровым номером 36:31:3800011:119, расположенный по адресу: Воронежская область, р-н Хохольский, западная часть кадастрового квартала 36:31:3800011, уч.3 для сельскохозяйственного использования, согласно кадастрового паспорта земельного участка № 36-00/5001/2014-90321 от 17.03.2014 г., выданного филиалом ФГБУ «ФКП Росреестра» по Воронежской области.

2. Настоящее дополнительное соглашение является неотъемлемой частью Договора аренды земельного участка от 12 февраля 2009 года, дополнительного соглашения от 21 августа 2013 года и дополнительного соглашения от 30 июля 2014 года

3. По вопросам непредусмотренным настоящим дополнительным соглашением стороны руководствуются законодательством.

4. Настоящее дополнительное соглашение составлено в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, из которых по одному экземпляру хранится у сторон, третий



в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

5. Реквизиты Сторон:

|  |   |
|--|---|
| Арендодатель:  | Арендатор:  |
| Администрация Хохольского муниципального района Воронежской области<br>Адрес: р.п. Хохольский, ул. Ленина, д. 8<br>ИНН3631001604 КПП 363101001<br>Получатель:<br>УФК по Воронежской области (отдел сельского хозяйства и муниципального имущества администрации Хохольского муниципального района Воронежской области)<br>р/с 40101810500000010004 (отделение по Воронежской области Главного управления Центрального банка Российской Федерации по Центральному федеральному округу), КБК 92511105013100000120<br>ИНН 3631005662 КПП 363101001<br>БИК 042007001, ОКТМО 20656460 | КФХ ИП Самойлов А.Р.<br>Адрес: г. Москва, Сумской проезд, д.8, корп. 2, кв. 11<br>ИНН 772632817757<br>ОГРН309774604000107 р/с 40802810600020120163 в ОАО «Межтопэнергобанк» к/с 30101810900000000237 в Отд. № 2 МГТУ Банка России по г Москва |
| АРЕНДОДАТЕЛЬ:<br>Глава администрации<br><br>Пономарев Павел Васильевич   | АРЕНДАТОР:<br>Глава КФХ ИП Самойлова А.Р.<br><br>Самойлов Андрей Рудольфович  |





В.Н. Литвинова

прошито, пронумеровано и скреплено печатью  
( ) листов



## ДОГОВОР

уступки прав и обязанностей по договору аренды земельных участков

р.п. Хохольский

«16» февраля 2017 года

КФХ Самойлова А.Р., в лице главы КФХ ИП Самойлова Андрея Рудольфовича, именуемое в дальнейшем "Сторона-1", действующего на основании Свидетельства о государственной регистрации крестьянского (фермерского) хозяйства серии 77 № 011331434, зарегистрированного за основным государственным регистрационным номером 309774604000107 в Межрайонной инспекции ФНС № 46 по г. Москва, с одной стороны и ООО «Хохольский мел», ОГРН 1053676521667, ИНН 3631005447, именуемое в дальнейшем "Сторона-2", в лице Генерального директора Серова Михаила Михайловича, действующего на основании Устава, с другой стороны, совместно именуемые "Стороны", заключили настоящий Договор о нижеследующем:

### 1. Предмет договора.

1.1. В соответствии с условиями Настоящего Договора СТОРОНА-1 уступает, а СТОРОНА-2 принимает на себя права и обязанности АРЕНДАТОРА, вытекающие из Договора аренды земельных участков от 12.02.2009 г., дополнительного соглашения от 21.08.2013 г. к договору аренды земельных участков от 12.02.2009 г., дополнительного соглашения от 30.07.2014 г. к договору аренды земельных участков от 12.02.2009 г., дополнительного соглашения от 30.06.2016 г. к договору аренды земельных участков от 12.02.2009 г. (далее «Договор аренды»), что подтверждается государственной регистрацией вышеуказанных документов:

- ✓ Государственная регистрация договора аренды № 36-36-32/002/2009-340 от "04" марта 2009 г., произведена Управлением Федеральной регистрационной службы по Воронежской области.
- ✓ Государственная регистрация дополнительного соглашения к договору аренды № 36-36-32/019/2013-963 от "28" октября 2013 г., произведена Управлением Федеральной регистрационной службы по Воронежской области.
- ✓ Государственная регистрация дополнительного соглашения к договору аренды № 36-36-32/018/2014-482 от "29" сентября 2014 г., произведена Управлением Федеральной регистрационной службы по Воронежской области.
- ✓ Государственная регистрация дополнительного соглашения к договору аренды № 36-36-32/008/2016-759/1 от "20" июля 2016 г., произведена Управлением Федеральной регистрационной службы по Воронежской области.

1.2. Предмет Договора аренды (заключен на 49 лет): земельные участки общей площадью 234,31 гектаров.

Участки имеют следующие кадастровые номера и адреса:

- ✓ Кадастровый номер 36:31:3800011:77 площадью 973112 кв.м.; адрес объекта: Воронежская область, р-н Хохольский, западная часть кадастрового квартала 36:31:3800011. Разрешенное использование – для сельскохозяйственного использования.
- ✓ Кадастровый номер 36:31:3800011:104 площадью 604146 кв.м.; адрес объекта: Воронежская область, р-н Хохольский, западная часть кадастрового квартала 36:31:3800011, участок 1. Разрешенное использование – для сельскохозяйственного использования.
- ✓ Кадастровый номер 36:31:3800011:102 площадью 456000 кв.м.; адрес объекта: Воронежская область, р-н Хохольский, западная часть кадастрового квартала

36:31:3800011, участок 2. Разрешенное использование – для строительства цементного завода.

- ✓ Кадастровый номер 36:31:3800011:120 площадью 310068 кв.м.; адрес объекта: Воронежская область, р-н Хохольский, западная часть кадастрового квартала 36:31:3800011, участок 3. Разрешенное использование – для сельскохозяйственного использования.

1.3. Права и обязанности по вышеуказанному Договору считаются переданными в момент подписания между сторонами Настоящего Договора и передаточного акта.

1.4. СТОРОНА -1 гарантирует, что участки не обременены правами третьих лиц, третьи лица не имеют преимущественного права их покупки, права СТОРОНЫ-1 или права Арендодателя на участки не оспариваются, они под арестом не находятся.

## 2. Цена и порядок расчетов.

2.1. СТОРОНА-2 за уступку прав и обязанностей по договору аренды земельных участков с дополнительными соглашениями к нему, указанными в п. 1.1 Настоящего Договора, уплачивает СТОРОНЕ-1 денежные средства в сумме 3000 (Три тысячи ) рублей, включая НДС.

2.2. Оплата уступки права аренды по Настоящему Договору производится на момент подписания договора.

## 3. Права и обязанности сторон.

3.1. СТОРОНА-1 обязана:

3.1.1. Передать СТОРОНЕ-2 права и обязанности по Договору аренды, указанному в п.1.1. Настоящего Договора, в полном объеме.

3.1.2. В течение трех рабочих дней, после подписания Настоящего Договора, передать по акту СТОРОНЕ-2 все документы, удостоверяющие его права, а именно:

- Договор аренды земельных участков от 12.02.2009 г со всеми приложениями, дополнительными соглашениями и другими документами, являющимися его неотъемлемой частью;

-иные документы, имеющиеся у СТОРОНЫ-1 и относящиеся к договору, по которому происходит уступка прав.

СТОРОНА-1 также обязана сообщить СТОРОНЕ-2 все иные сведения, имеющие значение для осуществления СТОРОНОЙ-2 своих прав арендатора по указанным договором требованиям.

3.1.3. Подписать Передаточный акт в течение трех рабочих дней после подписания Настоящего Договора.

3.1.4. В письменной форме, в течение трех рабочих дней с момента подписания Настоящего Договора, уведомить Арендодателя о состоявшемся переходе права аренды к СТОРОНЕ-2.

3.2. СТОРОНА-2 обязана:

3.2.1. Принять от СТОРОНЫ-1 права и обязанности по Договору аренды, указанному в п. 1.1. Настоящего Договора, в полном объеме.

3.2.2. Выполнять обязанности Арендатора в полном объеме с момента подписания Настоящего Договора.

3.2.3. Выполнить в полном объеме свои обязанности указанные в разделе 2 Настоящего Договора.

3.2.4. Подписать передаточный акт в день подачи Настоящего Договора для регистрации перехода права аренды земельного участка, указанного в п. 1.2 Настоящего Договора.



3.2.5. Использовать участок в соответствии с его целевым направлением и принадлежностью к категории земель и разрешенным использованием.

3.2.6. Своевременно производить арендные платежи за землю.

3.2.7. Не допускать загрязнения, захламления, деградации и ухудшения плодородия почв на земле.

3.2.8. Не нарушать права других землепользователей и природопользователей.

3.2.9. Выполнять иные требования, предусмотренные законодательством о земле.

3.3. СТОРОНА-2 имеет преимущественное право по истечении срока Договора аренды участка на заключение нового договора аренды участка на новый срок, за исключением случаев, установленных законодательством.

#### 4. Ответственность сторон.

4.1. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства по Настоящему Договору, обязана возместить другой Стороне причиненные таким неисполнением убытки в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

4.2. Взыскание неустоек и убытков не освобождает Сторону, нарушившую договор, от неисполнения обязательств в натуре.

#### 5. Обязательства непреодолимой силы.

5.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение своих обязательств по Настоящему Договору, если их исполнению препятствует чрезвычайное или непредотвратимое при данных условиях обстоятельство (непреодолимая сила).

5.2. При возникновении обстоятельств непреодолимой силы, препятствующих исполнению обязательств по настоящему Договору одной из Сторон, эта Сторона обязана оповестить другую Сторону не позднее пяти дней с момента возникновения таких обязательств, при этом срок выполнения обязательств по Настоящему Договору переносится соразмерно времени, в течение которого действовали такие обстоятельства.

#### 6.Срок действия настоящего договора.

6.1. Настоящий договор вступает в силу с момента его подписания сторонами и действует до полного исполнения ими обязательств по настоящему договору или до расторжения настоящего договора.

#### 7. Разрешение споров.

7.1. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть между Сторонами по вопросам, не нашедшим своего разрешения в тексте Настоящего Договора, будут разрешаться путем переговоров на основе действующего законодательства Российской Федерации.

7.2. При не урегулировании в процессе переговоров спорных вопросов, споры разрешаются в суде в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

#### 8. Заключительные положения.

- 8.1. Любые изменения и дополнения к настоящему договору действительны при условии, если они совершены в письменной форме и подписаны сторонами или надлежаще уполномоченными на то представителями сторон.
- 8.2. Все уведомления и сообщения должны направляться в письменной форме.
- 8.3. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим договором, стороны руководствуются действующим законодательством РФ.
- 8.4. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, из которых один находится у СТОРОНЫ-1, второй - у СТОРОНЫ-2, третий экземпляр направляется в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Воронежской области.

9. Адреса, платежные реквизиты СТОРОН и подписи СТОРОН:

СТОРОНА-1:

КФХ ИП Самойлова А.Р.

ИНН 772632817757, р/с  
40802810600020120163 в ПАО  
«Межтопэнергобанк»  
Корсчет: 30101810345250000237 в ГУ  
Банка России по Центральному  
федеральному округу  
БИК: 044525237

Глава КФХ ИП Самойлова А.Р.



СТОРОНА-2:

ООО «Хохольский мел»

ИНН 3631005447, КПП 363101001,  
р/с 40702810900022122723 в  
ПАО «Межтопэнергобанк»  
Корсчет: 30101810345250000237 в ГУ  
Банка России по Центральному  
федеральному округу БИК: 044525237

Генеральный директор

ООО «Хохольский мел»

М.М. Серов



Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Воронежской области

Принимается государственная регистрация

Дата регистрации: 21.09.2017

№ документа: 26:92:38000102-36/001/2017

Регистратор: М.И. Ананьев С.И.

прошито пронумеровано и

скреплено печатью листа





**АКТ ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ**

р.п. Хохольский

10 февраля 2017 года

КФХ Самойлова А.Р., в лице главы КФХ ИП Самойлова Андрея Рудольфовича, именуемое в дальнейшем "Сторона-1", действующего на основании Свидетельства о государственной регистрации крестьянского (фермерского) хозяйства серии 77 № 011331434, зарегистрированного за основным государственным регистрационным номером 309774604000107 в Межрайонной инспекции ФНС № 46 по г. Москва, с одной стороны и ООО «Хохольский мел», ОГРН 1053676521667, ИНН 3631005447, именуемое в дальнейшем "Сторона-2", в лице Генерального директора Серова Михаила Михайловича, действующего на основании Устава, с другой стороны, совместно именуемые "Стороны составили настоящий акт о нижеследующем:

1. СТОРОНА-1 уступает, а СТОРОНА-2 принимает на себя права и обязанности Арендатора земельных участков общей площадью 234,31 гектаров.

Участки имеют следующие кадастровые номера и адреса:

- ✓ Кадастровый номер 36:31:3800011:77 площадью 973112 кв.м.; адрес объекта: Воронежская область, р-н Хохольский, западная часть кадастрового квартала 36:31:3800011. Разрешенное использование – для сельскохозяйственного использования.
- ✓ Кадастровый номер 36:31:3800011:104 площадью 604146 кв.м.; адрес объекта: Воронежская область, р-н Хохольский, западная часть кадастрового квартала 36:31:3800011, участок 1. Разрешенное использование – для сельскохозяйственного использования.
- ✓ Кадастровый номер 36:31:3800011:102 площадью 456000 кв.м.; адрес объекта: Воронежская область, р-н Хохольский, западная часть кадастрового квартала 36:31:3800011, участок 2. Разрешенное использование – для строительства цементного завода.
- ✓ Кадастровый номер 36:31:3800011:120 площадью 310068 кв.м.; адрес объекта: Воронежская область, р-н Хохольский, западная часть кадастрового квартала 36:31:3800011, участок 3. Разрешенное использование – для сельскохозяйственного использования.

2. СТОРОНА-1 передает, а СТОРОНА-2 принимает договор аренды земельных участков от 12.02.2009 г., со всеми дополнительными соглашениями, приложениями и другими документами, являющимися их неотъемлемой частью.

Стороны претензий друг к другу не имеют.

**СТОРОНА-1:**

КФХ ИП Самойлова А.Р.  
ИНН 772632817757, р/с  
40802810600020120163 в ПАО  
«Межгосэнергобанк»  
Корсчет: 30101810345250000237 в ГУ  
Банка России по Центральному  
федеральному округу  
БИК: 044525237

Глава КФХ ИП Самойлов А.Р.  
Самойлов  
Андрей  
Рудольфович Самойлов



**СТОРОНА-2:**

ООО «Хохольский мел»  
ИНН 3631005447, КПП 363101001,  
р/с 40702810900022122723 в  
ПАО «Межгосэнергобанк»  
Корсчет: 30101810345250000237 в ГУ  
Банка России по Центральному  
федеральному округу БИК: 044525237

Генеральный директор  
ООО «Хохольский мел»  
М.М. Серов



## ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ

к Договору аренды земельного участка от 12 февраля 2009 года

р.п. Хохольский, Хохольского района Воронежской области  
«05» апреля 2017 года

Администрация Хохольского городского поселения Хохольского муниципального района Воронежской области, ИНН 3631006296, КПП 363101001, ОГРН 1153668053769, свидетельство о государственной регистрации юридического лица, серия 36 № 003674376 выданного 02.10.2015 года за основным государственным регистрационным номером 1153668053769, дата внесения записи 01.10.2015 года, место нахождения: 396840, Воронежская область, Хохольский район, р.п.Хохольский, ул.Школьная,д.4 в лице главы администрации Хохольского городского поселения Хохольского муниципального района Тройнина Виктора Васильевича, действующего на основании Федерального закона от 06.10.2003 года №131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» решения Совета народных депутатов Хохольского городского поселения Хохольского муниципального района Воронежской области №21 от 28.10.2015года,Устава Хохольского городского поселения Хохольского муниципального района Воронежской области, именуемая в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны,

и общество с ограниченной ответственностью «Хохольский мел», ОГРН 1053676521667, ИНН 3631005447, юридический адрес: 396830, Воронежская область, Хохольский район, с.Хохол, ул.Садовая,54, в лице генерального директора Серова Михаила Михайловича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, заключили настоящее Дополнительное соглашение к Договору аренды земельного участка от 12 февраля 2009 года:

1. Стороны пришли к соглашению о внесении в договор аренды земельного участка от 12 февраля 2009 г. (далее именуемый – Договор) следующих изменений:

1.1. Изменить Арендодателя выступающего стороной по вышеуказанному договору- «Муниципальное образование – Хохольский муниципальный район Воронежской области» на «Администрация Хохольского городского поселения Хохольского муниципального района Воронежской области».

1.2. Пункт 3.1. Договора изложить в следующей редакции:

«Размер арендной платы, уплачиваемой за пользование земельными участками, составляет 5184577,75руб. (Пять миллионов сто восемьдесят четыре тысячи пятьсот семьдесят семь рублей 75 копеек).

Расчет арендной платы определен в приложении № 1 к настоящему дополнительному соглашению и являются его неотъемлемой частью.

Арендная плата в новом размере, установленном соглашением сторон, начисляется с «01» апреля 2017года».

1.3. Пункт 3.2. Договора изложить в следующей редакции:

«Арендная плата по земельным участкам сельскохозяйственного назначения в сумме 100405,75 руб.(Сто тысяч четыреста пять рублей 75 копеек) вносится Арендатором равными частями дважды в год: не позднее 15 сентября и 15 ноября текущего года, по землям промышленности в сумме 5084172руб.(Пять миллионов восемьдесят четыре тысячи сто семьдесят два рубля) уплачивается арендатором ежеквартально равными частями не позднее 25 числа первого месяца квартала.

Получатель: УФК по Воронежской области (отдел сельского хозяйства и муниципального имущества администрации Хохольского муниципального района), ИНН 3631005662, КПП 363101001, р/счет № 40101810500000010004 в Отделении Воронеж г.Воронеж, БИК 042007001, ОКТМО 20656151, КБК 92511105013130000120.

В случае изменения реквизитов и (или) получателя счета, Арендодатель обязан уведомить арендодателя в течение десяти календарных дней. В противном случае платеж,



произведенный в сумме и по указанным в настоящем договоре реквизитам, будет считаться надлежащим исполнением обязанности Арендатора по внесению арендной платы».

1.4. Пункт 8.3. Договора изложить в следующей редакции:

«Неотъемлемой частью договора являются:

8.3.1. Кадастровая выписка о земельном участке, выданная филиалом ФГБУ «ФКП Росреестра» по Воронежской области» от 31.03.2017г. №36/исх/17-237465 ;

8.3.2. Расчеты арендной платы.

2. Настоящее дополнительное соглашение является неотъемлемой частью Договора аренды земельного участка от 12.02.2009 г.

3. По вопросам непредусмотренным настоящим дополнительным соглашением стороны руководствуются законодательством.

4. Настоящее дополнительное соглашение составлено в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, из которых по одному экземпляру хранится у сторон, третий - в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Реквизиты сторон:

**АРЕНДОДАТЕЛЬ**

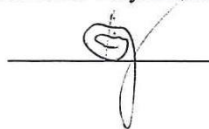
Администрация Хохольского городского поселения Хохольского муниципального района Воронежской области  
Адрес: Воронежская область,  
Хохольский район,  
р.п. Хохольский, ул. Школьная, д. 8

**АРЕНДАТОР**

ООО «Хохольский мел»  
ИНН 3631005447,  
ОГРН 1053676521667  
юридический адрес: 396830, Воронежская область, Хохольский район, с. Хохол, ул. Садовая, 54

**АРЕНДОДАТЕЛЬ**

Глава администрации  
Хохольского городского поселения  
Хохольского муниципального района





**АРЕНДАТОР**

Генеральный директор  
ООО «Хохольский мел»



Приложение №1  
к дополнительному соглашению  
от «05» апреля 2017 г.

РАСЧЕТ

Арендной платы по земельному участку, расположенному по адресу : Воронежская область,  
Хохольский район, северо-восточная часть кадастрового квартала 36:31:38 00 011  
кадастровый номер 36:31:38 00 011:77

| № п/п | Кадастровая стоимость земельного участка (руб.) | Площадь земельного участка (кв.м.) | Ставка арендной платы (%) | Сумма арендной платы (руб.) |
|-------|---|------------------------------------|---------------------------|-----------------------------|
| 1     | 6471194,80                                      | 973112                             | 0,8                       | 51769-56                    |

Получатель: УФК по Воронежской области  
(Отдел сельского хозяйства и муниципального имущества администрации  
Хохольского муниципального района Воронежской области)  
р/с 40101810500000010004 в Отделении Воронеж г.Воронеж БИК 042007001  
ИНН 3631005662  
КПП 363101001  
ОКТМО 20656151  
КБК 92511105013130000120

Назначение платежа: арендная плата по договору аренды земельного участка от 12.02.2009г. за земли сельскохозяйственного назначения

Расчет арендной платы произведен на основании :

- Постановления правительства Воронежской области от 31.10.2016г. №827 «Об утверждении результатов определения кадастровой стоимости земельных участков в составе земель сельскохозяйственного назначения Воронежской области»;
- Постановления администрации Воронежской области от 25.04.2008г. №349 «Об утверждении Положения о порядке определения размера арендной платы, порядке, условиях и сроках внесения арендной платы за использование земельных участков, находящихся в собственности Воронежской области, и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена»;
- Приказа департамента имущественных и земельных отношений Воронежской области от 16.09.2011 г. №1647 « Об установлении арендных ставок за пользование земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена на территории Хохольского муниципального района Воронежской области».

4

Приложение №1  
к дополнительному соглашению  
от «05» апреля 2017 г.

РАСЧЕТ

Арендной платы по земельному участку, расположенному по адресу : Воронежская область,  
Хохольский район, западная часть кадастрового квартала 36:31:38 00 011, участок 1,  
кадастровый номер 36:31:38 00 011:104

| № п/п | Кадастровая стоимость земельного участка (руб.) | Площадь земельного участка (кв.м.) | Ставка арендной платы (%) | Сумма арендной платы (руб.) |
|-------|---|------------------------------------|---------------------------|-----------------------------|
| 1     | 4017570,90                                      | 604146                             | 0,8                       | 32140-57                    |

Получатель: УФК по Воронежской области  
(Отдел сельского хозяйства и муниципального имущества администрации  
Хохольского муниципального района Воронежской области)  
р/с 4010181050000010004 в Отделении Воронеж г.Воронеж БИК 042007001  
ИНН 3631005662  
КПП 363101001  
ОКТМО 20656151  
СБК 92511105013130000120

Назначение платежа: арендная плата по договору аренды земельного участка от 12.02.2009г. за  
земли сельскохозяйственного назначения

Расчет арендной платы произведен на основании :

- Постановления правительства Воронежской области от 31.10.2016г. №827 «Об утверждении результатов определения кадастровой стоимости земельных участков в составе земель сельскохозяйственного назначения Воронежской области»;
- Постановления администрации Воронежской области от 25.04.2008г. №349 «Об утверждении Положения о порядке определения размера арендной платы, порядке, условиях и сроках внесения арендной платы за использование земельных участков, находящихся в собственности Воронежской области, и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена»;
- Приказа департамента имущественных и земельных отношений Воронежской области от 16.09.2011 г. №1647 « Об установлении арендных ставок за пользование земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена на территории Хохольского муниципального района Воронежской области».



Приложение №1  
к дополнительному соглашению  
от «05» апреля 2017 г.

**РАСЧЕТ**

Арендной платы по земельному участку, расположенному по адресу : Воронежская область,  
Хохольский район, западная часть кадастрового квартала 36:31:38 00 011, участок №2  
кадастровый номер 36:31:38 00 011:102

| № п/п | Кадастровая стоимость земельного участка (руб.) | Площадь земельного участка (кв.м.) | Ставка арендной платы (%) | Сумма арендной платы (руб.) |
|-------|---|------------------------------------|---------------------------|-----------------------------|
| 1     | 203366880                                       | 456000                             | 2,5                       | 5084172-00                  |

Получатель: УФК по Воронежской области  
(Отдел сельского хозяйства и муниципального имущества администрации  
Хохольского муниципального района Воронежской области)  
р/с 40101810500000010004 в Отделении Воронеж г.Воронеж БИК 042007001  
ИНН 3631005662  
КПП 363101001  
ОКТМО 20656151  
КБК 92511105013130000120

Назначение платежа: арендная плата по договору аренды земельного участка от 12.02.2009г. за  
земли промышленности

Расчет арендной платы произведен на основании :

- Постановления правительства Воронежской области от 11.12.2015г. №969 «Об утверждении результатов определения кадастровой стоимости земельных участков в составе земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земель для обеспечения космической деятельности, земель обороны, безопасности и земель иного специального назначения Воронежской области»;
- Постановления администрации Воронежской области от 25.04.2008г. №349 «Об утверждении Положения о порядке определения размера арендной платы, порядке, условиях и сроках внесения арендной платы за использование земельных участков, находящихся в собственности Воронежской области, и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена»;
- Приказа департамента имущественных и земельных отношений Воронежской области от 16.09.2011 г. №1647 « Об установлении арендных ставок за пользование земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена на территории Хохольского муниципального района Воронежской области».

Приложение №1  
к дополнительному соглашению  
от «05» апреля 2017 г.

### РАСЧЕТ

Арендной платы по земельному участку, расположенному по адресу : Воронежская область,  
Хохольский район, западная часть кадастрового квартала 36:31:38 00 011, уч.3,  
кадастровый номер 36:31:38 00 011:120

| № п/п | Кадастровая стоимость земельного участка (руб.) | Площадь земельного участка (кв.м.) | Ставка арендной платы (%) | Сумма арендной платы (руб.) |
|-------|---|------------------------------------|---------------------------|-----------------------------|
| 1     | 2061952,20                                      | 310068                             | 0,8                       | 16495-62                    |

Получатель: УФК по Воронежской области  
(Отдел сельского хозяйства и муниципального имущества администрации  
Хохольского муниципального района Воронежской области)  
р/с 40101810500000010004 в Отделении Воронеж г.Воронеж БИК 042007001  
ИНН 3631005662  
КПП 363101001  
ОКТМО 20656151  
КБК 92511105013130000120

Назначение платежа: арендная плата по договору аренды земельного участка от 12.02.2009г. за  
земли сельскохозяйственного назначения

Расчет арендной платы произведен на основании :

- Постановления правительства Воронежской области от 31.10.2016г. №827 «Об утверждении результатов определения кадастровой стоимости земельных участков в составе земель сельскохозяйственного назначения Воронежской области»;
- Постановления администрации Воронежской области от 25.04.2008г. №349 «Об утверждении Положения о порядке определения размера арендной платы, порядке, условиях и сроках внесения арендной платы за использование земельных участков, находящихся в собственности Воронежской области, и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена»;
- Приказа департамента имущественных и земельных отношений Воронежской области от 16.09.2011 г. №1647 « Об установлении арендных ставок за пользование земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена на территории Хохольского муниципального района Воронежской области».

КВ.1

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

"31" марта 2017г. № 36/нес/17-237465

|      |  |                   |   |  |   |                 |
|------|--|-------------------|---|--|---|-----------------|
| 1    | Кадастровый номер:   | 36:31:3800011:102 | 2 | Лист № 1   | 3 | Всего листов: 7 |
| 4    | Номер кадастрового квартала:   | 36:31:3800011     | 6 | Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости:<br>16.08.2013 |   |                 |
| 5    | Предыдущие номера:   | 36:31:3800011:78  |   |  |   |                 |
| 8    | Кадастровые номера объектов капитального строительства:  |                   |   |  |   |                 |
| 9    | Адрес (описание местоположения): Воронежская область, р-н Хохольский, западная часть кадастрового квартала 36:31:3800011, участок №2   |                   |   |  |   |                 |
| 10   | Категория земель, Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения |                   |   |  |   |                 |
| 11   | Разрешенное использование: Для строительства цементного завода   |                   |   |  |   |                 |
| 12   | Площадь: 456000 +/- 5909 кв. м   |                   |   |  |   |                 |
| 13   | Кадастровая стоимость: 203366880 руб.  |                   |   |  |   |                 |
| 14   | Система координат: СК кадастрового округа  |                   |   |  |   |                 |
| 15   | Сведения о правах: Сведения о регистрации прав отсутствуют   |                   |   |  |   |                 |
| 16   | Особые отметки: Для данного земельного участка обеспечен доступ посредством земельного участка (земельных участков) с кадастровым номером (кадастровыми номерами) земли общего пользования.                                      |                   |   |  |   |                 |
| 17   | Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о земельном участке). Сведения об объекте недвижимости имеют статус учтенные   |                   |   |  |   |                 |
| 18   | Дополнительные сведения:   |                   |   |  |   |                 |
| 18.1 | Сведения о природных объектах, расположенных в пределах земельного участка: _____  |                   |   |  |   |                 |
| 18.2 | Кадастровые номера участков, образованных из земельного участка: _____   |                   |   |  |   |                 |
| 19   | Сведения о кадастровых инженерах: Панин Евгений Васильевич №36-10-9, 17.07.2013  |                   |   |  |   |                 |

ведущий инженер

(подписание, должность)

Администрация Хохольского муниципального района  
Катя Александровна Александровна  
подпись: Александровна Катя  
Должность: ведущий инженер  
Ф.И.О.: Александровна Катя  
Дата: \_\_\_\_\_



Л.В. Новикова  
(инициалы, фамилия)

(подпись)



КВ.2

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

"31" января 2017г. № 16/псч/17-237465

|   |  |                   |
|---|--|-------------------|
| 1 | Кадастровый номер:                       | 36:31:3800011:102 |
| 4 | План (чертеж, схема) земельного участка: |                   |
| 5 | Масштаб:                                 |                   |

|   |          |   |                 |
|---|----------|---|-----------------|
| 2 | Лист № 2 | 3 | Всего листов: 7 |
|---|----------|---|-----------------|

ведущий инженер  
(инициалы, фамилия)

М.П.

(подпись)

Л.В. Новикова  
(инициал, фамилия)

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

"1" марта 2017г., № 36/нкс/17-23/7465

|  |                     |                           |  |          |   |                 |
|--|---------------------|---------------------------|--|----------|---|-----------------|
| 1  | Кадстровый номер:   | 36:31:3800011:102         | 2  | Лист № 3 | 3 | Всего листов: 7 |
| Сведения о частях земельного участка и обременениях: |                     |                           |  |          |   |                 |
| 4  | Учетный номер части | Площадь (м <sup>2</sup> ) | Характеристика части   |          |   |                 |
| 1  | 2                   | 3                         | 4  |          |   |                 |
| 1  | —                   | —                         | Аренда (в том числе, субаренда), Общество с ограниченной ответственностью "Хохольский мсл" |          |   |                 |

ведущий инженер  
(подпись, должность)

М.П.

(подпись)

Л.В. Новикова  
(подпись, фамилия)



КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

"31" января 2017г., № 36/лсх/17-237/465

| 1                                   |             | 2                 |                               | 3                                 |   | 4  |                   | 5                                   |  | 6              |  | 7 |  | 8 |  |
|-------------------------------------|-------------|-------------------|-------------------------------|-----------------------------------|---|--|-------------------|-------------------------------------|--|----------------|--|---|--|---|--|
| Кадатровый номер: 36:31:3800011:102 |             | Лист № 4          |                               | Всего листов: 7                   |   | Описание местоположения границ земельного участка: |                   | Кадастровые номера смежных участков |  | Особые отметки |  |   |  |   |  |
| Номер п/п                           | Номер точки | Дирекционный угол | Горизонтальное проложение (м) | Описание закрепления на местности |   | Кадастровые номера смежных участков                |                   | Особые отметки                      |  |                |  |   |  |   |  |
| 1                                   | 1           | 40                | 144° 16'                      | -                                 | - | 36:31:3800011:80                                   | Адрес отсутствует |                                     |  |                |  |   |  |   |  |
| 2                                   | 1           | 1                 | -                             | -                                 | - | 36:31:3800011:45                                   | Адрес отсутствует |                                     |  |                |  |   |  |   |  |
| 3                                   | 2           | 1                 | 14° 27'                       | 545.20                            | - | 36:31:3800011:44                                   | Адрес отсутствует |                                     |  |                |  |   |  |   |  |
| 4                                   | 3           | 2                 | 60° 14'                       | 201.66                            | - | 36:31:3800011:44                                   | Адрес отсутствует |                                     |  |                |  |   |  |   |  |
| 5                                   | 4           | 3                 | 153° 36'                      | 198.98                            | - | 36:31:3800011:44                                   | Адрес отсутствует |                                     |  |                |  |   |  |   |  |
| 6                                   | 5           | 4                 | 23° 3'                        | 140.83                            | - | 36:31:3800011:104                                  | Адрес отсутствует |                                     |  |                |  |   |  |   |  |
| 7                                   | 6           | 5                 | 48° 16'                       | 156.04                            | - | 36:31:3800011:104                                  | Адрес отсутствует |                                     |  |                |  |   |  |   |  |
| 8                                   | 7           | 6                 | 56° 23'                       | 74.03                             | - | 36:31:3800011:104                                  | Адрес отсутствует |                                     |  |                |  |   |  |   |  |
| 9                                   | 8           | 7                 | 59° 1'                        | 197.56                            | - | 36:31:3800011:104                                  | Адрес отсутствует |                                     |  |                |  |   |  |   |  |
| 10                                  | 9           | 8                 | 354° 1'                       | 95.72                             | - | -  | -                 |                                     |  |                |  |   |  |   |  |
| 11                                  | 10          | 9                 | 351° 5'                       | 29.17                             | - | 36:31:3800011:81                                   | Адрес отсутствует |                                     |  |                |  |   |  |   |  |
| 12                                  | 11          | 10                | 255° 4'                       | 289.12                            | - | 36:31:3800011:120                                  | Адрес отсутствует |                                     |  |                |  |   |  |   |  |
| 13                                  | 12          | 11                | 270° 33'                      | 193.04                            | - | 36:31:3800011:120                                  | Адрес отсутствует |                                     |  |                |  |   |  |   |  |
| 14                                  | 13          | 12                | 276° 38'                      | 195.23                            | - | 36:31:3800011:120                                  | Адрес отсутствует |                                     |  |                |  |   |  |   |  |
| 15                                  | 14          | 13                | 300° 29'                      | 14.19                             | - | -  | -                 |                                     |  |                |  |   |  |   |  |
| 16                                  | 15          | 14                | 304° 4'                       | 101.21                            | - | -  | -                 |                                     |  |                |  |   |  |   |  |
| 17                                  | 16          | 15                | 280° 40'                      | 9.68                              | - | -  | -                 |                                     |  |                |  |   |  |   |  |
| 18                                  | 17          | 16                | 249° 20'                      | 74.13                             | - | -  | -                 |                                     |  |                |  |   |  |   |  |
| 19                                  | 17          | 17                | -                             | -                                 | - | -  | -                 |                                     |  |                |  |   |  |   |  |
| 20                                  | 18          | 17                | 243° 58'                      | 167.52                            | - | 36:31:3800011:105                                  | Адрес отсутствует |                                     |  |                |  |   |  |   |  |
| 21                                  | 19          | 18                | 183° 37'                      | 28.88                             | - | -  | -                 |                                     |  |                |  |   |  |   |  |
| 22                                  | 20          | 19                | 186° 7'                       | 59.80                             | - | 36:31:3800011:75                                   | Адрес отсутствует |                                     |  |                |  |   |  |   |  |
| 23                                  | 21          | 20                | 218° 32'                      | 55.32                             | - | 36:31:3800011:75                                   | Адрес отсутствует |                                     |  |                |  |   |  |   |  |
| 24                                  | 22          | 21                | 231° 54'                      | 59.92                             | - | 36:31:3800011:75                                   | Адрес отсутствует |                                     |  |                |  |   |  |   |  |
| 25                                  | 23          | 22                | 250° 49'                      | 60.46                             | - | 36:31:3800011:75                                   | Адрес отсутствует |                                     |  |                |  |   |  |   |  |
| 26                                  | 24          | 23                | 258° 5'                       | 48.19                             | - | 36:31:3800011:75                                   | Адрес отсутствует |                                     |  |                |  |   |  |   |  |
| 27                                  | 25          | 24                | 251° 3'                       | 83.39                             | - | 36:31:3800011:75                                   | Адрес отсутствует |                                     |  |                |  |   |  |   |  |
| 28                                  | 26          | 25                | 263° 30'                      | 72.08                             | - | 36:31:3800011:75                                   | Адрес отсутствует |                                     |  |                |  |   |  |   |  |
| 29                                  | 27          | 26                | 268° 49'                      | 45.34                             | - | 36:31:3800011:75                                   | Адрес отсутствует |                                     |  |                |  |   |  |   |  |
| 30                                  | 28          | 27                | 268° 45'                      | 42.61                             | - | 36:31:3800011:75                                   | Адрес отсутствует |                                     |  |                |  |   |  |   |  |



file://C:\WINDOWS\TEMP\Rar\$DI00.578\doc11843025.xml

04.04.2017

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

"31" марта 2017г. № 36/ех/17-237465

Кадастровый номер: 36:31:3800011:102

| 1  |             | 2                 |                              | 3                                 |   | 4                                   |                   |
|--|-------------|-------------------|------------------------------|-----------------------------------|---|-------------------------------------|-------------------|
| Кадастровый номер                                  |             | Лист № 5          |                              | Всего листов: 7                   |   |                                     |                   |
| Описание местоположения границ земельного участка: |             |                   |                              |                                   |   |                                     |                   |
| Номер п/п  | Номер точки | Дирекционный угол | оризонтальное проложение (м) | Описание закрепления на местности |   | Кадастровые номера смежных участков | События отметки   |
| 31   | 29          | 28                | 244° 24'                     | 6                                 | 7 | 36:31:3800011:75                    | 8                 |
| 32   | 30          | 29                | 170° 5'                      | -                                 | - | -                                   | Адрес отсутствует |
| 33   | 31          | 30                | 100° 16'                     | -                                 | - | 36:31:3800011:75                    | Адрес отсутствует |
| 34   | 32          | 31                | 109° 19'                     | -                                 | - | -                                   | -                 |
| 35   | 33          | 32                | 118° 42'                     | -                                 | - | -                                   | -                 |
| 36   | 34          | 33                | 116° 50'                     | -                                 | - | 36:31:3800011:80                    | Адрес отсутствует |
| 37   | 35          | 34                | 114° 43'                     | -                                 | - | 36:31:3800011:80                    | Адрес отсутствует |
| 38   | 36          | 35                | 132° 42'                     | -                                 | - | 36:31:3800011:80                    | Адрес отсутствует |
| 39   | 37          | 36                | 141° 53'                     | -                                 | - | 36:31:3800011:80                    | Адрес отсутствует |
| 40   | 38          | 37                | 177° 14'                     | -                                 | - | 36:31:3800011:80                    | Адрес отсутствует |
| 41   | 39          | 38                | 182° 29'                     | -                                 | - | 36:31:3800011:80                    | Адрес отсутствует |
| 42   | 40          | 39                | 173° 58'                     | -                                 | - | 36:31:3800011:80                    | Адрес отсутствует |

ведущий инженер  
(подпись)

М.П.

Л.В. Новикова  
(инициалы, фамилия)

file://C:\WINDOWS\TEMP\Rar\$DI00.578\doc11843025.xml

04.04.2017

31" марта 2017г. № 36/мех/17-237465.  
1 Кадастровый номер: 36:31:3800011:102

| 1  | Координаты |            | 4                       | 5 |
|----|------------|------------|-------------------------|---|
|    | X          | Y          |                         |   |
| 31 | 498476.80  | 1270115.22 | Закрепление отсутствует |   |
| 32 | 498524     | 1269980.62 | Закрепление отсутствует |   |
| 33 | 498613.06  | 1269817.93 | Закрепление отсутствует |   |
| 34 | 498682.77  | 1269680.17 | Закрепление отсутствует |   |
| 35 | 498723.25  | 1269592.25 | Закрепление отсутствует |   |
| 36 | 498764.65  | 1269547.39 | Закрепление отсутствует |   |
| 37 | 498817.77  | 1269505.71 | Закрепление отсутствует |   |
| 38 | 498864.16  | 1269503.47 | Закрепление отсутствует |   |
| 39 | 498990.28  | 1269508.95 | Закрепление отсутствует |   |
| 40 | 499038.74  | 1269501.72 | Закрепление отсутствует |   |

Описание поворотных точек границ земельного участка

Описание закрепления на местности

Особые отметки (точность определения)

Ведущий инженер (наименование должности) М.П. (подпись) Л.В. Новикова (подпись, фамилия)

04.04.2017

file://C:\WINDOWS\TEMP\Rar.\$DI00.578\doc11843025.xml



КН.6

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

«31» марта 2017г. № 36/лсх/17-237465  
Кадастровый номер: 36:31:3800011:102  
Описание поворотных точек границ земельного участка

| Номер точки | Координаты |            | Описание закрепления на местности | Особые отметки (точность определения) |
|-------------|------------|------------|-----------------------------------|---------------------------------------|
|             | X          | Y          |                                   |                                       |
| 1           | 499068.11  | 1269494.98 | 4                                 | 5                                     |
| 2           | 498540.17  | 1269358.89 | Закрепление отсутствует           | —                                     |
| 3           | 498440.06  | 1269183.83 | Закрепление отсутствует           | —                                     |
| 4           | 498618.29  | 1269095.37 | Закрепление отсутствует           | —                                     |
| 5           | 498488.70  | 1269040.24 | Закрепление отсутствует           | 2.50                                  |
| 6           | 498384.83  | 1268923.80 | Закрепление отсутствует           | 2.50                                  |
| 7           | 498343.85  | 1268862.15 | Закрепление отсутствует           | 2.50                                  |
| 8           | 498242.14  | 1268692.78 | Закрепление отсутствует           | —                                     |
| 9           | 498146.94  | 1268702.75 | Закрепление отсутствует           | —                                     |
| 10          | 498118.12  | 1268707.27 | Закрепление отсутствует           | —                                     |
| 11          | 498192.60  | 1268986.63 | Закрепление отсутствует           | 2.50                                  |
| 12          | 498190.74  | 1269179.66 | Закрепление отсутствует           | 2.50                                  |
| 13          | 498168.16  | 1269385.81 | Закрепление отсутствует           | —                                     |
| 14          | 498160.96  | 1269373.58 | Закрепление отсутствует           | —                                     |
| 15          | 498104.27  | 1269469.65 | Закрепление отсутствует           | —                                     |
| 16          | 498102.48  | 1269479.16 | Закрепление отсутствует           | —                                     |
| 17          | 498128.65  | 1269548.52 | Закрепление отсутствует           | —                                     |
| 18          | 498202.19  | 1269699.03 | Закрепление отсутствует           | —                                     |
| 19          | 498231.01  | 1269700.85 | Закрепление отсутствует           | —                                     |
| 20          | 498290.47  | 1269707.22 | Закрепление отсутствует           | —                                     |
| 21          | 498333.74  | 1269741.68 | Закрепление отсутствует           | —                                     |
| 22          | 498370.71  | 1269788.84 | Закрепление отсутствует           | —                                     |
| 23          | 498390.57  | 1269845.95 | Закрепление отсутствует           | —                                     |
| 24          | 498400.52  | 1269893.10 | Закрепление отсутствует           | —                                     |
| 25          | 498427.60  | 1269971.97 | Закрепление отсутствует           | —                                     |
| 26          | 498435.76  | 1270043.59 | Закрепление отсутствует           | —                                     |
| 27          | 498436.70  | 1270088.92 | Закрепление отсутствует           | —                                     |
| 28          | 498437.63  | 1270131.52 | Закрепление отсутствует           | —                                     |
| 29          | 498449.36  | 1270156    | Закрепление отсутствует           | —                                     |
| 30          | 498470.07  | 1270152.38 | Закрепление отсутствует           | —                                     |

ведущий инженер (подпись и должность) \_\_\_\_\_ М.П. \_\_\_\_\_ Л.В. Новикова (инициалы, фамилия)



Принято, пронумеровано и  
экспертно печатью // листа(ов)  
ява администрации Хохолевского  
родского поселения  
Администрация  
В.В. Тройнин  
Россия • Хохолевский район •  
ОГРН 115368805  
ИНН 363100629



## ПРИЛОЖЕНИЕ 2. Объекты-аналоги

### Объекты-аналоги, используемые при расчете рыночной стоимости земельных участков сельскохозяйственного назначения в рамках сравнительного подхода

#### Объект-аналог № 1

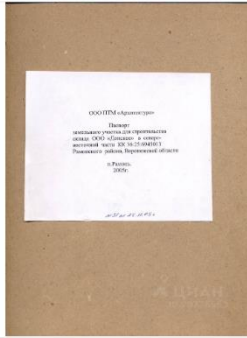
← → ↻ voronezh.cian.ru/sale/commercial/253688319/
☆

сегодня, 14:02 5 просмотров, 0 за сегодня Премиум

### Коммерческая земля, 8 га

Воронежская область, Рамонский район, Солнце-Дубрава село [На карте](#)

В избранное Поделиться Пожаловаться



2 фото

**8 га** **Участок сельскохозяйственного назначения (можно изменить)**

Отзыв о сайте Др Категория

**9 600 000 Р**

1 200 000 Р за га

ID 70726553  
Еще 1 объект

**+7 958 736-38-73**

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните  
В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

[Написать сообщение](#)

**Скрыть рекламу:**

---

← → ↻ voronezh.cian.ru/sale/commercial/253688319/
☆

Фотографии (2) **Описание** На карте Контактное лицо Коммерческая земля, 8 га

**8 га** **Участок сельскохозяйственного назначения (можно изменить)**

Площадь Категория

Участок 8,2 гектара. Окраина села. С/х назначение. Есть возможность изменения назначения. Есть разрешение на строительство хим.склада со всеми согласованиями. Дорога щебень вдоль всего участка с выездом через село Солнце-Дуброво на М4 - 1км. Электрика проходит через участок, а также другая линия по границе участка. Есть возможность взять 150кВт у соседей (срочный старт) на длительный срок с частной подстанции. Газ и вода в 300 м от участка. 15 мин до Воронежа, Официальный съезд с М4, до участка 1км по асфальтовой и щебневой дороге. Участок с небольшим уклоном, что обеспечит хороший отвод воды. Идеально под производство, склады, теплицы, логистику. Цена 1,2 млн/га, при покупке от гектара-1,5млн.

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

**+7 958 736-38-73**

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните  
В объявлении показан временный номер

**Условия сделки**

|        |                         |            |                   |
|--------|-------------------------|------------|-------------------|
| Цена   | 9 600 000 Р             | Налог      | УСН               |
| Ставка | 120 Р за м <sup>2</sup> | Тип сделки | Свободная продажа |

**9 600 000 Р**

1 200 000 Р за га

[Следить за изменением цены](#)

УСН

ID 70726553  
Еще 1 объект

**+7 958 736-38-73**

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните  
В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

[Написать сообщение](#)

**Скрыть рекламу:**

154

voronezh.cian.ru/sale/commercial/253688319/

Фотографии (2) Описание На карте Контактное лицо Коммерческая земля, 8 га

|                |                                    |
|----------------|------------------------------------|
| Мощность, кВт  | 150                                |
| Обременение    | Нет                                |
| ВРИ            | Сельскохозяйственное использование |
| Можно изменить | Да                                 |

**9 600 000 Р**  
1 200 000 Р за га

ID 70726553  
Еще 1 объект

**+7 958 736-38-73**

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните  
В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение

Скрыть рекламу:

- Не интересуюсь этой темой
- Товар куплен или услуга найдена
- Нарушает закон или спам
- Мешает просмотру контента

|                                   |                          |
|-----------------------------------|--------------------------|
| <b>Технические характеристики</b> |                          |
| <b>Электричество</b>              | Есть, на участке         |
| Мощность                          | 150 кВт                  |
| <b>Газ</b>                        | Есть, по границе участка |
| <b>Водоснабжение</b>              | Есть, по границе участка |
| Тип                               | Центральное              |
| <b>Подъездные пути</b>            | Грунтовая дорога         |

voronezh.cian.ru/sale/commercial/253688319/

создан: 14.02 просмотры: 0 за сегодня

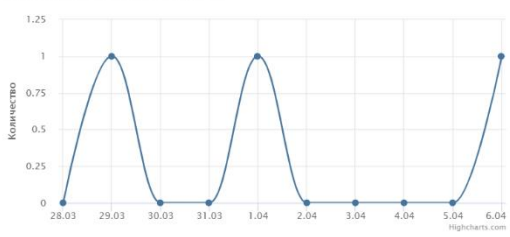
**Коммерческая земля, 8 га**  
Воронежская область, Рамонский район, Солнце-Дубрава село. На карте

**9 600 000 Р**  
1 200 000 Р за га

Следить за коммерческой сделкой

**Статистика просмотров за последние 10 дней**

6 просмотров с даты создания объявления 24.03.2021  
3 просмотра за последние 10 дней



Скрыть рекламу:

- Не интересуюсь этой темой
- Товар куплен или услуга найдена
- Нарушает закон или спам
- Мешает просмотру контента

yandex.ru/maps/193/voronezh/?ll=39.320836%2C51.829307&mode=routes&rtxt=51.967915%2C39.209468-51.660781%2C39.200269&rtt=auto&ruri=ymapsbm1%3A%2F%2Fgeo%3Fll%3D39.209%252C5...

Латвия

Все

село Солнце-Дубрава

Воронеж

Добавить точку Сбросить

Параметры Отправление сейчас

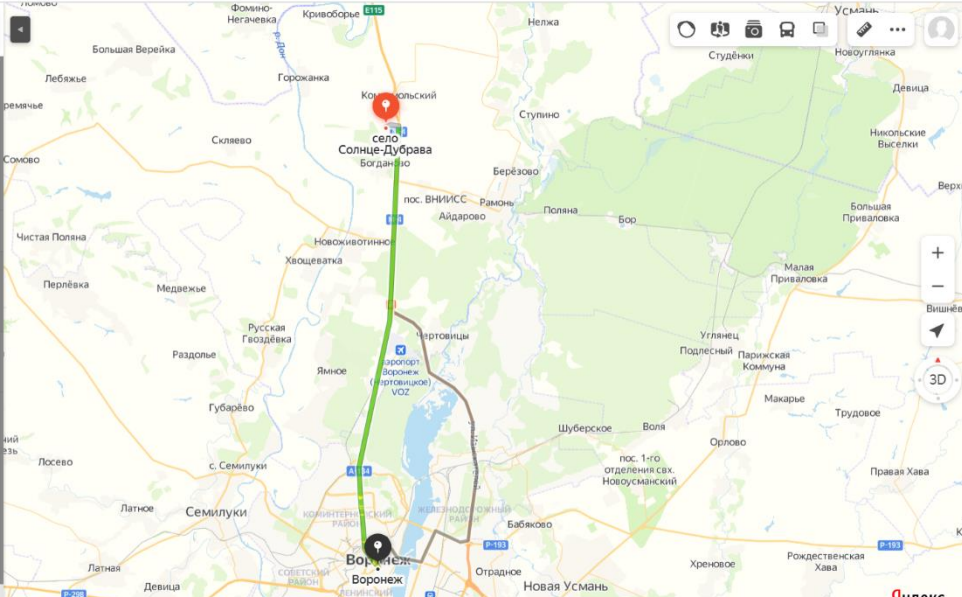
**34 мин** Прибытие в 22:36  
36 км, без пробок: 34 мин  
Посмотреть подробнее Исправить

**44 мин** Прибытие в 22:46  
46 км, без пробок: 42 мин

Отправьте этот маршрут на телефон Отправить

Скрыть рекламу:

- Не интересуюсь этой темой
- Товар куплен или услуга найдена
- Нарушает закон или спам



Яндекс



## Объект-аналог № 2

22 мар, 10:14 69 просмотров, 0 за сегодня


**Коммерческая земля, 4,8 га**  
Воронежская область, Рамонский район, Промышленная территория [На карте](#)

[В избранное](#) [Поделиться](#) [Пожаловаться](#)

**36.25.6945016.109**  
Земельный участок

| Информация             | Значение   |
|------------------------|--|
| Тип:                   | Объект недвижимости  |
| Вид:                   | Земельный участок  |
| Кадастровый номер:     | 36.25.6945016.109  |
| Кадастровый квартал:   | 36.25.6945016  |
| Статус:                | Ранее уступный   |
| Адрес:                 | Воронежская обл., р-н Рамонский, 484 км +, 600 м лево автомагистрали М-4 "Дон" |
| Категория земель:      | Земли сельскохозяйственного назначения   |
| Форма собственности:   | -  |
| Кадастровая стоимость: | 184 152,16 руб.  |

[1 фото](#)



**4.8 га** **Участок сельскохозяйственного назначения**  
Площадь Категория

**Онлайн-показ**  
**4 800 000 Р**  
1 000 000 Р за га

ID 54261202  
**+7 958 735-95-05**

**СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните**  
В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И [оставьте отзыв](#) после звонка

[Написать сообщение](#)

**Скрыть рекламу:**

Фотографии (1) **Описание** На карте Контактное лицо Похожие объявления

**Коммерческая земля, 4,8 га** [В избранное](#) [Поделиться](#)

Земельный участок, сельскохозяйственного назначения

Площадь 47 998.00 кв.м.

Адрес: Рамонский р-н, тер 484 км +, тер 600 м лево автомагистрали М-4 "Дон"

Кадастровый номер 36.25.6945016.109 (найти на кадастровой карте)

Тип Земельный участок

Категория и виды разрешенного использования:

- \* Земли сельскохозяйственного назначения
- \* Для ведения личного подсобного хозяйства

Продажа от собственника, возможен торг.

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.  
**+7 958 735-95-05**

**Онлайн-показ**  
**4 800 000 Р**  
1 000 000 Р за га

ID 54261202  
**+7 958 735-95-05**

**СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните**  
В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И [оставьте отзыв](#) после звонка

[Написать сообщение](#)

**Скрыть рекламу:**

Фотографии (1) **Описание** На карте Контактное лицо Похожие объявления

**Коммерческая земля, 4,8 га** [В избранное](#) [Поделиться](#)

В объявлении показан временный номер

**Условия сделки**

|        |                         |            |                   |
|--------|-------------------------|------------|-------------------|
| Цена   | 4 800 000 Р             | Налог      | УСН               |
| Ставка | 100 Р за м <sup>2</sup> | Тип сделки | Свободная продажа |

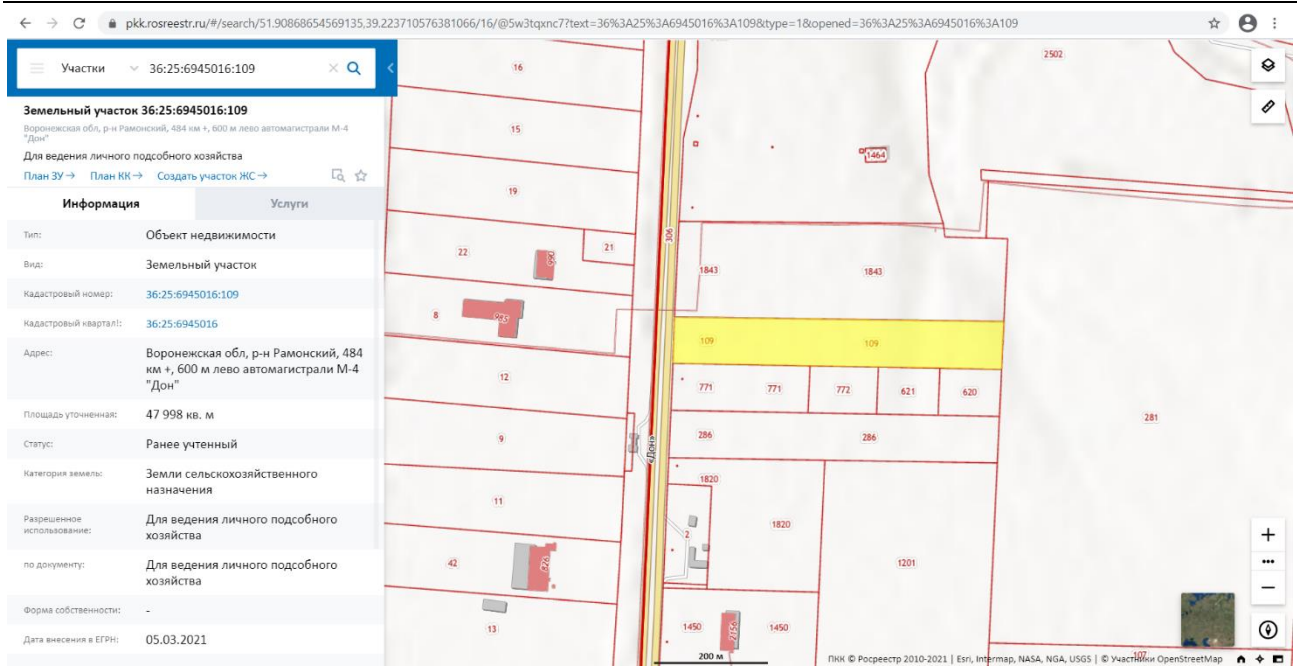
**+7 958 735-95-05**

**Онлайн-показ**  
**4 800 000 Р**  
1 000 000 Р за га

ID 54261202  
**+7 958 735-95-05**

**СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните**  
В объявлении показан временный номер



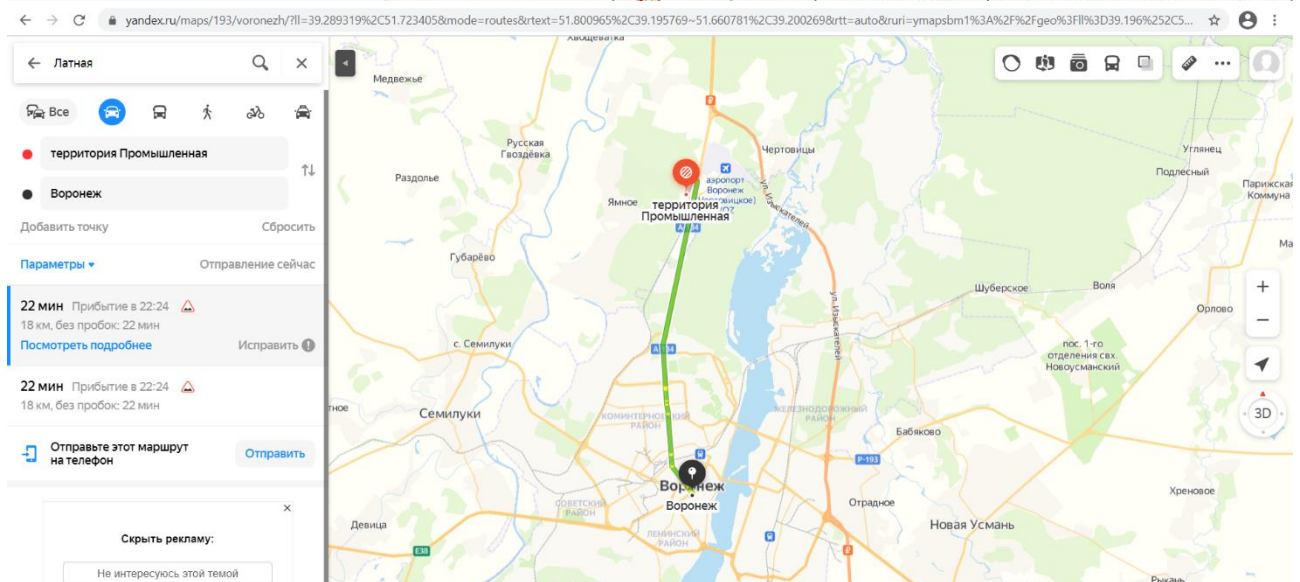


pkk.rosreestr.ru/#/search/51.90868654569135.39.223710576381066/16/@5w3tqxc7?text=36%3A25%3A6945016%3A109&type=1&opened=36%3A25%3A6945016%3A109

Участки 36:25:6945016:109

**Земельный участок 36:25:6945016:109**  
Воронежская обл, р-н Рамонский, 484 км +, 600 м лево автомагистрали М-4 "Дон"  
Для ведения личного подсобного хозяйства  
План ЗУ → План КК → Создать участок ЖС →

| Информация                 | Услуги  |
|----------------------------|---|
| Тип:                       | Объект недвижимости   |
| Вид:                       | Земельный участок   |
| Кадастровый номер:         | 36:25:6945016:109   |
| Кадастровый квартал:       | 36:25:6945016   |
| Адрес:                     | Воронежская обл, р-н Рамонский, 484 км +, 600 м лево автомагистрали М-4 "Дон" |
| Площадь уточненная:        | 47 998 кв. м  |
| Статус:                    | Ранее учтенный  |
| Категория земель:          | Земли сельскохозяйственного назначения  |
| Разрешенное использование: | Для ведения личного подсобного хозяйства                                      |
| по документу:              | Для ведения личного подсобного хозяйства                                      |
| Форма собственности:       | -   |
| Дата внесения в ЕГРН:      | 05.03.2021  |



yandex.ru/maps/193/voronezh/?l=39.289319%2C51.723405&mode=routes&rtxt=51.800965%2C39.195769--51.660781%2C39.200269&rtt=auto&ruri=ymapsbm1%3A%2F%2Fgeo%3Fll%3D39.196%252C51...

Латная

Все: авто, пешеход, велосипед, общественный транспорт

территория Промышленная

Воронеж

Добавить точку Сбросить

Параметры Отправление сейчас

22 мин Прибытие в 22:24  
18 км, без пробок: 22 мин  
Посмотреть подробнее Исправить

22 мин Прибытие в 22:24  
18 км, без пробок: 22 мин

Отправьте этот маршрут на телефон Отправить

Скрыть рекламу:  
Не интересуюсь этой темой

## Объект-аналог № 3


← → ↻ voronezh.cian.ru/sale/commercial/187702366/
☆ 👤

вчера, 01:44
👁️ 81 просмотр, 0 за сегодня

### Коммерческая земля, 760 сот.

Воронежская область, Семилукский район, Латная рп [На карте](#)

❤️ В избранное
🔍
📄
📷
📞
🔥 Пожаловаться



📷 3 фото

**760 сот.** **Участок сельскохозяйственного назначения**

[Отзыв о сайте](#) д ь Категория

**8 300 000 ₹** ↑ ↓

10 922 ₹ за сот.

ID 12843204

**+7 966 778-70-94**

**+7 966 778-12-16**

📱 СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните  
В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

**Скрыть рекламу:**

**Скрыть рекламу:**

---

← → ↻ voronezh.cian.ru/sale/commercial/187702366/
☆ 👤

Фотографии (3)
Описание
На карте
Контактное лицо
Похожие объявления

**760 сот.** **Участок сельскохозяйственного назначения**

Площадь Категория

Продаётся или сдаётся в аренду участок земли 7,6 га сельскохозяйственного назначения.Разрешенное использование-Для ведения личного подсобного хозяйства.Земля в собственности.Адрес-Воронежская область,Семилукский район, посёлок Латная,улица Панфилова.

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

**+7 966 778-70-94, +7 966 778-12-16**

📱 СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните  
В объявлении показан временный номер

**Условия сделки**

|        |             |            |                   |
|--------|-------------|------------|-------------------|
| Цена   | 8 300 000 ₹ | Налог      | УСН               |
| Ставка | 110 ₹ за м² | Тип сделки | Свободная продажа |

**+7 966 778-70-94, +7 966 778-12-16**

📱 СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните  
В объявлении показан временный номер

**8 300 000 ₹** ↑ ↓

10 922 ₹ за сот.

ID 12843204

**+7 966 778-70-94**

**+7 966 778-12-16**

📱 СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните  
В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

**Скрыть рекламу:**

**Скрыть рекламу:**

---

← → ↻ voronezh.cian.ru/sale/commercial/187702366/
☆ 👤

Фотографии (3)
Описание
На карте
Контактное лицо
Похожие объявления

|                                   |                                    |
|-----------------------------------|------------------------------------|
| Инвестпроект                      | Нет                                |
| Обременение                       | Нет                                |
| ВРИ                               | Сельскохозяйственное использование |
| <b>Технические характеристики</b> |                                    |
| Электричество                     | Есть, по границе участка           |
| Газ                               | Есть, по границе участка           |
| Водоснабжение                     | Есть, по границе участка           |
| Подъездные пути                   | Асфальтированная дорога            |

**8 300 000 ₹** ↑ ↓

10 922 ₹ за сот.

[📧 Следить за изменением цены](#)

УСН

ID 12843204

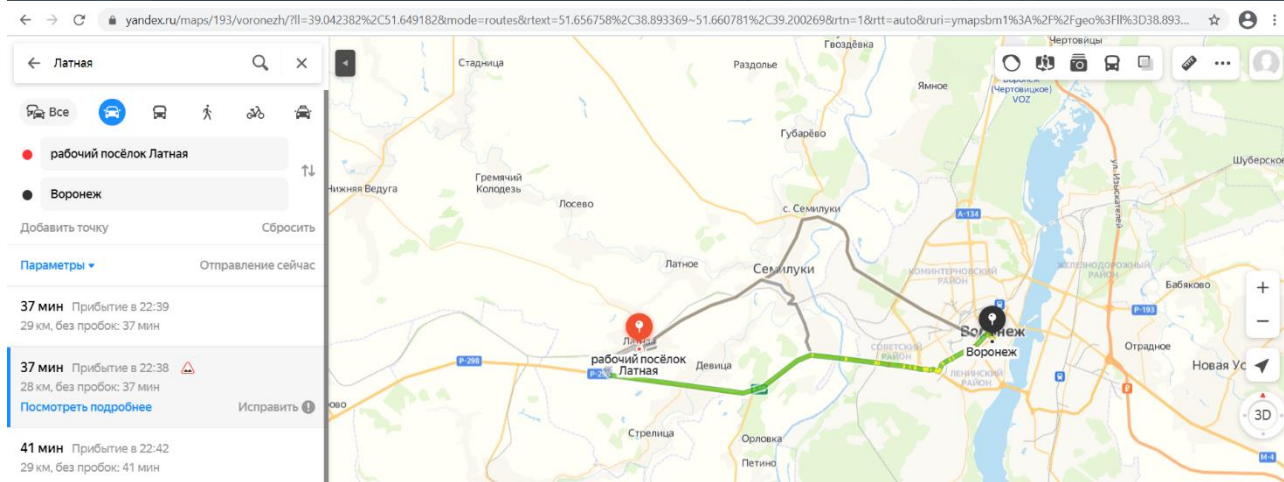
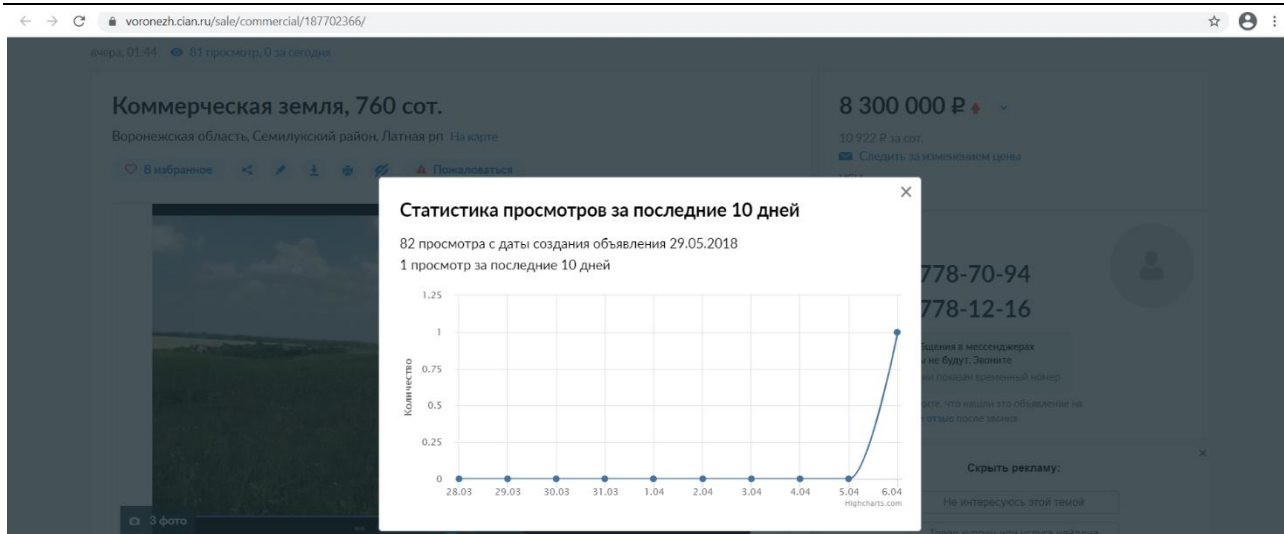
**+7 966 778-70-94**

**+7 966 778-12-16**

📱 СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните  
В объявлении показан временный номер

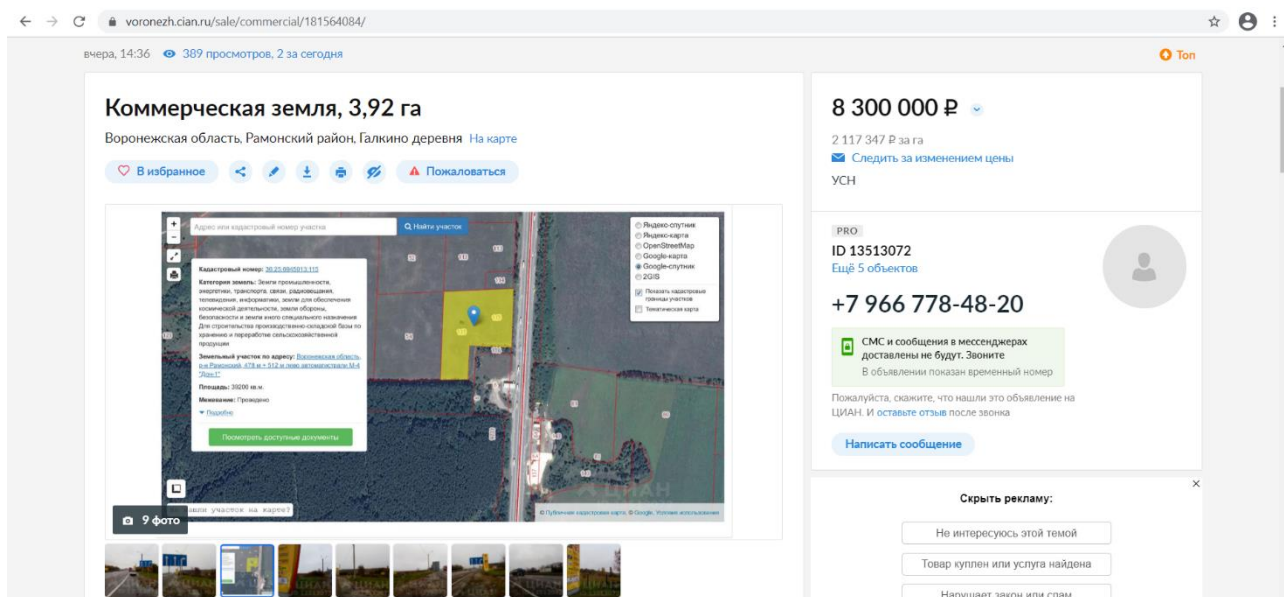
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

**Скрыть рекламу:**




## Объекты-аналоги, используемые при расчете рыночной стоимости земельного участка промышленного назначения в рамках сравнительного подхода

### Объект-аналог № 1



voronezh.cian.ru/sale/commercial/181564084/



### 3,92 га пром земли на трассе М4

**3.92 га** **Земли промышленности**  
Площадь Категория

Продаю участок земли промышленного назначения общей площадью 3,92 га по красной линии трассы М4 в Рамонском районе Воронежской области, 478 км автомагистрали М-4 "Дон-1" слева за д. Галкино по направлению к Москве (34 км севернее г. Воронеж). Тип Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения. Вид разрешенного использования: Для строительства производственно-складской базы по хранению и переработке сельскохозяйственной продукции. Кадастровый номер участка: 36:25:6945013:115.  
По красной линии протяженность участка около 200 м. Рядом АЗС Роснефть. Сделано техническое присоединение 150 кВт. Кроме прямого назначения для строительства производственно-складской базы, это идеальный вариант для организации придорожного сервиса: гостиничного комплекса, кафе, шиномонтажных и авторемонтных мастерских и др. Возможен торг и рассрочка от собственника.

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.  
**+7 966 778-48-20**

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните  
В объявлении показан временный номер

8 300 000 Р  
2 117 347 Р за га

PRO  
ID 13513072  
Еще 5 объектов

**+7 966 778-48-20**

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните  
В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение

Скрыть рекламу:

Не интересуюсь этой темой

Товар куплен или услуга найдена

Нарушает закон или спам

Мешает просмотру контента

voronezh.cian.ru/sale/commercial/181564084/

Фотографии (9) Описание На карте Контактное лицо Похожие объявления

### Коммерческая земля, 3,92 га

#### Условия сделки

|        |                         |            |                   |
|--------|-------------------------|------------|-------------------|
| Цена   | 8 300 000 Р             | Налог      | УСН               |
| Ставка | 212 Р за м <sup>2</sup> | Тип сделки | Свободная продажа |

**+7 966 778-48-20**

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните  
В объявлении показан временный номер

Пожалуйста

|                |  |
|----------------|--|
| Мощность, кВт  | 150  |
| Инвестпроект   | Нет  |
| Обременение    | Нет  |
| ВРИ            | Общественное использование объектов капитального строительства |
| Можно изменить | Да   |

8 300 000 Р  
2 117 347 Р за га

PRO  
ID 13513072  
Еще 5 объектов

**+7 966 778-48-20**

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните  
В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение

Скрыть рекламу:

Не интересуюсь этой темой

Товар куплен или услуга найдена

Нарушает закон или спам

voronezh.cian.ru/sale/commercial/181564084/

Фотографии (9) Описание На карте Контактное лицо Похожие объявления

### Коммерческая земля, 3,92 га

#### Технические характеристики

|                 |                          |
|-----------------|--------------------------|
| Электричество   | Есть, на участке         |
| Мощность        | 150 кВт                  |
| Газ             | Есть, по границе участка |
| Подъездные пути | Асфальтированная дорога  |

8 300 000 Р  
2 117 347 Р за га

PRO  
ID 13513072  
Еще 5 объектов

**+7 966 778-48-20**

СМС и сообщения в мессенджерах



voronezh.cian.ru/sale/commercial/181564084/

вчера, 14:36 389 просмотров, 2 за сегодня

### Коммерческая земля, 3,92 га

Воронежская область, Рамонский район, Галкино деревня. На карте

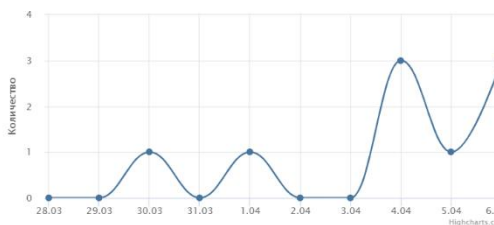
8 300 000 ₽

2 117 347 ₽ за га

Следить за изменением цены

#### Статистика просмотров за последние 10 дней

390 просмотров с даты создания объявления 09.04.2018  
9 просмотров за последние 10 дней



Highcharts.com

778-48-20

Скрыть рекламу:

pkk.rosreestr.ru/#/search/51.96082742030947,39.22102795932324/17/@5w3tqnc7?text=36%3A25%3A6945013%3A115&type=1&opened=36%3A25%3A6945013%3A115

Участки 36:25:6945013:115


#### Земельный участок 36:25:6945013:115

Воронежская область, р-н Рамонский, 478 м + 512 м лево автомагистрали М-4 "Дон-1"

Для строительства производственно-складской базы по хранению и переработке сельскохозяйственной продукции

План ЭУ → План КК → Создать участок ЖС →

| Информация                 | Услуги   |
|----------------------------|--|
| Тип:                       | Объект недвижимости  |
| Вид:                       | Земельный участок  |
| Кадастровый номер:         | 36:25:6945013:115  |
| Кадастровый квартал:       | 36:25:6945013  |
| Адрес:                     | Воронежская область, р-н Рамонский, 478 м + 512 м лево автомагистрали М-4 "Дон-1"  |
| Площадь уточненная:        | 39 200 кв. м   |
| Статус:                    | Учтенный   |
| Категория земель:          | Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения |
| Разрешенное использование: | Для размещения зданий, строений, сооружений, используемых для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной  |



ПлК © Росреестр 2010-2021 | Бгг, Интернет, NASA, NGA, USGS | © Участники OpenStreetMap

yandex.ru/maps/193/voronezh?l=39.282391%2C51.8219618&mode=routes&rttext=51.94443%2C39.220921-51.660781%2C39.200269&rt=auto&uri=ymapsbm1%3A%2F%2Fgeo%3Fll%3D39.221%2F252C51...

Латная

Все

деревня Галкино

Воронеж

Добавить точку Сбросить

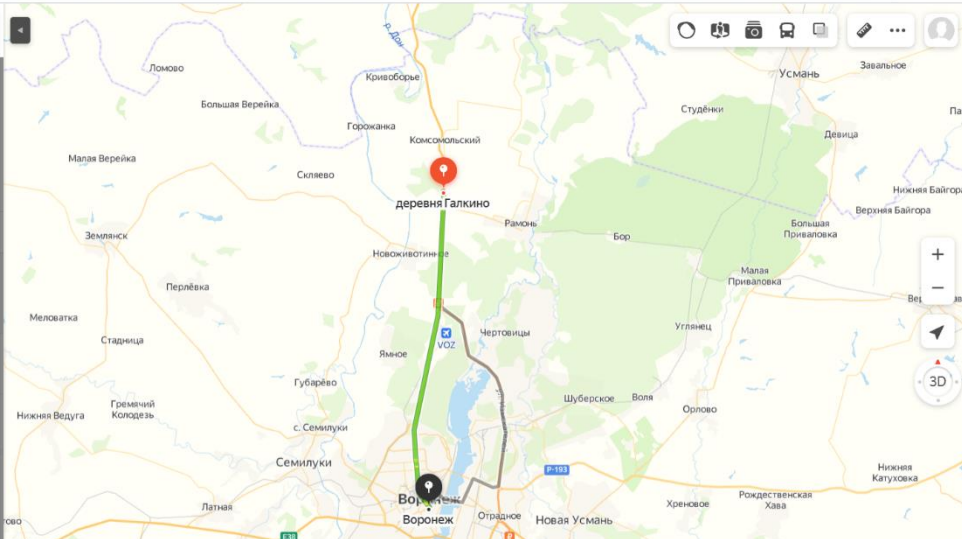
Параметры Отправление сейчас

31 мин Прибытие 6 апр. в 23:20  
32 км, без пробок: 31 мин  
Посмотреть подробнее Исправить

40 мин Прибытие 6 апр. в 23:29  
43 км, без пробок: 39 мин

Отправьте этот маршрут на телефон Отправить

Скрыть рекламу: Не интересуюсь этой темой






## Объект-аналог № 2

10 мар, 12:05
22 просмотра, 2 за сегодня


### Коммерческая земля, 4 га

Воронежская область, Рамонский район, Комсомольский поселок [На карте](#)

[В избранное](#) [Поделиться](#) [Пожаловаться](#)



1 фото



**Бизнес-ипотека**  
до 10 лет  
до 150 млн Р

**10 000 000 Р**

2 500 000 Р за га

ID 16698339

**+7 958 735-98-31**

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните  
В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

[Написать сообщение](#)

**Скрыть рекламу:**

Не интересуюсь этой темой

Товар куплен или услуга найдена

Нарушает закон или спам

Мешает просмотру контента

---

Фотографии (1) [Описание](#) [На карте](#) [Контактное лицо](#)
Коммерческая земля, 4 га

**4 га** **Земли промышленности**

Площадь Категория

Продаю 5 участков. Земельные участки расположены вдоль трассы м4, размер по 4 га. Земли промышленности. Вид разрешенного использования: для строительства производственно-складской базы по производству полимерных связующих. Кадастровый номер: 36:25:6945014:293, 36:25:6945014:294, 36:25:6945014:295, 36:25:6945014:296, 36:25:6945014:297. Цена 2 500 000 за 1 га

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

**+7 958 735-98-31**

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните  
В объявлении показан временный номер

| Условия сделки |                         |            |                   |
|----------------|-------------------------|------------|-------------------|
| Цена           | 10 000 000 Р            | Налог      | УСН               |
| Ставка         | 250 Р за м <sup>2</sup> | Тип сделки | Свободная продажа |

**+7 958 735-98-31**

**10 000 000 Р**

2 500 000 Р за га

Следить за изменением цены

УСН

ID 16698339

**+7 958 735-98-31**

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните  
В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

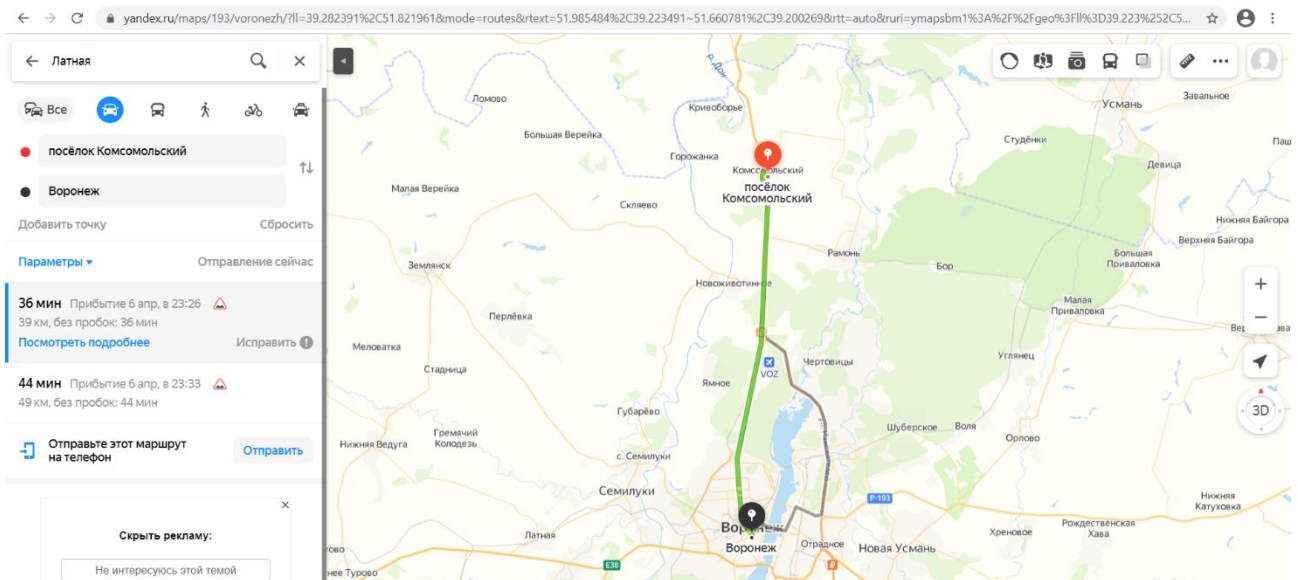
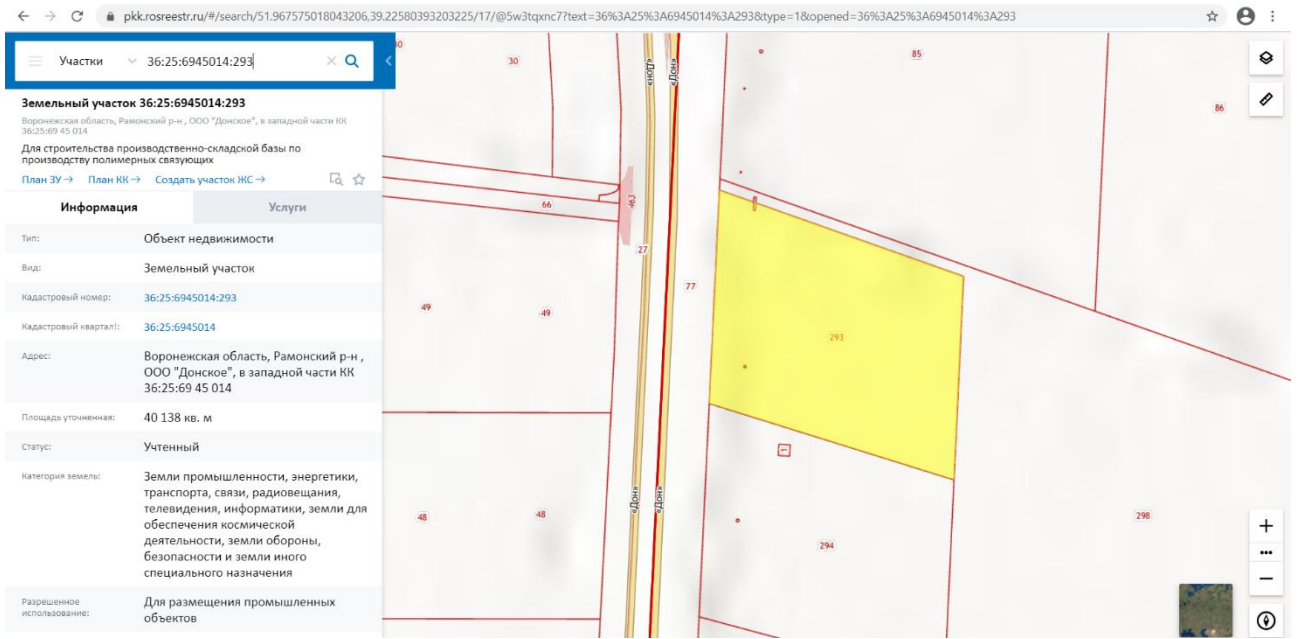
[Написать сообщение](#)

**Скрыть рекламу:**

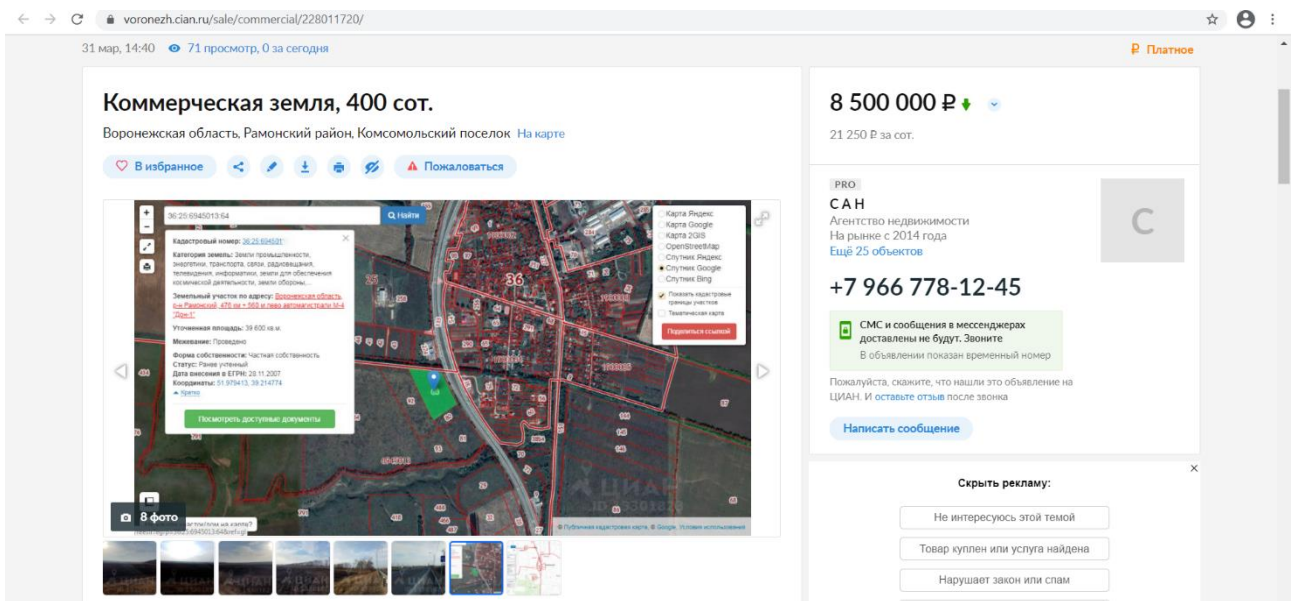
Не интересуюсь этой темой

Товар куплен или услуга найдена

Нарушает закон или спам



### Объект-аналог № 3



voronezh.cian.ru/sale/commercial/228011720/

Фотографии (8) Описание На карте Контактное лицо Коммерческая земля, 400 сот.

**400 сот.** **Земли промышленности (можно изменить)**  
Площадь Категория

Земельный участок 4 Га ( пром/назначения ) красная линия  
Воронежская область ,Рамонский район, п. Комсомольский 476 км трассы М4 - Дон.  
Сторона направление транспорта Москва - Воронеж (28 км) по а/д М-4 "ДОН"  
Возможность подключения энерго - мощности от 150 кВт. +  
Возможность газификации ( на противоположной стороне п. Комсомольский)  
Существующие ограничения( обременения ) - не зарегистрировано.  
Полный пакет документов.  
Расположен в пределах посёлка Комсомольский, имеется по развороту в противоположную сторону  
Рядом складские помещения крупной компании (мебель), большой трафик легкового и грузового  
транспорта, строятся складские помещения.  
Место отлично подойдет как под : ХАБ ( транспортный узел ), складскую базу, автостоянку и шино/монтаж,  
гостиницу, резервуары для хранения сельскохозяйственной продукции.  
Участок находится в 15 км от развязки Москва Воронеж Ростов; в 22 км от развязки Москва  
- Воронеж - Курск

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.  
**+7 966 778-12-45**

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните  
В объявлении показан временный номер

**8 500 000 Р** ↓  
21 250 Р за сот.  
[Следить за изменением цены](#)  
УСН

PRO  
**С А Н**  
Агентство недвижимости  
На рынке с 2014 года  
[Ещё 25 объектов](#)

**+7 966 778-12-45**

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните  
В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

[Написать сообщение](#)

Скрыть рекламу:  Не интересуюсь этой темой

voronezh.cian.ru/sale/commercial/228011720/

Фотографии (8) Описание На карте Контактное лицо Коммерческая земля, 400 сот.

**Условия сделки**

|        |             |            |                   |
|--------|-------------|------------|-------------------|
| Цена   | 8 500 000 Р | Налог      | УСН               |
| Ставка | 213 Р за м² | Тип сделки | Свободная продажа |

**+7 966 778-12-45**

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните  
В объявлении показан временный номер

[Пожаловаться](#)

Обременение Нет

**8 500 000 Р** ↓  
21 250 Р за сот.

PRO  
**С А Н**  
Агентство недвижимости  
На рынке с 2014 года  
[Ещё 25 объектов](#)

**+7 966 778-12-45**

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните  
В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на

voronezh.cian.ru/sale/commercial/228011720/

Фотографии (8) Описание На карте Контактное лицо Коммерческая земля, 400 сот.

**Технические характеристики**

|                 |                          |
|-----------------|--------------------------|
| Электричество   | Есть, по границе участка |
| Газ             | Есть, по границе участка |
| Водоснабжение   | Есть, по границе участка |
| Подъездные пути | Асфальтированная дорога  |

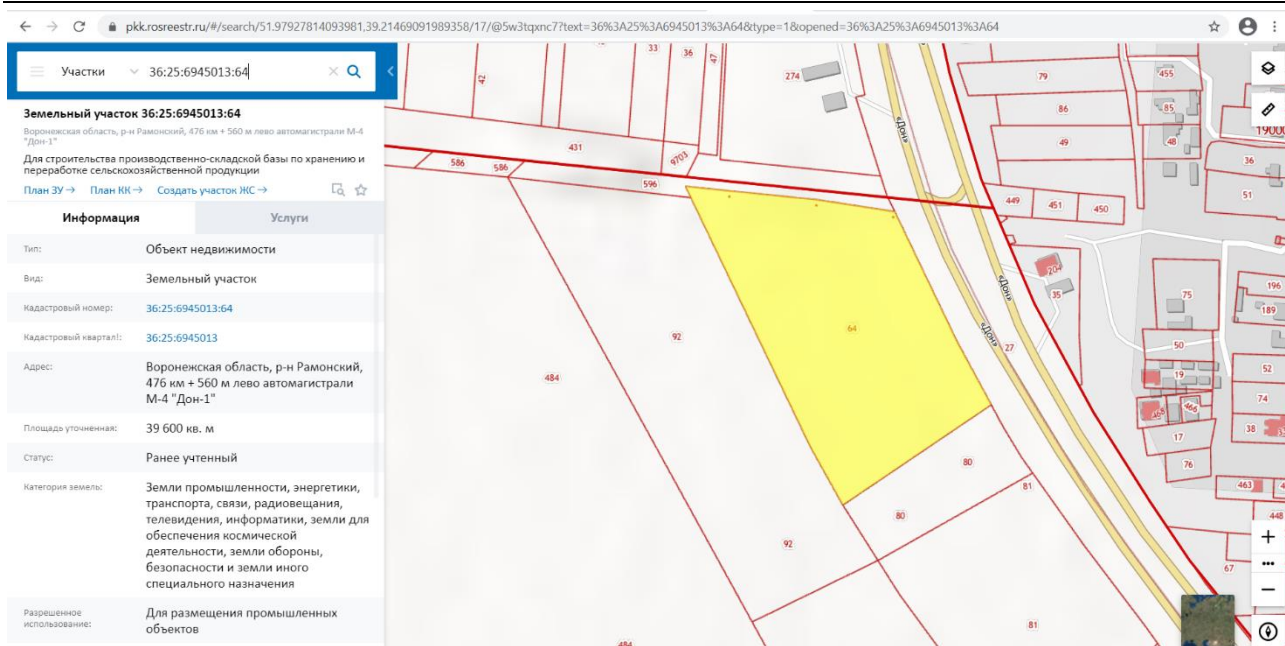
**8 500 000 Р** ↓  
21 250 Р за сот.

PRO  
**С А Н**  
Агентство недвижимости  
На рынке с 2014 года  
[Ещё 25 объектов](#)

**+7 966 778-12-45**

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните

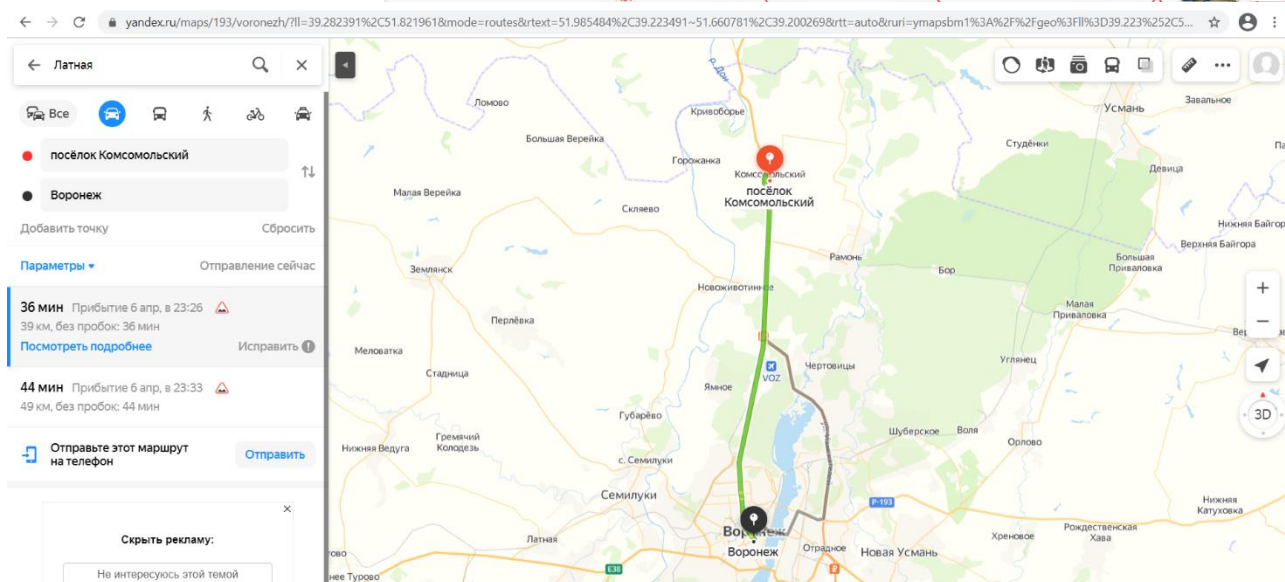




Участки 36:25:6945013:64

**Земельный участок 36:25:6945013:64**  
Воронежская область, р-н Рамонский, 476 км + 560 м лево автомагистрали М-4 "Дон-1"  
Для строительства производственно-складской базы по хранению и переработке сельскохозяйственной продукции  
План ЗУ → План ИК → Создать участок ЖС →

| Информация                 | Услуги   |
|----------------------------|--|
| Тип:                       | Объект недвижимости  |
| Вид:                       | Земельный участок  |
| Кадастровый номер:         | 36:25:6945013:64   |
| Кадастровый квартал:       | 36:25:6945013  |
| Адрес:                     | Воронежская область, р-н Рамонский, 476 км + 560 м лево автомагистрали М-4 "Дон-1"   |
| Площадь уточненная:        | 39 600 кв. м   |
| Статус:                    | Ранее учтенный   |
| Категория земель:          | Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения |
| Разрешенное использование: | Для размещения промышленных объектов   |



Латная

Все

посёлок Космо́льский

Воронеж

Добавить точку Сбросить

Параметры Отправление сейчас

**36 мин** Прибытие 6 апр, в 23:26  
39 км, без пробок: 36 мин  
Посмотреть подробнее Исправить

**44 мин** Прибытие 6 апр, в 23:33  
49 км, без пробок: 44 мин

Отправьте этот маршрут на телефон Отправить

Скрыть рекламу:  
Не интересуюсь этой темой



**ПРИЛОЖЕНИЕ 3. Документы Исполнителя**  
**Документы ООО «Скала»**







Форма №

Р 5 1 0 0 1

Федеральная налоговая служба  
**СВИДЕТЕЛЬСТВО**

о государственной регистрации юридического лица

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

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

ООО "Скала"  
(сокращенное фирменное наименование юридического лица)

15 июня 2012 за основным государственным регистрационным номером  
(дата) (месяц прописью) (год)

1 1 2 7 3 2 5 0 0 3 9 5 9

ИФНС России по Ленинскому району г. Ульяновска  
(Наименование регистрирующего органа)

Должность уполномоченного  
лица регистрирующего органа

Начальник ИФНС России по  
Ленинскому району г. Ульяновска



Дубровский Игорь  
Михайлович

(подпись, Ф.И.О.)



серия 73 №002275905

Форма № 1-1-Учет  
Код по КНД 1121007

Федеральная налоговая служба  
**СВИДЕТЕЛЬСТВО**

**О ПОСТАНОВКЕ НА УЧЕТ РОССИЙСКОЙ ОРГАНИЗАЦИИ  
В НАЛОГОВОМ ОРГАНЕ ПО МЕСТУ ЕЕ НАХОЖДЕНИЯ**

Настоящее свидетельство подтверждает, что российская организация  
**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СКАЛА"**

*(полное наименование российской организации в соответствии с учредительными документами)*

ОГРН 

|   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 1 | 2 | 7 | 3 | 2 | 5 | 0 | 0 | 3 | 9 | 5 | 9 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|

поставлена на учет в соответствии с  
Налоговым кодексом Российской Федерации 21.04.2017  
*(число, месяц, год)*

в налоговом органе по месту нахождения Инспекция Федеральной налоговой  
службы № 25 по г.Москве

|   |   |   |   |
|---|---|---|---|
| 7 | 7 | 2 | 5 |
|---|---|---|---|

*(наименование налогового органа и его код)*

и ей присвоен  
ИНН/КПП 

|   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 7 | 3 | 2 | 5 | 1 | 1 | 3 | 9 | 9 | 4 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|

 / 

|   |   |   |   |   |   |   |   |   |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 7 | 7 | 2 | 5 | 0 | 1 | 0 | 0 | 1 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|

Старший государственный налоговый инспектор  
отдела формирования дел Межрайонной инспекции  
Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве



Т.Т. Ворожцова

— 11  
Вх 224894А  
24.06.16

Редакция №2  
Утвержден  
решением участника  
ООО «Скала» №4  
от «02» июня 2016г.

**Устав**  
**Общества с ограниченной ответственностью**  
**«Скала»**

Российская Федерация  
г. Москва  
2016 г.





Саморегулируемая организация, основанная на членстве лиц, осуществляющих подготовку проектной документации

**САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ  
АССОЦИАЦИЯ ПРОЕКТИРОВЩИКОВ  
«СОДЕЙСТВИЯ ОРГАНИЗАЦИЯМ ПРОЕКТНОЙ ОТРАСЛИ»**

РФ, 105082, г. Москва, Спартаковская пл., д. 14, стр. 1, <http://www.nr-soro.ru>, [info@nr-soro.ru](mailto:info@nr-soro.ru)  
Регистрационный номер в государственном реестре саморегулируемых организаций  
СРО-П-166-30062011

г. Москва «19» мая 2017 г.

**СВИДЕТЕЛЬСТВО**  
о допуске к определенному виду или видам работ, которые  
оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства  
№ 0746.02-2016-7325113994-П-166

Выдано члену саморегулируемой организации:  
**Общество с ограниченной ответственностью  
«Скала»**

ИНН 7325113994    ОГРН 1127325003959    Адрес 115114, г. Москва, Дербеневская набережная, д.1/2

Основание выдачи Свидетельства: Решение Правления Саморегулируемой организации Ассоциации проектировщиков «Содействия организациям проектной отрасли», Протокол № 74 от «19» мая 2017 г.

Настоящим Свидетельством подтверждается допуск к работам, указанным в приложении к настоящему Свидетельству, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства.

Начало действия **« 19 » мая 2017 г.**  
Свидетельство без приложения не действительно.  
Свидетельство действительно без ограничения срока и территории его действия.

Свидетельство выдано взамен ранее выданного № 0746.01-2016-7325113994-П-166  
от 24 августа 2016 г.

Генеральный директор Забелли В.А.





Приложение  
к Свидетельству о допуске к определенному  
виду или видам работ, которые оказывают  
влияние на безопасность объектов  
капитального строительства  
от «19» мая 2017 г.  
**№ 0746.02-2016-7325113994-П-166**

**Виды работ, которые оказывают влияние на безопасность:**

1. объектов капитального строительства (кроме особо опасных и технически сложных объектов, объектов использования атомной энергии) и о допуске к которым член Саморегулируемой организации Ассоциации проектировщиков «Содействия организациям проектной отрасли» Общество с ограниченной ответственностью «Скала» имеет Свидетельство

| №  | Наименование вида работ   |
|----|---|
| 1. | <b>1. Работы по подготовке схемы планировочной организации земельного участка:</b><br>1.1. Работы по подготовке генерального плана земельного участка<br>1.2. Работы по подготовке схемы планировочной организации трассы линейного объекта<br>1.3. Работы по подготовке схемы планировочной организации полосы отвода линейного сооружения   |
| 2. | <b>2. Работы по подготовке архитектурных решений</b>  |
| 3. | <b>3. Работы по подготовке конструктивных решений</b>   |
| 4. | <b>4. Работы по подготовке сведений о внутреннем инженерном оборудовании, внутренних сетях инженерно-технического обеспечения, о перечне инженерно-технических мероприятий:</b><br>4.1. Работы по подготовке проектов внутренних инженерных систем отопления, вентиляции, кондиционирования, противодымной вентиляции, теплоснабжения и холодоснабжения<br>4.2. Работы по подготовке проектов внутренних инженерных систем водоснабжения и канализации<br>4.3. Работы по подготовке проектов внутренних систем электроснабжения<br>4.4. Работы по подготовке проектов внутренних слаботочных систем<br>4.5. Работы по подготовке проектов внутренних диспетчеризации, автоматизации и управления инженерными системами<br>4.6. Работы по подготовке проектов внутренних систем газоснабжения  |
| 5. | <b>5. Работы по подготовке сведений о наружных сетях инженерно-технического обеспечения, о перечне инженерно-технических мероприятий:</b><br>5.1. Работы по подготовке проектов наружных сетей теплоснабжения и их сооружений<br>5.2. Работы по подготовке проектов наружных сетей водоснабжения и канализации и их сооружений<br>5.3. Работы по подготовке проектов наружных сетей электроснабжения до 35 кВ включительно и их сооружений<br>5.4. Работы по подготовке проектов наружных сетей электроснабжения не более 110 кВ включительно и их сооружений<br>5.5. Работы по подготовке проектов наружных сетей электроснабжения 110 кВ и более и их сооружений<br>5.6. Работы по подготовке проектов наружных сетей слаботочных систем<br>5.7. Работы по подготовке проектов наружных сетей газоснабжения и их сооружений   |
| 6. | <b>6. Работы по подготовке технологических решений:</b><br>6.1. Работы по подготовке технологических решений жилых зданий и их комплексов<br>6.2. Работы по подготовке технологических решений общественных зданий и сооружений и их комплексов<br>6.3. Работы по подготовке технологических решений производственных зданий и сооружений и их комплексов<br>6.4. Работы по подготовке технологических решений объектов транспортного назначения и их комплексов<br>6.5. Работы по подготовке технологических решений гидротехнических сооружений и их комплексов<br>6.6. Работы по подготовке технологических решений объектов сельскохозяйственного назначения и их комплексов<br>6.7. Работы по подготовке технологических решений объектов специального назначения и их комплексов<br>6.8. Работы по подготовке технологических решений объектов нефтегазового назначения и их комплексов |



|     |   |
|-----|---|
|     | 6.9. Работы по подготовке технологических решений объектов сбора, обработки, хранения, переработки и утилизации отходов и их комплексов   |
|     | 6.11. Работы по подготовке технологических решений объектов военной инфраструктуры и их комплексов  |
|     | 6.12. Работы по подготовке технологических решений объектов очистных сооружений и их комплексов   |
| 7.  | <b>7. Работы по разработке специальных разделов проектной документации:</b><br>7.1. Инженерно-технические мероприятия по гражданской обороне<br>7.2. Инженерно-технические мероприятия по предупреждению чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера<br>7.4. Разработка декларации безопасности гидротехнических сооружений |
| 8.  | <b>8. Работы по подготовке проектов организации строительства, сносу и демонтажу зданий и сооружений, продлению срока эксплуатации и консервации</b>  |
| 9.  | <b>9. Работы по подготовке проектов мероприятий по охране окружающей среды</b>  |
| 10. | <b>10. Работы по подготовке проектов мероприятий по обеспечению пожарной безопасности</b>   |
| 11. | <b>11. Работы по подготовке проектов мероприятий по обеспечению доступа маломобильных групп населения</b>   |
| 12. | <b>12. Работы по обследованию строительных конструкций зданий и сооружений</b>  |
| 13. | <b>13. Работы по организации подготовки проектной документации, привлекаемым застройщиком или заказчиком на основании договора юридическим лицом или индивидуальным предпринимателем (генеральным проектировщиком)</b>  |

Общество с ограниченной ответственностью «Скала» вправе заключать договоры по осуществлению организации работ по подготовке проектной документации для объектов капитального строительства, стоимость которых по одному договору не превышает 25 000 000 (двадцать пять миллионов) рублей

Генеральный директор



Забелин В.А.



Приложение № 2 к Договору страхования ответственности  
642-77-000393-20 от 24.08.2020 г.

**ПОЛИС СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ  
ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, ЗАКЛЮЧАЮЩЕГО ДОГОВОРЫ НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ**  
№ 642-77-000000-20

- 1. Страховщик:**  
«Совкомбанк страхование» (АО) Лицензия Банка России СИ № 1675, именуемое в дальнейшем Страховщик, в лице Заместителя генерального директора, Директора филиала «Совкомбанк страхование» (АО) в г. Москва Садовской Марины Вениаминовны, действующего на основании доверенности № 994/20 от 17.04.2020 г.
- 2. Страхователь:**  
ООО «Скала»,  
115114, Москва, Дербеневская набережная д. 1/2, ИНН 7325113994, именуемое в дальнейшем Страхователь, в лице Генерального директора Скала Юлии Эргашевны, действующего на основании Устава.
- 3. Период страхования:**  
с «01» сентября 2020 г. по «31» августа 2021 г.  
Настоящий Полис (Договор страхования) вступает в силу не ранее поступления денежных средств на расчетный счет Страховщика.
- 4. Территория (место) страхования:**  
Настоящий Полис (Договор страхования) распространяет свое действие исключительно на требования о возмещении вреда, причиненного в пределах территории Российской Федерации.
- 5. Условия страхования:**  
Правила страхования гражданской ответственности оценщиков (редакция 3.20) от 23.04.2020 г. (действуют с 01.05.2020 г.) (далее – Правила страхования) и положения Договора страхования ответственности № 642-77-000393-20 от 24.08.2020 г.  
В случае расхождения положений настоящего полиса и Договора страхования с Правилами страхования приоритет имеют Полис и Договор страхования.
- 6. Объект страхования:**  
Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков имущественным интересам третьих лиц (Выгодоприобретателей), включая причинение вреда имуществу, в результате непреднамеренных ошибок, упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, находящимися в штате Страхователя) и которые в том числе привели к нарушению договора на проведение оценки.
- 7. Страховой случай:**  
Возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Третьих лиц (Выгодоприобретателей), включая вред, причиненный имуществу третьих лиц, в результате непреднамеренных ошибок, упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, находящимися в штате Страхователя) и которые в том числе привели к нарушению договора на проведение оценки, при проведении оценки на основании заключенного со Страхователем договора на проведение оценки. Событие может считаться страховым случаем только при соблюдении условий, указанных в п.л. 2.4. Договора страхования.
- 8. Застрахованная деятельность:**  
Договор страхования заключен в отношении заключаемых Страхователем договоров на проведение оценки рыночной, или иной стоимости (кроме кадастровой) согласно ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
- 9. Объем страхового покрытия:**  
В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая включаются:  
- убытки, причиненный имущественным интересам третьих лиц, а именно расходы, которые третье лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, в том числе в результате причинения вреда имуществу третьих лиц (реальный ущерб);  
- необходимые и целесообразные расходы, произведенные Страхователем по уменьшению ущерба, если такие расходы были необходимы или были произведены для выполнения указаний Страховщика. Указанные расходы возмещаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации;  
- необходимые и целесообразные расходы, произведенные Страхователем с письменного согласия Страховщика в целях предварительного выяснения обстоятельств и причин наступления страхового случая;  
- расходы на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату экспертов и адвокатов, произведенные во исполнение письменных указаний Страховщика или с его письменного согласия.
- 10. Лимит ответственности (страховая сумма), страховая премия:**  
**10.1. Страховая сумма: 5 000 000,00 руб.** (Пять миллионов руб. 00 коп.)  
**10.2. Страховая премия, порядок оплаты:**  
**9 200,00 рублей** (Девять тысяч двести руб. 00 коп.).  
Подлежит оплате единовременным платежом.  
Страхователь несет все банковские расходы, связанные с перечислением страховой премии.
- 11. Франшиза (безусловная):**  
Не установлена.
- 12. Изменения условий Полиса:**  
Все изменения в условия настоящего Полиса (Договора страхования) в период его действия могут вноситься по соглашению Сторон путем оформления Дополнений к Договору страхования, которые после их подписания становятся его неотъемлемой частью.

Полис страхования профессиональной ответственности оценщиков

«Совкомбанк страхование» (АО) Лицензия Банка России СИ №1675 СИ №1675 ОС №1675-03 ОС №1675-04 ОС №1675-05

### 13. Специальные условия и оговорки

13.1. В случае неуплаты Страхователем страховой премии (первого страхового взноса при оплате в рассрочку) в размере и сроках, установленных настоящим Полисом (Договором страхования), Договор страхования считается не вступившим в силу и Стороны не несут по нему обязательств, а действие страхования не начинается.

13.2. Настоящим Страхователь подтверждает, что не ведет деятельность, по кадастровой оценке, недвижимости. Требования, связанные с претензиями по кадастровой оценке недвижимости, страхованием не покрываются.

Условия страхования, не оговоренные настоящим Полисом, Договором страхования и приложениями к нему, регламентируются действующим законодательством Российской Федерации.

Настоящий Полис составлен в г. Москва «24» августа 2020 года в двух экземплярах на русском языке, имеющих равную юридическую силу

### АДРЕСА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

#### Страхователь:

ООО «Скала»

Юридический адрес: 115114, Москва, Дербеневская набережная д. 1/2

Адрес местонахождения: 115114, Москва, Дербеневская набережная д. 1/2

ИНН 7325113994

р/с 40702810301100005942

к/с 3010181020000000593

«АЛЬФА-БАНК» (АО)

КПП 772501001, ОГРН 1127325003959, БИК 044525593

Тел. (495) 003-15-64

С условиями (Правилами страхования и Договором страхования) страхования ознакомлен и согласен.

Вышеуказанные Правила страхования получил.

Генеральный директор

От Страхователя



(Скала Ю.Э.)

#### Страховщик:

Либерти Страхование (АО)

Юридический адрес: Россия, 196084, Санкт-Петербург, Московский пр. д.79 а, лит.А,

Адрес местонахождения: Россия, 107023, Москва, Семеновская пл., д. 1 а, БЦ «Соколиная гора», 14 этаж.

ИНН 7812016906,

р/сч 40701810412010170604

к/сч 30101810445250000360

Филиал «Корпоративный» ПАО «Совкомбанк» г. Москва

КПП 783501001, ОГРН 1027810229150, БИК 044525360,

тел. (495) 644-45-85, факс (495) 644-45-86

Заместитель генерального директора Директор филиала  
«Совкомбанк страхования» (АО) г. Москва

От Страховщика



(Садовская М.В.)



Саморегулируемая организация арбитражных управляющих  
**Союз арбитражных управляющих**  
«Авангард»

Серия АК № 1051

**СВИДЕТЕЛЬСТВО**  
**о продлении аккредитации**

**ООО «Скала»**

расположенное по адресу: 115114, г. Москва, Дербеневская набережная, д. 1/2

в соответствии с Положением «Об аккредитации при НП «ОАУ «Авангард», а также Решение Коллегии  
НП «ОАУ «Авангард» от «11» марта 2016 г. (Протокол №3/16)

аккредитовано в качестве

**организации, осуществляющей оценочную деятельность, оказывающей аудиторские,  
юридические, консультационные, архивные и иные услуги гражданско- правового  
характера**

Срок аккредитации: с «11» марта 2021 г. по «10» марта 2022 г.

Председатель Коллегии САУ «Авангард»

А.А. Бойко





## Британский Страховой Дом

СОЛД 760

127051, г. Москва, Большой Сухаревский переулок, дом 5, стр. 1; тел.: (495) 755-53-35; e-mail: bsd@bihouse.ru

**ПОЛИС серия СРО-П № 0182/537/20**  
**страхования гражданской ответственности за причинение вреда вследствие недостатков работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства**

|   |   |
|---|---|
| <p>Настоящий полис выдан в подтверждение того, что заключен договор страхования гражданской ответственности за причинение вреда вследствие недостатков работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства<br/>СРО-П № 0182/537/20 от 01.06.20г.</p>   |   |
| <p>Договор заключен на обязательных для сторон условиях Правил страхования гражданской ответственности за причинение вреда вследствие недостатков работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства» ООО «БСО» в редакции от 14.12.2018г. (далее – Правила страхования) и «Правил взаимодействия общества с ограниченной ответственностью «Британский Страховой Дом» с получателями страховых услуг» от 07.11.2019 г. (далее – Правила взаимодействия)</p> |   |
| <b>1. СТРАХОВЩИК:</b>   | Общество с ограниченной ответственностью «Британский Страховой Дом»   |
| <b>2. СТРАХОВАТЕЛЬ:</b>   | Общество с ограниченной ответственностью «СКАЛА»  |
| <b>2.1. Место нахождения, банковские реквизиты, ИНН, ОГРН, телефон, факс:</b>   | 115114, г. Москва, Дербеневская набережная, д. 1/2<br>ИНН 7325113994 КПП 772501001<br>Банк: АО «АЛЬФА-БАНК»<br>БИК 044525593<br>P/c 40702810301100005942<br>K/c 3010181020000000593<br>Тел.: 8-495-003-15-64  |
| <b>2.2. Членство в САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ (далее - СРО)</b>   | Наименование СРО: Саморегулируемая организация Ассоциация проектировщиков «Содействия организациям проектной отрасли» (СРО АП СОПО)<br>Регистрационный № СРО в реестре саморегулируемых организаций: СРО-П-166-30062011   |
| <b>3. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:</b>   | 3. Объектом страхования являются:<br>3.1. Имущественные интересы Страхователя, связанные с его обязанностью возместить в порядке, установленном гражданским законодательством Российской Федерации, вред, причиненный Страхователем жизни или здоровью физических лиц, имуществу физических или юридических лиц, государственному или муниципальному имуществу, окружающей среде, жизни или здоровью животных и растений, объектам культурного наследия (памятникам истории и культуры) народов Российской Федерации вследствие недостатков работ по подготовке проектной документации, выполнение которых может осуществляться только членами Саморегулируемых организаций, допущенными Страхователем (недостатков Застрахованных работ), в том числе в случае разрушения, повреждения многоквартирного дома, части такого дома.<br>3.2. Имущественные интересы Страхователя, связанные с его обязанностью удовлетворить Регрессное требование Регредента/страховщика Регредента, предъявленные ему в соответствии со статьей 60 Градостроительного Кодекса Российской Федерации в связи с причинением им вреда Третьим лицам вследствие недостатков работ по подготовке проектной документации, выполнение которых может осуществляться только членами Саморегулируемых организаций (недостатками Застрахованных работ), допущенными Страхователем. |
| <b>4. ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ:</b>   | Российская Федерация  |
| <b>5. ЗАСТРАХОВАННЫЕ РАБОТЫ:</b>  | По настоящему Полису застрахована ответственность Страхователя за причинение вреда в результате недостатков, допущенных им при выполнении видов работ, которые могут выполняться только членами Саморегулируемых организаций в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, в том числе работы по договорам о подготовке проектной документации, внесение изменений в проектную документацию в соответствии с частями 3.8 и 3.9 статьи 49 Градостроительного кодекса, заключенным с застройщиком, техническим заказчиком, лицом, ответственным за эксплуатацию здания, сооружения, региональным оператором (далее также – работы по подготовке проектной документации) (далее по тексту – «Застрахованные работы»). В случае, если Страхователь является застройщиком и самостоятельно выполняет работы по подготовке проектной документации, данные работы также относятся к Застрахованным работам.  |
| <b>6. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:</b>   | Возникновение обязанности Страхователя:<br>а) возместить в порядке, установленном гражданским законодательством Российской Федерации, вред жизни или здоровью физических лиц, имуществу физических или юридических лиц, государственному или муниципальному имуществу, окружающей среде, жизни или здоровью животных и растений, объектам культурного наследия (памятникам истории и культуры) народов Российской Федерации (Третьим лицам), причиненный Страхователем вследствие недостатков работ по подготовке проектной документации,   |



|  |  |
|--|--|
|  | выполнение которых может осуществляться только членами Саморегулируемых организаций (недостатки Застрахованных работ), допущенными Страхователем, в том числе в случае разрушения, повреждения многоквартирного дома, части такого дома;<br>б) удовлетворить Регрессное требование Регредента/страховщика Регредента, предъявленное Страхователю в соответствии со статьей 60 Градостроительного Кодекса Российской Федерации в связи с причинением вреда Третьим лицам вследствие недостатков работ по подготовке проектной документации, выполнение которых может осуществляться только членами Саморегулируемых организаций (недостатки Застрахованных работ), допущенными Страхователем.   |
| <b>7. ПОД НЕДОСТАТКАМИ РАБОТ ПОНИМАЕТСЯ:</b> | Несоблюдение (нарушение) работниками Страхователя при выполнении работ технических регламентов, должностных инструкций, правил и других обязательных для применения нормативных актов, стандартов Саморегулируемой организации, определяющих порядок и условия проведения соответствующих видов работ.   |
| <b>8. СТРАХОВАЯ СУММА</b>                    | 10 000 000,00 (Десять миллионов) рублей 00 копеек  |
| <b>9. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:</b>                  | 18 000,00 (Восемнадцать тысяч) рублей 00 копеек  |
| <b>10. СРОК ДЕЙСТВИЯ ПОЛИСА СТРАХОВАНИЯ:</b> | 10.1. Дата заключения настоящего Полиса: 01.06.2020г.<br>10.2. Срок действия настоящего Полиса: с 00 часов 00 минут 23.08.2020г. до 24 часов 00 минут 22.08.2021г.<br>10.3. Период страхования (срок действия несения ответственности Страховщика) устанавливается следующим образом:<br>10.3.1. В случае оплаты страховой премии до даты (включая дату), указанной в п.10.2 как дата начала срока действия настоящего Полиса, датой начала несения ответственности Страховщика является дата начала срока действия настоящего Полиса.<br>10.3.2. В случае оплаты страховой премии после даты, указанной в п.10.2 как дата начала срока действия настоящего Полиса, датой начала несения ответственности Страховщика является дата, следующая за днем уплаты страховой премии (страхового взноса).<br>10.3.3. Датой окончания несения ответственности Страховщика является дата, указанная в п.10.2. как дата окончания срока действия настоящего Полиса.  |
| <b>11. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:</b>             | По настоящему Полису устанавливается Ретроактивный период, который начинается с момента вступления Страхователя в Саморегулируемую организацию, но не ранее, чем за 3 года до начала периода страхования, установленного настоящим Полисом, и заканчивается в момент вступления в силу настоящего Полиса.<br>Страхование, предусмотренное настоящим Полисом, распространяется на недостатки Застрахованных работ по подготовке проектной документации (недостатки Застрахованных работ), допущенные в течение Ретроактивного периода, при условии, что причинение вреда в результате этих недостатков имело место в течение периода страхования, указанного в настоящем Полисе, и при условии, что Застрахованные работы, в результате проведения которых был допущен недостаток, выполнялись Страхователем, имеющим соответствующее Свидетельство о допуске к определенному виду или видам работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства (если получение такого Свидетельства о допуске на момент выполнения работ требовалось по Закону). |

Оплатой страховой премии по настоящему Полису в полном объеме Страхователь подтверждает, что:  
- с текстом «Правил страхования гражданской ответственности за причинение вреда вследствие недостатков работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства» ООО «БСД» в редакции от 14.12.2018г. и «Правил взаимодействия общества с ограниченной ответственностью «Британский Страховой Дом» с получателями страховых услуг» от 07.11.2019 г., размещенных на сайте ООО «БСД» (www.bihouse.ru), ознакомлен, согласен и обязуется им следовать;  
- согласен заключить Полис страхования гражданской ответственности за причинение вреда вследствие недостатков работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства, на предложенных Страховщиком условиях и принимает настоящий Полис;  
- согласен на обработку Страховщиком сообщенных Страхователем персональных данных: Страховщик (в соответствии с законодательством о персональных данных и с соблюдением тайны страхования) имеет право на автоматизированную и неавтоматизированную обработку (включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение, удаление, использование, распространение, передачу) персональных данных, сообщенных Страхователем при заключении и исполнении настоящего Полиса страхования, в целях осуществления страховой деятельности, предоставления информации о страховых продуктах, в т.ч. при непосредственном контакте или с помощью средств связи, в иных случаях, незапрещенных законодательством.

От Страховщика:

ООО «БСД»  
Ведущий специалист отдела страхования ответственности  
членов СРО



(подпись)  
действующей на основании Доверенности 17 от 31.12.19г.

Висящева Юлия  
Александровна  
(Ф.И.О.)

Доверенности 17 от 31.12.19г.







союз арбитражных управляющих

# СОЗИДАНИЕ

## СВИДЕТЕЛЬСТВО об аккредитации

Серия А

№ 117/20

Настоящее свидетельство выдано

**Обществу с ограниченной ответственностью  
«Скала»**

г. Москва

ИНН 7325113994

**На осуществление деятельности в качестве  
аккредитованного лица по следующим видам работ (услуг):  
- оценочные услуги**

Свидетельство выдано на срок: с 16.11.2020 г. по 15.11.2021 г.

Директор  
Союза АУ «Созидание»



Сальников О.К.



## ПРИЛОЖЕНИЕ 4. Документы Оценщика

### Документы, подтверждающие квалификацию Оценщика

|  |  |   |
|--|--|---|
| <b>ПОЛИС (ДОГОВОР) №0991R/776/20367/20</b><br><b>СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ</b><br><b>ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ</b>   |  |  |
| г.Москва   |  |   |
| <p>Настоящий Полис заключается на основании письменного Заявления на страхование ответственности оценщика и является договором страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности (далее по тексту «Договор»), по которому Страховщик обязуется за обусловленную плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного настоящим Договором события (страхового случая), выплатить страховое возмещение в пределах установленных настоящим Договором страховых сумм и лимитов ответственности. Настоящий Договор заключен в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 02.11.2015г. (далее по тексту «Правила страхования»). Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Взаимоотношения сторон по настоящему Договору (права и обязанности) и иные условия страхования, не оговоренные настоящим Договором, регулируются Правилами страхования.</p> <p>Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.</p> |  | 29 июля 2020 г.   |
| <b>СТРАХОВЩИК</b>  | <b>АО «АльфаСтрахование»</b><br>Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б.<br>ИНН 7713056834, КПП 772501001<br>р/с 40701810901300000355 в АО «Альфа-Банк»,<br>г. Москва, к/с 30101810200000000593.<br>БИК 044525593.   |   |
| <b>СТРАХОВАТЕЛЬ</b>  | <b>Оценщик Шейн Владислав Владимирович</b><br>Адрес регистрации или ИНН: 433403173989  |   |
| <b>СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА</b>  | Настоящий Договор вступает в силу с 00 часов 00 минут 1 сентября 2020 г. и действует по 23 часа 59 минут 31 августа 2021 г. включительно. Указанный в настоящем пункте срок является для целей настоящего Договора и Правил страхования периодом страхования. Порядок прекращения настоящего Договора определен Правилами страхования.   |   |
| <b>СТРАХОВАЯ СУММА, ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.</b>  | <b>Страховая сумма составляет: 5 000 000.00 руб. (Пять миллионов рублей 00 копеек)</b><br><b>Лимит ответственности на один страховой случай не установлен (отсутствует)</b><br><i>Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы</i>  |   |
| <b>ФРАНШИЗА</b>  | <b>Франшиза не установлена (отсутствует)</b>   |   |
| <b>СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ.</b>   | Страховая премия по настоящему Договору составляет <b>3 200.00 (Три тысячи двести рублей 00 копеек)</b> и должна быть оплачена Страхователем путем единовременного безналичного перечисления на расчетный счет Страховщика в срок до 1 сентября 2020 г. в соответствии со счетом Страховщика.<br>В случае неоплаты страховой премии в размере и в срок, предусмотренные настоящим Договором, последний автоматически досрочно прекращает свое действие со дня, следующего за последним днем срока оплаты премии, без направления Страхователю уведомления о досрочном расторжении настоящего Договора и без подписания двустороннего соглашения о расторжении договора. Страхователь при этом обязан оплатить Страховщику часть страховой премии за время, в течение которого действовало страхование, на основании счета Страховщика.<br>В случае оплаты страховой премии в сумме меньшей, чем предусмотрено в настоящем Договоре, Страховщик возвращает полученную сумму Страхователю в течение 3 (трех) дней с даты ее получения. При этом Страховщик имеет право удержать часть премии за время, в течение которого действовало страхование.<br>Страховая сумма, лимиты ответственности и сумма страховой премии по настоящему Договору указаны в российских рублях. |   |
| <b>ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ</b>  | Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с: А) риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям); Б) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору.  |   |
| <b>СТРАХОВОЙ РИСК</b>  | Страховым риском является предполагаемое событие, на случай наступления которого проводится страхование. Рисками, на случай наступления которых заключается настоящий Договор в соответствии с Правилами страхования являются: А) риск наступления ответственности за нарушение договора на проведение оценки; Б) риск наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам третьих лиц в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба;<br>при условии, что:<br>- действие / бездействие оценщика, повлекшие причинение вреда, произошли в период с 1 сентября 2020 г. по 31 августа 2021 г.;<br>- имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием оценщика и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия;<br>- требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной в период с 1 сентября 2020 г. по 31 августа 2021 г. (обе даты включительно) и/или не позднее 3-х лет с даты окончания настоящего Договора.  |   |



|   |   |
|---|---|
| <b>СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ</b>   | <p>Страховым случаем с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования, является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда (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.</p> <p>Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору страхования, при условии что такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком и такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.</p>  |
| <b>ОЦЕНОЧНАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ</b>   | Профессиональная деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.   |
| <b>ИСКЛЮЧЕНИЯ ИЗ СТРАХОВАНИЯ</b>  | По настоящему Договору страхование не проводится (не распространяется) на требования, претензии, иски о возмещении вреда, указанные в п. 3.7 Правил страхования.<br>Страховщик освобождается от выплаты страхового возмещения в случаях, предусмотренных в п. 10.16 Правил страхования.   |
| <b>СТРАХОВОЕ ПОКРЫТИЕ</b>   | <p>По настоящему Договору в сумму страхового возмещения включаются:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>реальный ущерб, причиненный третьим лицам (Выгодоприобретателям);</li> <li>целесообразные расходы Выгодоприобретателя по предварительному выяснению обстоятельств и степени виновности Страхователя, расходы по ведению в судебных органах дел по предполагаемым страховым случаям (если данное событие признано страховым случаем и возмещению подлежит сам вред);</li> <li>расходы по уменьшению причиненного страховым случаем убытка;</li> <li>судебные и иные расходы Страхователя, связанные с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору, независимо от наступления ответственности Страхователя за причинение вреда. Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы, указанной в разделе «Страховая сумма. Страховая премия. Франшиза» настоящего Договора.</li> </ul> <p>По настоящему Договору в сумму страхового возмещения не включаются (возмещению не подлежат) убытки, расходы, указанные в п. 10.8 Правил страхования.</p> |
| <b>ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН</b>   | <p>Страхователь обязан при обнаружении обстоятельств, которые могут послужить основанием для предъявления претензии или иска третьих лиц, а также при предъявлении Страхователю претензии (иска) третьими лицами в трехдневный срок в письменном виде сообщить о событии Страховщику с указанием причин, обстоятельств и возможных последствий события по e-mail: sos@alfastrah.ru и/или по почте по адресу: Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. 5.</p> <p>Страховщик обязан при наступлении страхового случая произвести выплату страхового возмещения в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты подписания Страхового акта. Днем выплаты страхового возмещения считается день списания средств с расчетного счета Страховщика. Страховой Акт составляется Страховщиком в течение 10 (Десяти) рабочих дней после получения от Страхователя всех документов, необходимых для решения вопроса о выплате, указанных в Правилах страхования.</p> <p>Иные права, обязанности и действия сторон указаны в Правилах страхования.</p>   |
| <b>ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ</b>   | Российская Федерация  |
| <b>ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ</b>  | <p>Все споры и разногласия, которые возникнут между Сторонами по настоящему Договору и в связи с ним, разрешаются в течение 15 (пятнадцати) дней с момента получения письменной претензии.</p> <p>В случае если Стороны не пришли к соглашению, все споры рассматриваются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации по месту нахождения Страховщика.</p>  |
| <b>ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ</b>   | <p>Настоящий Договор составлен в 2 (двух) экземплярах на русском языке, по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра имеют одинаковую юридическую силу.</p> <p>Любые изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются в виде дополнительных соглашений в простой письменной форме и составляют его неотъемлемую часть.</p>  |
| <b>ПРИЛОЖЕНИЯ:</b>  | <ol style="list-style-type: none"> <li>Заявление Страхователя на страхование ответственности оценщика.</li> <li>Правила страхования профессиональной ответственности оценщиков АО «АльфаСтрахование» от 02.11.2015г.</li> </ol>   |
| <p><b>СТРАХОВАТЕЛЬ:</b></p> <br><p>Шейн Владислав Владимирович</p> | <p><b>СТРАХОВЩИК:</b><br/>АО «АльфаСтрахование»</p> <br><p>в лице Руководителя дирекции страхования ответственности Управления коммерческого страхования Корпоративного блока Московского регионального центра «АО «АльфаСтрахование» Москаленко Андрея Сергеевича, действующего на основании доверенности №0604/20 от 01.04.2020 г.</p>  |

Договор (Первичный/Пролонгация) - 0991 R/776/20367/19  
Исп. Кушнир О.В. +74957880999#5435

Исп.: Кушнир О.В. +74957880999 #5435





**А С С О Ц И А Ц И Я**  
**«РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»**

**СВИДЕТЕЛЬСТВО**

О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

**Оценщик:**

**Шейн Владислав Владимирович**

*(фамилия, имя и отчество)*

**ИНН 433403173989**

*(ИНН)*

**включен в реестр членов РОО:**

**10 октября 2016 года, регистрационный № 009993**

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.

**Выдано 22 июля 2020 года.**

Президент



Ю.В. Козырь

**0002945 \***



|  |   |  |
|--|---|--|
| <p>Настоящий диплом свидетельствует о том, что</p> <p style="text-align: center;"><b>Шейн</b><br/><b>Владислав Владимирович</b></p> <p>прошел(а) профессиональную переподготовку в (на)</p> <p><b>федеральном государственном бюджетном образовательном учреждении высшего образования «Вятский государственный университет»</b></p> <p style="text-align: center;">Решением от<br/><b>15.07.2016</b> протокол № 14</p> <p>диплом предоставляет право</p> <p>на ведение профессиональной деятельности в сфере</p> <p style="text-align: center;"><b>ОЦЕНКА СТОИМОСТИ ПРЕДПРИЯТИЯ (БИЗНЕСА)</b></p> | <p>Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования</p> <p style="text-align: center;"><b>«Вятский государственный университет»</b></p> <p style="text-align: center;"></p> <p style="text-align: center;"><b>ДИПЛОМ</b><br/>О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ</p> <p style="text-align: center;"><b>4 3 2 4 0 3 5 8 3 5 3 6</b></p> <p style="text-align: center;"><i>Документ о квалификации</i></p> <p>Регистрационный номер<br/><b>219-Д</b></p> <p>Города<br/><b>Киров</b></p> <p>Дата выдачи<br/><b>22.07.2016</b></p> | <p style="text-align: center;"></p> <p>Председатель комиссии<br/><b>П.Н. Вылетжанин</b></p> <p>Руководитель<br/><b>С.В. Фокин</b></p> <p>Секретарь<br/><b>Г.А. Крюкова</b></p> |
|--|---|--|

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ  
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 009219-1 , 04 , апреля 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка недвижимости»**

выдан **Шейну Владиславу Владимировичу**

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

от « 04 » апреля 20 18 г. № 58

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 04 » апреля 20 21 г.