



Общество с ограниченной ответственностью
«Оценочная компания «Арамис Консалт»
ОГРН 1187746636604, ИНН 7703461223
www.aramis-consalt.ru
e-mail: office@aramis-consalt.ru, тел.: +7-(999)-674-03-04
123100, г. Москва, Пресненская наб., д. 12, эт. 45, ком. 10, оф.
319



Утверждаю
Генеральный директор
ООО «ОК «Арамис Консалт»

/Д.Р. Боярский

ОТЧЕТ №22-06/19-3

Об оценке рыночной стоимости земельного участка с кадастровым номером 69:27:0000032:357, адрес (местонахождение) объекта: обл. Тверская, р-н Ржевский, с/п "Есинка", в районе д. Толстиково.

Срок проведения оценки: с «30» июня 2019 г. по «08» июля 2019 г.

Дата составления отчета: «08» июля 2019 г.

Дата определения стоимости объекта оценки: «30» июня 2019 г.

- МОСКВА 2019 ГОД -

Резолютивная часть отчета

В соответствии с Договором на оказание услуг по оценке 22-06/19-3 от 28.05.2019 г. произведена оценка рыночной стоимости земельного участка с кадастровым номером 69:27:0000032:357, адрес (местонахождение) объектов: обл. Тверская, р-н Ржевский, с/п "Есинка", в районе д. Толстикovo.

Имущественные права на объект оценки: право собственности.

Цель оценки: целью оценки является определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку с учетом предполагаемого использования результата оценки.

Предполагаемое использование результатов оценки: результат оценки предполагается использовать для определения начальной цены имущества для реализации на торгах в соответствии со ст. 130 Федерального закона от 26.10.2002 г. №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

Дата оценки: «30» июня 2019 года.

Дата составления Отчета: «08» июля 2019 года.

Период проведения оценки: с «30» июня 2019 года по «08» июля 2019 года.

Настоящая оценка была проведена в соответствии с требованиями Федерального Закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральными стандартами оценки, обязательными к применению: ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», утвержденного Приказом МЭРТ РФ от 20 мая 2015 года №297, ФСО №2 «Цель оценки и виды стоимости» утвержденного Приказом МЭРТ РФ от 20 мая 2015 г. №298, ФСО №3 «Требования к отчету об оценке», утвержденного Приказом МЭРТ РФ от 20 мая 2015 г. №299; ФСО №7 «Оценка недвижимости», утвержденного Приказом МЭРТ РФ от 25.09.2014 года №611.

Рыночная стоимость объекта оценки по состоянию на «30» июня 2019 года составляет (округленно):

Наименование объекта недвижимости	Площадь земельного участка, (м ²)	Местоположение объекта недвижимости	Итоговая рыночная стоимость объекта оценки, (руб.)
Земельный участок с кадастровым номером 69:27:0000032:357	200000	обл. Тверская, р-н Ржевский, с/п "Есинка", в районе д. Толстикovo	14 600 000

Выводы, содержащиеся в отчете об оценке, основаны на расчётах, заключениях и иной информации, полученной в результате исследования рынка, на нашем опыте и профессиональных знаниях. Полная характеристика объекта оценки, а также все основные предположения, описание методики расчёта, выводы и источники информации приведены в соответствующих разделах отчёта об оценке. Отдельные части отчёта об оценке не могут трактоваться раздельно, а только в связи с полным текстом отчёта об оценке, с учётом всех содержащихся там допущений и ограничений.

Генеральный директор ООО «ОК «Арамис Консалт»

Боярский Д.Р.



ОГЛАВЛЕНИЕ

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	4
2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ.....	6
3. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	12
4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ.....	14
5. ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ С УКАЗАНИЕМ ИХ КВАЛИФИКАЦИИ, И СТЕПЕНИ ИХ УЧАСТИЯ В ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	16
6. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	17
7. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	19
8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	27
9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	38
10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	52
11. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ.....	53
ПРИЛОЖЕНИЕ	54

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки:

Земельный участок с кадастровым номером 69:27:0000032:357, 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 восстановления лесной растительности, под строительство лесопильного комплекса, общей площадью 200000 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: обл. Тверская, р-н Ржевский, с/п "Есинка", в районе д. Толстиково.

Состав объекта оценки:

Земельный участок с кадастровым номером 69:27:0000032:357, 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 восстановления лесной растительности, под строительство лесопильного комплекса, общей площадью 200000 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: обл. Тверская, р-н Ржевский, с/п "Есинка", в районе д. Толстиково. Объект оценки рассматривается как единое целое (не имеет составных частей).

Характеристики объекта оценки:

Оцениваемые земельные участки имеют следующие характеристики:

Земельный участок с кадастровым номером 69:27:0000032:357, 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 восстановления лесной растительности, под строительство лесопильного комплекса, общей площадью 200000 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: обл. Тверская, р-н Ржевский, с/п "Есинка", в районе д. Толстиково по состоянию на дату оценки принадлежит на праве собственности ООО «ЛЕГАЛЕ», ИНН: 7709645869, ОГРН: 1057749188573, дата гос. регистрации: 23.11.2005; адрес места нахождения: г. Москва, ул. Сыромятническая Ниж., д 1/4, пом. 2, стр. 2 на основании следующих документов:

- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости от 19.02.2019 № 00-00-4001/5035/2019-83619.
- Инвентарная опись №1 от 30.04.2019 года.

Имущественные права на объект оценки (права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав):

Земельный участок с кадастровым номером 69:27:0000032:357, 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 восстановления лесной растительности, под строительство лесопильного комплекса, общей площадью 200000 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: обл. Тверская, р-н Ржевский, с/п "Есинка", в районе д. Толстиково по состоянию на дату оценки принадлежит на праве собственности ООО «ЛЕГАЛЕ», ИНН: 7709645869, ОГРН: 1057749188573, дата гос. регистрации: 23.11.2005; адрес места нахождения: г. Москва, ул. Сыромятническая Ниж., д 1/4, пом. 2, стр. 2 на основании следующих документов:

- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости от 19.02.2019 № 00-00-4001/5035/2019-83619.
- Инвентарная опись №1 от 30.04.2019 года.

Оцениваемое право собственности на объект оценки (их содержание, способы приобретения и т.д.) полностью соответствуют требованиям действующего законодательства РФ и обременено ипотекой и запрещением регистрации силу закона и договора.

Цель оценки:

Целью оценки является определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку с учетом предполагаемого использования результата оценки.

Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения: решений

Результат оценки предполагается использовать для определения начальной цены имущества для реализации на торгах в соответствии со ст. 130 Федерального закона от 26.10.2002 г. №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

В случае некорректной формулировки Заказчиком цели использования результатов оценки, указанной в Задании, Исполнитель не несет ответственности за несоответствие результатов оценочной деятельности целям, в которых Заказчик намеревался их использовать.

Недопустимо иное использование результатов оценки, в том числе итоговой величины стоимости объекта оценки, а также любых промежуточных результатов, полученных в ходе настоящей оценки.

Ни весь отчет, ни какая-либо его часть не могут быть представлены Заказчиком для использования в целях рекламы или для прочих целей, отличных от целей написания данного отчета и предполагаемого использования результатов оценки (согласно задания на оценку).

Вид стоимости:

Рыночная стоимость.

Понятие рыночной стоимости установлено Федеральным законом от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями).

Дата оценки (дата определения стоимости объекта оценки):

«30» июня 2019 года.

Срок проведения оценки:

С «30» июня 2019 года по «08» июля 2019 года.

Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка:

1. После проведения процедуры согласования оценщик указывает в отчете об оценке только итоговый результат оценки стоимости недвижимости.

Остальные допущения и ограничительные условия приведены в Разделе 3 настоящего отчета.

2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ

Федеральные стандарты оценки (ФСО1, ФСО2, ФСО3):

При настоящей оценке применялись следующие действующие на дату оценки федеральные стандарты оценки:

- Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)" (утвержден Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 №297);
- Федеральный стандарт оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)" (утвержден Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 №298);
- Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО №3)" (утвержден Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 №299).

Федеральные стандарты оценки, разработанные для соответствующих видов объектов оценки (ФСО7):

- Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости (ФСО №7)" (утвержден Приказом Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014 года №611).

Стандарты и правила осуществления оценочной деятельности РОО (ССО РОО):

Дополнительно Оценщик руководствовался Сводом стандартов оценки Российского общества оценщиков ССО РОО 2015, гармонизированных с Международными стандартами оценки. Наиболее существенное значение для определения рыночной стоимости объекта настоящей оценки имеют следующие стандарты РОО:

- СНМД РОО 02-010-2014. Система нормативных и методических документов Российского общества оценщиков. Основные положения.
- СНМД РОО 02-020-2014. Разработка, рассмотрение, принятие, применение, внесение изменений и отмена стандартов, методических рекомендаций и правил РОО.
- СНМД РОО 03-010-2015. Типовые правила профессиональной этики оценщиков.
- ССО РОО 1-01-2015. Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки.
- ССО РОО 1-02-2015. Цель оценки и виды стоимости.
- ССО РОО 1-03-2015. Требования к отчету об оценке.
- ССО РОО 1-07-2015. Оценка недвижимости.
- СНМД РОО 04-080-2015. Методические рекомендации по применению метода дисконтирования денежных потоков при оценке недвижимости
- СНМД РОО 04-101-2015. Методические рекомендации по оценке стоимости интересов (прав) аренды.

Обоснование применения:

Применение федеральных стандартов оценки обосновано тем, что настоящие стандарты оценки являются обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности и определяют последовательность определения стоимости объекта оценки, а также устанавливают:

- общие понятия, подходы и требования к проведению оценки;
- цели оценки и виды стоимости;
- требования к отчету об оценке;
- оценка недвижимости.

Применение при оценке стандартов Российского общества оценщиков обосновано тем, что оценщик является членом Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» и данные Стандарты наиболее полно описывают термины, определения, понятия и методы оценки, применяемые при проведении оценочных работ.

Применяемые в отчете общие понятия и определения соответствуют общим понятиям и определениям, обязательным к применению

Общие понятия оценки:

В соответствии с Федеральными стандартами оценки в настоящем подразделе приведены применяемые в оценке специальные понятия и определения.

Ниже приведены общие понятия оценки согласно Федеральным стандартам оценки (раздел II ФСО №1).

1. К объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.
2. Цена - это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.
3. Стоимость объекта оценки - это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)".
4. Итоговая величина стоимости - стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.
5. Подход к оценке - это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Метод проведения оценки объекта оценки - это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.
6. Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) - это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки. Информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки.
7. Допущение - предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки.
8. Объект-аналог - объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Подходы к оценке:

Ниже приведены понятия подходов к оценке согласно Федеральным стандартам оценки (раздел III 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.

Сравнительный подход

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

10. Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

11. В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.

Доходный подход

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

13. Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

14. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.

Затратный подход

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

16. Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

17. В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные

свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей.

Задание на оценку:

Задание на оценку является неотъемлемой частью договора на проведение оценки.

Задание на оценку должно содержать следующую информацию:

- а) объект оценки;
- б) права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки;
- в) цель оценки;
- г) предполагаемое использование результатов оценки;
- д) вид стоимости;
- е) дату оценки;
- ж) допущения, на которых должна основываться оценка;
- з) иную информацию, предусмотренную федеральными стандартами оценки.

Дополнительные требования к заданию на оценку могут быть регламентированы соответствующими федеральными стандартами оценки.

Цель оценки и предполагаемое использование результата оценки:

Ниже приведены понятия цели и предполагаемого использования результата оценки согласно Федеральным стандартам оценки (раздел II ФСО № 2).

18. Целью оценки является определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку с учетом предполагаемого использования результата оценки.

19. Результатом оценки является итоговая величина стоимости объекта оценки. Результат оценки может использоваться при определении сторонами цены для совершения сделки или иных действий с объектом оценки, в том числе при совершении сделок купли-продажи, передаче в аренду или залог, страховании, кредитовании, внесении в уставный (складочный) капитал, для целей налогообложения, при составлении финансовой (бухгалтерской) отчетности, реорганизации юридических лиц и приватизации имущества, разрешении имущественных споров и в иных случаях.

Виды стоимости:

Ниже приведены понятия цели и предполагаемого использования результата оценки согласно Федеральным стандартам оценки (раздел III ФСО № 2).

1. При использовании понятия стоимости при осуществлении оценочной деятельности указывается конкретный вид стоимости, который определяется предполагаемым использованием результата оценки. При осуществлении оценочной деятельности используются следующие виды стоимости объекта оценки:

- рыночная стоимость;
- инвестиционная стоимость;
- ликвидационная стоимость;
- кадастровая стоимость.

2. При определении рыночной стоимости объекта оценки определяется наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

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

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

Полнота располагаемой информации означает, что стороны сделки в достаточной степени информированы о предмете сделки, действуют, стремясь достичь условий сделки, наилучших с точки зрения

каждой из сторон, в соответствии с полным объемом информации о состоянии рынка и объекте оценки, доступным на дату оценки.

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

3. Рыночная стоимость определяется оценщиком, в частности, в следующих случаях:

- при изъятии имущества для государственных нужд;
- при определении стоимости размещенных акций общества, приобретаемых обществом по решению общего собрания акционеров или по решению совета директоров (наблюдательного совета) общества;

- при определении стоимости объекта залога, в том числе при ипотеке;
- при определении стоимости неденежных вкладов в уставный (складочный) капитал;
- при определении стоимости имущества должника в ходе процедур банкротства;
- при определении стоимости безвозмездно полученного имущества.

4. При определении инвестиционной стоимости объекта оценки определяется стоимость для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки.

При определении инвестиционной стоимости, в отличие от определения рыночной стоимости, учет возможности отчуждения по инвестиционной стоимости на открытом рынке не обязателен.

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

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

6. При определении кадастровой стоимости объекта оценки определяется методами массовой оценки рыночная стоимость, установленная и утвержденная в соответствии с законодательством, регулирующим проведение кадастровой оценки. Кадастровая стоимость определяется оценщиком, в частности, для целей налогообложения.

Дополнительные понятия и определения, используемые в оценке:

В иных нормативных документах и специальной литературе, касающихся вопросов оценки, применяются специфичные термины и понятия. Ниже приведены определения и пояснения с целью однозначности толкования используемых в настоящем отчете терминов и понятий.

Аренда - юридически оформленное право пользования чужой собственностью на определенных условиях.

Арендная плата - плата за право пользования чужим имуществом. Величина и периодичность арендной платы устанавливается договором между арендодателем и арендатором.

Термины "износ" и "амортизация" используются как в оценке, так и в бухгалтерском учете, и могут привести к непониманию смысла, который за ними стоит. Во избежание недоразумений Оценщики, применяя методы воспроизводства и возмещения затрат, могут использовать термины обесценение, износ или начисленный износ, имея в виду любую потерю стоимости относительно полной стоимости замещения (воспроизводства). Такие потери могут относиться к физическому износу, функциональному или техническому либо внешнему устареванию. Термин амортизационные начисления (accruals for depreciation) обозначает скидки, определяемые бухгалтерами для возмещения изначальных затрат на приобретение активов, независимо от принципа, по которому эти начисления производились. Важно отметить, что для Оценщика начисленный износ является функцией рыночных отношений. Амортизационные начисления, в свою очередь, зависят прежде всего от конкретного способа вычислений, применяемого бухгалтером, и не обязательно отражают состояние рынка. (Свод стандартов и правил РОО 2015 (ССО РОО 2015)).

Имущество - юридическое понятие, которое охватывает все интересы, права и выгоды, связанные с собственностью. Имущество состоит из прав собственности, которые дают собственнику право на особые интересы или на интересы в том, что находится в собственности. Активы представляет собой ресурсы, находящиеся в чьем-либо владении или под чьим-либо управлением, от которых в будущем с достаточным основанием можно ожидать некоторую экономическую прибыль. Право владения имуществом (активами) как таковое является нематериальным понятием. Однако само имущество (активы) может быть, как материальным, так и нематериальным. (Свод стандартов и правил РОО 2015 (ССО РОО 2015)).

Капитализация (дисконтирование) - преобразование ожидаемых в будущем доходов в единовременно получаемую в настоящий момент стоимость.

Недвижимость (объект недвижимости) включает в себя физический участок земли и прочно связанные с ним предметы, созданные человеком. Это физическая, осязаемая «вещь», которую можно посмотреть и потрогать, вместе со всеми добавлениями на земле, а также над или под ней. В каждой стране местным законодательством устанавливается основной признак, позволяющий проводить различие между недвижимостью и движимостью. Недвижимое имущество включает в себя все права, интересы и выгоды, связанные с собственностью на недвижимость. Интерес или интересы в недвижимом имуществе обычно представлены некоторым свидетельством о праве собственности (например, титульным документом) отдельно от самой физической недвижимости. Поэтому недвижимое имущество не является физическим понятием. Недвижимость отличается от большинства товаров и услуг тем, что она является относительно неликвидным товаром, и для ее маркетинга, призванного обеспечить достижение цены, отвечающей ее рыночной стоимости, требуется более длительный период времени. Для этого характерно более продолжительное время экспозиции, отсутствие рынка «спот» (рынка, на котором товары имеются в наличии для немедленной продажи), а также комплексный характер и большое разнообразие рынков и объектов имущества, что обуславливает необходимость услуг профессиональных оценщиков и стандартов оценки. (Свод стандартов и правил РОО 2015 (ССО РОО 2015)).

Наиболее эффективное [«наивысшее и наилучшее»] использование определяется как наиболее вероятное использование имущества, которое физически возможно, имеет надлежащее оправдание, юридически допустимо и финансово осуществимо, и при котором оценка этого имущества дает максимальную величину стоимости (Свод стандартов и правил РОО 2015 (ССО РОО 2015)).

Номер отчета – идентификационный (регистрационный по методологии оценщика).

Оценка (оценочная деятельность) – профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости. (Федеральный закон от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»).

Оценщик – физическое лицо, являющиеся членом одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями действующего законодательства. (Федеральный закон от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»).

Полная восстановительная стоимость – совокупность затрат на создание нового объекта собственности. В зависимости от целей расчета может выступать в виде полной стоимости воспроизводства либо в виде полной стоимости замещения.

Полная стоимость воспроизводства (затраты воспроизводства) - затраты создания возможной (виртуальной) новой копии существующего объекта оценки с использованием того же строительного проекта и аналогичных строительных материалов. (Свод стандартов и правил РОО 2015 (ССО РОО 2015)).

Ставка дисконта – ставка доходности, используемая для пересчета денежных сумм, подлежащих уплате или получению в будущем, к текущей стоимости.

Стоимость - является экономическим понятием, касающимся цены, относительно которой наиболее вероятно договорятся покупатели и продавцы доступных для приобретения товаров или услуг. Стоимость является не фактом, а расчетной величиной цены конкретных товаров и услуг в конкретный момент времени в соответствии с выбранным толкованием стоимости. Экономическое понятие стоимости отражает взгляд рынка на выгоды, получаемые тем, кто является собственником данных товаров или пользуется данными услугами на дату оценки. (Свод стандартов и правил РОО 2015 (ССО РОО 2015)).

Стоимость замещения - расчетная величина затрат на создание объекта с сопоставимой полезностью, с применением конструкций и материалов, используемых на рынке в настоящее время. (Свод стандартов и правил РОО 2015 (ССО РОО 2015)).

Рынок представляет собой среду, в которой товары и услуги переходят от продавцов к покупателям через механизм цен. Понятие рынка подразумевает возможность торговли товарами и/или услугами между продавцами и покупателями без излишних ограничений на их деятельность. Каждая из сторон действует в соответствии с соотношениями спроса и предложения и другими факторами ценообразования, в меру своих возможностей и познаний, представлений о сравнительной полезности данных товаров и/или услуг, а также с учетом своих индивидуальных потребностей и желаний. Рынок может быть местным, региональным, национальным или международным. (Свод стандартов и правил РОО 2015 (ССО РОО 2015)).

Цена является термином, обозначающим денежную сумму, запрашиваемую, предлагаемую или уплаченную за некий товар или услугу. Продажная цена является совершившимся фактом вне зависимости от того, была ли она открыто объявлена или держится в тайне. В силу финансовых возможностей, мотивов или особых интересов конкретных покупателей и продавцов уплаченная за товары или услуги цена может не соответствовать стоимости, которую могли бы «приписать» этим товарам или услугам другие лица. Тем не менее, цена обычно является индикатором относительной стоимости, устанавливаемой для этих товаров или услуг данным покупателем и/или продавцом при конкретных обстоятельствах. Колебания цен во времени

являются результатом действия общих и специфических экономических и социальных воздействий. Общие воздействия могут вызывать изменения общего уровня цен и относительной покупательной способности денег. Обладающие своими собственными движущими силами, специфические воздействия (например, технологические изменения) могут приводить к сдвигам в спросе и предложении и к значительным изменениям цен. (Свод стандартов и правил РОО 2015 (ССО РОО 2015)).

3. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

Общие допущения

Нижеследующие существенные для оценки допущения и ограничительные условия, отраженные в задании на оценку, являются неотъемлемой частью настоящего отчета, подразумевают их полное и однозначное понимание Оценщиком и Заказчиком, а также то, что все положения, результаты и заключения, не оговоренные в тексте, не имеют силы.

Отчет об оценке был сделан при следующих общих допущениях:

1. Предполагается, что имущественные права полностью соответствующими требованиям законодательных и нормативных документов федерального и местного уровня кроме случаев, когда подобные несоответствия указаны, определены и рассмотрены в отчете. При этом Оценщик исходит из того, что все необходимые лицензии, свидетельства на право собственности, необходимые решения законодательных и исполнительных органов местного или федерального уровня на имущество, существуют или могут быть получены или обновлены для исполнения любых предполагаемых функций.

2. Совместная оценка земельного участка и находящихся на нем объектов капитального строительства при отсутствии правоустанавливающих и правоподтверждающих документов на земельный участок проводится с учетом установленных действующим законодательством прав и обязанностей собственника объектов капитального строительства в отношении земельного участка, а также типичного на рассматриваемом рынке поведения собственников в отношении аналогичного земельного участка (выкуп или аренда), (ФСО №7, п.6).

3. В отсутствие документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничений (обременений), а также экологического загрязнения оценка объекта проводится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременений) и загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра, если в задании на оценку не указано иное, (ФСО №7, п.7). По требованию заказчика при оценке объекта оценки обременение в виде залога, ипотеки, ареста, запрещения регистрации в силу закона или ограничения обязательством пожизненного содержания с иждивением не учитывается.

4. Оценщик исходит из того, что все исходные данные, использованные им, были получены из надежных источников, являются точными и достоверными, и не проводил их проверки. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность и принять на себя ответственность за точность этих данных, поэтому, там, где это возможно, делаются ссылки на источник информации.

5. При проведении оценки и сборе рыночной информации Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость имущества. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных факторов, если их невозможно обнаружить иным путем, кроме как обычного визуального осмотра либо изучения представленной документации.

6. Оценщик предполагал ответственное отношение собственника и должное управление имуществом, как в период проведения оценки, так и в будущем.

7. Оценщик предполагал соответствие имущества всем санитарным, экологическим и прочим нормам.

8. Информация, опубликованная в официальных средствах массовой информации (газеты, журналы, Интернет - источники), а также полученная Оценщиком от агентств недвижимости, администраций муниципальных районов (городских округов), Управления Росреестра, считается достоверной, если у Оценщика нет оснований считать иначе.

9. Оценщик не гарантирует неизменность сведений, использованной при сборе рыночной информации, с течением времени и во всех возможных случаях сохраняет копии источников информации.

10. В случае уточнения характеристик объектов недвижимости по телефону у продавца объекта, Оценщик считает данную информацию достоверной и использует ее при проведении оценки.

11. В случае, если на официальном сайте агентства недвижимости или другого интернет – источника отсутствует дата оферты, Оценщик считает опубликованную информацию актуальной на дату сбора рыночной информации и принимает ее как дату источника для объекта аналога.

Отчет об оценке характеризуется следующими общими ограничительными условиями:

12. Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях, принимая во внимание все приведенные ограничения и допущения. Отдельные части настоящего отчета не могут трактоваться раздельно, а только в связи с полным его текстом. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет или любую его часть иначе, чем это предусмотрено в нем.

13. Заключение о стоимости, приведенное в отчете, относится к имущественным единицам целиком и любое их разделение на отдельные части и установление их стоимости путем пропорционального деления неверно.

14. Стороны обязуются не воспроизводить и не распространять настоящий отчет в любой форме и в любом объеме без письменного согласия между ними. Оценщик сохранит конфиденциальность в отношении информации и документов, полученных от Заказчика, а также в отношении результатов оценки. Обязательства конфиденциальности не касаются общедоступной информации и не распространяются на обязанность Оценщика предоставить информацию в соответствии с законодательством России.

15. Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости имущества является действительным на дату оценки, специально оговоренную в настоящем отчете, и базируется на рыночной ситуации, существующей на эту дату. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за социальные, экономические, физические или законодательные изменения, равно как и факты безответственного отношения собственника к предприятию, которые могут произойти после этой даты, отразиться на факторах, определяющих оценку, и, таким образом, повлиять на стоимость оцениваемого имущества.

16. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости собственности.

17. Заказчик принимает условие заранее освободить и защитить Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска к Заказчику третьих лиц вследствие легального использования ими настоящего отчета, если в судебном порядке не будет определено, что данный иск является следствием мошенничества, общей халатности и умышленных неправомерных действий со стороны Оценщика в процессе выполнения настоящей оценки.

18. От Оценщика не требуется проведение дополнительных работ, кроме представленных в отчете, или дачи показаний и присутствия в суде в связи с имущественными правами, связанными с объектом, иначе как по официальному вызову суда или в результате добровольного собственного решения.

4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Сведения о заказчике

Организационно-правовая форма:

Общество с ограниченной ответственностью.

Полное наименование:

Общество с ограниченной ответственностью «ЛЕГАЛЕ».

Адрес местоположения:

105120, г. Москва, ул. Нижняя Сыромятническая, д. 1/4, корп. 2.

Реквизиты:

ОГРН 1057749188573, дата присвоение ОГРН 23.11.2005 года.

Сведения об оценщике

Показатель	Специалисты-оценщики
Фамилия, имя, отчество оценщика	Бегунков Николай Николаевич
Почтовый адрес оценщика	123100, г. Москва, Пресненская наб., д. 12, эт. 45, ком. 10, оф. 319
Номер контактного телефона	+7-(999)-674-03-04
Сайт	www.aramis-consalt.ru
Адрес электронной почты	office@aramis-consalt.ru
Информация о квалификационных аттестатах оценщика	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» №000150-1 от «19» сентября 2017 года. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка движимого имущества» №006199-2 от «16» марта 2018 года. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка бизнеса» №009630-3 от «12» апреля 2018 года.
Информация о членстве в саморегулирующей организации оценщиков	Бегунков Николай Николаевич является членом Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» и включен в реестр оценщиков «11» декабря 2007 года за регистрационным №001786
Образовательное учреждение, серия, номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Профессиональная переподготовка: Межотраслевой институт повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов Российской Экономической Академии имени Г.В. Плеханова. Специализация: Оценка собственности: Оценка стоимости предприятия (Бизнеса). Диплом о профессиональной переподготовке, ИП №437624, регистрационный номер 3414-1Д, выдан «28» декабря 2001 года Повышение квалификации: Ярославский институт повышения квалификации руководящих работников и специалистов химической и нефтехимической промышленности. Программа: Оценочная деятельность. Свидетельство о повышении квалификации, регистрационный номер 1758, выдано «20» мая 2004 года. Международная академия оценки и консалтинга. Программа: Оценочная деятельность. Свидетельство о повышении квалификации, регистрационный номер 824, выдано «01» июня 2007 года НОУ ДПО ИПО. Программа: Государственная кадастровая оценка. Свидетельство о повышении квалификации, регистрационный номер 0048/2013, выдано «18» мая 2013 года
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Договор (Страховой полис) №433-121121/18/ 0325R/776/00002/18-001786 от «07» сентября 2018 года обязательного страхования ответственности оценщика; срок действия договора страхования с «01» января 2019 года по «30» июня 2020 года, страховая сумма 300 000,00 (Триста тысяч) рублей
Стаж работы в оценочной деятельности	С декабря 2002 года
Сведения о независимости оценщика	Настоящим оценщик Бегунков Николай Николаевич подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик Бегунков Николай Николаевич не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик Бегунков Николай Николаевич не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке
Организационно-правовая форма юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью

Показатель	Специалисты-оценщики
Полное наименование юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью «Оценочная компания «Арамис Консалт»
ОГРН, дата присвоения ОГРН юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	ОГРН: 1187746636604, дата государственной регистрации: 04.07.2018 года, наименование регистрирующего органа: Инспекция Федеральной налоговой службы № 3 по г. Москве
Место нахождения юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	123100, г. Москва, Пресненская наб., д. 12, эт. 45, ком. 10, оф. 319, сайт: www.aramis-consalt.ru , e-mail: office@aramis-consalt.ru , тел.: +7-(999)-674-03-04
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Настоящим Общество с ограниченной ответственностью «Оценочная компания «Арамис Консалт» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Общество с ограниченной ответственностью «Оценочная компания «Арамис Консалт» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке

Ответственность ООО «Оценочная компания «Арамис Консалт» как оценщика, застрахована в страховой компании АО «АльфаСтрахование» (Договор страхования ответственности оценщиков №08905/776/00019/18 от «04» июля 2018 года; срок действия договора с «05» июля 2018 года по «04» июля 2019 года, страховая сумма 100 000 000 (Сто миллионов) рублей).

Ответственность ООО «Оценочная компания «Арамис Консалт» как оценщика, застрахована в страховой компании СК «Гелиос» (Договор страхования ответственности оценщиков №700-0001997-03304 от «25» июня 2019 года; срок действия договора с «04» июля 2019 года по «03» июля 2020 года, страховая сумма 100 000 000 (Сто миллионов) рублей).

В соответствии с решением Совета Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков», протокол №84 от 19.01.2015 года, Бегункову Николаю Николаевичу, успешно сдавшему квалификационный экзамен, присвоено квалификационное звание «Сертифицированный РОО оценщик бизнеса» и выдан Сертификат с регистрационным №0034 от 21.01.2015 года, действителен до 21.01.2020 года.

В соответствии с Протоколом №1 Заседания Правления Ивановского регионального отделения Общероссийской общественной организации «Российского Общества Оценщиков» от «07» февраля 2012 года Бегунков Николай Николаевич является действительным Членом Экспертно-консультационного комитета Ивановского регионального отделения Общероссийской общественной организации «Российского Общества Оценщиков».

В соответствии с протоколом 20.09.2013г. №19/200913 результатов единого квалификационного экзамена, проведенного Негосударственным образовательным учреждением высшего профессионального образования «Международная академия оценки и консалтинга» Бегункову Николаю Николаевичу выдан квалификационный аттестат о сдаче единого квалификационного экзамена в соответствии с требованиями к уровню знаний, предъявляемыми федеральным стандартом оценки к эксперту саморегулируемой организации оценщиков выдан №000024-006.

В соответствии с результатами выборов отчетно-выборного общего собрания членов Общероссийской общественной организации «Российского Общества Оценщиков» от «22» ноября 2018 года Бегунков Николай Николаевич является действительным членом Экспертного совета Общероссийской общественной организации «Российского Общества Оценщиков».

5. ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ С УКАЗАНИЕМ ИХ КВАЛИФИКАЦИИ, И СТЕПЕНИ ИХ УЧАСТИЯ В ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

К проведению оценки и подготовке отчета об оценке сторонние организации и специалисты не привлекались.

6. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки

Основанием для проведения оценки является договор №22-06/19-3 от 28.05.2019 г., заключенный между оценщиком и заказчиком.

Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Объект оценки:

Земельный участок с кадастровым номером 69:27:0000032:357, 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 восстановления лесной растительности, под строительство лесопильного комплекса, общей площадью 200000 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: обл. Тверская, р-н Ржевский, с/п "Есинка", в районе д. Толстиково по состоянию на дату оценки принадлежит на праве собственности ООО «ЛЕГАЛЕ», ИНН: 7709645869, ОГРН: 1057749188573, дата гос. регистрации: 23.11.2005; адрес места нахождения: г. Москва, ул. Сыромятническая Ниж., д 1/4, пом. 2, стр. 2 на основании следующих документов:

- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости от 19.02.2019 № 00-00-4001/5035/2019-83619.
- Инвентарная опись №1 от 30.04.2019 года.

Оцениваемое право собственности на объект оценки (их содержание, способы приобретения и т.д.) полностью соответствуют требованиям действующего законодательства РФ и обременено ипотекой и запрещением регистрации силу закона и договора.

Адрес местоположения правообладателя: обл. Тверская, р-н Ржевский, с/п "Есинка", в районе д. Толстиково.

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов

Рыночная стоимость объекта оценки, определенная затратным подходом: Не определялась.

Рыночная стоимость объекта оценки, определенная сравнительным подходом: рублей:

Наименование объекта недвижимости	Общая площадь объекта недвижимости, (м ²)	Местоположение объекта недвижимости	Рыночная стоимость объекта оценки, определенная сравнительным подходом (руб.)
Земельный участок с кадастровым номером 69:27:0000032:357	200000	обл. Тверская, р-н Ржевский, с/п "Есинка", в районе д. Толстиково	14 600 000

Рыночная стоимость объекта оценки, определенная доходным подходом: Не определялась.

Итоговая величина стоимости объекта оценки

Итоговое заключение об рыночной стоимости объекта оценки составляет:

Наименование объекта недвижимости	Площадь земельного участка, (м ²)	Местоположение объекта недвижимости	Итоговая рыночная стоимость объекта оценки, (руб.)
Земельный участок с кадастровым номером 69:27:0000032:357	200000	обл. Тверская, р-н Ржевский, с/п "Есинка", в районе д. Толстиково	14 600 000

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

Результат оценки предполагается использовать для определения начальной цены имущества для реализации на торгах в соответствии со ст. 130 Федерального закона от 26.10.2002 г. №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

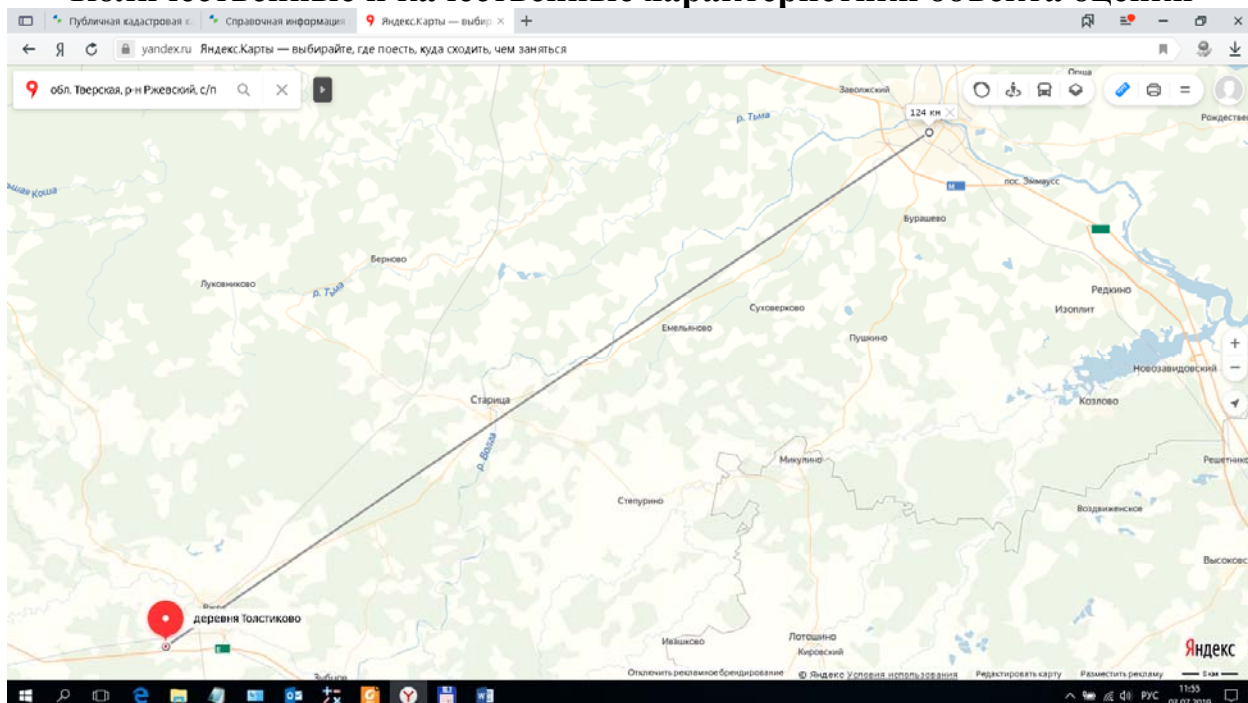
В случае некорректной формулировки Заказчиком цели использования результатов оценки, указанной в Задании, Исполнитель не несет ответственности за несоответствие результатов оценочной деятельности целям, в которых Заказчик намеревался их использовать.

Недопустимо иное использование результатов оценки, в том числе итоговой величины стоимости объекта оценки, а также любых промежуточных результатов, полученных в ходе настоящей оценки.

Ни весь отчет, ни какая-либо его часть не могут быть представлены Заказчиком для использования в целях рекламы или для прочих целей, отличных от целей написания данного отчета и предполагаемого использования результатов оценки (согласно задания на оценку).

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

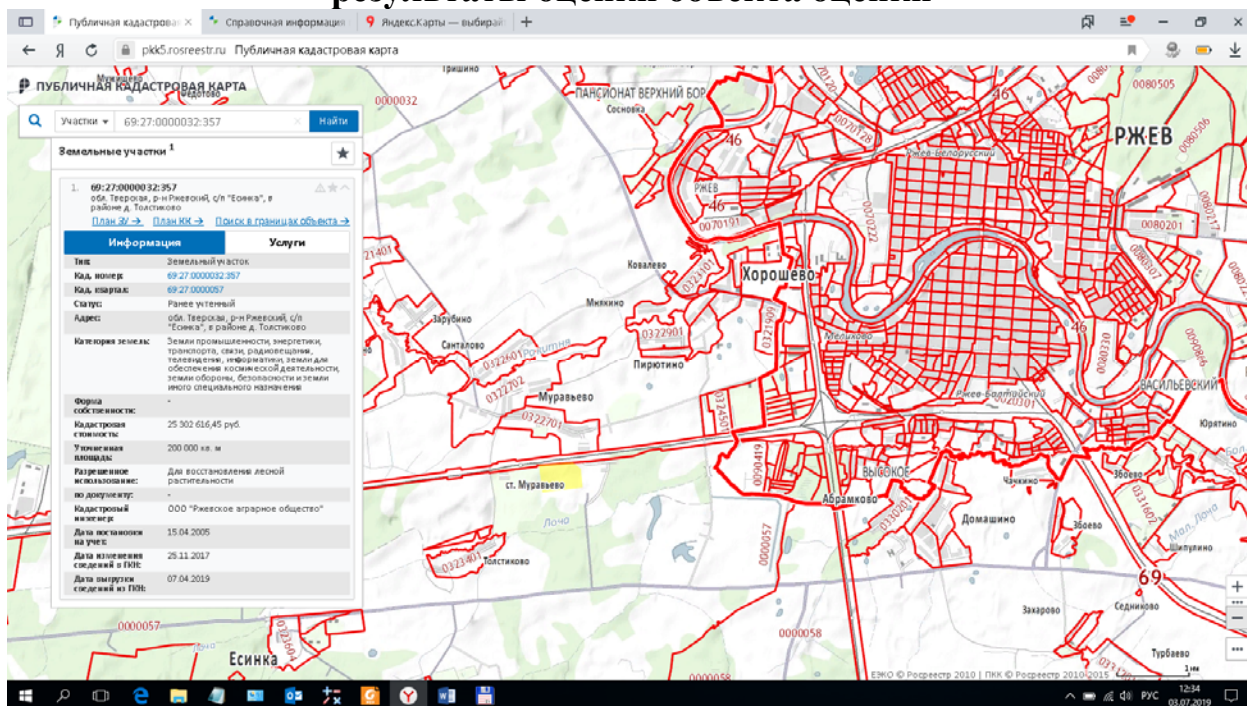
Количественные и качественные характеристики объекта оценки



Характеристика объекта оценки	Краткое описание ближайшего окружения и технического состояния объекта оценки
Общая характеристика местоположения объекта оценки:	
Место нахождения объекта	обл. Тверская, р-н Ржевский, с/п "Есинка", в районе д. Толстикова
Характеристика района	Сельский населенный пункт (прочие населенные пункты) Ржевского района в 120 км от областного центра Тверь
Транспортная доступность	В 1 км от трассы федерального значения, в непосредственной близости от крупных автодорог, имеются асфальтированные дороги в населенном пункте в 5 км от районного центра Ржев
Ограниченность доступа к объекту	Свободный доступ
Обеспеченность общественным транспортом (субъективная оценка)	Неудовлетворительное
Расстояние до остановок общественного транспорта, (к)	До 100
Расстояние до ближайшей автомагистрали, (км)	До 1,5
Удаленность от города Ржев, (км)	До 5 км окраина города
Расстояние до автовокзала, (км)	До 7
Расстояние до ж/д вокзала, (км)	До 7
Границы окружения	Район застроен преимущественно одно-, двух-, трехэтажными зданиями жилого, производственно-складского назначения
Основной тип застройки	Застройка зданиями жилого и производственно-складского назначения
Основной тип зданий	Одно-, двух-, трехэтажные деревянные и кирпичные здания жилого, производственно-складского назначения
Качество застройки в годах	1930- 2017 года
Полнота застройки, %	100
Этажность застройки	Одно-, двух-, трехэтажные здания
Объекты социальной инфраструктуры микрорайона в пределах пешей доступности (менее 1 км)	Отсутствуют
Обеспеченность объектами социальной инфраструктуры (субъективная оценка)	Район с плохо развитой инфраструктурой

Характеристика объекта оценки	Краткое описание ближайшего окружения и технического состояния объекта оценки
Объекты промышленной инфраструктуры микрорайона	Имеются
Объекты транспортной инфраструктуры микрорайона	Шоссе, ж/д станции
Состояние прилегающей территории (субъективная оценка)	Хорошее
Объекты повышенной опасности	Нет
Благоустройство территории	Асфальтированные подъездные пути, озеленение естественное
Особенности экологии района	Хорошее
Источник информации	Опрос собственника. Материалы для оценки представлены Заказчиком
Территориально-климатическая зона	I территориальный пояс, 2 климатический район
Регион	Центральный федеральный округ, Тверская область
Сведения об имущественных правах объекта оценки:	
Вид права	Собственность
Собственник	ООО «ЛЕГАЛЕ», ИНН: 7709645869, ОГРН: 1057749188573, дата гос. регистрации: 23.11.2005; адрес места нахождения: г. Москва, ул. Сыромятнинская Ниж., д 1/4, пом. 2, стр. 2
Правоустанавливающие документы	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости от 19.02.2019 № 00-00-4001/5035/2019-83619. Инвентарная опись №1 от 30.04.2019 года
Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки:	
Ограничение (обременение права)	Оцениваемое право собственности на объект оценки (их содержание, способы приобретения и т.д.) полностью соответствуют требованиям действующего законодательства РФ и обременено ипотекой и запрещением регистрации силу закона и договора
Сведения о физических свойствах объекта оценки:	
Наличие перепланировок/модернизаций/реконструкций	ОКС отсутствуют
Техническое состояние объекта, внешней отделки	ОКС отсутствуют
Техническое состояние внутренней отделки	ОКС отсутствуют
Тип отделки	ОКС отсутствуют
Техническое состояние инженерных коммуникаций	ОКС отсутствуют
Ремонт	ОКС отсутствуют
Сведения об износе объекта оценки:	
Физический износ	Отсутствует
Сведения об устареваниях объекта оценки:	
Функциональное устаревание	Отсутствует
Внешнее устаревание	Отсутствует

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



Общая характеристика земельного участка:	
Фактическая площадь земельного участка, (м ²)	200 000
Зарегистрированная площадь земельного участка, (м ²)	200 000
Кадастровый номер	69:27:0000032:357
Кадастровая стоимость, (руб.)	25 302 616,45
Балансовая стоимость, (руб.)	Сведения отсутствуют
Адрес местоположения	обл. Тверская, р-н Ржевский, с/п "Есинка", в районе д. Толстиково
Границы и соседство	Земельный участок ограничен с севера, с востока, с юга, с запада земельными участками населенных пунктов
Вид права	Собственность
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, назначение	Для восстановления лесной растительности, под строительство лесопильного комплекса
Текущее использование	Для восстановления лесной растительности, под строительство лесопильного комплекса
Сервитуты	Отсутствуют
Форма	Многоугольная неправильная
Топография, ландшафт	Рельеф участка имеет ровный спокойный характер, участок на возвышенном месте, характеристики рельефа дополнительных обременений для стоимости участка не создают
Состояние участка	Участок не застроен ОКС
Описание территории участка (наличие деревьев (лесные/декоративные/плодовые), газон, ландшафтный дизайн, освещение)	Территория представляет собой участок земли
Наличие коммуникаций на земельном участке	Отсутствуют
Площадь земли под зданиями и сооружениями, (га)	Сведения отсутствуют
Площадь свободной земли, (га)	Сведения отсутствуют
Неблагоприятные условия окружающей среды	Отсутствуют
Транспортная доступность участка	До 1,5 км до ближайшей автомагистрали

Информация о текущем использовании объекта оценки

Анализ наиболее эффективного использования

Недвижимость - это имущество, которое может использоваться не одним, а несколькими способами. Поскольку каждому способу использования объекта недвижимости соответствует определенная величина его стоимости, то перед проведением оценки выбирается один способ использования, называемый наилучшим и наиболее эффективным.

Наиболее эффективное использование объекта недвижимого имущества - это его разумное, вероятное и разрешенное использование, т.е. такое использование, которое является физически возможным, законодательно допустимым, экономически целесообразным, максимально эффективным и приводит:

- К наивысшей стоимости земли, как свободной;
- К наивысшей стоимости существующего объекта недвижимого имущества, как улучшенного.

Если стоимость земельного участка, как свободного, при его наиболее эффективном использовании (с учетом затрат на снос существующего объекта недвижимости и строительства нового) меньше стоимости существующего объекта недвижимого имущества при его наилучшем и наиболее эффективном использовании, то наилучшим и наиболее эффективным использованием объекта недвижимости является использование существующего объекта недвижимости, как улучшенного.

Если стоимость земельного участка, как свободного, при его наиболее эффективном использовании (с учетом затрат на снос существующего объекта недвижимости и строительства нового) больше стоимости существующего объекта недвижимости при его наилучшем и наиболее эффективном использовании, то наилучшим и наиболее эффективным использованием объекта недвижимости является использование земельного участка, как свободного.

Приведенное выше определение НЭИ указывает на наличие двух основных типов НЭИ. Первый тип - НЭИ участка земли, как вакантного. Второй тип - НЭИ объекта недвижимости, как улучшенного. Каждый тип требует отдельного анализа. Однако из этого же определения видно, что общим для них являются следующие критерии определения НЭИ:

1. Юридическая (законодательная) разрешенность.
2. Физическая возможность.
3. Экономическая целесообразность.
4. Максимальная доходность.

Каждое потенциальное использование имущества рассматривается с точки зрения этих четырех критериев. При этом очередность применения критериев соответствует той последовательности, в которой они изложены. Если потенциальное использование не отвечает какому-либо из них, оно отбрасывается и рассматривается следующий вариант использования. НИЭ отвечает всем этим критериям.

Юридическая (законодательная) разрешенность:

Каждое потенциальное использование проверяется на предмет соответствия действующему законодательству. Юридические ограничения включают в себя правила зонирования, законодательство в области окружающей среды, жилищные и строительные кодексы, положения о разбивке земли на участки, требования к планировке, нормативы энергопотребления и пожаробезопасности, ограничения по затемненности и другое. Кроме того, к юридическим ограничениям относятся частные, т.е. связанные с особенностями конкретного участка земли и (или) объекта недвижимости, правовые ограничения. Таковыми могут быть ограничения на права использования объекта, сервитуты, вторжения, контрактные соглашения и соглашения об общих стенах и другое.

Физическая возможность:

Потенциальное использование должно быть физически возможным. К физическим ограничениям относятся размеры, форма, естественные особенности земельного участка и (или) объекта недвижимости, топография земельного участка, протяженность фундаментальных границ, несущее и дренажное качество почв и почвенного слоя, климатические условия. В конечном счете анализ физических возможностей земельного участка и (или) объекта недвижимости позволяет сделать вывод об их ресурсном качестве, емкости и сочетаемости с другими факторами производства.

Экономическая целесообразность:

По сути экономическая целесообразность того или иного потенциального варианта использования представляет собой степень его соответствия, адекватности сложившейся рыночной среде.

Поэтому анализ экономической целесообразности предполагает исследование следующих проблем:

1. Факторы влияния на спрос.
- Темпы и направление роста (сокращения) населения.

- Размеры домашних хозяйств.
 - Половозрастная структура населения.
 - Этническая структура населения.
 - Уровень доходов населения.
 - 2. Факторы, влияющие на предложение.
 - Количество конкурирующих объектов.
 - Потенциал месторасположения конкурирующих объектов.
 - 3. Основные характеристики конкурирующих объектов:
 - Объемно-планировочное решение.
 - Этажность.
 - Эксплуатационная загруженность.
 - Дифференцированность использования.
 - Ставки арендной платы и тенденции в их изменении.
 - Предполагаемое увеличение (уменьшение) числа конкурирующих объектов.
 - 4. Выбор целевого рынка.
 - Определение круга потенциальных пользователей объекта.
 - Определение конкурентного преимущества варианта потенциального использования.
- Основными видами конкурентного преимущества являются следующие:
- Цена предлагаемых услуг (ставка арендной платы).
 - Качество предлагаемых площадей.
 - Сервисное обслуживание (сопровождение) предлагаемых площадей.

Подобный анализ позволяет выявить и «разумно возможный», обоснованный (оправданный), т.е. экономически целесообразный вариант (варианты) использования.

Максимальная эффективность (доходность):

Итоговым критерием НЭИ является наибольшая доходность использования имущества среди всех юридически разрешенных, физически возможных и экономически целесообразных потенциальных вариантов. Данный критерий учитывает количественные, качественные и временные характеристики доходов, ожидаемые от различных потенциальных вариантов использования имущества.

Для земли как свободной определение максимальной доходности производится следующим образом

Сначала для каждого варианта потенциального использования, исходя из сложившейся на рынке ситуации определяются: потенциальная и эффективная доходность, эксплуатационные расходы и рассчитывается чистый операционный доход.

Затем определяются затраты на снос существующего здания (если оно есть) и затраты на строительство нового объекта недвижимости. Таким образом определяется стоимость застройки по каждой из альтернативных стратегий.

Наконец чистый операционный доход распределяется между зданием (строением) и землей. С этой целью для каждого потенциального варианта использования применяются соответствующие им коэффициенты капитализации, отражающие связанные с каждым конкретным вариантом уровень риска, сроки возмещения капитала, соотношение собственных и заемных средств в структуре финансирования, ожидаемые изменения стоимости объекта и другие факторы.

Для объекта недвижимости как улучшенного анализ максимальной доходности производится следующим образом

Сначала для каждого варианта потенциального использования, исходя из сложившейся на рынке ситуации определяются: потенциальная и эффективная доходность, эксплуатационные расходы и рассчитывается чистый операционный доход.

Далее определяется текущая стоимость будущих доходов, получаемых в результате каждого из потенциальных вариантов использования существующей недвижимости. Для этого чистый операционный доход делится на соответствующий коэффициент капитализации.

Затем определяются затраты на улучшение, т.е. на реконструкцию и (или) переоборудование в соответствии с каждой из альтернативных стратегий его использования.

И наконец рассчитывается текущая стоимость объекта недвижимости при каждом варианте из потенциального использования, путем вычитания из текущей стоимости будущих доходов величины затрат на улучшение. НЭИ будет вариант максимизирующий стоимость объекта недвижимости.

Как правило, в теории и практике оценки после проведения анализа НЭИ земли как свободной и недвижимости как улучшенной, полученные результаты сравниваются и выбирается наиболее доходный вариант, который и признается НЭИ. Однако по нашему мнению в некоторых ситуациях в рамках анализа

НЭИ недвижимости как улучшенной существует неиспользуемый потенциал максимизации ее стоимости. Это относится прежде всего к эксплуатационно недозагруженной недвижимости, НЭИ которой может быть достигнута путем ее многофункционального использования. Такое использование наиболее характерно для объектов недвижимости, находящихся на стадии зрелости или упадка жизненного цикла. Этим стадиям, как правило, присуще дифференциальное и селективное использование соответственно. При этом анализ НЭИ недвижимости как улучшенной проводится путем покомпонентного анализа площадей.

Опираясь на анализ наиболее типичного использования аналогичных земельных участков, расположенных в рассматриваемом районе, решено рассмотреть в ходе анализа наилучшего и наиболее эффективного использования объекта, следующие виды использования: производственно-складского, офисно-торгового назначения.

НЭИ определяется на основе качественного анализа, так как выбор НЭИ очевиден и предельно ограничен физическими или юридическими факторами.

Нежилые помещения офисного назначения:

Факторы	Земельные участки производственно-складского назначения	Земельные участки офисно-торгового назначения
Юридическая (законодательная) разрешенность	+	-
Физическая возможность	+	-
Экономическая целесообразность	+	-
Максимальная доходность	+	-
Итого:	4	0

Учитывая юридическую (законодательную) разрешенность, физическую возможность, экономическую целесообразность, максимальную эффективность (доходность) и месторасположение объекта оценки – единственным вариантом его использования является использование в текущем состоянии.

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

Отсутствуют.

Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения

Документы и источники информации, используемых при проведении оценки:

1. Информационные материалы Федеральной службы государственной статистики (<http://www.gks.ru>).
2. Информационные материалы Департамента конкурсов и аукционов Ивановской области (<http://www.dka.ivanovoobl.ru>).
3. Справочник «Общественные здания». Укрупненные показатели стоимости строительства. Серия «Справочник оценщика». – М.: ООО «КО-ИНВЕСТ». 2009 года.
4. Правила оценки физического износа жилых зданий. ВСН 53-86 (р) / Госгражданстрой. - М.: Прейскурантиздат, 1988.
5. Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий объектов коммунального и социально-культурного назначения. ВСН 58-88(р)/Государственный комитет по архитектуре и градостроительству при Госстрое СССР (Госкомархитектуры), Утверждены приказом Государственного комитета по архитектуре и градостроительству при Госстрое СССР от 23 ноября 1988 г. № 312.
6. Постановление Госстроя СССР № 94 от 11.05.83 г. «Об утверждении индексов изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ и территориальных коэффициентов к ним для пересчета сметных расчетов (сводных смет) строек».
7. «Положение о порядке начисления амортизационных отчислений по основным фондам» № ВГ – 21-Д».
8. Постановление Совета Министров СССР № 1072 от 22.10.1990 года «О единых нормах амортизационных отчислений на полное восстановление основных фондов».
9. Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень «Индексы цен в строительстве» - КО-ИНВЕСТ октябрь 2016 год, выпуск №97, итоги за III квартал 2016 года в целом.
10. Журнал «Регистр оценщиков» - ИП Бабенко Р.В. №4, 2010 года.

11. Лейфер Л.А., Шегурова Д.А. «Характеристики рынка. Прогнозы. Поправочные коэффициенты.»: Справочник оценщика недвижимости. – Нижний Новгород, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2011 год.
 12. Лейфер Л.А., Шегурова Д.А. «Характеристики рынка. Прогнозы. Поправочные коэффициенты.»: Справочник оценщика недвижимости. – Нижний Новгород, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2012 год.
 13. Лейфер Л.А., Стрелин А.М., Шегурова Д.А. «Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода.»: Справочник оценщика недвижимости. – Нижний Новгород, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2014 год.
 14. Лейфер Л.А., Стрелин А.М., Шегурова Д.А. «Том 2. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода.»: Справочник оценщика недвижимости. – Нижний Новгород, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2014 год.
 15. Лейфер Л.А., Стрелин А.М., Шегурова Д.А. «Том 3. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков.»: Справочник оценщика недвижимости. – Нижний Новгород, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2014 год.
 16. Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. «Том I. Часть 1,2. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов»: Справочник оценщика недвижимости - 2016. – Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород 2016 год.
 17. Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. «Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов»: Справочник оценщика недвижимости - 2016. – Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород 2016 год.
 18. Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. «Том III. Земельные участки»: Справочник оценщика недвижимости - 2016. – Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород 2016 год.
 19. Рекламно-информационные еженедельники «Из рук в руки», «Частник» (сайты: www.igr.ru, www.chastnik.ru); данные агентств недвижимости города Иванов, данные интернет сайтов: https://www.avito.ru/ivanovskaya_oblast.
- Законодательные акты, нормативные документы и специальная литература:**
20. Гражданский кодекс Российской Федерации.
 21. Федеральный закон от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
 22. Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)" (утвержден Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 №297);
 23. Федеральный стандарт оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)" (утвержден Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 №298);
 24. Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО №3)" (утвержден Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 №299).
 25. Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости (ФСО №7)" (утвержден Приказом Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014 года №611).
 26. Свод стандартов оценки Российского общества оценщиков ССО РОО 2015.
 27. Международные стандарты оценки 2011. Москва: СООО «Российское общество оценщиков», 2013.
 28. Европейские стандарты оценки 2012. Седьмое издание. Москва: СООО «Российское общество оценщиков», 2014.
 29. Баканов М.И., Шеремет А.Д. Теория экономического анализа: Учебник. - 3-е изд., перераб.- М.: Финансы и статистика, 1996.
 30. Бейлензон Ю.В. Основы оценки недвижимости. Курс лекций. РОО.
 31. Валдайцев В.С. Оценка бизнеса и инноваций: Учебное пособие. – М.: Филинь, 1997.
 32. Генри С. Харрисон Оценка недвижимости. Учебное пособие. Академия оценки, М., 1994.
 33. Оценка недвижимости / Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. 2е изд., перераб. и доп. М., 2010. 560 с.
 34. Иванова Е.Н. Оценка стоимости недвижимости. Учебное пособие. М.: КНОРУС, 2007.
 35. Лойко П.Ф. «Земельный потенциал мира и России: пути глобализации его использования в XXI веке» - М.: Федеральный кадастровый центр. 2000.
 36. Попов Г.В. «Основы оценки недвижимости». Пятое издание. Академия оценки, М. 1995.
 37. Рудгайзер В. «Оценка рыночной стоимости недвижимости», Москва, «Дело», 1998.
 38. Тарасевич Е.И. Методы оценки недвижимости. – СПб.: Технобалт, 1995.

39. Фридман Дж., Ордуэй Н. «Оценка и анализ приносящей доход недвижимости». Москва, «Дело», 1997.
40. Харрисон Генри С. Оценка недвижимости. Учебное пособие. Пер. с англ. - М.: РИО Мособлупрполиграфиздата, 1994.
41. Грибовский С.В., Сивец С.А., Левыкина И.А. "Математические методы оценки стоимости имущества". М. 2014. – 352с.
42. Оценка недвижимости. 11-е изд. / Пер. с англ. под общ. ред. И.Л. Артеменкова. 2-е изд., испр. и доп. М., 2007. 944 с.
43. Грибовский С.В. Оценка стоимости недвижимости М.2009. – 432 с.
44. Есипов В.Е., Маховикова Г.А., Мирзажанов С.К., Касьяненко Т.Г. Оценка недвижимости. М, 2014. 752 с.
45. С.Сейс, Дж.Смит, Р.Купер, П.Венмор-Роуланд. Оценка недвижимого имущества: от стоимости к ценности. Пер. с англ. Г.И. Микерина, А.И. Артеменкова. М., 2009. 504 с.
46. Иванова Е.И. Оценка стоимости недвижимости: Сборник задач. Учеб. пособие / Под ред. М.А. Федотовой. М., 2010. - 272 с.
47. Федотова М.А., Рослов В.Ю., Щербакова О.Н., Мышанов А.И. Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации. М. 2014. – 384 с.
48. Арdziнов В.Д., Александров В.Т. Оценка устаревания и наиболее эффективного использования недвижимости. М, 2013. - 256 с.
49. Александров В.Т. Оценка недвижимости и ценообразование в строительстве. М, 2012. - 582с.
50. Асаул А.Н., Старинский В.Н., Старовойтов М.К., Фалтинский Р.А. Оценка собственности. Оценка объектов недвижимости. Учебник СПб. 2012. - 472 с.
51. Мурзин А.Д. Недвижимость: экономика, оценка и девелопмент. Учеб. Пособие. Ростов н/Д. 2013. – 382 с.
52. Грибовский С.В., Сивец С.А., Левыкина И.А. "Математические методы оценки стоимости имущества". М. 2014. – 352с.
53. CD Оценка стоимости недвижимости: Электронный учебник, Иванова Е.Н.
54. Коростелев С.П. Теория и практика оценки для целей девелопмента и управления недвижимостью. – М.: Маросейка, 2009. – 416 с.
55. Бабенко Р.В. Модели оценки недвижимости 1.1с: учебное пособие. Ростов-н/Д: Бабенко Р.В., 2012. – 360 с.

Перечень документов использованных оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

В соответствии со статьей 11 Федерального закона от 29 июля 1998 года №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» в отчете об оценке должен быть приведен перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.

Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки:

- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости от 19.02.2019 № 00-00-4001/5035/2019-83619.
- Инвентарная опись №1 от 30.04.2019 года.

В отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу, - реквизиты юридического лица и балансовая стоимость объекта

Наименование объекта оценки	Реквизиты юридического лица	Балансовая стоимость объекта оценки, (руб.)
Земельный участок с кадастровым номером 69:27:0000032:357, 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 восстановления лесной растительности, под строительство лесопильного комплекса, общей площадью 200000 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: обл. Тверская, р-н Ржевский, с/п "Есинка", в районе д. Толстиково	Общество с ограниченной ответственностью «ЛЕГАЛЕ», ООО «ЛЕГАЛЕ», ОГРН: 1057749188573, дата гос. регистрации: 23.11.2005	3 600 000

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

Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки¹

Информация о социально-экономическом положении России январь-май 2019 года
Основные экономические и социальные показатели

	I ОСНОВНЫЕ ЭКОНОМИЧЕСКИЕ И СОЦИАЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ						
	Май 2019 г.	В % к		Январь-май 2019 г. в % к январю-маю 2018 г.	Сравнимо		январь-май 2018 г. в % к январю-маю 2017 г.
		маю 2018 г.	апрелю 2019 г.		май 2018 г. в % к маю 2017 г.	апрелю 2018 г.	
Валовой внутренний продукт, млрд рублей	24487,1 ¹⁾			100,5 ²⁾			101,9 ³⁾
Индекс промышленного производства ⁴⁾		100,9	97,9	102,4	103,7	101,5	103,2
Продукция сельского хозяйства, млрд рублей	352,8	101,0	111,6	101,2	102,2	111,9	102,3
Грузооборот транспорта, млрд т-км в том числе железнодорожного транспорта	477,2 224,5	101,1 102,3	100,3 100,0	102,1 102,7	102,8 104,6	101,7 101,5	103,1 104,8
Оборот розничной торговли, млрд рублей	2688,9	101,4	101,3	101,7	102,9	101,6	102,8
Объем платных услуг населению, млрд рублей	803,1	99,7	96,9	101,1	103,1	98,7	102,6
Внешнеторговый оборот, млрд долларов США в том числе:	57,6 ⁵⁾	101,2 ⁶⁾	100,3 ⁷⁾	99,7 ⁸⁾	128,4 ⁹⁾	97,6 ¹⁰⁾	123,5 ¹¹⁾
экспорт товаров	35,7	99,1	97,7	100,0	137,9	98,1	126,7
импорт товаров	22,0	104,7	104,7	99,0	114,9	96,9	118,2
Инвестиции в основной капитал, млрд рублей	2635,1 ¹²⁾			100,5 ¹³⁾			103,8 ¹³⁾
Индекс потребительских цен		105,1	100,3	105,2	102,4	100,4	102,3
Индекс цен производителей промышленных товаров ¹⁴⁾		108,6	101,8	109,9	112,0	103,9	107,0
Реальные располагаемые денежные доходы ¹⁵⁾				97,7 ¹⁶⁾			101,4 ¹⁷⁾
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:							
номинальная, рублей	48510 ¹⁸⁾	108,1 ¹⁹⁾	101,0 ²⁰⁾	107,3 ²¹⁾	110,2	101,3	111,6
реальная		102,8 ²²⁾	100,7 ²³⁾	102,0 ²⁴⁾	107,6	100,9	109,1
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн человек	3,4 ²⁵⁾	94,3	95,7	94,4	91,5	97,2	91,4
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн человек	0,8	106,3	95,0	102,4	86,7	96,4	86,3

1) Данные за 1 квартал 2019 г. (первая оценка).
2) 1 квартал 2019 г. в % к 1 кварталу 2018 года.
3) 1 квартал 2018 г. в % к 1 кварталу 2017 года.
4) 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".
5) Данные за апрель 2019 года.
6) Апрель 2019 г. и апрель 2018 г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах.
7) Апрель 2019 г. и апрель 2018 г. в % к предыдущему месяцу, в фактически действовавших ценах.
8) Январь-апрель 2019 г. и январь-апрель 2018 г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах.
9) Данные за 1 квартал 2019 года.
10) Оценка показателей за указанные периоды рассчитана в соответствии с Методологическими положениями по расчету показателей денежных доходов и расходов населения (утвержденными приказом Росстата № 465 от 02.07.2014 с изменениями от 20.11.2018).
11) С учетом единовременной денежной выплаты пенсионерам в январе 2017 г. в размере 5 тыс. рублей, назначенной в соответствии с Федеральным законом от 22 ноября 2016 г. № 385-ФЗ.
12) Преведительная оценка.
13) Преведительные данные.

¹http://www.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_main/rosstat/ru/statistics/publications/plan/,
http://www.msko.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_ts/msko/ru/publications/official_publications/electronic_versions/

Прогноз индексов-дефляторов и инфляции до 2030 г. (в %, за год к предыдущему году)²

Года		2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Инфляция (ИПЦ)	1	105,6	104,7	104,7	104,5	104,1	103,6	103,2	102,8	102,7	102,7	102,5	102,3	102,2	102,0	102,0	102,0	102,0
	2		104,7	104,8	105,1	104,5	104,0	103,5	103,3	103,1	102,9	102,8	102,6	102,5	102,3	102,1	102,0	102,0
среднегодовая	3	105,5	104,7	104,8	104,8	104,8	104,5	104,2	103,9	103,8	103,6	103,5	103,4	103,3	103,1	102,9	102,8	102,8

Социально-экономическое положение в Тверской области в январе-мае 2019 года

ОСНОВНЫЕ ЭКОНОМИЧЕСКИЕ И СОЦИАЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ

ОСНОВНЫЕ ЭКОНОМИЧЕСКИЕ И СОЦИАЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ

СВОДНЫЕ ИТОГИ

	Абсолютные данные		В % к соответствующему периоду предыдущего года		млн. рублей
	май 2019	январь-май 2019	май 2019	январь-май 2019	Справочно: январь-май 2018
					в % к январю-маю 2017
Индекс промышленного производства ¹⁾	x	x	101,7	104,1	106,7
Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство»	1093	4649	51	61	65
Ввод в действие жилых домов, тыс. м ²	55,2	217,7	в 3,0 р.	в 2,2 р.	112
Объем услуг в области транспортировки и хранения ²⁾	2340	10952	114	114	104
Объем услуг в области информации и связи ²⁾	997	4810	109	108	106
Оборот розничной торговли	19994	96417	104	108	102
Оборот общественного питания	742,6	3532	105	103	100,0
Объем платных услуг населению	5335	27648	95	101	102
Индекс потребительских цен, %	100,2 ³⁾	x	102,1 ⁴⁾	105,2	101,5 ⁴⁾
Среднесписочная численность работающих по крупным, средним и малым предприятиям, тыс. человек ⁵⁾	372,7	373,3	100,5	100,8	100,2
Численность официально зарегистрированных безработных, тыс. человек ⁶⁾	5,6	x	101,9	x	82,3
Реальные располагаемые денежные доходы населения ⁷⁾	x	x	x	106,9	102,2
Начисленная средняя заработная плата одного работника ⁵⁾					
номинальная, рублей	32642	31382	106,3	106,5	112,5
реальная	x	x	101,0	101,2	110,6

- ¹⁾ 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";
- ²⁾ по крупным и средним предприятиям, в действующих ценах;
- ³⁾ к предыдущему месяцу;
- ⁴⁾ май к декабрю предыдущего года;
- ⁵⁾ за апрель 2019г. и январь-апрель 2019г.; в % к апрелю 2018г. и январю-апрелю 2018г.; январь-апрель 2018г. в % к январю-апрелю 2017г.;
- ⁶⁾ на конец периода
- ⁷⁾ в % к январю-марту 2018г.; в % к январю-марту 2017г. с учетом единовременной денежной выплаты пенсионерам в январе 2017г. в размере 5 тыс. рублей;

5

² http://economy.gov.ru/minec/activity/sections/macro/prognoz/doc20131108_5

Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект недвижимости

В таблице представлено соответствие земельных участков категориям и видам разрешенного использования согласно Справочнику оценщика недвижимости. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков. – Приволжский центр финансового консалтинга и оценки под ред. Лейфера Л.А., 2014 г. Том 3.

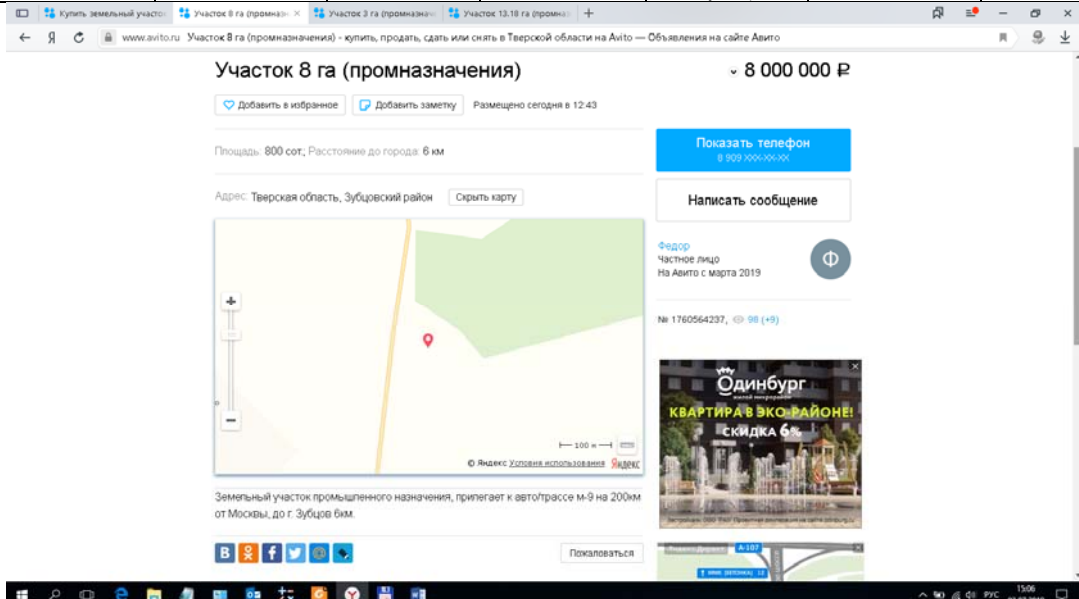
Соответствие классов земельных участков категориям и видам разрешенного использования

Классы земель	Принадлежность к категориям в соответствии с Земельным кодексом	Виды разрешенного использования (в соответствии с типовым перечнем)
Земли под МЖС	Земли населенных пунктов	Земельные участки для размещения домов многоэтажной жилой застройки
Земли под ИЖС	Земли населенных пунктов Земли с/х назначения	Земельные участки для размещения домов индивидуальной жилой застройки; Земельные участки, находящиеся в составе дачных, садоводческих и огороднических объединений
Земли под офисно-торговую застройку	Земли населенных пунктов Земли промышленности	Земельные участки для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания; Земельные участки для размещения гостиниц; Земельные участки для размещения административных и офисных зданий, объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии
Земли под индустриальную застройку	Земли населенных пунктов Земли промышленности	Земельные участки для размещения гаражей и автостоянок; Земельные участки для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок; Земельные участки для размещения электростанций, обслуживающих их сооружений и объектов; Земельные участки для размещения портов, водных, железнодорожных вокзалов, автодорожных вокзалов, аэропортов, аэродромов, аэровокзалов
Земли под объекты рекреации и объекты лечебно-оздоровительного назначения	Земли особо охраняемых территорий Земли населенных пунктов	Земельные участки для размещения объектов рекреационного и лечебно-оздоровительного назначения; Земельные участки, занятые особо охраняемыми территориями и объектами, в том числе, городскими лесами, скверами, парками, городскими садами
Земли с/х назначения	Земли с/х назначения Земли населенных пунктов	Земельные участки для сельскохозяйственного использования

Вывод:

С учётом того, что объектом оценки является земельный участок с кадастровым номером 69:27:0000032:357, 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 восстановления лесной растительности, под строительство лесопильного комплекса, поэтому их можно отнести к сегменту рынка - земли под индустриальную застройку.

Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен на дату оценки

№	Источник получения информации	Наименование объекта недвижимости	Категория земель	ВРИ	Передаваемые права на объект недвижимости	Адрес и местоположение	Характеристика местоположения	Транспортная доступность	Общая площадь, (м ²)	Наличие инженерных сетей и коммуникаций на участке	Цена предложения, (руб.)	Удельная цена предложения, (руб./м ²)
1	https://www.avito.ru/zubtsov/zemelnye_uchastki/uchastok_8_ga_promnaznacheniya_1760564237	Земельный участок	Земли населенных пунктов	Для производственных целей	Право собственности	Тверская область, Зубцовский район	Прочие населенные пункты (сельский населенный пункт)	Расположен в непосредственной близости от крупных автодорог	80000	Отсутствуют	8000000	100
												
2	https://www.avito.ru/shahovskaya/zemelnye_uchastki/uchastok_13.18_ga_promnaznacheniya_350184765	Земельный участок	Земли населенных пунктов	Для производственных целей	Право собственности	Тверская область, Зубцовский район, деревня Буево	Прочие населенные пункты (сельский населенный пункт)	Расположен в непосредственной близости от крупных автодорог	131800	Отсутствуют	7000000	53

№	Источник получения информации	Наименование объекта недвижимости	Категория земель	ВРИ	Передаваемые права на объект недвижимости	Адрес и местоположение	Характеристика местоположения	Транспортная доступность	Общая площадь, (м ²)	Наличие инженерных сетей и коммуникаций на участке	Цена предложения, (руб.)	Удельная цена предложения, (руб./м ²)
3	https://www.avito.ru/spirovo/zemelnye_uchastki/uchastok_6_ga_promnaznacheniya_1787833100	Земельный участок	Земли населенных пунктов	Для производственных целей	Право собственности	Тверская область, Вышневолоцкий городской округ	Прочие населенные пункты (сельский населенный пункт)	Расположен в непосредственной близости от крупных автодорог	60000	Отсутствуют	600000	100

№	Источник получения информации	Наименование объекта недвижимости	Категория земель	ВРИ	Передаваемые права на объект недвижимости	Адрес и местоположение	Характеристика местоположения	Транспортная доступность	Общая площадь, (м ²)	Наличие инженерных сетей и коммуникаций на участке	Цена предложения, (руб.)	Удельная цена предложения, (руб./м ²)
---	-------------------------------	-----------------------------------	------------------	-----	---	------------------------	-------------------------------	--------------------------	----------------------------------	--	--------------------------	---

The screenshot displays two browser windows from the Avito website. The left window shows a listing for a 6-hectare industrial plot (Участок 6 га (промназначения)) priced at 6,000,000 rubles. It includes a satellite map, contact details for the 'АЛЬТЕРНАТИВА' agency, and a 'Купить' button. The right window shows a detailed map of the plot's location near the M10 highway, with a price of 69,060,000 rubles for the entire 6-hectare area. The text below the map states: 'Продам участок промназначения на трассе М10 в между Выдролукском и Домославлем. Прилегает к М10 и к дороге на Вязьмю. Составит из двух участков 69.06.0000023.619 и 69.06.0000023.620. Общая площадь 6 Га. Могу вырезать участок нужной конфигурации. Цена указана за 6 Га. Различные варианты оплаты: зачет транспорта, недвижимости, рассрочка.'

Среднее значение удельной стоимости в исходной выборке, (руб./м ²)												84
Диапазон значений удельной стоимости в исходной выборке, (руб./м ²)												53-100

Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, например ставки доходности, периоды окупаемости инвестиций на рынке недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов

Основными ценообразующими факторами для объектов недвижимости являются:

- Фактор масштаба (строительный объем, общая площадь).
- Фактор местоположение.
- Фактор совокупного износа.
- Фактор класса качества здания.
- Фактор класса конструктивной системы.
- Фактор на дополнительные улучшения.
- Скидки на торг.
- Текущая доходность.
- Нормы прибыли предпринимателя.
- Периоды окупаемости инвестиций.

Фактор масштаба учитывает, что объекты меньшей площади в пересчете на единицу площади стоят дороже, а большей площади – дешевле. Это связано с повышением платежеспособного спроса на объекты меньшего масштаба.

Фактор местоположение – один из основных ценообразующих факторов для объектов недвижимости – здесь особое внимание уделяется транспортной развязке (доступности), в том числе наличию железной дороги, близости районных и областных центров. Чем лучше транспортная доступность и ближе областной или районный центр, тем выше стоимость объекта.

Фактор совокупного износа учитывает степень износа объекта недвижимости, соответственно чем больше износ, тем меньше стоимость.

Фактор класса качества здания учитывает класса качества здания. Различают 4 класса качества здания: “Econom”, “Standard”, “Premium”, “De luxe”, что соответственно отражается на их стоимости.

Фактор класса конструктивной системы учитывает класс конструктивной системы. В каждом классе качества здания имеются 7 классов конструктивной системы, которые различаются основным материалом ограждающих и несущих конструкций, что соответственно отражается на их стоимости.

Фактор на дополнительные улучшения учитывает дополнительные улучшения здания (новые технологии), которые не учитываются в классах качества зданий, что соответственно отражается на их стоимости.

Стоимость участка резко зависит от объема выполненных работ по благоустройству (изыскательские работы, согласование проекта будущего строительства, подведение коммуникаций, устройство автодорожных покрытий, ограждения и т.д.) поскольку за счет больших площадей работы по освоению земли одни из наиболее капиталоемких.

При использовании метода параллельных сечений для расчета коэффициентов (ценовых поправок к среднему значению исходной выборки) каждый раз по каждому из исследуемых ценообразующих факторов рассекается только исходное множество.

Для каждого из ценообразующих факторов определяется ценовая поправка по данному ценообразующему фактору как коэффициент отношения среднего значения удельной стоимости в интересующей подвыборке к среднему значению в исходной выборке:

$$K_i = X_i / X, \text{ где}$$

- K_i – коэффициент на ценообразующий фактор.
- X_i - среднее значения удельной стоимости в интересующей подвыборке ценообразующего фактора.
- X - среднее значение в исходной выборке.

Диапазоны значений ценообразующих факторов для земельных участков под индустриальную застройку в 2018 году (Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. «Земельные участки»: Справочник оценщика недвижимости - 2017. – Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород 2017 год)

Показатель	Значение
Диапазон значений ценообразующего фактора – расположение относительно автомагистралей: отношение удельной цены земельного участка под индустриальную застройку, расположенных в непосредственной близости от крупных автодорог к удельной цене аналогичных участков, расположенных на удалении от крупных автодорог и обратное значение	0,79-1,26
Диапазон значений ценообразующего фактора – наличие свободного подъезда к участку: отношение удельной цены земельного участка под индустриальную застройку со свободным подъездом к удельной цене аналогичных участков с затрудненным подъездом (подъездом через соседние участки или в объезд) и обратное значение	0,82-1,22
Диапазон значений ценообразующего фактора – наличие железнодорожной ветки: отношение удельной цены земельного участка под индустриальную застройку с ж/д веткой к удельной цене аналогичных участков без ж/д ветки и обратное значение	0,87-1,15
Диапазон значений ценообразующего фактора – асфальтирование участка: отношение удельной цены земельного участка под индустриальную застройку без покрытия к удельной цене аналогичных асфальтированных участков и обратное значение	0,86-1,16
Диапазон значений ценообразующего фактора – передаваемые имущественные права: отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности и обратное значение	0,84-1,19
Диапазон значений ценообразующего фактора – передаваемые имущественные права: отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности и обратное значение	0,74-1,35
Диапазон значений ценообразующего фактора – общая площадь (фактор масштаба): отношение удельной цены земельного участка под индустриальную застройку площадью 10 га к удельной цене такого же объекта площадью 1 га и обратное значение	0,79-1,27
Диапазон значений ценообразующего фактора – инженерно-геологические условия: отношение удельной цены земельного участка под индустриальную застройку с ровным спланированным рельефом к удельной цене аналогичных участков с изъятиями рельефа (заболоченность, склон и т.д.)	0,79-1,27
Диапазон значений ценообразующего фактора – наличие коммуникаций: отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением и обратное значение	0,86-1,16
Диапазон значений ценообразующего фактора – наличие коммуникаций: отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением и обратное значение	0,86-1,16
Диапазон значений ценообразующего фактора – наличие коммуникаций: отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжение, коммуникационные связи), к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжение, коммуникационные связи) и обратное значение	0,86-1,16
Скидки на торг цен предложения активный рынок для земельных участков под индустриальную застройку, (%)	11,5
Скидки на торг цен предложения неактивный рынок для земельных участков под индустриальную застройку, (%)	17,3
Коэффициент капитализации цены для земельных участков под индустриальную застройку, (%)	14,1

Местоположение в пределах города и статус населенного пункта

Отношение цен земельных участков под индустриальную застройку по районам города по отношению к самому дороговому району	Среднее	Доверительный интервал		Расширенный интервал	
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города, зоны точечной застройки	0,85	0,83	0,86	0,79	0,91
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	0,79	0,77	0,80	0,71	0,86
Спальные районы среднеэтажной застройки	0,76	0,73	0,78	0,69	0,82
Окраины городов, промзоны	0,74	0,72	0,76	0,67	0,81
Районы крупных автомагистралей города	0,80	0,78	0,82	0,73	0,86
Отношение цен земельных участков под индустриальную застройку по районам области по отношению к областному центру					
Областной центр	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,81	0,79	0,83	0,73	0,88
Райцентры с развитой промышленностью	0,73	0,71	0,75	0,66	0,81
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,61	0,58	0,63	0,51	0,70
Прочие населенные пункты	0,51	0,48	0,54	0,41	0,61

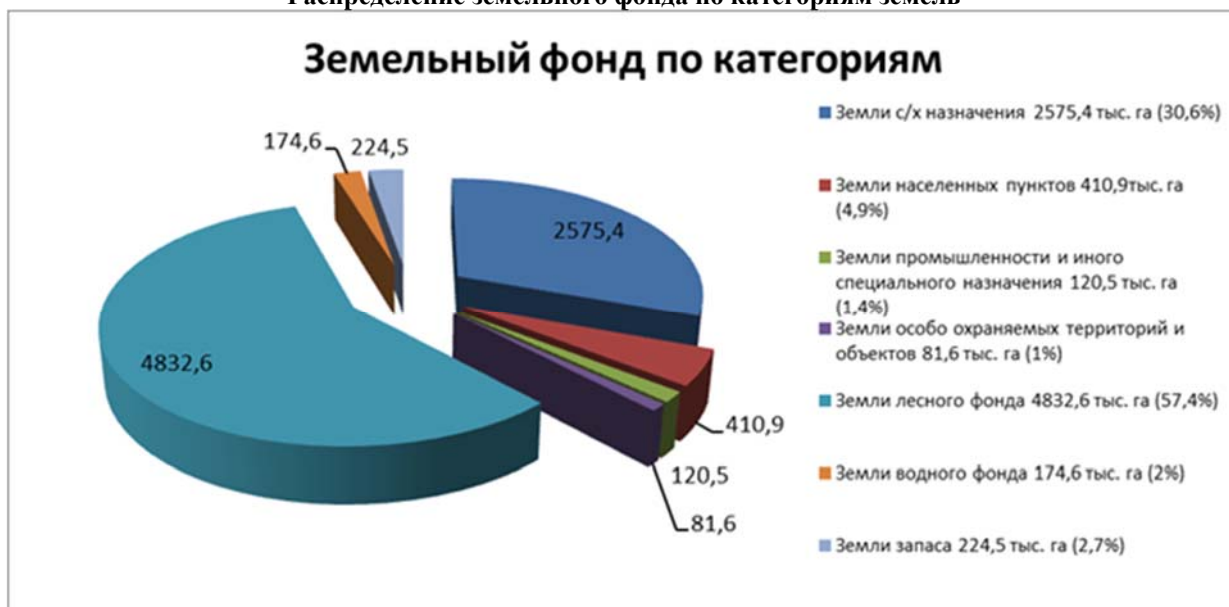
Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта, например динамика рынка, спрос, предложение, объем продаж, емкость рынка, мотивации покупателей и продавцов, ликвидность, колебания цен на рынке оцениваемого объекта и другие выводы³

Земельный фонд Тверской области

В связи с запросами, регулярно поступающими в Управление Росреестра по Тверской области, ведомство публикует официальную информацию о земельном фонде Тверской области и его распределении по категориям земель и формам собственности по состоянию на 1 января 2017 года. Данная информация подготовлена на основании Регионального доклада о состоянии и использовании земель в Тверской области за 2016 год.

В состав Тверской области входят 35 муниципальных образований, 8 городских округов и 2 закрытых административных территориальных образования. Общая площадь территории области в административных границах равна 8420,1 тыс. га.

Распределение земельного фонда по категориям земель



По состоянию на 1 января 2017 года земли сельскохозяйственного назначения в структуре земельного фонда составляют 2575,4 тыс. га или 30,6% от общей площади земель области. В 2016 году площадь земель сельскохозяйственного назначения уменьшилась на 0,3 тыс. га.

Площадь земель населённых пунктов составляет 410,9 тыс. га или 4,9% от общей площади области, из них площадь городских - 90,5 тыс. га (1,1%), сельских – 320,4 тыс. га (3,8%). В 2016 году площадь земель населённых пунктов увеличилась на 0,2 тыс. га (за счёт увеличения площади сельских населённых пунктов).

Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения увеличились на 0,4 тыс. га. Площадь данной категории земель составляет 120,5 тыс. га или 1,4 % от общей площади области.

Площадь земель особо охраняемых территорий и объектов за 2016 год не изменилась и составила 81,6 тыс. га или около 1 % от общей территории области. При этом в составе данной категории земель 79,6 тыс. га занято землями особо охраняемых природных территорий. Земли рекреационного назначения занимают 1,9 тыс. га, историко-культурного назначения – 0,1 тыс. га.

³ <https://www.auction-house.ru/media/uploads/1-4847/df28224.pdf>

Верхневолжье - это территория лесов, озёр и рек. Всего в регионе имеется 1769 озёр, по области протекает около 800 крупных и малых рек общей протяженностью 17 тыс. км. В 2016 году площадь земель лесного и водного фондов не изменилась и составила 4832,6 и 174,6 тыс. га соответственно (или 57,4 % и 2% от общей площади области).

Земли запаса составляют 224,5 тыс. га или 2,7 % от общей площади области. Площадь данной категории земель в 2016 году не изменилась.

Распределение земельного фонда по формам собственности

По состоянию на 1 января 2017 года в собственности граждан находится 1541,1 тыс. га земель (18,3% земельного фонда области), юридических лиц – 330,2 тыс. га земель (3,9%). Доля земель, находящихся в государственной собственности, составляет 4987,3 тыс. га земель, в собственности Тверской области – 58,9 тыс. га, муниципальной собственности – 30,9 тыс. га (в совокупности 6548,8 тыс. га земель или 77,8% земельного фонда области).

Распределение земель сельскохозяйственного назначения

Всего площадь земель сельскохозяйственного назначения в Тверском регионе составляет 2575,4 тыс. га. В 2016 году в целях производства сельскохозяйственной продукции гражданами использовалось 718,7 тыс. га или 27,9 % от общей площади земель сельскохозяйственного назначения.

Из всех земель, находящихся в частной собственности, на долю земель сельскохозяйственного назначения приходится 94% (1759,2 тыс. га). По состоянию на 1 января 2017 года значительная часть земель сельхозназначения находится в собственности граждан - 1450,1 тыс. га или 56,3% от общей площади данной категории земель, в собственности юридических лиц – 309,1 тыс. га (12%), в государственной и муниципальной собственности – 816,2 тыс. га (31,7%).

В собственности граждан находится 498,8 тыс. га земель, предоставленных для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства, личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества, животноводства и для других целей. В долевой собственности граждан (собственников земельных долей) находится 951,3 тыс. га земель.

Площадь земель у собственников земельных участков по сравнению с прошлым годом уменьшилась на 2,2 тыс. га. В свою очередь, на 13,4 тыс. га увеличилась площадь земельных участков, находящихся в собственности сельскохозяйственных предприятий. Такое увеличение площади произошло за счёт выкупа земельных участков у граждан, выделивших земельные участки в счёт земельных долей, а также земельных участков из государственной и муниципальной собственности, находящихся на праве постоянного (бессрочного) пользования у хозяйств.

Земельные участки: анализ рынка продажи

Основные ценообразующие факторы для земельных участков: фактор масштаба, местоположение - транспортная доступность, уровень благоустройства - наличие коммуникаций и др. Фактор масштаба учитывает, что участки меньшей площади в пересчете на единицу площади стоят дороже, а большей площади – дешевле. Это связано с повышением платежеспособного спроса на объекты меньшего масштаба. Местоположение – один из основных ценообразующих факторов для земли под размещение производственного объекта – здесь особое внимание уделяется транспортной развязке, в том числе наличию железной дороги. Стоимость участка резко зависит от объема выполненных работ по благоустройству (изыскательские работы, согласование проекта будущего строительства, подведение коммуникаций, устройство автодорожных покрытий, ограждения и т.д.) поскольку за счет больших площадей работы по освоению земли одни из наиболее капиталоемких.

Если рассматривать сегмент рынка недвижимости - земли населенных пунктов, то на рынке предложения Тверской области наибольшее количество земельных участков приходится под ИЖС около 60%, производственного и складского назначения - около 20%, для офисно-торгового назначения и общественного питания составляет порядка 10%, сельскохозяйственного назначения для сельскохозяйственного производства - 5%, остальные 5% - это земельные участки с другими категориями и разрешенным использованием.

Наибольшей популярностью на рынке земли Тверской области в июне 2019 года пользуются земли населенных пунктов под ИЖС около 60%. Общая площадь таких земельных участков 100 - 10000 м². Цены предложения колебались от 100 до 10000 рублей за 1 м².

Земельные участки населенных пунктов производственного и складского назначения на рынке земли Тверской области в июне 2019 года составили 20% и предлагаются в основном с площадями в среднем 1000 - 1000000 м². Цены предложения колебались от 20 до 10000 рублей за 1 м².

Земельные участки населенных пунктов для офисно-торгового назначения и общественного питания на рынке земли Тверской области в июне 2019 года составляют порядка 10% и предлагаются в основном с небольшими площадями в среднем 500-1000 м², максимум до 5000 м². Цены предложения колебались от 500 до 10000 рублей за 1 м².

Земельные участки населенных пунктов сельскохозяйственного назначения для сельскохозяйственного производства на рынке земли Тверской области в июне 2019 года составили 5% и предлагаются в основном с площадями в среднем 10000-1000000 м², максимум до 2000000 м². Цены предложения колебались от 1 до 50 рублей за 1 м².

Период пребывания земельных участков на рынке предложения в нашем исследовании по степени активности рынка можно разделить на: небольшой срок экспозиции земельных участков торгового назначения и общественного питания, административно-офисного назначения порядка от 2 до 6 месяцев и более продолжительный - от 6 до 18 месяцев для земельных участков производственного и складского назначения и для сельскохозяйственного производства.

Категория земель	Вид разрешенного использования, назначение	Цены предложения в январе 2019 года, (руб./м ²)
Земли населенных пунктов	Земли под ИЖС	100-10000
Земли населенных пунктов	Земли под промышленными объектами	20-10000
Земли населенных пунктов	Земли под объектами торговли, общественного питания, бытового обслуживания, под административно - управленческими и общественными объектами	500-10000
Сельскохозяйственные земли	Земли для сельскохозяйственного производства	1-50

Земельные участки: анализ рынка аренды

Информации о рыночной аренде вакантных земельных участков в Тверской области нет, как нет ее и в граничащих областях.

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

Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки

В соответствии со статьей 11 Федерального закона от 29 июля 1998 года №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» в отчете об оценке указывается последовательность определения стоимости объекта оценки.

Этапы оценки:

В соответствии с п. 23. федерального стандарта оценки ФСО № 1, проведение оценки включает в себя следующие этапы:

- а) заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- б) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- в) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- г) согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- д) составление отчета об оценке.

Анализ достаточности и достоверности информации

Вид информации	Анализ информации	Факт выполнения
Информация о виде и объеме прав на Объект оценки	Получение исчерпывающей информации о виде и объеме прав на Объект оценки, содержащейся в документах, подтверждающих существующие права на него (в правоустанавливающих документах, в том числе в документах, подтверждающих права на объекты недвижимости (свидетельство на право собственности и т.п.)	Отражено
Сопоставление данных об Объекте оценки	Установление конструктивных особенностей Объекта оценки, права которого оцениваются, а также соответствия (наличия/отсутствия не зарегистрированных в установленном порядке перепланировок и т.п.) фактического состояния недвижимого имущества характеристикам объекта, отраженным в действительных на дату оценки документах органов/организаций, осуществляющих технический учет и инвентаризацию на здания, строения, сооружения, входящие в состав Объекта оценки (технический паспорт, выписка из технического паспорта, поэтажный план, экспликация, справка о физическом состоянии здания/сооружения, кадастровый паспорт при наличии)	Проведено
Установление данных об обременениях на Объект оценки	Установление наличия/отсутствия обременений Объекта оценки, права которого оцениваются, на основании документов, содержащих сведения о наличии обременений, установленных в отношении оцениваемого имущества, включая обременение сервитутом, залогом или долговыми обязательствами, наличием арендаторов, соглашений, контрактов, договоров и других обременений (при их наличии).	Проведено

Выбор подходов и методов, применимых к объекту оценки

Руководствуясь «Стандартами оценки, обязательными к применению субъектами оценочной деятельности», Оценщик осуществляет необходимые расчеты того или иного вида стоимости объекта оценки с учетом полученных количественных и качественных характеристик объекта оценки, а также обстоятельств, уменьшающих вероятность получения доходов от объекта оценки в будущем (рисков), и другой информации. Оценщик при проведении оценки обязан использовать (или обосновать отказ от использования) затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке. Оценщик вправе самостоятельно определять в рамках каждого из подходов к оценке конкретные методы оценки. Оценщик на основе полученных в рамках каждого из подходов к оценке результатов определяет итоговую величину стоимости объекта оценки. Итоговая величина стоимости объекта оценки должна быть выражена в рублях в виде единой величины, если в договоре об оценке не предусмотрено иное.

Идеальным представляется тот вариант определения стоимости объекта оценки, когда применяются все три подхода к оценке собственности. Однако, в реальных условиях нередко возникает ситуация, при которой, в силу объективных обстоятельств, Оценщик вынужден отказаться от использования одного (и даже двух) подходов.

Как правило, при оценке рыночной стоимости земельных участков используются метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения, метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования.

Вид права оцениваемого земельного участка с кадастровым номером 69:27:0000032:357, адрес (местонахождение) объектов: обл. Тверская, р-н Ржевский, с/п "Есинка", в районе д. Толстикovo – право собственности.

В этом сегменте рынка земли права собственности могут передаваться практически без ограничений, и поэтому может быть измерена (оценена) их рыночная стоимость на основе применения традиционных методов оценки земли.

Затратный подход

В соответствии с методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков и существующей литературой по оценке недвижимого имущества в «чистом» виде затратный подход для оценки земельных участков не используется. Затратный подход в оценке застроенных земельных участков основан на расчете стоимости воспроизводства или стоимости замещения улучшений земельных участков и используются в следующих методах оценки застроенных земельных участков:

- Остатка.
- Выделения.

Стоимость воспроизводства объекта определяется расходами в текущих ценах на строительство точной копии оцениваемого объекта с использованием таких же архитектурно-планировочных решений и строительных конструкций и материалов.

Стоимость замещения – это стоимость строительства нового объекта, аналогичного оцениваемому, с эквивалентным функциональным назначением, для которого допускается применение конструктивных решений и материалов взамен устаревших, использованных в оцениваемом объекте.

Учитывая, что оцениваемый земельный участок является незастроенным, затратный подход не используется.

Сравнительный подход

На сравнительном подходе основаны следующие методы оценки застроенного земельного участка:

- Сравнения продаж.
- Выделения.
- Распределения.

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

Метод сравнения продаж предполагает следующую последовательность действий:

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

Проведенный Оценщиком анализ соответствующего сегмента рынка недвижимости дал следующие результаты:

Поскольку информация о ценах сделок, предложения с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого, имеющих право собственности и вид разрешенного использования под индустриальную застройку имеется, то есть рынок купли-продажи (спроса-предложения) земельных участков в Тверской области сформирован, поэтому применение метода сравнения продаж в рамках настоящей работы возможно.

Метод выделения применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условие применения метода выделения:

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

Метод выделения предполагает следующую последовательность действий:

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

Метод распределения применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условие применения метода распределения:

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

Метод распределения предполагает следующую последовательность действий:

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

Учитывая, что оцениваемый земельный участок является незастроенным, поэтому методы выделения и распределения сравнительного подхода не применимы.

С учетом данных факторов следует вывод, что методы выделения и распределения сравнительного подхода не применимы, а метод сравнения продаж сравнительного подхода для оценки рыночной стоимости земельного участка в рамках настоящей работы применим.

Доходный подход

На доходном подходе основаны следующие методы оценки застроенного земельного участка:

- Капитализации земельной ренты.
- Остатка.
- Предполагаемого использования.

Метод капитализации земельной ренты применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода – возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка. Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

В рамках данного метода величина земельной ренты может рассчитываться как доход от сдачи в аренду земельного участка на условиях, сложившихся на рынке земли.

Основными способами определения коэффициента капитализации являются:

- деление величины земельной ренты по аналогичным земельным участкам на цену их продажи;
- увеличение безрисковой ставки отдачи на капитал на величину премии за риск, связанный с инвестированием капитала в оцениваемый земельный участок.

При этом под безрисковой ставкой отдачи на капитал понимается ставка отдачи при наименее рискованном инвестировании капитала (например, ставка доходности по депозитам банков высшей категории надежности или ставка доходности к погашению по государственным ценным бумагам).

В связи с отсутствием рынка аренды земельных участков, находящихся в частной собственности и используемых под индустриальную застройку получение земельной ренты, которая в нашем случае представляет собой текущую стоимость будущих арендных платежей, от права собственности оцениваемого земельного участка, не представляется возможным. Метод капитализации земельной ренты в рамках настоящей работы исключен.

Метод остатка применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода – возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход. Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

Метод допускает также следующую последовательность действий:

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

Чистый операционный доход равен разности действительного валового дохода и операционных расходов. При этом из действительного валового дохода вычитаются только те операционные расходы, которые несет арендодатель. Действительный валовой доход равен разности потенциального валового дохода и потерь от простоя помещений и потерь от неплатежей за аренду. Потенциальный валовой доход – это доход, который можно получить от сдачи всей площади единого объекта недвижимости в аренду и отсутствии потерь от невыплат арендной платы. При оценке земельного участка арендные ставки за пользование единым объектом недвижимости рассчитываются на базе рыночных ставок арендной платы (наиболее вероятных

ставок арендной платы, по которым объект оценки может быть сдан в аренду на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине ставки арендной платы не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства).

Для пустующих и используемых собственником для собственных нужд помещений также используются рыночные ставки арендной платы. В потенциальный доход включаются и другие доходы, получаемые за счет неотделимых улучшений недвижимости, но не включенные в арендную плату.

Величина операционных расходов определяется исходя из рыночных условий сдачи в аренду единых объектов недвижимости. Операционные расходы подразделяются на: постоянные – не зависящие от уровня заполняемости единого объекта недвижимости, переменные – зависящие от уровня заполняемости единого объекта недвижимости и расходы на замещение элементов улучшений со сроком использования меньше, чем срок использования улучшений в целом (далее – элементов с коротким сроком использования). В состав операционных расходов не входят: амортизационные отчисления по недвижимости и расходы по обслуживанию долговых обязательств по недвижимости.

Расчет расходов на замещение элементов улучшений с коротким сроком использования производится путем деления суммы затрат на создание данных элементов улучшений на срок их использования. В процессе выполнения данных расчетов целесообразно учитывать возможность процентного наращивания денежных средств для замены элементов с коротким сроком использования.

Управленческие расходы включаются в состав операционных расходов независимо от того, кто управляет объектом недвижимости – собственник или управляющий.

При расчете коэффициента капитализации для улучшений земельного участка следует учитывать наиболее вероятный темп изменения дохода от улучшений и наиболее вероятное изменение стоимости улучшений (например, при уменьшении стоимости улучшений – учитывать возврата капитала, инвестированного в улучшения).

Метод предполагаемого использования применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода – возможность использования земельного участка способом, приносящим доход. Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение суммы и временной структуры расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования (например, затрат на создание улучшений земельного участка или затрат на разделение земельного участка на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования);

- определение величины и временной структуры доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;

- определение величины и временной структуры операционных расходов, необходимых для получения доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;

- определение величины ставки дисконтирования, соответствующей уровню риска инвестирования капитала в оцениваемый земельный участок;

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

При этом под дисконтированием понимается процесс приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки по определенной оценщиком ставке дисконтирования. Для приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки используются ставки дисконтирования, получаемые на основе анализа ставок отдачи на капитал аналогичных по уровню рисков инвестиций. Источником доходов может быть сдача в аренду, хозяйственное использование земельного участка или единого объекта недвижимости, либо продажа земельного участка или единого объекта недвижимости в наиболее вероятные сроки по рыночной стоимости. Расчет доходов в варианте сдачи недвижимости в аренду должен предусматривать учет дохода от продажи единого объекта недвижимости в конце прогнозного периода.

Учитывая, что оцениваемый земельный участок является незастроенным и проект, разрешение для застройки земельного участка отсутствует, поэтому методы доходного подхода - метод остатка и метод предполагаемого использования не применимы.

Таким образом, в настоящем Отчете рыночная стоимость оцениваемого земельного участка, ввиду отсутствия условий, необходимых для реализации затратного и доходного подхода, определена одним из трех известных в практике оценочной деятельности подходов – сравнительным, методом сравнения продаж.

Расчет рыночной стоимости объекта оценки

Сравнительный подход. Метод сравнения продаж

Определение элементов сравнения

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

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

Выбор единицы сравнения

Корректировки цен аналогов по элементам сравнения могут быть определены как для цены единицы измерения аналога (например, гектар, квадратный метр), так и для цены аналога в целом.

Единицы сравнения используются оценщиками как способ передачи информации эффективным и понятным способом. Поскольку объекты могут различаться по размеру и числу входящих в них единиц, при проведении сравнения можно столкнуться с определенными сложностями. Поэтому данные необходимо привести к общему знаменателю. Таким общим знаменателем может стать соответствующая единица сравнения – общая цена, цена за квадратный метр общей площади, цена за квадратный метр жилой площади и т.д.

Поскольку в данной работе нами использовались объекты, которые отличаются по своей общей площади, то в качестве единицы сравнения нами была выбрана стоимость 1 м² общей площади объекта.

Выбор метода внесения корректировок

Корректировки цен могут рассчитываться в денежном или процентном выражении.

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

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

При расчете стоимости Оценщиком применялся метод количественных корректировок. При применении метода количественных корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по пенообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. Процентные поправки вносятся путем умножения цены продажи объекта-аналога или его единицы сравнения на коэффициент, отражающий степень различий в

характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, то к цене последнего вносится повышающий коэффициент, если хуже – понижающий.

Коэффициент корректировки по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта и рассчитываются по следующей формуле:

$$K_{\text{корр.}} = (100\% + П\%) / 100\%,$$

где:

- $K_{\text{корр.}}$ – коэффициент корректировка в долях единицы;
- П% - процентная поправка.

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

Обоснование выбора объектов-аналогов

Ввиду отсутствия открытой информации о ценах реальных сделок на земельном рынке Воронежской области в целом, в процессе анализа характеристик сопоставимых объектов были использованы цены предложений на дату оценки.

К элементам сравнения относятся факторы стоимости объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки) и сложившиеся на рынке характеристики сделок с земельными участками. Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются: местоположение и окружение; целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц на земельный участок; физические характеристики (рельеф, площадь, конфигурация и др.); транспортная доступность; инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т.п.).

Ключевыми критериями выбора участков-аналогов выступали следующие параметры:

Местоположение - расположение в пределах 100 км от областного центра.

Площадь - в расчетах использовались сопоставимые по площади земельные участки с последующим внесением поправки по данному параметру.

Принимался во внимание факт наличия (отсутствия) коммуникаций и прочих улучшений на предлагаемых к продаже земельных участках.

Учитывалось обеспеченность собственными подъездными путями.

Основу выборки составляли предложения, находящиеся в среднем диапазоне цен рынка, исключая единичные минимальные и максимальные показатели цен предложений.

В нашем случае при определении стоимости оцениваемого земельного участка с кадастровым номером 69:27:0000032:357, нами были проанализированы цены предложения (за период нормального времени экспозиции для подобных объектов) с аналогичными оцениваемыми объектам и сделаны соответствующие корректировки.

По данным проведенного анализа рынка объекта оценки (раздел 8) для оцениваемого земельного участка с кадастровым номером 69:27:0000032:357, объектами сравнения являются аналогичные земельные участки, так как они относятся к одному с оцениваемыми объектами сегменту рынка, сопоставимы с ними по ценообразующим факторам и имеют с объектом оценки единообразное ценообразование по каждому из указанных факторов:

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

Объекты сравнения	Объект оценки	Объекты сравнения		
		Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Единица сравнения		Стоимость 1 м ² земельного участка		
Дата оценки		«30» июня 2019 года		
Источник получения информации	-	https://www.avito.ru/zubtsov/zemelnye_uchastki/uchastok_8_ga_promnaznacheniya_1760564237	https://www.avito.ru/shahovskaya/zemelnye_uchastki/uchastok_13.18_ga_promnaznacheniya_350184765	https://www.avito.ru/spirovo/zemelnye_uchastki/uchastok_6_ga_promnaznacheniya_1787833100
Дата получения информации	-	Июнь 2019 года	Июнь 2019 года	Июнь 2019 года
Юридические права и ограничения:				
Передаваемые имущественные права на земельный участок	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Ограничения (обременения) имущественных прав	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия)	Единовременный платеж	Единовременный платеж	Единовременный платеж	Единовременный платеж
Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные
Условия рынка:				
Дата продажи/Дата предложения	Июнь 2019 года	Июнь 2019 года	Июнь 2019 года	Июнь 2019 года
Снижение цены в процессе торгов	Рыночная стоимость	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Вид использования и (или) зонирование:				
Функциональное назначение объекта	Категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения. ВРИ: под строительство лесопильного комплекса	Категория земель: земли населенных пунктов. ВРИ: для производственных целей	Категория земель: земли населенных пунктов. ВРИ: для производственных целей	Категория земель: земли населенных пунктов. ВРИ: для производственных целей
Местоположение объекта (характеристики населенного пункта и локальные характеристики):				
Местоположение (статус населенного пункта)	Тверская обл., р-н Ржевский, с/п "Есинка", в районе д. Толстиково. Сельский населенный пункт (прочие населенные пункты)	Тверская область, Зубцовский район. Сельский населенный пункт (прочие населенные пункты)	Тверская область, Зубцовский район, деревня Буево. Сельский населенный пункт (прочие населенные пункты)	Тверская область, Вышневолоцкий городской округ. Сельский населенный пункт (прочие населенные пункты)

Объекты сравнения	Объект оценки	Объекты сравнения		
		Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Расположение относительно автомагистралей	В непосредственной близости от крупных автодорог	В непосредственной близости от крупных автодорог	В непосредственной близости от крупных автодорог	В непосредственной близости от крупных автодорог
Наличие свободного подъезда к участку	Свободный подъезд	Свободный подъезд	Свободный подъезд	Свободный подъезд
Наличие железнодорожной ветки	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Асфальтирование участка	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Физические характеристики объекта:				
Площадь земельного участка, (кв.м)	200000	80000	131800	60000
Инженерно-геологические условия	Ровный спланированный рельеф	Ровный спланированный рельеф	Ровный спланированный рельеф	Ровный спланированный рельеф
Наличие коммуникаций на земельном участке	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Цена предложения без учета НДС, (руб.)	-	8000000	7000000	6000000
Цена предложения без учета НДС, (руб./кв.м)	-	100	53	100

Обоснование введенных корректировок

Величины корректировок определялись с соблюдением необходимой очередности:

Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав:

Качество прав для объектов-аналогов и объекта оценки связывается с имущественными правами, со степенью обременения (ограничения) прав, наличием договоров аренды, а также частных и публичных сервитутов, приводящими к снижению ценности обремененного объекта в сравнении с объектом полного права собственности. Любое из указанных выше ограничений может привести к уменьшению ценности объекта.

В нашем случае для определения корректировки – процентной поправки по данному фактору был использован справочник оценщика недвижимости (Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. «Земельные участки»: Справочник оценщика недвижимости - 2017. – Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород 2017 год, раздел 5.1. таблица №99).

Корректировка по данному фактору для аналогов оцениваемого земельного участка равна нулю, так как оцениваемый земельный участок и объекты-аналоги подразумевают право собственности (владение, распоряжение и пользование).

Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия):

Условия оплаты объектов-аналогов единовременный платеж. В связи с этим, корректировка по данному фактору не проводилась.

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.

Условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия):

Корректировка на дату выставления на торги/дату продажи. В нашем случае для определения корректировки – процентной поправки по данному фактору был использован справочник оценщика недвижимости (Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода.»: Справочник оценщика недвижимости-2017. – Нижний Новгород, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород 2017 год, разделы 6.1., 6.2.).

Предложения по аналогам опубликованы не позже даты оценки (соблюдается требование ФСО) и разрыв между датой продажи аналогов и датой оценки не превышает одного месяца (при сроке экспозиции на рынке имущества такого плана не менее 12 месяцев). Корректировка не применяется, периоды предложений объектов-аналогов сопоставимы с датой оценки.

Корректировка на снижение цены в процессе торгов. В нашем случае для определения корректировки – процентной поправки по данному фактору был использован справочник оценщика недвижимости (Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. «Земельные участки»: Справочник оценщика недвижимости - 2017. – Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород 2017 год, раздел 9.2. таблица №194).

Корректировка по данному фактору для объектов-аналогов оцениваемого земельного участка равна -11,5%, так как объекты-аналоги определены ценами предложения.

Вид использования и (или) зонирование:

Корректировка на функциональное назначение объекта. Разница в стоимости между оцениваемым земельным участком и сопоставимыми объектами определяется разницей в целевом назначении, разрешенном использовании. Различные виды целевого назначения и разрешенного использования имеют различную стоимость.

В нашем случае для определения корректировки – процентной поправки по данному фактору был использован справочник оценщика недвижимости (Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. «Земельные участки»: Справочник оценщика недвижимости - 2017. – Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород 2017 год, раздел 7.1. таблица №166).

Корректировка по данному фактору для аналогов оцениваемого земельного участка равна нулю, так, как и оцениваемый земельный участок и объекты-аналоги имеют вид разрешенного использования – для производственных целей (под индустриальную застройку).

Местоположение объекта (характеристики населенного пункта и локальные характеристики):

Корректировка на статус населенного пункта. В нашем случае для определения корректировки – процентной поправки по данному фактору был использован справочник оценщика недвижимости (Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. «Земельные участки»: Справочник оценщика недвижимости - 2017. – Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород 2017 год, раздел 3.1. таблица №14).

Корректировка по данному фактору для объектов-аналогов оцениваемого земельного участка равна нулю, так, как и объекты-аналоги и оцениваемый объект недвижимости расположены в сельских населенных пунктах (прочие населенные пункты).

Корректировка на расположение относительно автомагистралей. В нашем случае для определения корректировки – процентной поправки по данному фактору был использован справочник оценщика недвижимости (Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. «Земельные участки»: Справочник оценщика недвижимости - 2017. – Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород 2017 год, раздел 4.2. таблица №70).

Корректировка по данному фактору для объектов-аналогов оцениваемого земельного участка равна нулю, так, как и объекты-аналоги и оцениваемый объект недвижимости расположены в непосредственной близости от крупных автодорог.

Корректировка на наличие свободного подъезда к участку. В нашем случае для определения корректировки – процентной поправки по данному фактору был использован справочник оценщика недвижимости (Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. «Земельные участки»: Справочник оценщика недвижимости - 2017. – Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород 2017 год, раздел 4.5. таблица №84).

Корректировка по данному фактору для объектов-аналогов оцениваемого земельного участка равна нулю, так, как и объекты-аналоги и оцениваемый объект недвижимости имеют свободный подъезд к участку.

Корректировка на наличие железнодорожной ветки. В нашем случае для определения корректировки – процентной поправки по данному фактору был использован справочник оценщика недвижимости (Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. «Земельные участки»: Справочник оценщика недвижимости - 2017. – Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород 2017 год, раздел 4.6. таблица №87).

Корректировка по данному фактору для объектов-аналогов оцениваемого земельного участка равна нулю, так, как и объекты-аналоги и оцениваемый объект недвижимости не имеют в наличие железнодорожной ветки.

Корректировка на наличие асфальтирования участка. В нашем случае для определения корректировки – процентной поправки по данному фактору был использован справочник оценщика недвижимости (Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. «Земельные участки»: Справочник оценщика недвижимости - 2017. – Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород 2017 год, раздел 4.7. таблица №90).

Корректировка по данному фактору для объектов-аналогов оцениваемого земельного участка равна нулю, так, как и объекты-аналоги и оцениваемый объект недвижимости не имеет асфальтированного покрытия.

Физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики:

Корректировка на общую площадь (фактор масштаба). В нашем случае для определения корректировки – процентной поправки по данному фактору был использован справочник оценщика недвижимости (Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. «Земельные участки»: Справочник оценщика недвижимости - 2017. – Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород 2017 год, раздел 6.1. таблица №50).

Корректировка по данному фактору для объектов-аналогов №1, №3 оцениваемого земельного участка равна 0,97=-3%%, так как объекты-аналоги имеют площадь в диапазоне 5-10 га, а оцениваемый объект недвижимости имеет площадь более 10 га.

Корректировка по данному фактору для объекта-аналога №2 оцениваемого земельного участка равна нулю, так, как и объект-аналог №2 и оцениваемый объект недвижимости имеют площадь более 10 га.

Корректировка на инженерно-геологические условия. В нашем случае для определения корректировки – процентной поправки по данному фактору был использован справочник оценщика недвижимости (Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. «Земельные участки»: Справочник оценщика недвижимости - 2017. – Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород 2017 год, раздел 6.2. таблица №133).

Корректировка по данному фактору для объектов-аналогов оцениваемого земельного участка равна нулю, так, как и объекты-аналоги и оцениваемый объект недвижимости имеют ровный спланированный рельеф.

Корректировка на наличие коммуникаций на участке. В нашем случае для определения корректировки – процентной поправки по данному фактору был использован справочник оценщика недвижимости (Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. «Том III. Земельные участки»: Справочник оценщика недвижимости - 2016. – Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород 2016 год, раздел 6.3. таблица №137).

Корректировка по данному фактору для объектов-аналогов оцениваемого земельного участка равна нулю, так, как и объекты-аналоги и оцениваемый объект недвижимости не имеют в наличие инженерных коммуникаций.

Согласование результатов корректировки значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам

Распределение весов по каждому аналогу проведено в зависимости от внесенных корректировок. Искомый весовой коэффициент рассчитывается обратному удельному весу суммы корректировок по каждому аналогу в общей сумме корректировок аналогов по формуле:

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

где

- K – искомый коэффициент;
- n - номер аналога;
- S1...n – сумма корректировок аналога, для которого производится расчет;
- S1 – сумма корректировок 1-ого аналога;
- S2 – сумма корректировок 2-ого аналога;
- Sn – сумма корректировок n-ого аналога.

Аналоги	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Сумма частных корректировок по модулю, (%)	14,5	11,5	14,5
Сумма корректировок приведенная к единицы 1/ (1+Si)	0,87336	0,89686	0,87336
Общая сумма, приведенных к единице сумм корректировок	2,64359		
Весовые коэффициенты, (%)	33,04	33,92	33,04

Объект-аналог №2 имеет наименьшую сумму частных корректировок по модулю 11,5%, поэтому он наиболее близок по своим характеристикам к оцениваемому объекту, вследствие чего ему присвоен наибольший удельный вес 33,92%, а объекты-аналоги №1, №3 имеют наибольшую одинаковую сумму частных корректировок по модулю 14,5%, поэтому ему присваивается наименьший одинаковый удельный вес соответственно по 33,04%.

Корректировка значения единицы сравнения для объектов-аналогов:

Элемент сравнения	Объект оценки	Объекты сравнения		
		Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Единица сравнения		Стоимость 1 м² земельного участка		
Цена предложения, (руб./кв.м)	-	100	53	100
Юридические права и ограничения:				
Передаваемые права на земельный участок	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка, (руб.)	-	0	0	0
Скорректированная цена, (руб./кв.м)	-			
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия)	Единовременный платеж	Единовременный платеж	Единовременный платеж	Единовременный платеж
Корректировка, (%)	-	0	0	0
Скорректированная цена, (руб./кв.м)	-	100	53	100
Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные
Корректировка, (%)	-	0	0	0
Скорректированная цена, (руб./кв.м)	-	100	53	100
Условия рынка:				
Дата продажи/Дата предложения	Июнь 2019 года	Июнь 2019 года	Июнь 2019 года	Июнь 2019 года
Корректировка, (%)	-	0	0	0
Скорректированная цена, (руб./кв.м)	-	100	53	100
Снижение цены в процессе торгов	Рыночная стоимость	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Корректировка, (%)	-	-11,5	-11,5	-11,5
Скорректированная цена, (руб./кв.м)	-	89	47	89
Вид использования и (или) зонирование:				
Функциональное назначение объекта	Категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения. ВРИ: под строительство лесопильного комплекса	Категория земель: земли населенных пунктов. ВРИ: для производственных целей	Категория земель: земли населенных пунктов. ВРИ: для производственных целей	Категория земель: земли населенных пунктов. ВРИ: для производственных целей
Корректировка, (%)	-	0	0	0
Скорректированная цена, (руб./кв.м)	-	89	47	89
Местоположение объекта (характеристики населенного пункта и локальные характеристики):				
Местоположение (статус населенного пункта)	Тверская обл., р-н Ржевский, с/п "Есинка", в районе д. Толстикovo. Сельский населенный пункт (прочие населенные пункты)	Тверская область, Зубцовский район. Сельский населенный пункт (прочие населенные пункты)	Тверская область, Зубцовский район, деревня Буево. Сельский населенный пункт (прочие населенные пункты)	Тверская область, Вышневолоцкий городской округ. Сельский населенный пункт (прочие населенные пункты)

Элемент сравнения	Объект оценки	Объекты сравнения		
		Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Корректировка, (%)	-	0	0	0
Скорректированная цена, (руб./кв.м)	-	89	47	89
Расположение относительно автомагистралей	В непосредственной близости от крупных автодорог	В непосредственной близости от крупных автодорог	В непосредственной близости от крупных автодорог	В непосредственной близости от крупных автодорог
Корректировка, (%)	-	0	0	0
Скорректированная цена, (руб./кв.м)	-	89	47	89
Наличие свободного подъезда к участку	Свободный подъезд	Свободный подъезд	Свободный подъезд	Свободный подъезд
Корректировка, (%)	-	0	0	0
Скорректированная цена, (руб./кв.м)	-	89	47	89
Наличие железнодорожной ветки	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Корректировка, (%)	-	0	0	0
Скорректированная цена, (руб./кв.м)	-	89	47	89
Асфальтирование участка	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Корректировка, (%)	-	0	0	0
Скорректированная цена, (руб./кв.м)	-	89	47	89
Физические характеристики объекта:				
Площадь земельного участка, (кв.м)	200000	80000	131800	60000
Корректировка, (%)	-	-3	0	-3
Скорректированная цена, (руб./кв.м)	-	86	47	86
Инженерно-геологические условия	Ровный спланированный рельеф	Ровный спланированный рельеф	Ровный спланированный рельеф	Ровный спланированный рельеф
Корректировка, (%)	-	0	0	0
Скорректированная цена, (руб./кв.м)	-	86	47	86
Наличие коммуникаций на земельном участке	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка, (%)	-	0	0	0
Скорректированная цена, (руб./кв.м)	-	86	47	86
Сумма частных корректировок по модулю, (%)		14,5	11,5	14,5
Весовые коэффициенты, (%)		33,04	33,92	33,04
Итоговая стоимость 1 кв.м объекта оценки без учета НДС, (руб.)	73	-	-	-

Определение рыночной стоимости земельных участков

Наименование объекта недвижимости	Площадь земельного участка, (м ²)	Местоположение объекта недвижимости	Рыночная стоимость объекта недвижимости определенная сравнительным подходом без учета НДС, с учетом округления, (руб.)
Земельный участок с кадастровым номером 69:27:0000032:357	200000	Тверская обл., р-н Ржевский, с/п "Есинка", в районе д. Толстиково	14 600 000

10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

Описание процедуры согласования

В результате расчетов стоимости объекта оценки различными подходами и получения нескольких, различающихся между собой, стоимостных показателей, необходимо произвести выбор итоговой величины стоимости объекта оценки.

Существуют два базовых метода выведения итоговой величины стоимости:

1. Математическое взвешивание, в рамках которого выделяют технологию определения средней взвешенной величины и определения средней арифметической величины;
2. Субъективное взвешивание.

Сущность технологии определения средней взвешенной величины в качестве итоговой величины стоимости объекта оценки заключается в присвоении каждому из подходов, используемых в расчетах, соответствующего удельного веса, определяющего сравнительную точность расчетов, причем, значения весовых коэффициентов должны быть в достаточной степени обоснованы, с последующим расчетом итоговой величины стоимости по формуле:

$$X = \sum X_i * W_i, \text{ где:}$$

- X - искомая средняя взвешенная величина;
- X_i - стоимостной показатель, полученный в результате расчетов стоимости объекта оценки i -тым подходом;
- W_i - значение удельного веса, присвоенного i -тому подходу.

Технология определения средней арифметической величины в качестве итоговой величины стоимости объекта оценки применяется только в том случае, если оценщик обоснованно доверяет результатам всех, применяемых в конкретной работе, подходов. В этом случае технология средней арифметической является частным случаем технологии определения средней взвешенной величины.

Метод субъективного взвешивания предполагает выведение итоговой величины стоимости на основе словесного описания факторов оценки с точки зрения преимуществ и недостатков каждого применяемого подхода, качества и количества данных в обоснование каждого подхода. В данном случае не используется процентное взвешивание.

Обоснование выбора использованных весов

В настоящей работе согласование результатов, полученных различными подходами, не проводилось в связи с тем, что рыночная стоимость объекта оценки определялась одним сравнительным подходом.

Земельный участок с кадастровым номером 69:27:0000032:357:

Метод оценки	Стоимость	Удельный вес, %	Вклад в стоимость
Затратный подход	0	0	0
Сравнительный подход	14 600 000	100	14 600 000
Доходный подход	0	0	0
Средневзвешенная стоимость			14 600 000

Заключение о рыночной стоимости объекта оценки:

Наименование объекта недвижимости	Площадь земельного участка. (м ²)	Местоположение объекта недвижимости	Итоговое заключение об рыночной стоимости объекта оценки. (руб.)
Земельный участок с кадастровым номером 69:27:0000032:357	200000	Тверская обл., р-н Ржевский, с/п "Есинка", в районе д. Толстикovo	14 600 000

Генеральный директор
ООО «Оценочная Компания «Арамис Консалт»

Боярский Д.Р.

Специалист-оценщик ООО «Оценочная Компания «Арамис Консалт», сертифицированный РОО оценщик недвижимости, сертифицированный специалист по оценке недвижимости II уровня со специализацией «Оценка рыночной стоимости недвижимости, включая оценку для целей финансовой отчетности и залогового обеспечения» в соответствии с требованиями Европейских Стандартов Оценки, Нормативного Документа TGA GmbH версии 2006, сертифицированный РОО оценщик бизнеса, действительный Член Экспертного совета Общероссийской общественной организации «Российское Общество Оценщиков»

Бегунков Н. Н.

11. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

Я, подписавший настоящий отчет оценщик, настоящим удостоверяю, что:

1. Утверждения о фактах, представленные в отчете, правильны, соответствуют действительности и основываются на знаниях оценщика.
2. Проведенный анализ, высказанные мнения, полученные выводы и результаты расчетов действительны исключительно в пределах указанных в отчете допущений и ограничивающих условий и являются следствием как непредвзятого анализа исходных данных, так и профессиональной практики.
3. Я не имею ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе и действую непредвзято и без личных предубеждений по отношению ко всем участвующим сторонам.
4. Величина моего вознаграждения никак не зависит от итоговой величины стоимости оцениваемого имущества, а также тех действий или событий, которые могут наступить в результате использования заказчиком или третьими сторонами анализа, мнений, расчетов и выводов, содержащихся в отчете. В своих действиях я поступал как независимый исполнитель, а задание на оценку не основывалось на требовании определения какой-либо заранее оговоренной величины стоимости.
5. Настоящая оценка произведена, а отчет составлен в соответствии с требованиями Федерального закона от 29 июля 1998 года №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», действующих Федеральных стандартов оценки, а также Свода стандартов оценки Российского общества оценщиков, имеющих отношение к настоящему объекту оценки, включая Правила деловой и профессиональной этики общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» (ССО РОО 1-02-2010).
6. Образование оценщика соответствует необходимым требованиям, что отражено в Разделе 3.
7. Я имею опыт оценки движимого и недвижимого имущества, а так же предприятия как бизнеса. За 16 лет работы в области оценки мною были выполнены более 6000 оценок движимого имущества, более 1000 оценок недвижимого имущества и более 100 оценок предприятий как бизнеса.
8. В составлении настоящего отчета принимал участие только подписавший его оценщик. Иные специалисты к проведению настоящей оценки не привлекались.

Оценщик:

Действительный Член Общероссийской общественной организации «Российского Общества Оценщиков», Сертифицированный РОО оценщик недвижимости, Сертифицированный специалист по оценке недвижимости II уровня со специализацией «Оценка рыночной стоимости недвижимости, включая оценку для целей финансовой отчетности и залогового обеспечения» в соответствии с требованиями Европейских Стандартов Оценки, Нормативного Документа TGA GmbH версии 2006, Сертифицированный РОО оценщик бизнеса, действительный Член Экспертного совета Общероссийской общественной организации «Российского Общества


Н.Н. Бегунков

ПРИЛОЖЕНИЯ

1. Копии материалов и распечаток источников информации. Копии правоустанавливающих, правоподтверждающих и технических документов объекта оценки.
2. Копии документов оценщика.

Приложение 1. Копии материалов и распечаток источников информации. Копии правоустанавливающих, правоподтверждающих и технических документов объекта оценки

Утверждена Приказом
Конкурсного управляющего

ООО «ЛЕГАЛЕ» (ИНН 7709645869, ОГРН 1057749188573) <i>(организация)</i>		Код
<i>(структурное подразделение)</i>	Вид деятельности	68.10
Основание для проведения инвентаризации: - приказ, восстановление, распоряжение <i>(показание зачеркнуто)</i>	номер	1
	дата	11.02.2019
	Дата начала инвентаризации	11.02.2019
	Дата окончания инвентаризации	03.05.2019
	Вид операции	

Номер документа	Дата составления
1	30.04.2019

ИНВЕНТАРИЗАЦИОННАЯ ОПИСЬ

Имущество: **- Недвижимое имущество (Земельный участок), находящееся в залоге у АКБ "Мастер-Капитал" (ОАО)**,
находящееся: **- в собственности ООО "Легаде"**
(в собственности организации, на ответственном хранении, в т.ч. арестованном)
Местонахождение: **- Россия, обл. Тверская, р-н Ржевский, с/п "Есеника", в районе д. Толстиково.**

РАСПИСКА

Лицо(а), ответственное(ые) за сохранность имущества:

Конкурсный управляющий <i>(должность)</i>	 <i>(подпись)</i>	В.А. Чепов <i>(расшифровка подписи)</i>
---	---	---
<i>(должность)</i>	<i>(подпись)</i>	<i>(расшифровка подписи)</i>
---	---	---
<i>(должность)</i>	<i>(подпись)</i>	<i>(расшифровка подписи)</i>

Недвижимое имущество (Земельный участок) ООО "Легаде" (ИНН 7709645869, ОГРН 1057749188573), находящееся в залоге у АКБ "Мастер-Капитал" (ОАО).**

№ п/п	Параметры	Характеристики объекта по данным выписки из ЕГРН и публичной кадастровой карты*	Кадастровая стоимость, руб.	Физическое наличие		По данным бухгалтерского учета	
				Количество, шт.	Стоимость, руб.	Количество, шт.	Стоимость, руб.
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Тип:	Земельный участок*	25 302 616,45	1	3 600 000,00	1	3 600 000,00
	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок					
	Кадастровый номер:	69-27-0000032-357					
	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 восстановления лесной растительности *					
	Виды разрешенного использования по документу:	Под строительство лесопильного комплекса					
	Адрес:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Тверская, р-н Ржевский, с/п "Есеника", в районе д. Толстиково.					
	Площадь:	29 000,09 кв. м.					
	Вид права, доля в праве:	Собственность					
	Дата государственной регистрации:	14.07.2017					
	Номер государственной регистрации:	69-27-0000032-357-69/006/2017-2					
	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Ипотечка					
	Дата государственной регистрации:	28.07.2017					
	Номер государственной регистрации:	69-27-0000032-357-69/016/2017-3					
	ВСЕГО:		25 302 616,45	1	3 600 000,00	1	3 600 000,00

Примечание:
** - Согласно данным Договора №95/к-13з3 о залоге недвижимого имущества с юридическим лицом, не являющимся заемщиком от 24.07.2017 г.

Конкурсный управляющий ООО "Легаде"

В.А. Чепов

Итого по описи:

- а) Количество порядковых номеров - 1 (Один). (подпись)
- б) Общее количество единиц фактически - 1 (Одна). (подпись)
- в) На сумму фактически - 3 600 000,00 (Три миллиона шестьсот тысяч) рублей 00 копеек. (подпись)

Все подчеты итогов по строкам, страницам и в целом по инвентаризационной описи проверены.

Председатель комиссии: Конкурсный управляющий (подпись) В.А. Чепов (расшифровка подписи)

Члены комиссии: --- (подпись) --- (расшифровка подписи)

--- (подпись) --- (расшифровка подписи)

--- (подпись) --- (расшифровка подписи)

Все имущество, поименованное в настоящей инвентаризационной описи с №1 по №1, комиссией проверено в натуре в моем (нашем) присутствии и внесено в опись, в связи с чем претензий к инвентаризационной комиссии не имею (не имеем). Имущество, перечисленное в описи, находится на моем (нашем хранении).

Лицо(а), ответственное(ые) за сохранность имущества:

Конкурсный управляющий (подпись) В.А. Чепов (расшифровка подписи)

--- (подпись) --- (расшифровка подписи)

--- (подпись) --- (расшифровка подписи)

30 апреля 2019 г.

Указанные в настоящей описи данные и расчеты проверил:

Конкурсный управляющий (подпись) В.А. Чепов (расшифровка подписи)

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

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Дата 19.02.2019 № 00-00-4001/5035/2019-83619

На основании запроса от 12.02.2019, поступившего на рассмотрение 12.02.2019, сообщаем, что правообладателем

Общества с ограниченной ответственностью «ЛЕГАЛЕ», ИНН: 7709645869, ОГРН: 1057749188573, дата гос.регистрации: 23.11.2005; адрес места нахождения: г.Москва, г.Москва, ул СЫРОМЯТНИЧЕСКАЯ НИЖ., д 1/4, пом 2, стр 2, за период с 01.01.2013 по 12.02.2019 принадлежали (принадлежат) следующие объекты недвижимости:

1.1.1.	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
	Кадастровый номер:	50:20:00105161235
	Назначение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Земли населенных пунктов Для индивидуального жилищного строительства
	Адрес:	обл. Московская, р-н Одинцовский, с/п Барвихинское, д. Радоры
	Площадь:	94 кв. м
1.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	26.01.2007
	номер государственной регистрации:	50-50-20/171/2006-090
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи земельного участка от 01.12.2005; Решение единственного участника ООО "ЛЕГАЛЕ" от 28.12.2006 №04/2006; Постановление Администрации Одинцовского муниципального района Московской области от 17.10.2007 №2918
	дата государственной регистрации прекращения права:	01.09.2014
1.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
2.1.	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
	Кадастровый номер:	69:27:0000032:357
	Назначение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	для строительства лесопильного комплекса
	Адрес:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Тверская, р-н Ржевский, с/п "Есника", в районе д. Толстиково.
	Площадь:	200000.00 кв. м.
2.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	14.07.2017
	номер государственной регистрации:	69:27:0000032:357-69/006/2017-2

основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи недвижимого имущества, № 1216, выдан 02.12.2016
2.3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
2.3.1. вид:	Запрещение регистрации
номер государственной регистрации:	69:27:0000032:357-69/083/2018-4
2.3.2. вид:	Ипотека
номер государственной регистрации:	69:27:0000032:357-69/016/2017-3
3. Получатель выписки:	Чепов Виктор Александрович

Выписка содержит сведения Единого государственного реестра недвижимости о правах на объекты недвижимости, расположенные на территории субъекта(ов) Российской Федерации, указанного(ого) Вами в запросе (территориальный орган, осуществляющий функции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, государственному кадастровому учету недвижимого имущества на подведомственной территории – Московская область, Красноярский край, Таймырский АО и Эвенкийский АО Республика Адыгея Республика Башкортостан Республика Бурятия Республика Алтай Республика Дагестан Республика Ингушетия Кабардино-Балкарская Республика Республика Калмыкия Карачаево-Черкесская Республика Республика Карелия Республика Коми Республика Марий Эл Республика Мордовия Республика Саха (Якутия) Республика Северная Осетия Республика Татарстан Республика Тыва Удмуртская Республика Республика Хакасия Чеченская Республика Чувашская Республика Алтайский край Краснодарский край Красноярский край, Таймырский АО и Эвенкийский АО Приморский край Ставропольский край Хабаровский край Амурская область Архангельская область и Ненецкий АО Астраханская область Белгородская область Брянская область Владимирская область Волгоградская область Вологодская область Воронежская область Ивановская область Иркутская область и Усть-Ордынский Бурятский АО Калининградская область Калужская область Камчатский край и Корякский АО Кемеровская область Кировская область Костромская область Курганская область Курская область Ленинградская область Липецкая область Магаданская область и Чукотский АО Мурманская область Нижегородская область Новгородская область Новосибирская область Омская область Оренбургская область Орловская область Пензенская область Пермский край Исковская область Ростовская область Рязанская область Самарская область Саратовская область Сахалинская область Свердловская область Смоленская область Тамбовская область Тверская область Тульская область Тюменская область Ульяновская область Челябинская область Забайкальский край и Агинский Бурятский АО Ярославская область Москва Санкт-Петербург Еврейская А.об. Ханты-Мансийский АО Ямало-Ненецкий АО Республика Крым Севастополь).

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

Начальник отдела (подпись, И.И.О.) Насрова Елена Алексеевна (подпись, И.И.О.)

Приложение 2. Копии документов оценщика







**ИНСТИТУТ ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ
«САММИТ»**

**СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ПОДАВЛЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ**

Настоящее свидетельство выдано Безухову Николаю Николаевичу
в том, что он(а) с 11 апреля 2016 г. по 29 апреля 2016 г.
получил(а) свою квалификацию в (на)
ИСУ РАО ИСО
по профессиональному направлению «Менеджмент»
специальности «Менеджмент»
в объеме 10 часов

За время обучения след(а) места и материалы по основным дисциплинам программы:

Наименование	Количество часов	Оценка
Экономическая теория	2	
Мировая экономика	4	
Мировая торговля		

Проект(а) образован(а) в (на)
ИСО
выполн(а) в культурно-образовательном центре

М.П. (подпись)
Безухов
Секретарь
г. Москва, _____ от 11.04.2016

Регистрационный номер 6647/1003

Свидетельство является документом
о подавлении квалификации.

УДОСТОВЕРЕНИЕ
о подавлении квалификации

760600005391

Держатель о квалификации

«**САММИТ**»

Регистрационный номер 23764

Дата выдачи 29 апреля 2016 г.

г. Ярославль

Получено удостоверение о подавлении квалификации с тем, что:

Безухов
(подпись держателя)
Николай Николаевич

с 11 апреля 2016 г. по 29 апреля 2016 г.

время (на) обучение в формате интенсивных бизнес-ком-
плексов (включая подготовку и сдачу экзаменов) профессионального образования
«Специальная программа профессионального образования И.И. Безухов»

по специальности профессиональной программы
«Оценочная деятельность»
в объеме 108 часов
бизнес-форматом.

Принимая, что (подпись)
Исполнитель (подпись)
М.П. (подпись)
г. Ярославль

Ректор (подпись) Безухов
Секретарь (подпись) Безухов

ДОГОВОР (СТРАХОВОЙ ПОЛИС)
№ 433-121121/18 / 0325R/776/00002/18 - 001786 от «07» сентября 2018 г.
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

г. Москва

Настоящий Договор (Страховой Полис) выдан в подтверждение того, что указанные ниже Состраховщики и Страхователь заключили Договор страхования № 433-121121/18 / 0325R/776/00002/18 - 001786 от «07» сентября 2018 г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 12.12.2017г. СПАО «Ингосстрах» (далее – Правила страхования). Данный Договор (Страховой Полис) является Договором страхования в соответствии со статьей 940 Гражданского Кодекса РФ.

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. **Бегунков Николай Николаевич**
Паспортные данные: Сер. 2401 №355507 выдан ОВД Фрунзенского района г. Иваново (код подразделения - 372-002) 23.01.2002
Адрес регистрации: 119361, Москва, г. Москва, ул. Лобачевского, д. 118, строение 1, кв./оф. 229
- 2. СОСТРАХОВЩИКИ:** 2.1. **СПАО «Ингосстрах»** (далее – Состраховщик 1), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 60%. Адрес местонахождения: Россия, 117997, г. Москва, ул. Пятницкая, д. 12, стр.2, Лицензия ЦБ РФ СИ № 0928 от 23.09.2015 г., эл. адрес: prof-msk@ingos.ru, тел: (495) 956-77-77
2.2. **АО «АльфаСтрахование»** (далее – Состраховщик 2), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 40%. Адрес местонахождения: Россия, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б, Лицензия ЦБ РФ СИ № 2239 от 13.11.2017 г., тел: (495) 788-09-99, факс: (495) 785-08-88
- 3. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 3.1. Объектом страхования по настоящему Договору страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
3.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Состраховщиком 1 расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему требований (имущественных претензий), связанных с осуществлением оценочной деятельности.
- 4. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** 4.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Состраховщика 1 факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности Саморегулируемой организацией (Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков»), членом которой является Страхователь на момент причинения ущерба.
4.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления требований (имущественных претензий) третьих лиц.
5.1. С «01» января 2019 года по «30» июня 2020 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
5.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователем в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации.
- 5. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):**
- 6. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:** 6.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
- 7. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:** 7.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Состраховщиками при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.
- 8. ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СОСТРАХОВЩИКОВ:** 8.1. Лимит ответственности по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.3.1. настоящего Договора) устанавливается в размере **300 000 (Триста тысяч) рублей**.
8.2. Лимит ответственности в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.3.2. настоящего Договора) устанавливается в размере **100 000 (Сто тысяч) рублей**.
- 9. ФРАНШИЗА:** 9.1. По настоящему Договору франшиза не установлена.
- 10. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:** 10.1. Страховая премия подлежит оплате по поручению Страхователя третьим лицом (Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков», Адрес местонахождения: 107066, г. Москва, 1-й Басманный пер., д. 2а, стр. 1, ИНН 7708022445). При осуществлении оплаты страховой премии третьим лицом в согласованной сумме и в установленный срок, Страхователь считается надлежаще исполнившим свою обязанность по оплате страховой премии согласно настоящему Договору. Комиссия по переводу уплачивается за счет плательщика, комиссия банка-корреспондента – за счет получателя.
10.2. При неуплате страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.

СТРАХОВАТЕЛЬ:

Б.Н.
Бегунков Николай Николаевич

СОСТРАХОВЩИК 1: СПАО «Ингосстрах»

От Состраховщика 1: _____
(Начальник отдела страхования франшизы и посредствованиях рисков
Архангельский С.Ю. на основании доверенностей № 5796245344 от 10.11.2017г.
и №9368/18 от 23.08.2018г. от АО «АльфаСтрахование»)





**ПОЛИС СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ
ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
№ 08905/776/00019/18**

Настоящий Полис выдан Страховщиком - АО «АльфаСтрахование» на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора страхования ответственности оценщиков № 08905/776/00019/18 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков от 02.11.2015», которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: Наименование: ООО «Оценочная компания «АРАМИС КОНСАЛТ»
Местонахождение: 123100, г. Москва, наб. Пресненская, д. 12
ИНН 7703461223

Объект страхования: не противоречащие законодательству территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с:
а) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности;
б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;

Страховой случай: - события, названные в п. 3.1.2.2 Правил страхования, предусмотренные п. 2.2 Договора страхования, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, вред имущественным интересам которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя, и повлекшее обязанность Страховщика осуществить выплату страхового возмещения.

Оценочная деятельность: деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.

Страховая сумма: по всем страховым случаям: 100 000 000,00 (Сто миллионов и 00/100) рублей

Лимит ответственности: по одному страховому случаю устанавливается в размере 100 000 000,00 (Сто миллионов и 00/100) рублей

Франшиза: не установлена

Территория страхования: Российская Федерация.

Срок действия Договора страхования:

Договор страхования вступает в силу с «05» июля 2018 г. и действует до «04» июля 2019 г. включительно.

По Договору страхования покрываются исключительно претензии или искивые требования, предъявленные Страхователю в течение срока действия Договора страхования за ошибки, допущенные сотрудниками Страхователя в период срока страхования.

Страховщик:
АО «АльфаСтрахование»



/Костенко М.А./

Страхователь:



Боярский Д.Р./

Место и дата выдачи полиса:
г. Москва
«04» июля 2018 г.

Полис № 08905/776/00019/18

Страховщик

Страхователь

страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности

Настоящий Полис удостоверяет факт заключения договора страхования между Обществом с ограниченной ответственностью Страховая компания "Гелиос", действующее на основании Лицензии СИ № 0397, далее Страховщик и указанным ниже Страхователем на условиях, содержащихся в настоящем Полисе, Договоре, Приложениях к нему, в соответствии с действующими на дату заключения договора «Правилами страхования ответственности оценщиков», которые являются неотъемлемой частью договора страхования.

1. Страхователь – юридическое лицо	Полное наименование: Общество с ограниченной ответственностью « ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «АРАМИС КОНСАЛТ» в лице Генерального директора Боярского Дмитрия Руслановича, действующего на основании Устава ИНН- 7703461223, КПП -770301001, ОГРН -1187746636604 Место нахождения: 123100, г. Москва, набережная Пресненская, д.12, эт.45, комн. 10, оф.319 р/с в банке 40702810602740003074 в АО «АЛЬФА-БАНК» г. Москва к/с 301018102 00000000593 БИК 044525593	
2. Страхованием подлежит ответственность	По всем видам оценочной деятельности, осуществляемой Страхователем	
3. Выгодоприобретатель	Третьи лица, которым может быть причинен имущественный вред при осуществлении сотрудниками Страхователя оценочной деятельности и заказчики, заключившие договор на проведение оценки объекта оценки со Страхователем и понесшие убытки.	
4. Объект страхования	Имущественные интересы Страхователя (Лица, риск ответственности которого застрахован), связанные с риском ответственности за причинение ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.	
5. Страховой случай	Возникновение на основании вступившего в законную силу решения суда гражданской ответственности Страхователя (Лица, риск ответственности которого застрахован) за ущерб, причиненный имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.	
6. Страховая сумма	100 000 000 (Сто миллионов) руб. 00 коп.	
7. Страховая премия	38 000 (Тридцать восемь тысяч) руб. 00 коп.	
8. Лимит ответственности по дополнительным расходам:	Судебные расходы и издержки Страхователя (Лица, риск ответственности которого застрахован), исключая все административные расходы Страхователя: 5% от страховой суммы Необходимые и целесообразные расходы, произведенные Страхователем (Лицом, риск ответственности которого застрахован) с письменного согласия Страховщика, связанные с проведением экспертизы и выяснением обстоятельств причинения ущерба потерпевшему лицу: 5% от страховой суммы	
9. Франшиза	Не установлена	
10. Лимит ответственности на один и каждый страховой случай	25 000 000 (Двадцать пять миллионов) руб. 00 коп.	
11. Порядок оплаты страховой премии: Единовременно. До 04.07.2019 г.	Сумма : 38 000,00 руб.	
12. Срок действия Полиса (срок страхования)	Договор страхования вступает в силу с момента оплаты страховой премии (первого страхового взноса), но не ранее 04 июля 2019 г. и действует по 03 июля.2020 г.	
Дополнительные условия Во всем, что не урегулировано настоящим Полисом, действуют Правила. С Правилами страхования, условиями настоящего Полиса, налогообложением выплат Страховщика, правом на информацию о вознаграждении страховому посреднику ознакомлен, Правила страхования получил. Правила размещены на официальном сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» по адресу http://skgeliос.ru/company/information .		
СТРАХОВЩИК (представитель Страховщика) ООО Страховая Компания «Гелиос» 109544, г. Москва, Бульвар Энтузиастов, д. 2 ИНН 7705513090 КПП 770501001 р/сч № 40701810099000003036 БИК 044525823 к/сч № 30101810200000000823 БАНК ГПБ (АО) Г. МОСКВА Директор Департамента имущественного страхования и перестрахования Дирекции андеррайтинга и аналитики _____ / Озеров А.И. / подпись МП ос Доверенность № 70/ГО от 01.01.2019г.	СТРАХОВАТЕЛЬ ООО «ОК «АРАМИС КОНСАЛТ» С полным текстом «Правил страхования ответственности оценщиков» в действующей редакции на момент заключения Договора страхования ознакомлен и согласен. Указанные Правила получил Адрес: 123100, г. Москва, наб. Пресненская, д.12, этаж 45 ком. 10, офис 319 ИНН 7703461223, КПП 770301001 Генеральный директор ООО «ОК «АРАМИС КОНСАЛТ» _____ Боярский Д.Р./ подпись МП	