

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«ДОРПРОЕКТ 33»**

СРО-П-059-20112009

**Заказчик – Муниципальное казенное учреждение «Городское
строительство»**

**«Строительство муниципальной магистральной улицы
общегородского значения в продолжение проспекта Ленина от
пересечения с улицей Владимира Малых до пересечения с
улицей Борисоглебская в городе Обнинске»**

ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

Проект межевания территории

Материалы по обоснованию

Том 5

0001-ПМТ.2

Владимир, 2019

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«ДОРПРОЕКТ 33»**

СРО-П-059-20112009

**Заказчик – Муниципальное казенное учреждение «Городское
строительство»**

**«Строительство муниципальной магистральной улицы
общегородского значения в продолжение проспекта Ленина от
пересечения с улицей Владимира Малых до пересечения с
улицей Борисоглебская в городе Обнинске»**

ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

Проект межевания территории

Материалы по обоснованию

Том 5

0001-ПМТ.2

Инв.№ подл.	Подп.и дата	Взам.инв.№

Директор

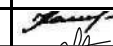



С. И. Мельников

Главный инженер проекта

С. Ю. Гранкин

Владимир, 2019

Обозначение	Наименование	Примечание						
0001-ПМТ.2-С	Содержание	2						
0001-СД	Состав документации по планировке территории	4						
0001-ПМТ.2-Ч1	Схема планировочной организации земельных участков. М 1:1000	5						
	Приложения							
	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 16.09.2019 № 40/000/006/2019-33267 (40:27:000000:314)	8						
	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 16.09.2019 № 40/000/006/2019-33241 (40:03:050102:193)	10						
	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 16.09.2019 № 40/000/006/2019-33257 (40:03:050102:261)	13						
	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 16.09.2019 № 40/000/006/2019-33248 (40:03:050102:257)	16						
	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 16.09.2019 № 40/000/006/2019-33236 (40:03:050102:266)	19						
	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 16.09.2019 № 40/000/006/2019-33256 (40:03:050102:103)	22						
	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 10.09.2019 № 99/2019/282966907 (40:03:050102:256)	25						
	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 10.09.2019 № 99/2019/282941101 (40:03:050102:260)	28						
	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 10.09.2019 № 99/2019/282941051 (40:03:050102:267)	31						
	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 10.09.2019 № 99/2019/282940740 (40:00:000000:508)	34						
	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 10.09.2019 № 99/2019/282940699 (40:03:058302:62)	37						
	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 11.09.2019 № 99/2019/283126076 (40:03:000000:1928)	42						
<i>0001-ПМТ.2-С</i>								
<i>Содержание</i>								
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Стадия	Лист	Листов
Разработал		Капарейко			10.19	П	1	2
ГИП		Гранкин			10.19			
Н. контроль		Гранкин			10.19			
<i>ООО «ДОРПРОЕКТ 33»</i>								

Обозначение	Наименование	Примечание
	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 10.09.2019 № 99/2019/282940581 (40:03:000000:2025)	47
	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 16.09.2019 № 40/000/006/2019-33226 (40:03:058302:51)	50
	Отчет об оценке рыночной стоимости и величины компенсационных выплат по убыткам, включая упущенную выгоду, причиненным изъятием земельных участков для государственных нужд №122/2019 от 24.10.2019 г.	53
	Отчет об оценке рыночной стоимости и величины компенсационных выплат по убыткам, включая упущенную выгоду, причиненным изъятием земельных участков для государственных нужд №123/2019 от 24.10.2019 г.	129

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	0001-ППТ.2-С			2

Номер тома	Обозначение	Наименование
1	0001-ППТ.1	Проект планировки территории. Основная (утверждаемая) часть. Раздел 1 «Проект планировки территории. Графическая часть» Раздел 2 «Положение о размещении линейных объектов»
2	0001-ППТ.2	Проект планировки территории. Материалы по обоснованию. Раздел 3 «Материалы по обоснованию проекта планировки территории. Графическая часть»
3	0001-ППТ.3	Проект планировки территории. Материалы по обоснованию. Раздел 4 «Материалы по обоснованию проекта планировки территории. Пояснительная записка. Приложения»
4	0001-ПМТ.1	Проект межевания территории. Основная (утверждаемая) часть. Раздел 1 «Проект межевания территории. Текстовая часть» Раздел 2 «Проект межевания территории. Графическая часть»
5	0001-ПМТ.2	Проект межевания территории. Материалы по обоснованию.




Согласовано

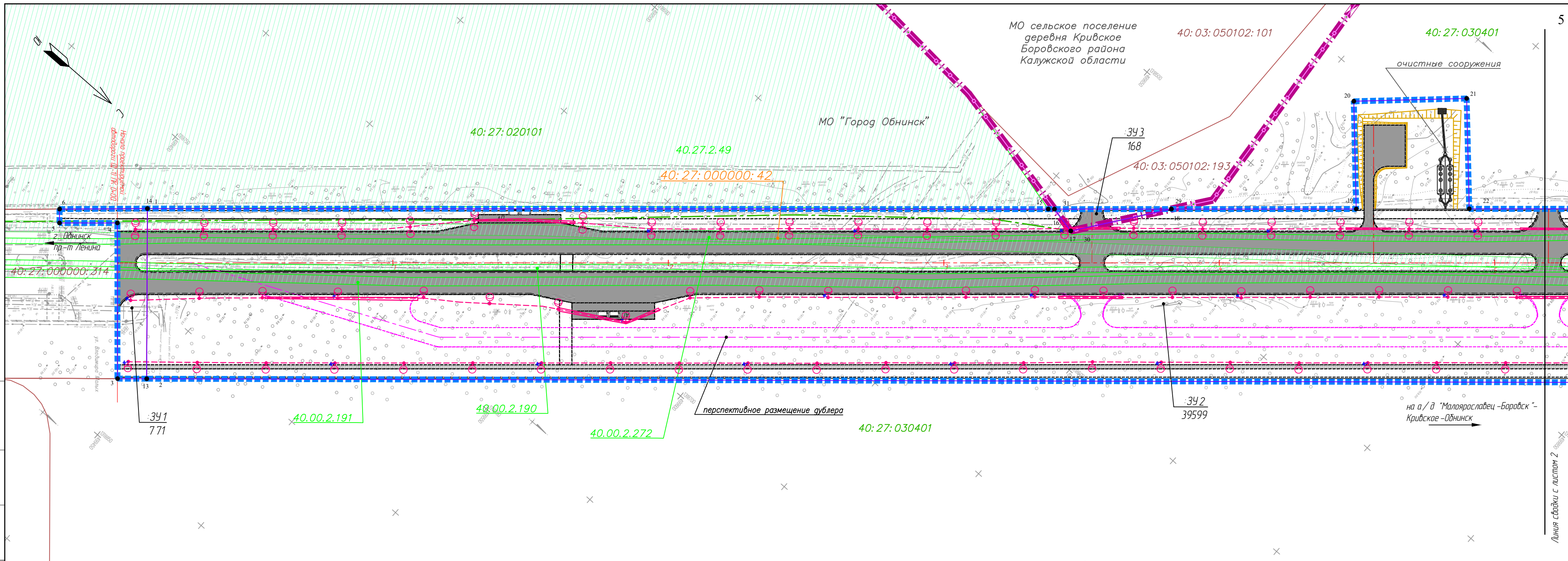
Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

0001-СД

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Состав документации по планировке территории	Стадия	Лист	Листов
							Состав документации по планировке территории	ПД	
ГИП		Гранкин			06.19	ООО «ДОРПРОЕКТ 33»			
Н. контроль		Гранкин			06.19				
Разработал		Капарейко			06.19				



Согласовано

Взам. инв. №

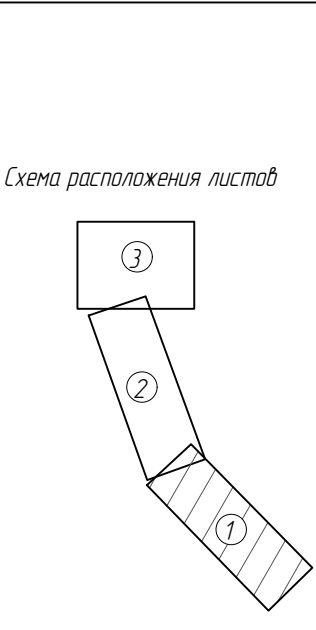
Лист и дата

Инв. № подл

- Условные обозначения**
- зона планируемого размещения линейного объекта
 - граница населенных пунктов
 - граница муниципальных образований
 - ось проектной трассы с обозначением пикетов
 - граница и номер кадастрового квартала в соответствии со сведениями ЕГРН
 - граница и номер земельных участков в соответствии со сведениями ЕГРН
 - граница и номер ОКС в соответствии со сведениями ЕГРН
 - границы образуемых / изменяемых земельных участков, предназначенных для размещения объекта
 - условный номер образуемого / изменяемого земельного участка, предназначенного для размещения объекта, площадь, кв. м
 - характерные точки границ образуемого / изменяемого земельного участка, предназначенного для размещения объекта
- 40:03:050102
- 40:03:050102:73
- 40:03:050102:241
- :341/771
- 709
- 1 •

- 40.27.2.49
- граница и номер ЗОУИТ, в соответствии со сведениями ЕГРН
 - санитарно-защитные зоны автозаправочных станций
 - санитарно-защитные зоны объектов сельскохозяйственного производства
 - шумовые зоны автодорог регионального значения

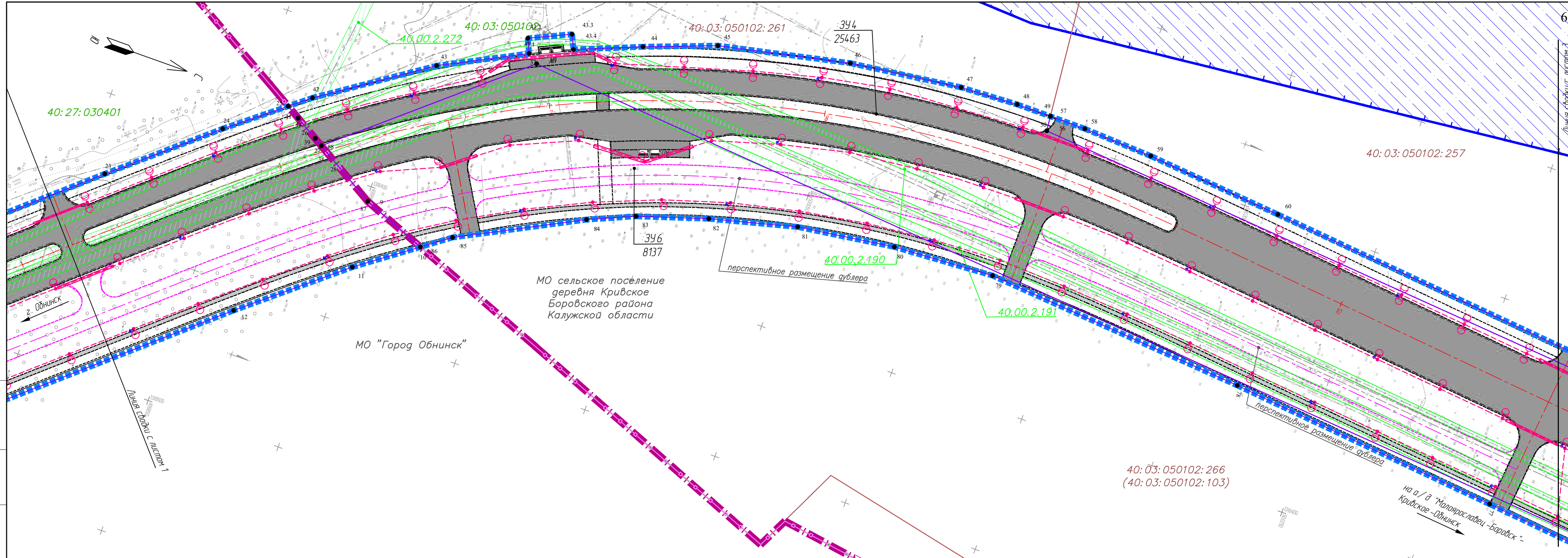
- Элементы благоустройства**
- покрытие дороги - асфальт
 - тротуар
 - велосипедная дорожка
 - укрепленная часть обочины
 - устройство бортового камня
 - кромка проезжей части
 - озеленение территории (газон)
 - проектируемые откосы
 - автопавильон
 - проектируемая линия наружного освещения (НО)
 - проектируемая опора линии наружного освещения (НО)



Примечание:

1. Система координат СК-40
2. Система высот Балтийская.
3. Особо охраняемые природные территории отсутствуют.
4. Объекты культурного наследия отсутствуют.
5. Лесничество, лесопарки, участки лесничества отсутствуют.

						0001-ПМТ 2- 41			
						«Строительство муниципальной магистральной улицы общегородского значения в продолжение проспекта Ленина от пересечения с улицей Владимира Малых до пересечения с улицей Борисоглебская в городе Обнинске»			
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Проект межевания территории (материалы по обоснованию)	Стадия	Лист	Листов
Разработал	Капарейко				09.19		П	1	3
ГИП	Гранкин				09.19				
Н. контроль	Гранкин				09.19				
						Схема планировочной организации земельных участков М 1:1000			
						ООО "ДОРПРОЕКТ 33"			



Согласовано

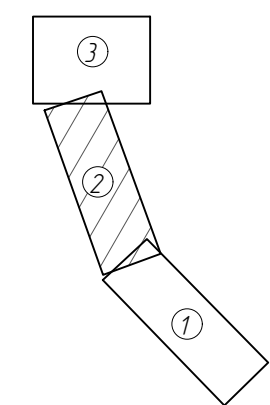
Взам. инв. №	
Листы и дата	
Инв. № листа	

- Условные обозначения**
- зона планируемого размещения линейного объекта
 - граница населенных пунктов
 - граница муниципальных образований
 - ось проектной трассы с обозначением пикетов
 - граница и номер кадастрового квартала в соответствии со сведениями ЕГРН
 - граница и номер земельных участков в соответствии со сведениями ЕГРН
 - граница и номер ОКС в соответствии со сведениями ЕГРН
 - границы образуемых / изменяемых земельных участков, предназначенных для размещения объекта
 - условный номер образуемого / изменяемого земельного участка, предназначенного для размещения объекта, площадь, кв. м.
 - характерные точки границ образуемого / изменяемого земельного участка, предназначенного для размещения объекта
- 40:27.2.49
- 40:03:050102:73
- 40:03:050102:241
- 341
709

- 40.27.2.49**
- граница и номер ЗОУИТ, в соответствии со сведениями ЕГРН
 - санитарно-защитные зоны автозаправочных станций
 - санитарно-защитные зоны объектов сельскохозяйственного производства
 - шумовые зоны автодорог регионального значения

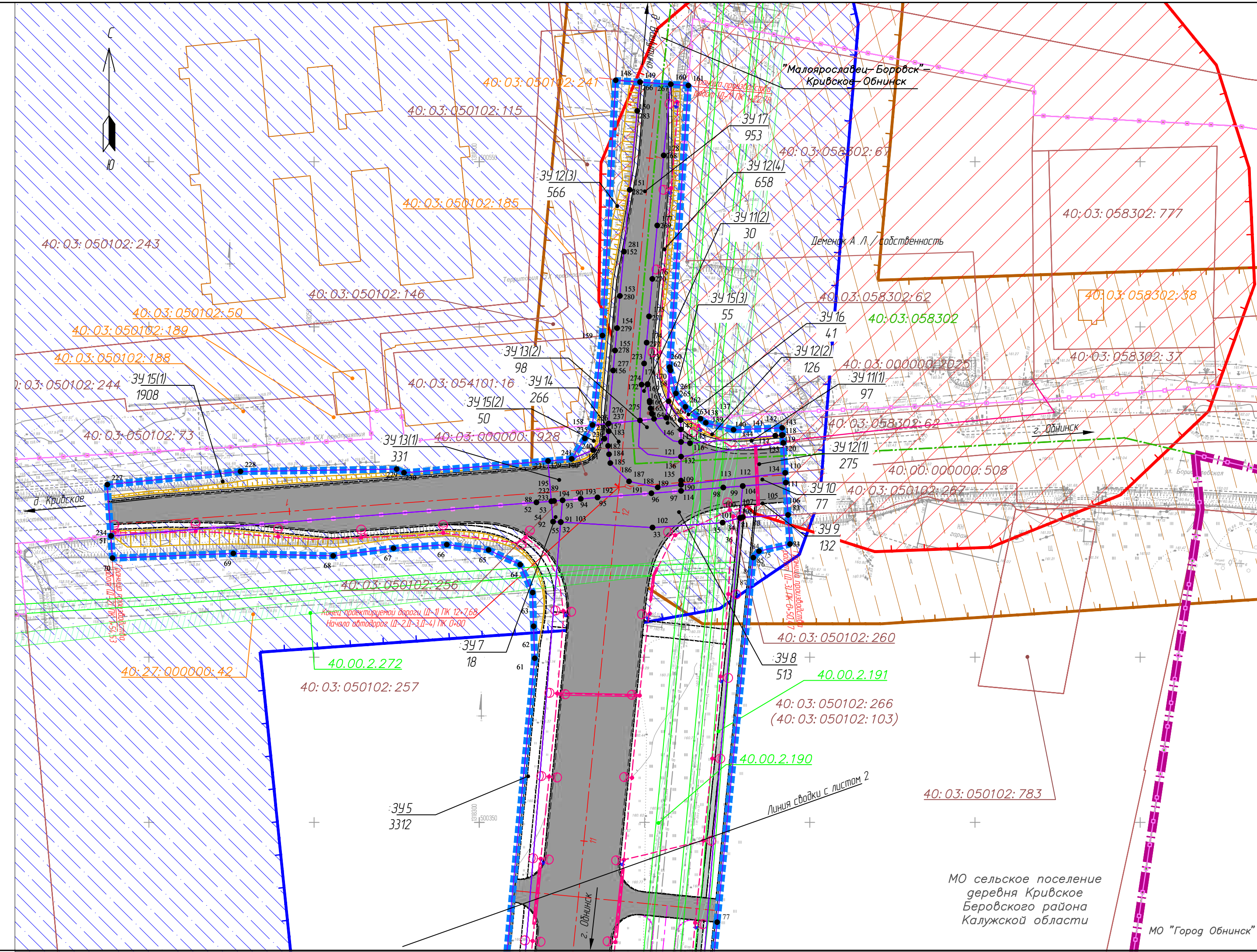
- Элементы благоустройства**
- покрытие дороги - асфальт
 - тротуар
 - велосипедная дорожка
 - укрепленная часть обочины
 - устройство бортового камня
 - кромка проезжей части
 - озеленение территории (газон)
 - проектируемые откосы
 - автопавильон
 - проектируемая линия наружного освещения (НО)
 - проектируемая опора линии наружного освещения (НО)

Схема расположения листов



- Примечание:**
1. Система координат СК-40
 2. Система высот Балтийская.
 3. Особо охраняемые природные территории отсутствуют.
 4. Объекты культурного наследия отсутствуют.
 5. Лесничество, лесопарки, участки лесничества отсутствуют.

						0001-ПМТ.2-Ч1			
						«Строительство муниципальной магистральной улицы общегородского значения в продолжение проспекта Ленина от пересечения с улицей Владимира Малых до пересечения с улицей Борисоглебская в городе Обнинске»			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Проект межевания территории (материалы по обоснованию)	Стадия	Лист	Листов
Разработал	Капарейко				09.19		П	2	3
ГИП	Гранкин				09.19				
Н. контроль	Гранкин				09.19				
						Схема планировочной организации земельных участков М 1:1000	ООО «ДОРПРОЕКТ 33»		



Условные обозначения

- зона планируемого размещения линейного объекта
- граница населенных пунктов
- граница муниципальных образований
- ось проектной трассы с обозначением пикетов
- граница и номер кадастрового квартала в соответствии со сведениями ЕГРН
- граница и номер земельных участков в соответствии со сведениями ЕГРН
- граница и номер ОКС в соответствии со сведениями ЕГРН
- границы образуемых / изменяемых земельных участков, предназначенных для размещения объекта
- условный номер образуемого / изменяемого земельного участка, предназначенного для размещения объекта, площадь, кв. м.
- характерные точки границ образуемого / изменяемого земельного участка, предназначенного для размещения объекта
- граница и номер ЗОУИТ, в соответствии со сведениями ЕГРН
- санитарно-защитные зоны автозаправочных станций
- санитарно-защитные зоны объектов сельскохозяйственного производства
- шумовые зоны автодорог регионального значения

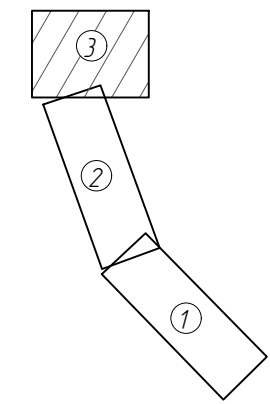
Элементы благоустройства

- покрытие дороги - асфальт
- тротуар
- велосипедная дорожка
- укрепленная часть обочины
- устройство бортового камня
- кромка проезжей части
- озеленение территории (газон)
- проектируемые откосы
- автоподъезды
- проектируемая линия наружного освещения (НО)
- проектируемая опора линии наружного освещения (НО)

Примечание:

- 1 Система координат СК-40
- 2 Система высот Балтийская
- 3 Осады охраняемые природные территории отсутствуют
- 4 Объекты культурного наследия отсутствуют
- 5 Лесничества, лесопарки, участковые лесничества отсутствуют

Схема расположения листов



Согласовано
Взам. инв. №
Листы и дата
Инв. № листа

0001-ПМТ 2-41					
«Строительство муниципальной магистральной улицы общегородского значения в продолжение проспекта Ленина от пересечения с улицей Владимира Малых до пересечения с улицей Борисоглебская в городе Обнинске»					
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
Разработал	Капарейко				09.19
ГИП	Гранкин				09.19
Н. контроль	Гранкин				09.19
Проект межевания территории (материалы по обоснованию)					Статьи
Схема планировочной организации земельных участков М 1:1000					Лист
					Листов
					П
					3
					3
ООО "ДОРПРОЕКТ 33"					

МО сельское поселение деревня Кривское Беровского района Калужской области

МО "Город Обнинск"

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 12.09.2019 г., поступившего на рассмотрение 12.09.2019 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист № ___ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
16.09.2019 № 40/000/006/2019-33267			
Кадастровый номер:		40:27:000000:314	

Номер кадастрового квартала:	40:27:000000
Дата присвоения кадастрового номера:	21.09.2018
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Калужская область, г. Обнинск, в районе д. Белкино
Площадь:	105821 +/- 81 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	941806.90
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	40:27:000000:306, 40:27:030401:542, 40:27:020101:465, 40:27:000000:308, 40:27:000000:63, 40:27:020101:613, 40:27:000000:66, 40:27:000000:309, 40:27:000000:310, 40:27:000000:311, 40:27:030401:2666, 40:27:000000:338, 40:27:030401:3690
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Виды разрешенного использования:	инженерно-транспортная и пешеходная инфраструктура площадей, улиц, проездов, автомобильных дорог общего пользования
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Граница земельного участка пересекает границы земельных участков (земельного участка) с кадастровыми номерами (кадастровым номером) 40:27:020101:765, 40:27:000000:299, 40:27:020101:764, 40:27:030401:1956, 40:27:030401:1968, 40:27:020101:760. Посредством данного земельного участка обеспечен доступ к земельному участку (земельным участкам) с кадастровым номером (кадастровыми номерами) 40:27:020101:1421. Сведения необходимые для заполнения раздела 2 отсутствуют.
Получатель выписки:	Соловьева Лариса Валентиновна, от имени представляемого по доверенности: Администрация города Обнинска

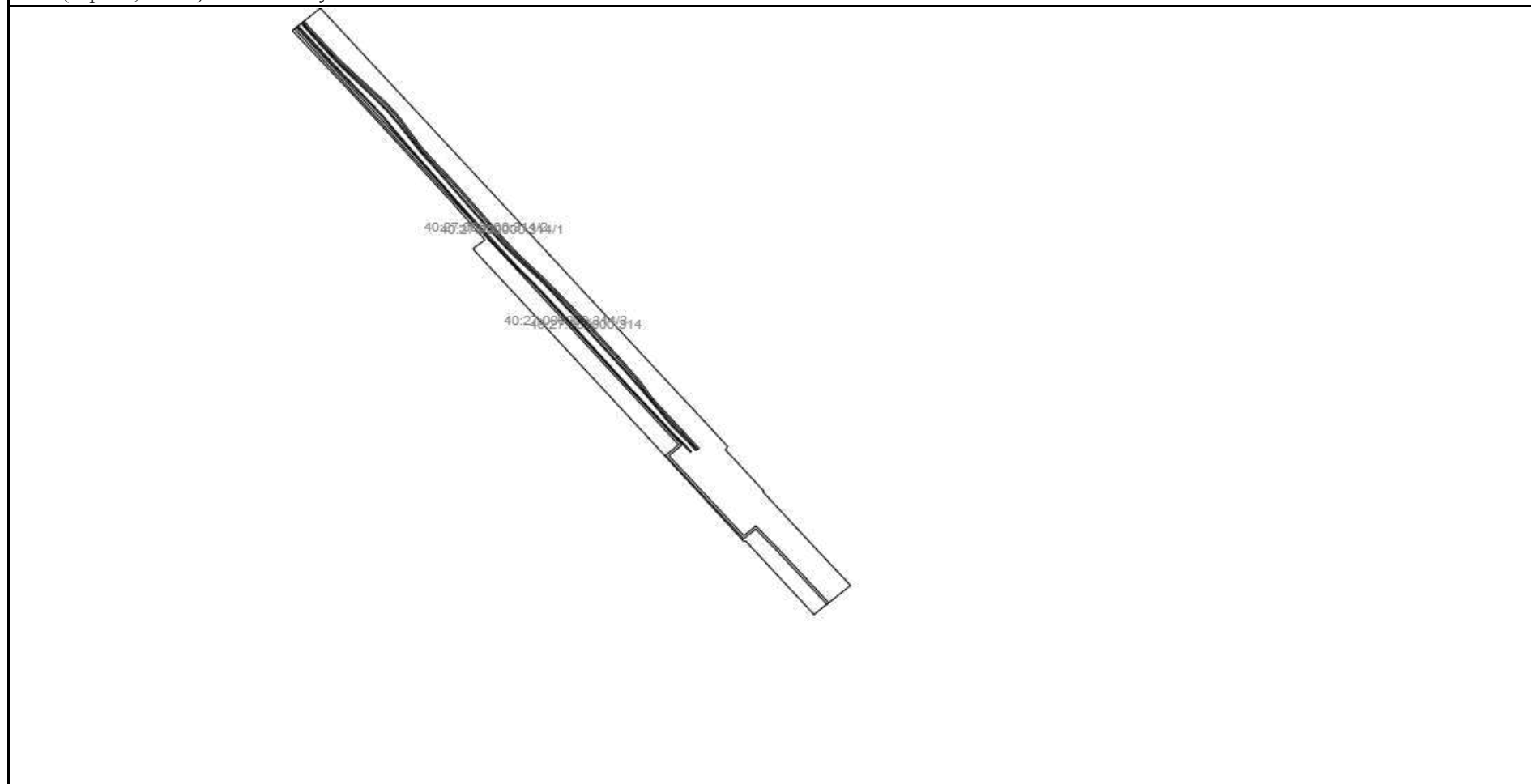
ИНЖЕНЕР ОТДЕЛА ПОДГОТОВКИ СВЕДЕНИЙ №1		Жирикова Е. Н.
<small>(полное наименование должности)</small>	<small>(подпись)</small>	<small>(инициалы, фамилия)</small>

М.П.

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 3	Всего листов раздела 3 : ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
16.09.2019 № 40/000/006/2019-33267			
Кадастровый номер:		40:27:000000:314	

План (чертеж, схема) земельного участка:



Масштаб 1:	Условные обозначения:		
------------	-----------------------	--	--

ИНЖЕНЕР ОТДЕЛА ПОДГОТОВКИ СВЕДЕНИЙ №1		Жирикова Е. Н.
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 12.09.2019 г., поступившего на рассмотрение 12.09.2019 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист № ___ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
16.09.2019 № 40/000/006/2019-33241			
Кадастровый номер:		40:03:050102:193	

Номер кадастрового квартала:	40:03:050102
Дата присвоения кадастрового номера:	07.09.2016
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Калужская область, р-н Боровский, д. Кривское, ЗАО "Кривское"
Площадь:	3337 +/- 361 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	7875.32
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Виды разрешенного использования:	Для сельскохозяйственного производства
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Для данного земельного участка обеспечен доступ посредством земельного участка (земельных участков) с кадастровым номером (кадастровыми номерами) 40:03:050102:101.
Получатель выписки:	Соловьева Лариса, от имени представляемого по доверенности: Администрация города Обнинска

ИНЖЕНЕР ОТДЕЛА ПОДГОТОВКИ СВЕДЕНИЙ		Левина Е. А.
<small>(полное наименование должности)</small>	<small>(подпись)</small>	<small>(инициалы, фамилия)</small>

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах на объект недвижимости

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___	Раздела 2	Всего листов раздела 2 : ___	Всего разделов: ___
16.09.2019 № 40/000/006/2019-33241			
Кадастровый номер:		40:03:050102:193	

1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Фролов Сергей Сергеевич, дата рождения: 28.02.1981, место рождения: д. Войлово Людиновского района Калужской области, гражданство: Российская Федерация, СНИЛС: 114-271-960 34, паспорт гражданина Российской Федерации: серия 29 00 № 143986, выдан 26.03.2001 ОВД города Обнинска Калужской области, код подразделения 402-004
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Собственность, № 40-40/003-40/003/016/2016-6810/1 от 16.09.2016
3.	Документы-основания:	3.1.	сведения не предоставляются
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
4.	4.1.1.	вид:	Аренда, весь объект, арендная плата составляет 1145820 рублей 00 копеек в месяц
		дата государственной регистрации:	16.09.2016
		номер государственной регистрации:	40-40/003-40/003/016/2016-3383/17
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:	с 31.05.2016 на 5 лет
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:	Закрытое акционерное общество Агропромышленная фирма "Кривское", ИНН: 4003003825, ОГРН: 1024000534645
	основание государственной регистрации:	Договор аренды земельного участка от 13.10.2014 №202, дата регистрации 24.12.2014, №40-40-03/032/2014-247; Дополнительное соглашение к договору № 202 аренды земельного участка от 13 октября 2014 года от 01.04.2016, дата регистрации 31.05.2016, №40-40/003-40/003/016/2016-3383/1; Дополнительное соглашение к договору аренды земельных участков от 13.10.2014г. № 202 от 01.01.2019, дата регистрации 08.05.2019, №40:03:050102:190-40/003/2019-1	
5.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
6.	Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	

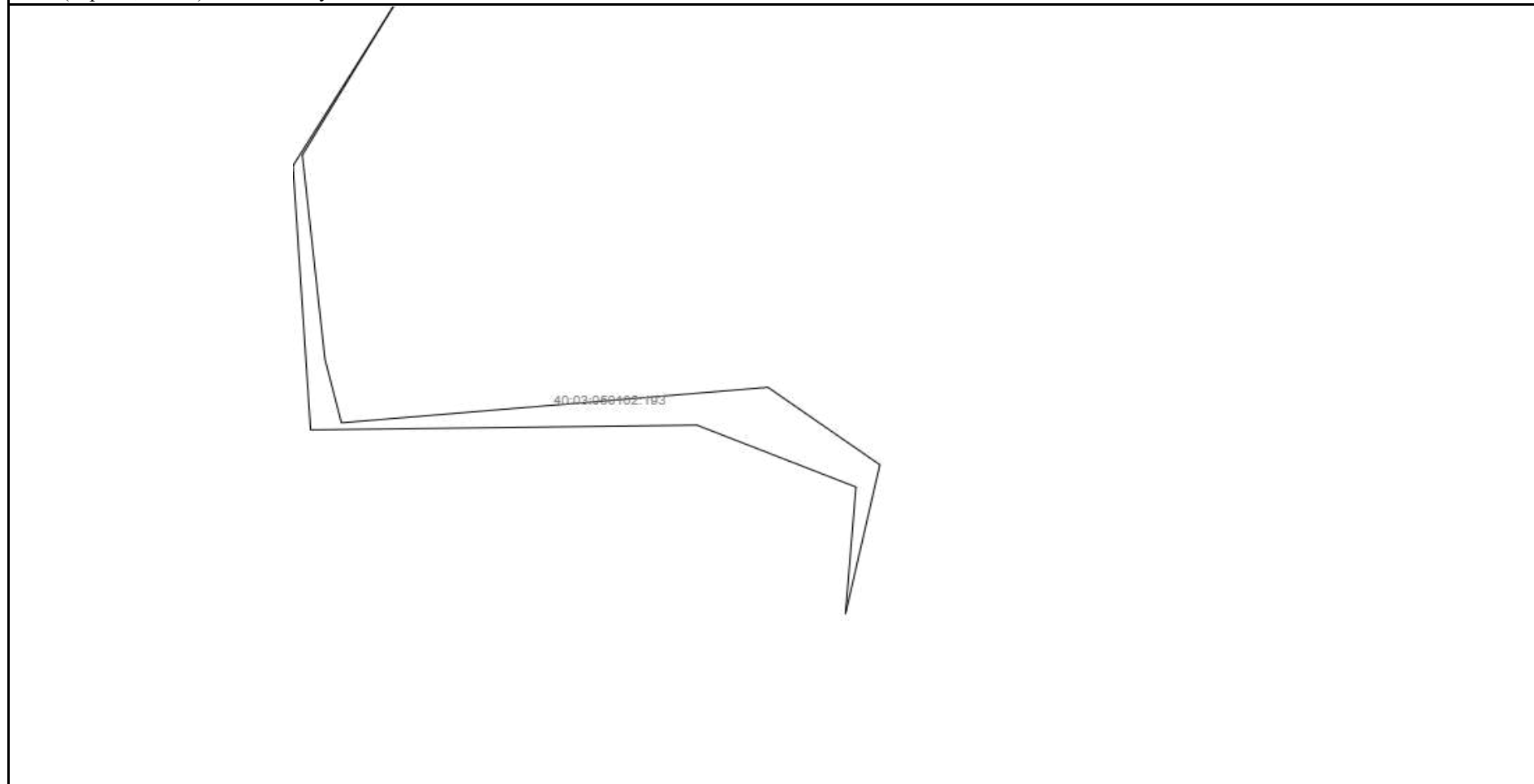
ИНЖЕНЕР ОТДЕЛА ПОДГОТОВКИ СВЕДЕНИЙ		Левина Е. А.
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 3	Всего листов раздела 3 : ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
16.09.2019 № 40/000/006/2019-33241			
Кадастровый номер:		40:03:050102:193	

План (чертеж, схема) земельного участка:



Масштаб 1:	Условные обозначения:		
------------	-----------------------	--	--

ИНЖЕНЕР ОТДЕЛА ПОДГОТОВКИ СВЕДЕНИЙ		Левина Е. А.
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 12.09.2019 г., поступившего на рассмотрение 12.09.2019 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист № ___ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
16.09.2019 № 40/000/006/2019-33257			
Кадастровый номер:		40:03:050102:261	

Номер кадастрового квартала:	40:03:050102
Дата присвоения кадастрового номера:	25.08.2017
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Калужская область, р-н Боровский, д. Кривское
Площадь:	151151 +/- 3401.84кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	438337.90
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	40:03:050102:128, 40:27:000000:42
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Виды разрешенного использования:	для сельскохозяйственного производства
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Соловьева Лариса, уполномоченное лицо от имени представляемого: Администрация города Обнинска

ИНЖЕНЕР ОТДЕЛА ПОДГОТОВКИ СВЕДЕНИЙ		Левина Е. А.
<small>(полное наименование должности)</small>	<small>(подпись)</small>	<small>(инициалы, фамилия)</small>

М.П.

Сведения о зарегистрированных правах на объект недвижимости

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___	Раздела 2	Всего листов раздела 2 : ___	Всего разделов: ___
16.09.2019 № 40/000/006/2019-33257			
Кадастровый номер:		40:03:050102:261	

1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Общество с ограниченной ответственностью промышленно-коммерческое предприятие "Восточная Звезда", ИНН: 4025040309, ОГРН: 1024000955835
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Собственность, № 40:03:050102:261-40/003/2017-1 от 25.08.2017
3.	Документы-основания:	3.1.	сведения не предоставляются
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
4.	4.1.1.	вид:	Ипотека
		дата государственной регистрации:	17.05.2018
		номер государственной регистрации:	40:03:050102:261-40/003/2018-2
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:	с 17.05.2018 на 1 год
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:	Закрытое акционерное общество "Обнинскоргсинтез", ИНН: 4025415519, ОГРН: 1074025007781
	основание государственной регистрации:	Договор займа денег с обеспечением исполнения обязательств в виде залога недвижимого имущества(ипотеки) от 11.05.2018	
5.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
6.	Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	

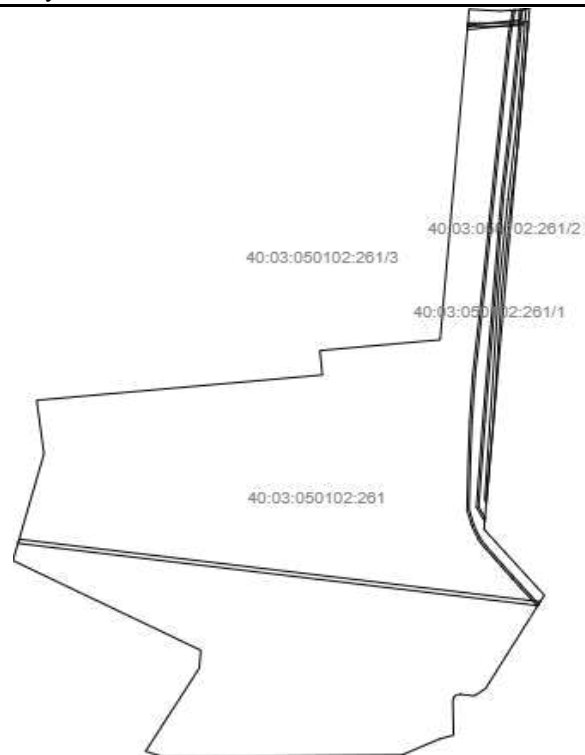
ИНЖЕНЕР ОТДЕЛА ПОДГОТОВКИ СВЕДЕНИЙ		Левина Е. А.
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 3	Всего листов раздела 3 : ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
16.09.2019 № 40/000/006/2019-33257			
Кадастровый номер:		40:03:050102:261	

План (чертеж, схема) земельного участка:



Масштаб 1:	Условные обозначения:		
------------	-----------------------	--	--

ИНЖЕНЕР ОТДЕЛА ПОДГОТОВКИ СВЕДЕНИЙ		Левина Е. А.
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 12.09.2019 г., поступившего на рассмотрение 12.09.2019 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист № ___ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
16.09.2019 № 40/000/006/2019-33248			
Кадастровый номер:		40:03:050102:257	

Номер кадастрового квартала:	40:03:050102
Дата присвоения кадастрового номера:	28.07.2017
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Калужская область, р-н Боровский, д Кривское
Площадь:	43937 +/- 1834.10кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	127417.30
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	40:27:000000:42
Категория земель:	
Виды разрешенного использования:	Для сельскохозяйственного производства
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Соловьева Лариса, уполномоченное лицо от имени представляемого: Администрация города Обнинска

ИНЖЕНЕР ОТДЕЛА ПОДГОТОВКИ СВЕДЕНИЙ		Левина Е. А.
<small>(полное наименование должности)</small>	<small>(подпись)</small>	<small>(инициалы, фамилия)</small>

М.П.

Сведения о зарегистрированных правах на объект недвижимости

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___	Раздела 2	Всего листов раздела 2 : ___	Всего разделов: ___
16.09.2019 № 40/000/006/2019-33248			
Кадастровый номер:		40:03:050102:257	

1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Общество с ограниченной ответственностью промышленно-коммерческое предприятие "Восточная Звезда", ИНН: 4025040309, ОГРН: 1024000955835
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Собственность, № 40:03:050102:257-40/003/2017-1 от 01.08.2017
3.	Документы-основания:	3.1.	сведения не предоставляются
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
4.	4.1.1.	вид:	Ипотека
		дата государственной регистрации:	17.05.2018
		номер государственной регистрации:	40:03:050102:257-40/003/2018-2
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:	с 17.05.2018 на 1 год
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:	Закрытое акционерное общество "Обнинскоргсинтез", ИНН: 4025415519, ОГРН: 1074025007781
	основание государственной регистрации:	Договор займа денег с обеспечением исполнения обязательств в виде залога недвижимого имущества(ипотеки) от 11.05.2018	
5.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
6.	Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	

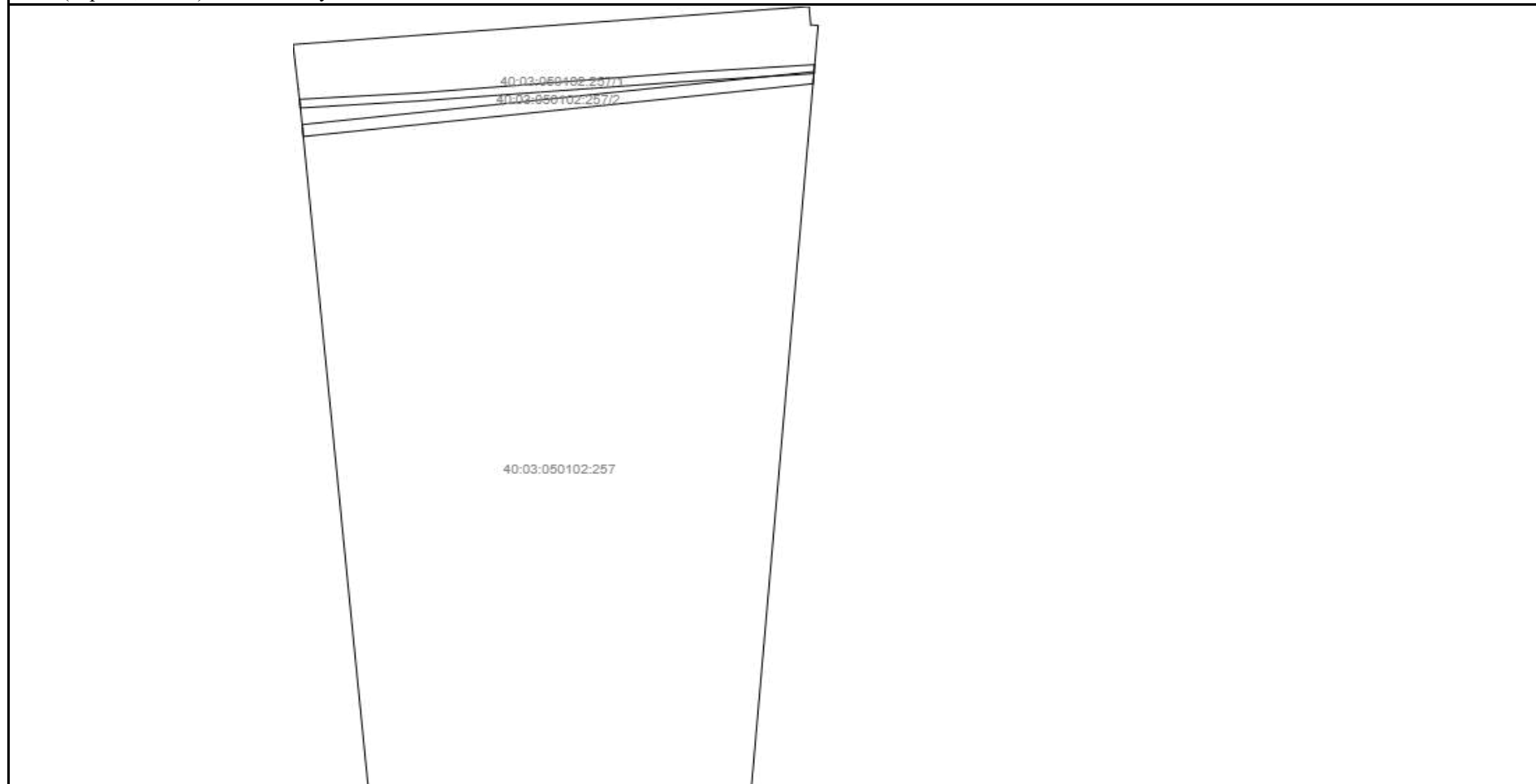
ИНЖЕНЕР ОТДЕЛА ПОДГОТОВКИ СВЕДЕНИЙ		Левина Е. А.
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 3	Всего листов раздела 3 : ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
16.09.2019 № 40/000/006/2019-33248			
Кадастровый номер:		40:03:050102:257	

План (чертеж, схема) земельного участка:



Масштаб 1:	Условные обозначения:		
------------	-----------------------	--	--

ИНЖЕНЕР ОТДЕЛА ПОДГОТОВКИ СВЕДЕНИЙ		Левина Е. А.
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 12.09.2019 г., поступившего на рассмотрение 12.09.2019 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист № ___ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
16.09.2019 № 40/000/006/2019-33236			
Кадастровый номер:		40:03:050102:266	

Номер кадастрового квартала:	40:03:050102
Дата присвоения кадастрового номера:	13.09.2017
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Калужская область, р-н Боровский, д Кривское
Площадь:	58054 +/- 2108.25 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	168356.60
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Виды разрешенного использования:	Для сельскохозяйственного производства
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Граница земельного участка пересекает границы земельных участков (земельного участка) с кадастровыми номерами (кадастровым номером) 40:03:050102:103.
Получатель выписки:	Соловьева Лариса, от имени представляемого по доверенности: Администрация города Обнинска

ИНЖЕНЕР ОТДЕЛА ПОДГОТОВКИ СВЕДЕНИЙ		Левина Е. А.
<small>(полное наименование должности)</small>	<small>(подпись)</small>	<small>(инициалы, фамилия)</small>

М.П.

Сведения о зарегистрированных правах на объект недвижимости

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 2	Всего листов раздела 2 : ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
16.09.2019 № 40/000/006/2019-33236			
Кадастровый номер:		40:03:050102:266	

1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Дроздова Елена Ивановна, дата рождения: 04.09.1974, место рождения: г. Куйбышев, гражданство: Российская Федерация, СНИЛС: 027-603-256 34, паспорт гражданина Российской Федерации: серия 29 12 № 530040, выдан 15.08.2012 Отделом УФМС России по Калужской области в Боровском районе, код подразделения 400-007
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 40:03:050102:266-40/003/2017-1 от 15.09.2017
3. Документы-основания:	3.1. сведения не предоставляются
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

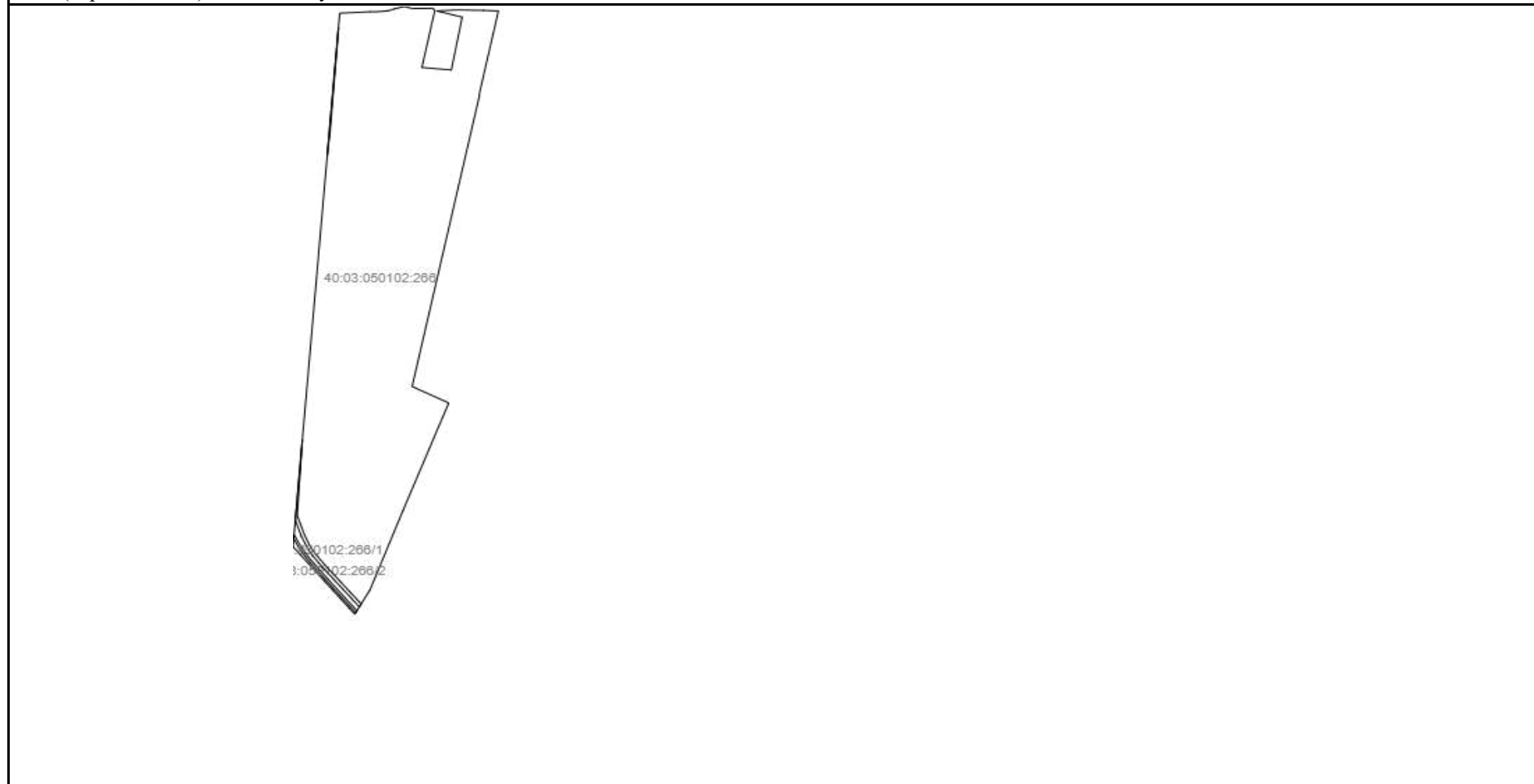
ИНЖЕНЕР ОТДЕЛА ПОДГОТОВКИ СВЕДЕНИЙ		Левина Е. А.
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___	Раздела 3	Всего листов раздела 3 : ___	Всего разделов: ___
16.09.2019 № 40/000/006/2019-33236			
Кадастровый номер:		40:03:050102:266	

План (чертеж, схема) земельного участка:



Масштаб 1:	Условные обозначения:		
------------	-----------------------	--	--

ИНЖЕНЕР ОТДЕЛА ПОДГОТОВКИ СВЕДЕНИЙ		Левина Е. А.
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 12.09.2019 г., поступившего на рассмотрение 12.09.2019 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист № ___ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
16.09.2019 № 40/000/006/2019-33256			
Кадастровый номер:		40:03:050102:103	

Номер кадастрового квартала:	40:03:050102
Дата присвоения кадастрового номера:	12.11.2013
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Калужская область, р-н Боровский, д. Кривское
Площадь:	58736 +/- 61 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	170193.43
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Виды разрешенного использования:	Для сельскохозяйственного производства
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Граница земельного участка пересекает границы земельных участков (земельного участка) с кадастровыми номерами (кадастровым номером) 40:03:050102:266, 40:03:050102:267. Для данного земельного участка обеспечен доступ посредством земельного участка (земельных участков) с кадастровым номером (кадастровыми номерами) земли общего пользования.
Получатель выписки:	Соловьева Лариса, уполномоченное лицо от имени представляемого: Администрация города Обнинска

ИНЖЕНЕР ОТДЕЛА ПОДГОТОВКИ СВЕДЕНИЙ		Левина Е. А.
<small>(полное наименование должности)</small>	<small>(подпись)</small>	<small>(инициалы, фамилия)</small>

М.П.

Сведения о зарегистрированных правах на объект недвижимости

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___	Раздела 2	Всего листов раздела 2 : ___	Всего разделов: ___
16.09.2019 № 40/000/006/2019-33256			
Кадастровый номер:		40:03:050102:103	

1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Дроздова Елена Ивановна, дата рождения: 04.09.1974, место рождения: г. Куйбышев, гражданство: Российская Федерация, СНИЛС: 027-603-256 34, паспорт гражданина Российской Федерации: серия 29 12 № 530040, выдан 15.08.2012 Отделением УФМС России по Калужской области в Боровском районе, код подразделения 402-007
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Собственность, № 40-40-03/031/2013-143 от 18.12.2013
3.	Документы-основания:	3.1.	сведения не предоставляются
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
4.	вид:	Ипотека	
	дата государственной регистрации:	19.12.2017	
	номер государственной регистрации:	40:03:050102:103-40/003/2017-4	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:	с 19.12.2017 по 26.04.2019	
	4.1.1. лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:	Михин Илья Валерьевич, дата рождения: 17.05.1974, место рождения: г. Обнинск Калужской области, гражданство: Российская Федерация, СНИЛС: 039-376-112 70, паспорт гражданина Российской Федерации: серия 29 05 № 014141, выдан 25.02.2005 ОВД города Обнинска Калужской области, код подразделения 402-004	
	основание государственной регистрации:	Договор об ипотеке (залоге недвижимости) от 12.12.2017, удостоверил нотариус города Обнинска Калужской области Осинцева И.В. 12.12.2017, реестровый номер 1-280; Дополнительное соглашение к договору об ипотеке (залоге недвижимости) от 12.12.2017 г. от 12.11.2018 №1, удостоверил Осинцева Ирина Вячеславовна, нотариус города Обнинска Калужской области 12.11.2018, реестровый номер 40/38-н/40-2018-1-207	
5.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
6.	Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	

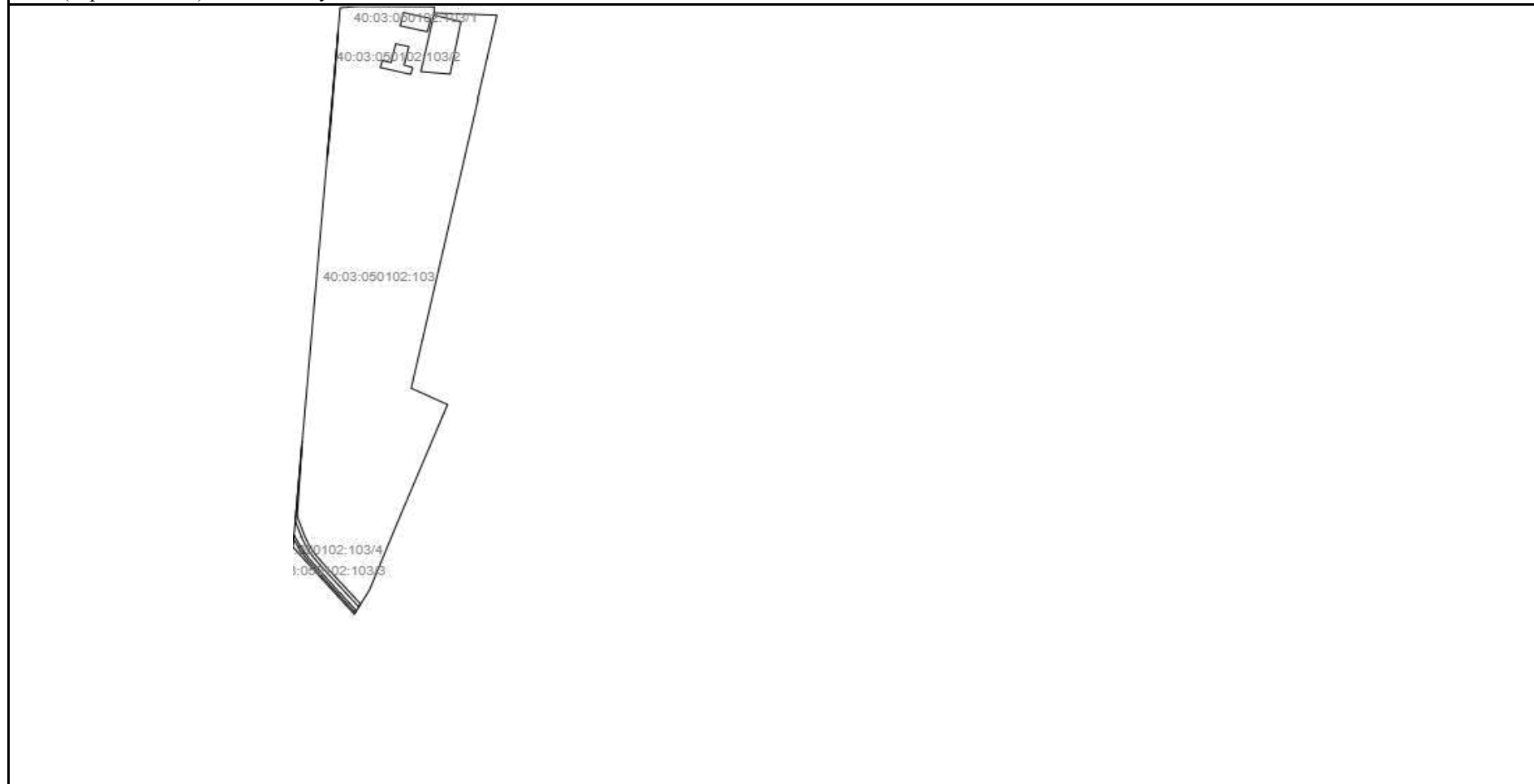
ИНЖЕНЕР ОТДЕЛА ПОДГОТОВКИ СВЕДЕНИЙ		Левина Е. А.
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 3	Всего листов раздела 3 : ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
16.09.2019 № 40/000/006/2019-33256			
Кадастровый номер:		40:03:050102:103	

План (чертеж, схема) земельного участка:



Масштаб 1:	Условные обозначения:		
------------	-----------------------	--	--

ИНЖЕНЕР ОТДЕЛА ПОДГОТОВКИ СВЕДЕНИЙ		Левина Е. А.
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 10.09.2019 г., поступившего на рассмотрение 10.09.2019 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
10.09.2019 № 99/2019/282966907			
Кадастровый номер:		40:03:050102:256	

Номер кадастрового квартала:	40:03:050102
Дата присвоения кадастрового номера:	28.07.2017
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Калужская область, р-н Боровский, д Кривское
Площадь:	18 +/- 37.4кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	32.4
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения
Виды разрешенного использования:	Автомобильный транспорт
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Министерство дорожного хозяйства Калужской области

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

Сведения о зарегистрированных правах на объект недвижимости

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 2	Всего листов раздела 2 : ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
10.09.2019 № 99/2019/282966907			
Кадастровый номер:		40:03:050102:256	

1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Субъект Российской Федерации "Калужская область"
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Собственность, № 40:03:050102:256-40/003/2018-3 от 23.07.2018
3.	Документы-основания:	3.1.	сведения не предоставляются
4.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
1.	Правообладатель (правообладатели):	1.2.	Государственное казенное учреждение Калужской области "Калугадорзаказчик", ИНН: 4027074134
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.2.	Постоянное (бессрочное) пользование, № 40:03:050102:256-40/003/2019-4 от 22.02.2019
3.	Документы-основания:	3.2.	сведения не предоставляются
4.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
5.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
6.	Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 3	Всего листов раздела 3 : ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
10.09.2019 № 99/2019/282966907			
Кадастровый номер:		40:03:050102:256	

План (чертеж, схема) земельного участка:



40:03:050102:256

Масштаб 1:	Условные обозначения:		
------------	-----------------------	--	--

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 10.09.2019 г., поступившего на рассмотрение 10.09.2019 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
10.09.2019 № 99/2019/282941101			
Кадастровый номер:		40:03:050102:260	

Номер кадастрового квартала:	40:03:050102
Дата присвоения кадастрового номера:	25.08.2017
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Калужская область, р-н Боровский, д. Кривское
Площадь:	513 +/- 198.27кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	923.4
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	40:27:000000:42
Категория земель:	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения
Виды разрешенного использования:	Автомобильный транспорт
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Министерство дорожного хозяйства Калужской области

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

Сведения о зарегистрированных правах на объект недвижимости

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 2	Всего листов раздела 2 : ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
10.09.2019 № 99/2019/282941101			
Кадастровый номер:		40:03:050102:260	

1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Субъект Российской Федерации "Калужская область"
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Собственность, № 40:03:050102:260-40/003/2018-3 от 23.07.2018
3.	Документы-основания:	3.1.	сведения не предоставляются
4.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
1.	Правообладатель (правообладатели):	1.2.	Государственное казенное учреждение Калужской области "Калугадорзаказчик", ИНН: 4027074134
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.2.	Постоянное (бессрочное) пользование, № 40:03:050102:260-40/003/2019-4 от 22.02.2019
3.	Документы-основания:	3.2.	сведения не предоставляются
4.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
5.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
6.	Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	

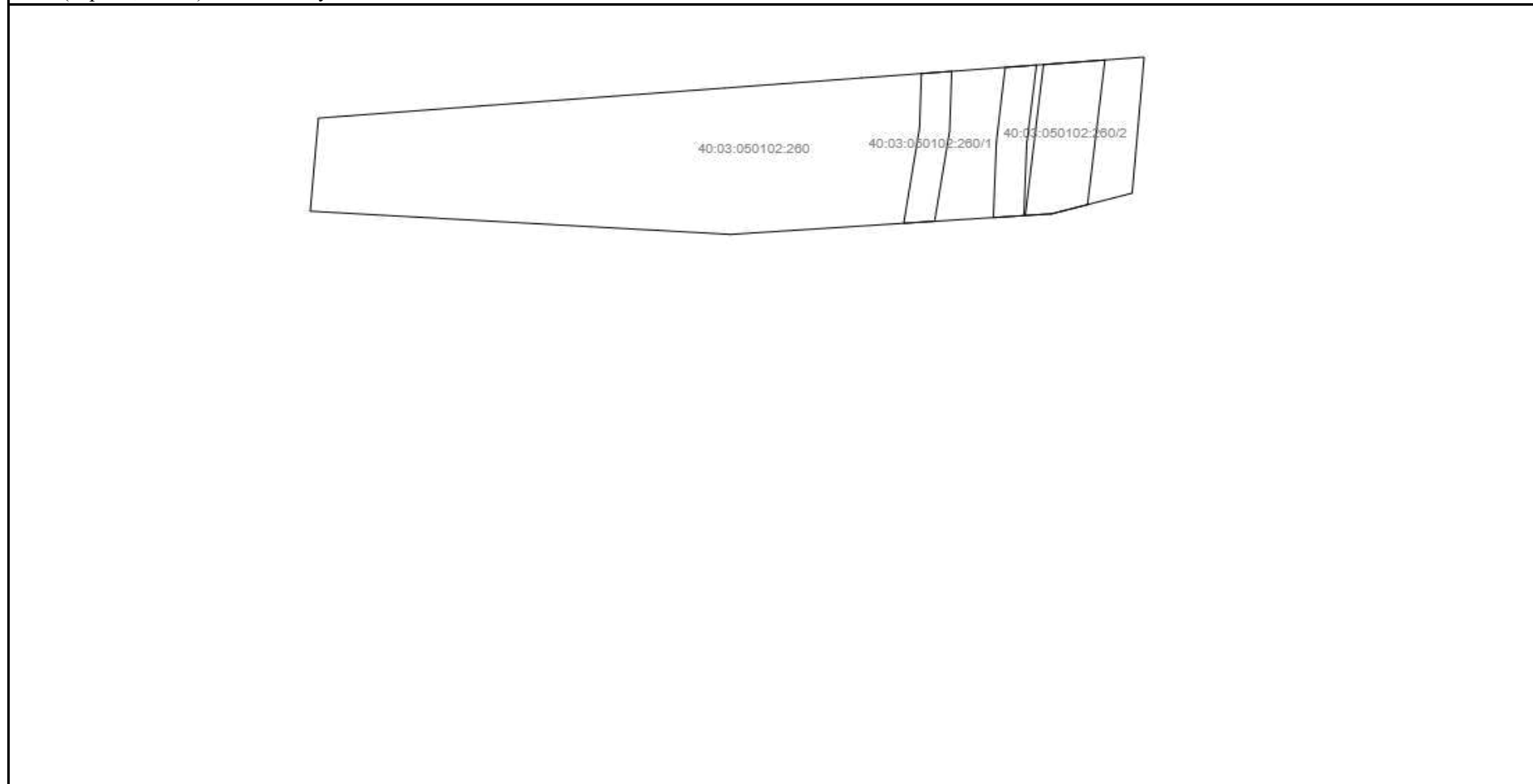
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 3	Всего листов раздела 3 : ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
10.09.2019 № 99/2019/282941101			
Кадастровый номер:		40:03:050102:260	

План (чертеж, схема) земельного участка:



Масштаб 1:	Условные обозначения:		
------------	-----------------------	--	--

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 10.09.2019 г., поступившего на рассмотрение 10.09.2019 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
10.09.2019 № 99/2019/282941051			
Кадастровый номер:		40:03:050102:267	

Номер кадастрового квартала:	40:03:050102
Дата присвоения кадастрового номера:	13.09.2017
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Калужская область, р-н Боровский, д Кривское
Площадь:	682 +/- 228.59кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	1227.6
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения
Виды разрешенного использования:	Автомобильный транспорт
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Министерство дорожного хозяйства Калужской области

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

Сведения о зарегистрированных правах на объект недвижимости

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 2	Всего листов раздела 2 : ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
10.09.2019 № 99/2019/282941051			
Кадастровый номер:		40:03:050102:267	

1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Субъект Российской Федерации "Калужская область"
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 40:03:050102:267-40/003/2018-3 от 22.07.2018
3. Документы-основания:	3.1. сведения не предоставляются
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
1. Правообладатель (правообладатели):	1.2. Государственное казенное учреждение Калужской области "Калугадорзаказчик", ИНН: 4027074134
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.2. Постоянное (бессрочное) пользование, № 40:03:050102:267-40/003/2019-4 от 22.02.2019
3. Документы-основания:	3.2. сведения не предоставляются
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 3	Всего листов раздела 3 : ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
10.09.2019 № 99/2019/282941051			
Кадастровый номер:		40:03:050102:267	

План (чертеж, схема) земельного участка:



Масштаб 1:	Условные обозначения:		
------------	-----------------------	--	--

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 10.09.2019 г., поступившего на рассмотрение 10.09.2019 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
10.09.2019 № 99/2019/282940740			
Кадастровый номер:		40:00:000000:508	

Номер кадастрового квартала:	40:00:000000
Дата присвоения кадастрового номера:	03.11.2016
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Калужская область, р-н Боровский, д. Кривское
Площадь:	3240 +/- 498.07 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	данные отсутствуют
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	40:27:000000:42
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Виды разрешенного использования:	для реконструкции автодороги "Малоярославец - Боровск - Кривское -Обнинск на участке с км 6+500 по км 9+000 в Боровском районе и ГП "Город Обнинск"
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Министерство дорожного хозяйства Калужской области

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

Сведения о зарегистрированных правах на объект недвижимости

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 2	Всего листов раздела 2 : ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
10.09.2019 № 99/2019/282940740			
Кадастровый номер:		40:00:000000:508	

1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Государственное казенное учреждение Калужской области "Калугадорзаказчик", ИНН: 4027074134
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Постоянное (бессрочное) пользование, № 40:00:000000:508-40/003/2017-1 от 04.04.2017
3.	Документы-основания:	3.1.	сведения не предоставляются
4.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
1.	Правообладатель (правообладатели):	1.2.	Калужская область
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.2.	Собственность, № 40:00:000000:508-40/003/2019-2 от 17.06.2019
3.	Документы-основания:	3.2.	сведения не предоставляются
4.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
5.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
6.	Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	

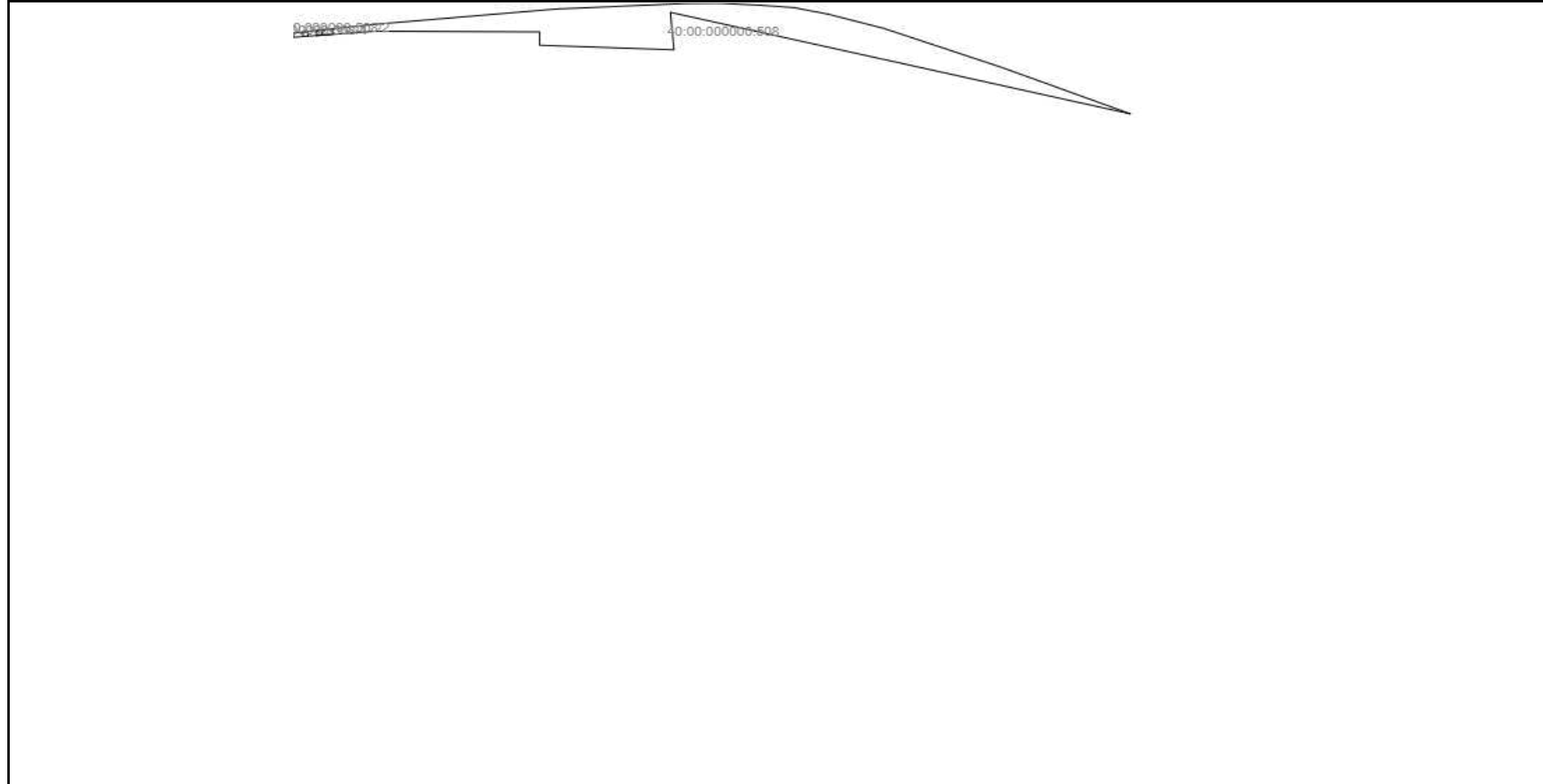
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 3	Всего листов раздела 3 : ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
10.09.2019 № 99/2019/282940740			
Кадастровый номер:		40:00:000000:508	

План (чертеж, схема) земельного участка:



Масштаб 1:	Условные обозначения:		
------------	-----------------------	--	--

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 10.09.2019 г., поступившего на рассмотрение 10.09.2019 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
10.09.2019 № 99/2019/282940699			
Кадастровый номер:		40:03:058302:62	

Номер кадастрового квартала:	40:03:058302
Дата присвоения кадастрового номера:	17.10.2016
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Калужская область, р-н Боровский, д. Кривское
Площадь:	1743 +/- 365.26 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	данные отсутствуют
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	40:27:000000:42
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Виды разрешенного использования:	для реконструкции автодороги "Малоярославец - Боровск - Кривское -Обнинск на участке с км 6+500 по км 9+000 в Боровском районе и ГП "Город Обнинск";
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Граница земельного участка состоит из 2 контуров.
Получатель выписки:	Министерство дорожного хозяйства Калужской области

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

Сведения о зарегистрированных правах на объект недвижимости

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 2	Всего листов раздела 2 : ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
10.09.2019 № 99/2019/282940699			
Кадастровый номер:		40:03:058302:62	

1. Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Государственное казенное учреждение Калужской области "Калугадорзаказчик", ИНН: 4027074134
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Постоянное (бессрочное) пользование, № 40:03:058302:62-40/003/2017-1 от 04.04.2017
3. Документы-основания:	3.1.	сведения не предоставляются
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.2.	Калужская область
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.2.	Собственность, № 40:03:058302:62-40/003/2019-2 от 18.06.2019
3. Документы-основания:	3.2.	сведения не предоставляются
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	

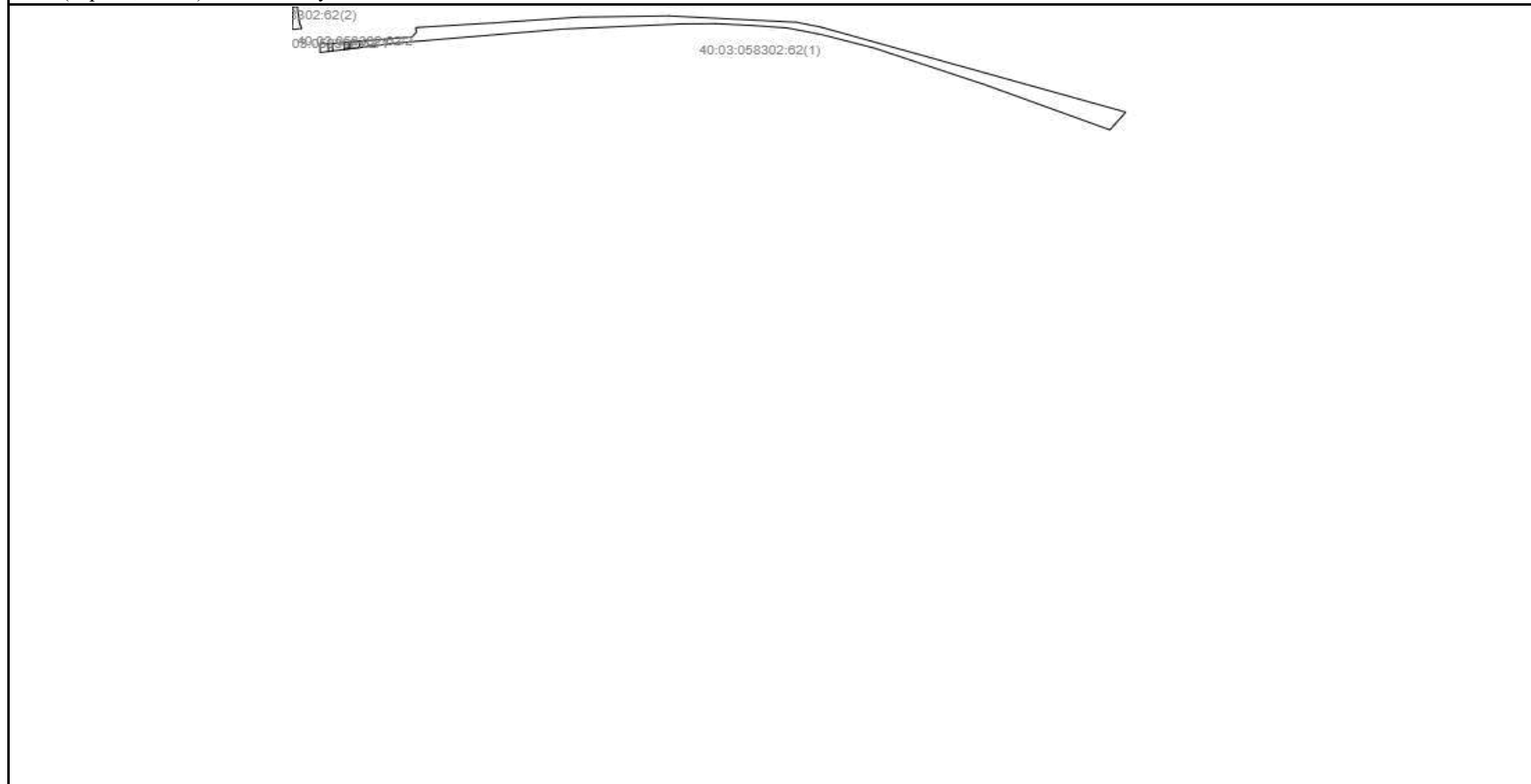
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___	Раздела 3	Всего листов раздела 3 : ___	Всего разделов: ___
10.09.2019 № 99/2019/282940699			
Кадастровый номер:		40:03:058302:62	

План (чертеж, схема) земельного участка:



Масштаб 1:	Условные обозначения:		
------------	-----------------------	--	--

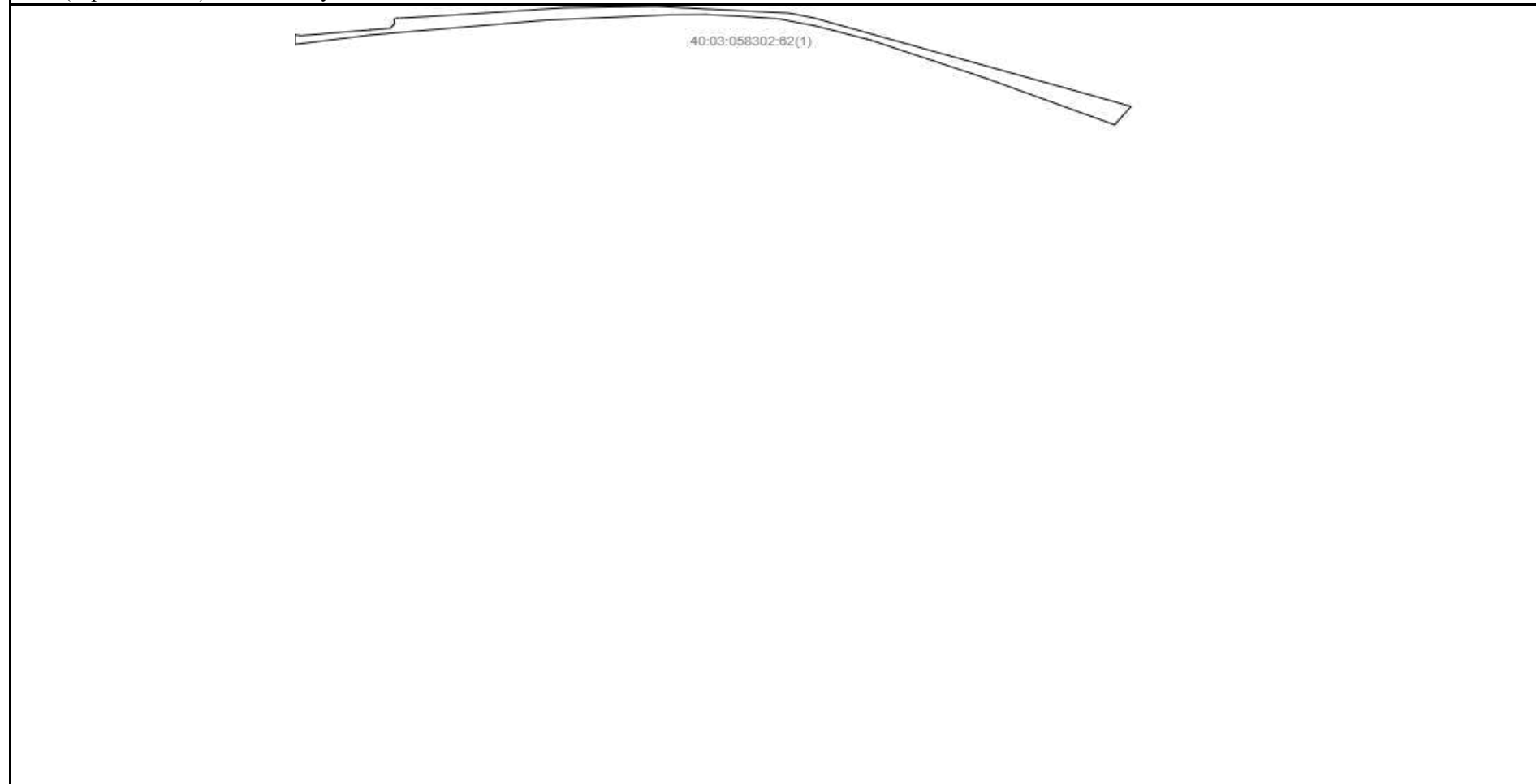
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 3	Всего листов раздела 3 : ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
10.09.2019 № 99/2019/282940699			
Кадастровый номер:		40:03:058302:62	

План (чертеж, схема) земельного участка:



Масштаб 1:	Условные обозначения:		
------------	-----------------------	--	--

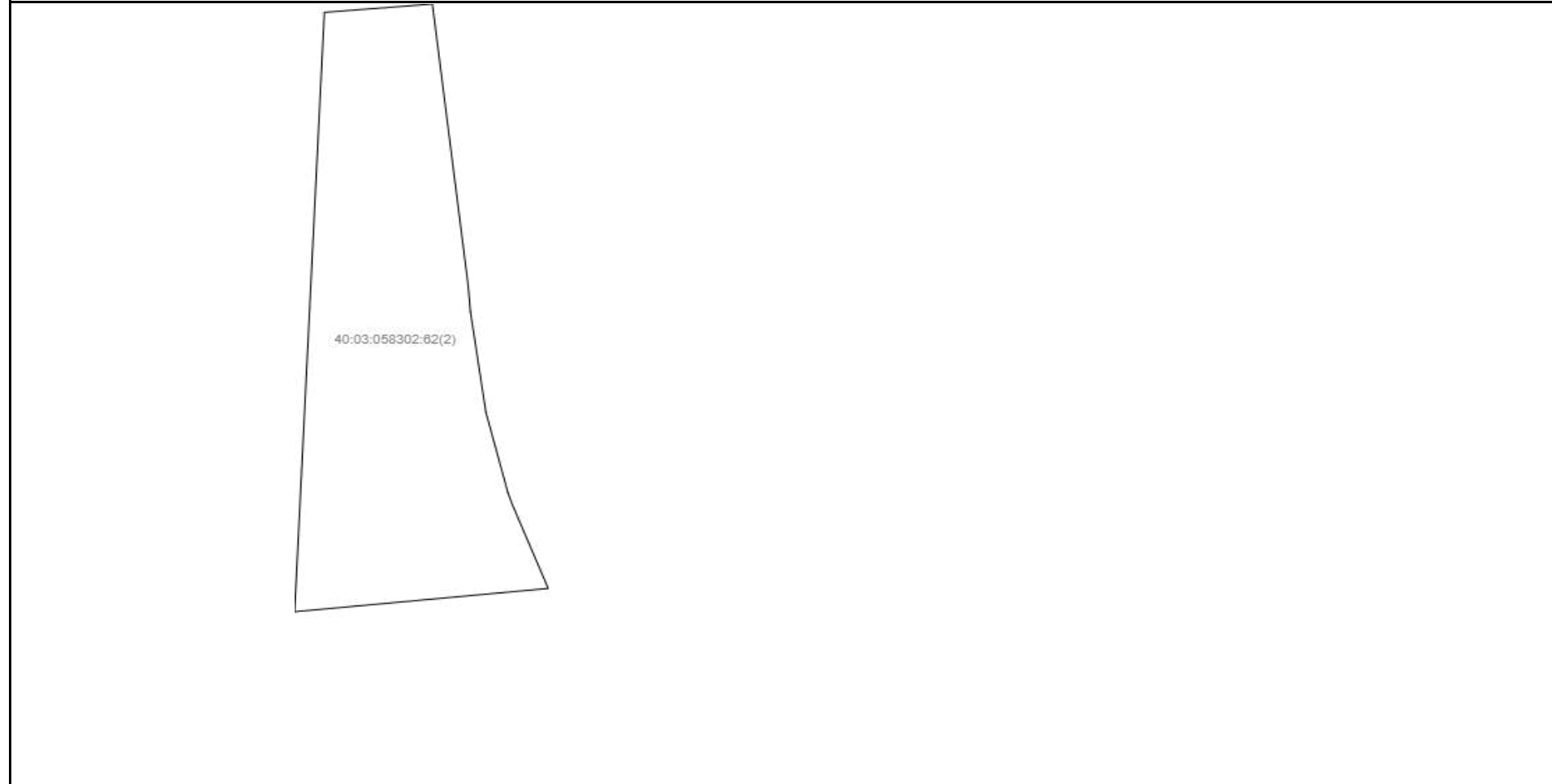
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 3	Всего листов раздела 3 : ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
10.09.2019 № 99/2019/282940699			
Кадастровый номер:		40:03:058302:62	

План (чертеж, схема) земельного участка:



Масштаб 1:	Условные обозначения:		
------------	-----------------------	--	--

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 10.09.2019 г., поступившего на рассмотрение 11.09.2019 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
11.09.2019 № 99/2019/283126076			
Кадастровый номер:		40:03:000000:1928	

Номер кадастрового квартала:	40:03:000000
Дата присвоения кадастрового номера:	20.10.2016
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Калужская область, р-н Боровский, д. Кривское
Площадь:	429 +/- 7.25 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	3818.1
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Виды разрешенного использования:	для реконструкции автодороги "Малоярославец - Боровск - Кривское -Обнинск на участке с км 6+500 по км 9+000 в Боровском районе и ГП "Город Обнинск";
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Граница земельного участка состоит из 2 контуров.
Получатель выписки:	Министерство дорожного хозяйства Калужской области

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

Сведения о зарегистрированных правах на объект недвижимости

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 2	Всего листов раздела 2 : ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
11.09.2019 № 99/2019/283126076			
Кадастровый номер:		40:03:000000:1928	

1. Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Государственное казенное учреждение Калужской области "Калугадорзаказчик", ИНН: 4027074134
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Постоянное (бессрочное) пользование, № 40:03:000000:1928-40/003/2017-1 от 04.04.2017
3. Документы-основания:	3.1.	сведения не предоставляются
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	

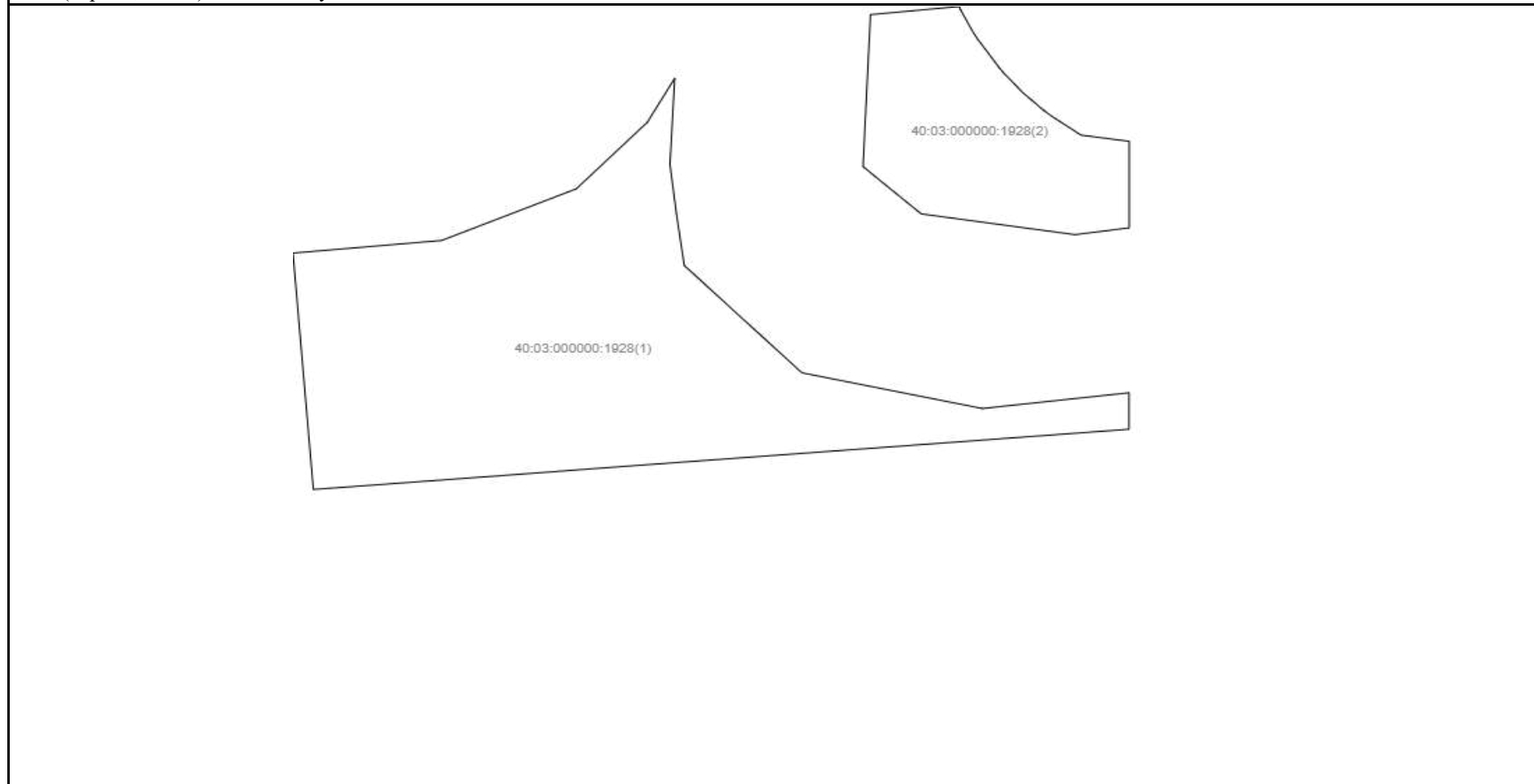
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 3	Всего листов раздела 3 : ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
11.09.2019 № 99/2019/283126076			
Кадастровый номер:		40:03:000000:1928	

План (чертеж, схема) земельного участка:



Масштаб 1:	Условные обозначения:		
------------	-----------------------	--	--

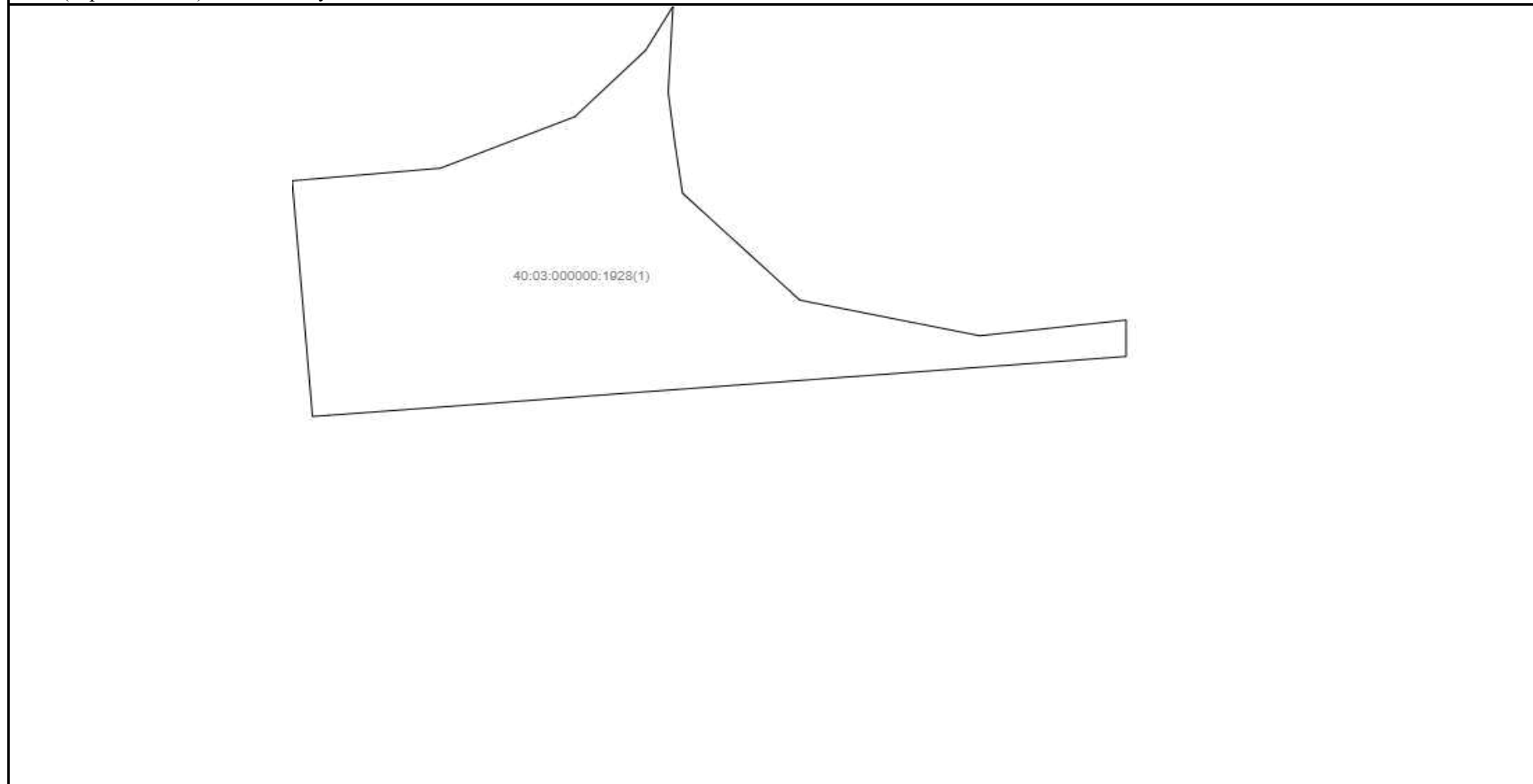
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 3	Всего листов раздела 3 : ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
11.09.2019 № 99/2019/283126076			
Кадастровый номер:		40:03:000000:1928	

План (чертеж, схема) земельного участка:



Масштаб 1: _____ Условные обозначения: _____

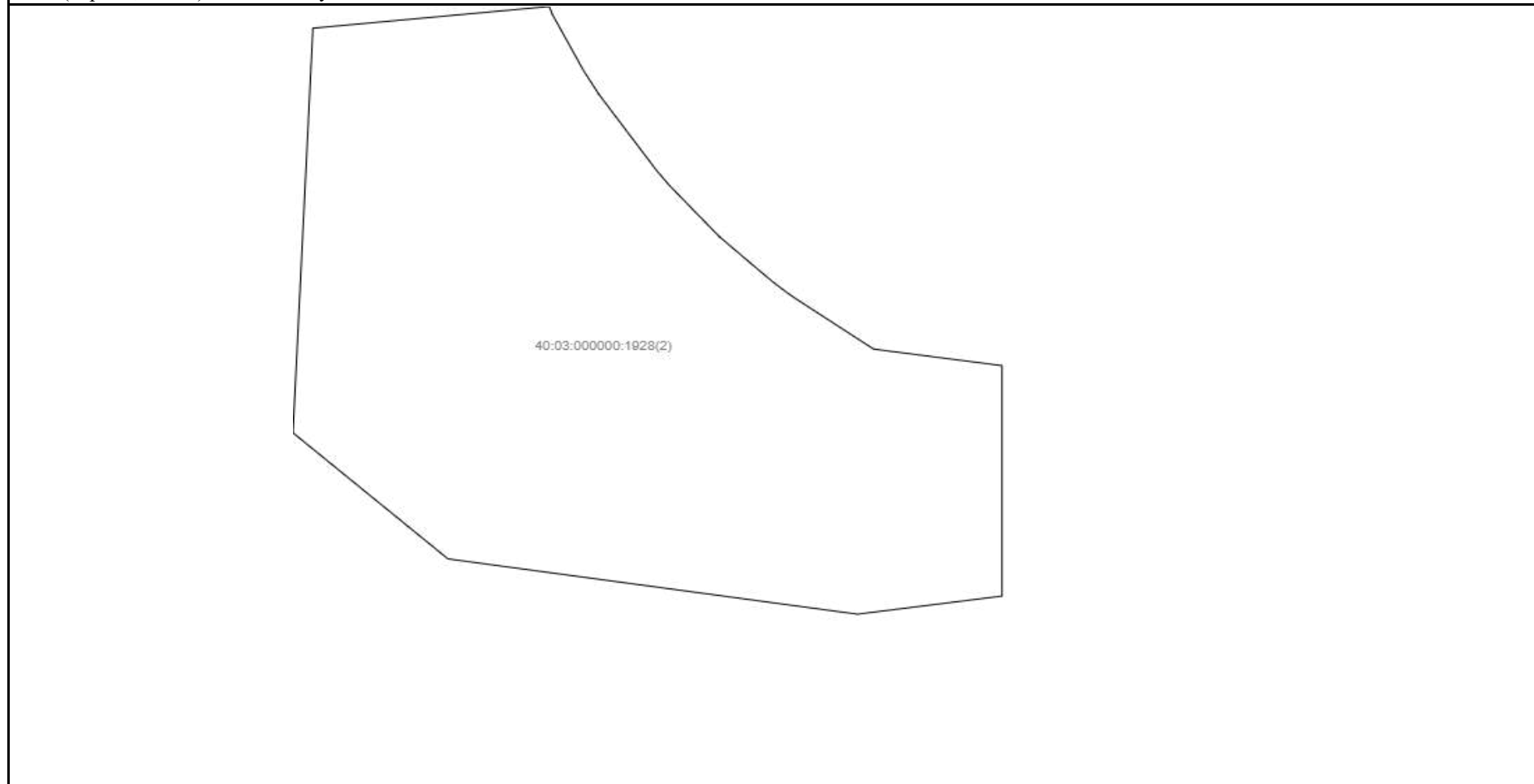
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 3	Всего листов раздела 3 : ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
11.09.2019 № 99/2019/283126076			
Кадастровый номер:		40:03:000000:1928	

План (чертеж, схема) земельного участка:



Масштаб 1:	Условные обозначения:		
------------	-----------------------	--	--

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 10.09.2019 г., поступившего на рассмотрение 10.09.2019 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
10.09.2019 № 99/2019/282940581			
Кадастровый номер:		40:03:000000:2025	

Номер кадастрового квартала:	40:03:000000
Дата присвоения кадастрового номера:	24.01.2018
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Калужская область, р-н Боровский, сельское поселение "Деревня Кривское"
Площадь:	266 +/- кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	2367.4
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	40:03:000000:1226
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Виды разрешенного использования:	Автомобильный транспорт
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Министерство дорожного хозяйства Калужской области

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

Сведения о зарегистрированных правах на объект недвижимости

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
10.09.2019 № 99/2019/282940581			
Кадастровый номер:		40:03:000000:2025	

1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Субъект Российской Федерации "Калужская область"
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Собственность, № 40:03:000000:2025-40/003/2018-1 от 12.02.2018
3.	Документы-основания:	3.1.	сведения не предоставляются
4.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
1.	Правообладатель (правообладатели):	1.2.	Государственное казенное учреждение Калужской области "Калугадорзаказчик", ИНН: 4027074134
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.2.	Постоянное (бессрочное) пользование, № 40:03:000000:2025-40/003/2018-2 от 27.11.2018
3.	Документы-основания:	3.2.	сведения не предоставляются
4.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
5.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
6.	Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	

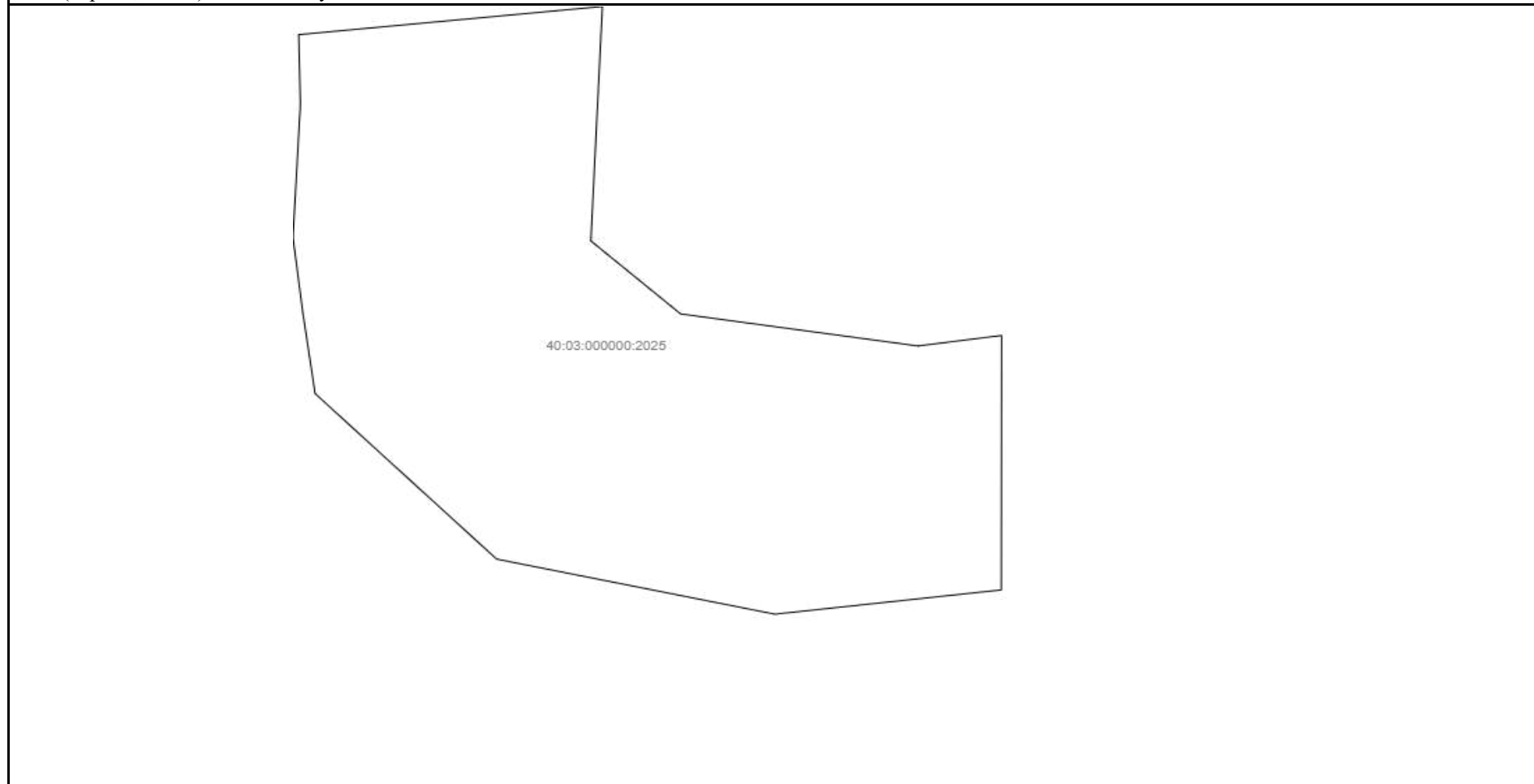
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 3	Всего листов раздела 3 : ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
10.09.2019 № 99/2019/282940581			
Кадастровый номер:		40:03:000000:2025	

План (чертеж, схема) земельного участка:



Масштаб 1:	Условные обозначения:		
------------	-----------------------	--	--

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 12.09.2019 г., поступившего на рассмотрение 12.09.2019 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист № ___ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
16.09.2019 № 40/000/006/2019-33226			
Кадастровый номер:		40:03:058302:51	

Номер кадастрового квартала:	40:03:058302
Дата присвоения кадастрового номера:	05.08.2015
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Калужская область, Боровский район, в районе д. Кривское
Площадь:	1586 +/- 249 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	1782426.10
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	40:27:000000:42
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Виды разрешенного использования:	предпринимательство
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Для данного земельного участка обеспечен доступ посредством земельного участка (земельных участков) с кадастровым номером (кадастровыми номерами) земли общего пользования.
Получатель выписки:	Соловьева Лариса, от имени представляемого по доверенности: Администрация города Обнинска

ИНЖЕНЕР ОТДЕЛА ПОДГОТОВКИ СВЕДЕНИЙ		Левина Е. А.
<small>(полное наименование должности)</small>	<small>(подпись)</small>	<small>(инициалы, фамилия)</small>

М.П.

Сведения о зарегистрированных правах на объект недвижимости

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
16.09.2019 № 40/000/006/2019-33226			
Кадастровый номер:		40:03:058302:51	

1. Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Деменок Александр Леонидович, дата рождения: 01.10.1961, место рождения: дер.Шамовка Климовского района Брянская обл., гражданство: Российская Федерация, СНИЛС: 033-473-681 50, паспорт гражданина Российской Федерации: серия 29 06 № 156455, выдан 20.10.2006 ОВД Боровского района Калужской области, код подразделения 402-007
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Собственность, № 40-40/003-40/003/018/2015-2985/2 от 13.01.2016
3. Документы-основания:	3.1.	сведения не предоставляются
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не зарегистрировано
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют

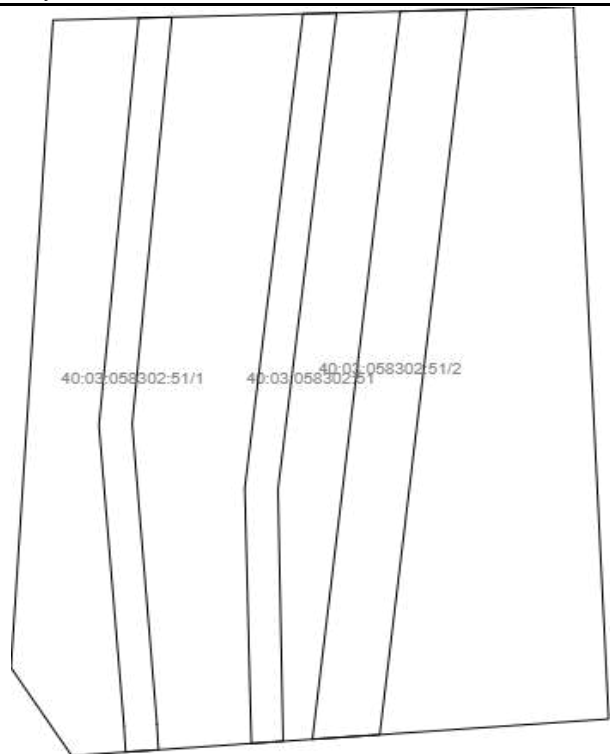
ИНЖЕНЕР ОТДЕЛА ПОДГОТОВКИ СВЕДЕНИЙ		Левина Е. А.
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 3	Всего листов раздела 3 : ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
16.09.2019 № 40/000/006/2019-33226			
Кадастровый номер:		40:03:058302:51	

План (чертеж, схема) земельного участка:



Масштаб 1:	Условные обозначения:		
------------	-----------------------	--	--

ИНЖЕНЕР ОТДЕЛА ПОДГОТОВКИ СВЕДЕНИЙ		Левина Е. А.
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

Индивидуальный предприниматель
Альмишева Ольга Игоревна
ИНН 402810185675
Адрес: г. Калуга, ул. Пролетарская, 47, кв. 39
E-mail: marketing2017@yandex.ru,
Тел.: 8-910-916-56-33

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № 122/2019
рыночной стоимости и величины компенсационных выплат по
убыткам, включая упущенную выгоду, причиненным изъятием
земельных участков для государственных нужд

<u>Заказчик</u>	ООО «ДОРПРОЕКТ 33»
<u>Объект оценки</u>	<p>- часть земельного участка с кадастровым номером 40:03:050102:193, площадь 168 кв.м., категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешённое использование: для сельскохозяйственного производства, расположенного по адресу: Калужская обл., р-н Боровский, д.Кривское, ЗАО «Кривское»;</p> <p>- часть земельного участка с кадастровым номером 40:03:050102:261, площадь 25463 кв.м., категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешённое использование: для сельскохозяйственного производства, расположенного по адресу: Калужская обл., р-н Боровский, д.Кривское;</p> <p>- часть земельного участка с кадастровым номером 40:03:050102:257, площадь 3312 кв.м., категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешённое использование: для сельскохозяйственного производства, расположенного по адресу: Калужская обл., р-н Боровский, д.Кривское;</p> <p>- часть земельного участка с кадастровым номером 40:03:050102:266 (наложение на участок 40:03:050102:103), площадь 8137 кв.м., категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешённое использование: для сельскохозяйственного производства, расположенного по адресу: Калужская обл., р-н Боровский, д.Кривское и величина компенсационных выплат по убыткам, включая упущенную выгоду, причиненным изъятием путем выкупа земельных участков для государственных нужд по объекту «Строительство муниципальной магистральной улицы общегородского значения в продолжение проспекта Ленина от пересечения с улицей Владимира Малых до пересечения с улицей Борисоглебская в городе Обнинске»</p>
<u>Дата оценки</u>	24.10.2019 г.
<u>Дата составления отчета</u>	24.10.2019 г.

Калуга, 2019

Директору
ООО «ДОРПРОЕКТ 33»
Г-ну С.И. Мельникову

Уважаемый Семен Игоревич!

В соответствии с договором № 21/10/19 от 21.10.2019г. заключённым между Вами и ИП Альмишевой Ольгой Игоревной была произведена оценка рыночной стоимости объектов недвижимости:

- часть земельного участка с кадастровым номером 40:03:050102:193, площадь 168 кв.м., категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешённое использование: для сельскохозяйственного производства, расположенного по адресу: Калужская обл., р-н Боровский, д.Кривское, ЗАО «Кривское»;

- часть земельного участка с кадастровым номером 40:03:050102:261, площадь 25463 кв.м., категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешённое использование: для сельскохозяйственного производства, расположенного по адресу: Калужская обл., р-н Боровский, д.Кривское;

- часть земельного участка с кадастровым номером 40:03:050102:257, площадь 3312 кв.м., категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешённое использование: для сельскохозяйственного производства, расположенного по адресу: Калужская обл., р-н Боровский, д.Кривское;

- часть земельного участка с кадастровым номером 40:03:050102:266 (наложение на участок 40:03:050102:103), площадь 8137 кв.м., категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешённое использование: для сельскохозяйственного производства, расположенного по адресу: Калужская обл., р-н Боровский, д.Кривское

и величина компенсационных выплат по убыткам, включая упущенную выгоду, причиненным изъятием путем выкупа земельных участков для государственных нужд по объекту «Строительство муниципальной магистральной улицы общегородского значения в продолжение проспекта Ленина от пересечения с улицей Владимира Малых до пересечения с улицей Борисоглебская в городе Обнинске», по состоянию на 24.10.2019 года.

Обращаем Ваше внимание, что это письмо не является отчётом по оценке, а только предваряет отчёт, приведённый далее. Полная характеристика объекта оценки, необходимая информация и расчёты представлены в отчёте, отдельные части которого не могут трактоваться раздельно, а только в связи с полным его текстом, с учётом всех принятых допущений и ограничений.

Приведённые ниже расчёты и анализ, позволяют сделать вывод, рыночная стоимость земельных участков и величина компенсационных выплат по убыткам, включая упущенную выгоду, причиненным изъятием земельных участков для государственных нужд по объекту: «Строительство муниципальной магистральной улицы общегородского значения в продолжение проспекта Ленина от пересечения с улицей Владимира Малых до пересечения с улицей Борисоглебская в городе Обнинске» по состоянию на 24.10.2019 года составляет:

Наименование объекта	Рыночная стоимость, руб.	Упущенная выгода, руб.	Затраты на регистрацию, руб.	Всего, руб.
- часть земельного участка с кадастровым номером 40:03:050102:193, площадь 168 кв.м., категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешённое использование: для сельскохозяйственного производства, расположенного по адресу: Калужская обл., р-н Боровский, д.Кривское, ЗАО «Кривское»	7 061	0	700	7 761
- часть земельного участка с кадастровым номером 40:03:050102:261, площадь 25463 кв.м., категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешённое использование: для сельскохозяйственного производства, расположенного по адресу: Калужская обл., р-н Боровский, д.Кривское	1 070 243	0	700	1 070 943

- часть земельного участка с кадастровым номером 40:03:050102:257, площадь 3312 кв.м., категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешённое использование: для сельскохозяйственного производства, расположенного по адресу: Калужская обл., р-н Боровский, д.Кривское	139 208	0	700	139 908
- часть земельного участка с кадастровым номером 40:03:050102:266 (наложение на участок 40:03:050102:103), площадь 8137 кв.м., категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешённое использование: для сельскохозяйственного производства, расположенного по адресу: Калужская обл., р-н Боровский, д.Кривское	342 009	0	700	342 709
ИТОГО	1 558 521	0	2 800	1 561 321

Оценка объекта проведена в соответствии с требованиями:

- Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ (редакция, действующая с 01.07.2017г.) "Об оценочной деятельности в Российской Федерации";
- Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297;
- Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 298;
- Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 299;
- Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611;
- Сводом стандартов СРО РОО.

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам, Телефон: 8-910-916-56-33 E-Mail: marketing2017@yandex.ru

Индивидуальный предприниматель



Альмишева О.И.

Оглавление

ГЛАВА I. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	5
1.1. Основные факты и выводы.....	5
1.2. Задание на оценку.....	7
1.3. Сведения о заказчике оценки и об оценщике	10
1.4. Допущения и ограничительные условия.....	11
1.5. Применяемые стандарты оценочной деятельности	12
1.6. Анализ достаточности и достоверности данных.....	15
1.7. Перечень документов, используемых оценщиком, и устанавливающим количественные и качественные характеристики объекта оценки	16
ГЛАВА II. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА.....	17
2.1. Точное описание объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	17
2.2. Анализ наиболее эффективного использования.....	21
ГЛАВА III. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАК ЖЕ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	23
3.1. 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 оценки.....	23
3.1.1. Краткий обзор общеэкономической ситуации в Российской Федерации	23
3.1.2. Основные показатели социально-экономического развития в Калужском регионе	27
3.2. Анализ рынка земельных участков.....	31
3.3. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект.....	32
3.4. 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 интервалов значений цен	32
3.5. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов оценки недвижимости	33
3.6. Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	33
ГЛАВА IV. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	35
4.1. Подходы к оценке.....	35
4.2. Сравнительный подход.....	38
4.3. Согласование результатов и заключение о рыночной стоимости объекта.....	45
ГЛАВА V. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РАЗМЕРЕ УБЫТКОВ	46
5.1. Юридические аспекты обоснования убытков, причиненных правообладателям земельных участков	46
5.2. Процесс расчета размера убытков	46
5.3. Характеристика изымаемого имущества	47
5.4. Определение размера убытков	47
5.5. Итоговое заключение о размере убытков	52
ИСТОЧНИКИ ИССЛЕДОВАНИЯ	54
ПРИЛОЖЕНИЕ 1	55
ПРИЛОЖЕНИЕ 2	59
ПРИЛОЖЕНИЕ 3	64

ГЛАВА I. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. Основные факты и выводы

Таблица. Основные факты и выводы

Общая информация, идентифицирующая объект оценки	
Основание для проведения оценки	Договор № 21/10/19 от 21.10.2019 г., заключенный между Заказчиком – ООО «ДОРПРОЕКТ 33» и Исполнителем - Индивидуальным предпринимателем Альмишевой Ольгой Игоревной
Объект оценки	<ul style="list-style-type: none"> - часть земельного участка с кадастровым номером 40:03:050102:193, площадь 168 кв.м., категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешённое использование: для сельскохозяйственного производства, расположенного по адресу: Калужская обл., р-н Боровский, д.Кривское, ЗАО «Кривское»; - часть земельного участка с кадастровым номером 40:03:050102:261, площадь 25463 кв.м., категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешённое использование: для сельскохозяйственного производства, расположенного по адресу: Калужская обл., р-н Боровский, д.Кривское; - часть земельного участка с кадастровым номером 40:03:050102:257, площадь 3312 кв.м., категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешённое использование: для сельскохозяйственного производства, расположенного по адресу: Калужская обл., р-н Боровский, д.Кривское; - часть земельного участка с кадастровым номером 40:03:050102:266 (наложение на участок 40:03:050102:103), площадь 8137 кв.м., категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешённое использование: для сельскохозяйственного производства, расположенного по адресу: Калужская обл., р-н Боровский, д.Кривское и величина компенсационных выплат по убыткам, включая упущенную выгоду, причиненным изъятием путем выкупа земельных участков для государственных нужд по объекту «Строительство муниципальной магистральной улицы общегородского значения в продолжение проспекта Ленина от пересечения с улицей Владимира Малых до пересечения с улицей Борисоглебская в городе Обнинске»
Имущественные права на объект оценки	<ul style="list-style-type: none"> - часть земельного участка с кадастровым номером 40:03:050102:193, площадь 168 кв.м., категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешённое использование: для сельскохозяйственного производства, расположенного по адресу: Калужская обл., р-н Боровский, д.Кривское, ЗАО «Кривское» - Фролов Сергей Сергеевич. Собственность. - часть земельного участка с кадастровым номером 40:03:050102:261, площадь 25463 кв.м., категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешённое использование: для сельскохозяйственного производства, расположенного по адресу: Калужская обл., р-н Боровский, д.Кривское – ООО «Восточная звезда». Собственность. - часть земельного участка с кадастровым номером 40:03:050102:257, площадь 3312 кв.м., категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешённое использование: для сельскохозяйственного производства, расположенного по адресу: Калужская обл., р-н Боровский, д.Кривское - ООО «Восточная звезда». Собственность. - часть земельного участка с кадастровым номером 40:03:050102:266 (наложение на участок 40:03:050102:103), площадь 8137 кв.м., категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешённое использование: для сельскохозяйственного производства, расположенного по адресу: Калужская обл., р-н Боровский, д.Кривское – Дроздова Елена Ивановна. Собственность.
Существующие ограничения (обременения) права	<ul style="list-style-type: none"> - часть земельного участка с кадастровым номером 40:03:050102:193, площадь 168 кв.м., категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешённое использование: для сельскохозяйственного производства, расположенного по адресу: Калужская обл., р-н Боровский, д.Кривское, ЗАО «Кривское» - аренда. - часть земельного участка с кадастровым номером 40:03:050102:261, площадь 25463 кв.м., категория земель: земли сельскохозяйственного

	<p>назначения, разрешённое использование: для сельскохозяйственного производства, расположенного по адресу: Калужская обл., р-н Боровский, д.Кривское – не выявлено.</p> <p>- часть земельного участка с кадастровым номером 40:03:050102:257, площадь 3312 кв.м., категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешённое использование: для сельскохозяйственного производства, расположенного по адресу: Калужская обл., р-н Боровский, д.Кривское - не выявлено.</p> <p>- часть земельного участка с кадастровым номером 40:03:050102:266 (наложение на участок 40:03:050102:103), площадь 8137 кв.м., категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешённое использование: для сельскохозяйственного производства, расположенного по адресу: Калужская обл., р-н Боровский, д.Кривское - не выявлено.</p>
Заказчик	ООО «ДОРПРОЕКТ 33»
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	
Затратный подход	Не применялся
Доходный подход	Не применялся

Сравнительный подход	
- часть земельного участка с кадастровым номером 40:03:050102:193, площадь 168 кв.м., категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешённое использование: для сельскохозяйственного производства, расположенного по адресу: Калужская обл., р-н Боровский, д.Кривское, ЗАО «Кривское»;	7 061
- часть земельного участка с кадастровым номером 40:03:050102:261, площадь 25463 кв.м., категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешённое использование: для сельскохозяйственного производства, расположенного по адресу: Калужская обл., р-н Боровский, д.Кривское;	1 070 243
- часть земельного участка с кадастровым номером 40:03:050102:257, площадь 3312 кв.м., категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешённое использование: для сельскохозяйственного производства, расположенного по адресу: Калужская обл., р-н Боровский, д.Кривское;	139 208
- часть земельного участка с кадастровым номером 40:03:050102:266 (наложение на участок 40:03:050102:103), площадь 8137 кв.м., категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешённое использование: для сельскохозяйственного производства, расположенного по адресу: Калужская обл., р-н Боровский, д.Кривское	342 009

Итоговая величина стоимости объекта оценки

Наименование объекта	Рыночная стоимость, руб.	Упущенная выгода, руб.	Затраты на регистрацию, руб.	Всего, руб.
- часть земельного участка с кадастровым номером 40:03:050102:193, площадь 168 кв.м., категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешённое использование: для сельскохозяйственного производства, расположенного по адресу: Калужская обл., р-н Боровский, д.Кривское, ЗАО «Кривское»	7 061	0	700	7 761
- часть земельного участка с кадастровым номером 40:03:050102:261, площадь 25463 кв.м., категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешённое использование: для сельскохозяйственного производства, расположенного по адресу: Калужская обл., р-н Боровский, д.Кривское	1 070 243	0	700	1 070 943

- часть земельного участка с кадастровым номером 40:03:050102:257, площадь 3312 кв.м., категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешённое использование: для сельскохозяйственного производства, расположенного по адресу: Калужская обл., р-н Боровский, д.Кривское	139 208	0	700	139 908
- часть земельного участка с кадастровым номером 40:03:050102:266 (наложение на участок 40:03:050102:103), площадь 8137 кв.м., категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешённое использование: для сельскохозяйственного производства, расположенного по адресу: Калужская обл., р-н Боровский, д.Кривское	342 009	0	700	342 709

5. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

1. Полученная стоимость достоверна только с учетом всех приведенных в Отчете допущений, принятых при проведении оценки.
2. Отчет об оценке содержит обоснованное профессиональное суждение Оценщика относительно стоимости объекта оценки. Оценщик не несет ответственности за то, что объект не будет продан на рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в Отчете.
3. Суждение Оценщика относительно полученной стоимости действительно только на дату проведения оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения экономических, юридических и иных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.
4. Рыночная стоимость, определенная в Отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение 6 месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством РФ. При использовании Заказчиком результатов оценки после истечения данного периода, Оценщик не несет ответственность за возможную недостоверность стоимости объекта оценки.
5. Полученная стоимость действительна только для цели оценки и предполагаемого использования результатов оценки, предусмотренных Заданием на оценку. Оценщик не несет ответственность за использование Заказчиком или третьими лицами результатов Отчета в других целях и для другого предполагаемого использования.

1.2. Задание на оценку

Таблица. Задание на оценку

Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей	
Объект оценки	<p>- часть земельного участка с кадастровым номером 40:03:050102:193, площадь 168 кв.м., категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешённое использование: для сельскохозяйственного производства, расположенного по адресу: Калужская обл., р-н Боровский, д.Кривское, ЗАО «Кривское»;</p> <p>- часть земельного участка с кадастровым номером 40:03:050102:261, площадь 25463 кв.м., категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешённое использование: для сельскохозяйственного производства, расположенного по адресу: Калужская обл., р-н Боровский, д.Кривское;</p> <p>- часть земельного участка с кадастровым номером 40:03:050102:257, площадь 3312 кв.м., категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешённое использование: для сельскохозяйственного производства, расположенного по адресу: Калужская обл., р-н Боровский, д.Кривское;</p> <p>- часть земельного участка с кадастровым номером 40:03:050102:266 (наложение на участок 40:03:050102:103), площадь 8137 кв.м., категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешённое использование: для сельскохозяйственного производства, расположенного по адресу: Калужская обл., р-н Боровский, д.Кривское</p> <p>и величина компенсационных выплат по убыткам, включая упущенную выгоду, причиненным изъятием путем выкупа земельных участков для государственных нужд по объекту</p>

	«Строительство муниципальной магистральной улицы общегородского значения в продолжение проспекта Ленина от пересечения с улицей Владимира Малых до пересечения с улицей Борисоглебская в городе Обнинске»
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	<p>Объект оценки включают в себя:</p> <ul style="list-style-type: none"> - часть земельного участка с кадастровым номером 40:03:050102:193, площадь 168 кв.м., категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешённое использование: для сельскохозяйственного производства, расположенного по адресу: Калужская обл., р-н Боровский, д.Кривское, ЗАО «Кривское»; - часть земельного участка с кадастровым номером 40:03:050102:261, площадь 25463 кв.м., категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешённое использование: для сельскохозяйственного производства, расположенного по адресу: Калужская обл., р-н Боровский, д.Кривское; - часть земельного участка с кадастровым номером 40:03:050102:257, площадь 3312 кв.м., категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешённое использование: для сельскохозяйственного производства, расположенного по адресу: Калужская обл., р-н Боровский, д.Кривское; - часть земельного участка с кадастровым номером 40:03:050102:266 (наложение на участок 40:03:050102:103), площадь 8137 кв.м., категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешённое использование: для сельскохозяйственного производства, расположенного по адресу: Калужская обл., р-н Боровский, д.Кривское <p>и величина компенсационных выплат по убыткам, включая упущенную выгоду, причиненным изъятием путем выкупа земельных участков для государственных нужд по объекту «Строительство муниципальной магистральной улицы общегородского значения в продолжение проспекта Ленина от пересечения с улицей Владимира Малых до пересечения с улицей Борисоглебская в городе Обнинске»</p>
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	<p>Характеристика объекта оценки и его оцениваемых частей осуществилась на основе предоставленных Заказчиком документов, в том числе:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Выписка из ЕГРН от 16.09.2019 № 40/000/006/2019-33241 2. Выписка из ЕГРН от 16.09.2019 № 40/000/006/2019-33257 3. Выписка из ЕГРН от 16.09.2019 № 40/000/006/2019-33248 4. Выписка из ЕГРН от 16.09.2019 № 40/000/006/2019-33236
Имущественные права на объект оценки	<ul style="list-style-type: none"> - часть земельного участка с кадастровым номером 40:03:050102:193, площадь 168 кв.м., категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешённое использование: для сельскохозяйственного производства, расположенного по адресу: Калужская обл., р-н Боровский, д.Кривское, ЗАО «Кривское» - Фролов Сергей Сергеевич. Собственность. - часть земельного участка с кадастровым номером 40:03:050102:261, площадь 25463 кв.м., категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешённое использование: для сельскохозяйственного производства, расположенного по адресу: Калужская обл., р-н Боровский, д.Кривское – ООО «Восточная звезда». Собственность. - часть земельного участка с кадастровым номером 40:03:050102:257, площадь 3312 кв.м., категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешённое использование: для сельскохозяйственного производства, расположенного по адресу: Калужская обл., р-н Боровский, д.Кривское - ООО «Восточная звезда». Собственность. - часть земельного участка с кадастровым номером 40:03:050102:266 (наложение на участок 40:03:050102:103), площадь 8137 кв.м., категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешённое использование: для сельскохозяйственного производства, расположенного по адресу: Калужская обл., р-н Боровский, д.Кривское – Дроздова Елена Ивановна. Собственность.

Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Право собственности. Обременения: - часть земельного участка с кадастровым номером 40:03:050102:193, площадь 168 кв.м., категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешённое использование: для сельскохозяйственного производства, расположенного по адресу: Калужская обл., р-н Боровский, д.Кривское, ЗАО «Кривское» - аренда.
Цель оценки	Определение рыночной стоимости и величины компенсационных выплат по убыткам, включая упущенную выгоду, причиненным изъятием части земельных участков для государственных нужд
Вид стоимости	<p>Рыночная стоимость объекта оценки. При определении рыночной стоимости объекта оценки определяется наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:</p> <p>одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;</p> <p>стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;</p> <p>объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;</p> <p>цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;</p> <p>платеж за объект оценки выражен в денежной форме.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Отсутствие чрезвычайных обстоятельств означает, что у каждой из сторон сделки имеются мотивы для совершения сделки, при этом в отношении сторон нет принуждения совершить сделку.</p>
Предполагаемое использование результатов оценки	Определение цены выкупа при приобретении объекта оценки в собственность
Основание для проведения оценки	Договор № № 21/10/19 от 21.10.2019 г.
Дата оценки	24.10.2019 г.
Срок проведения оценки	24.10.2019г. – 24.10.2019 г.
Дата составления и номер отчета об оценке	Отчет № 122/2019 от 24.10.2019г.
Используемые подходы и методы	Доходный подход (не применялся) Сравнительный подход (метод сравнения продаж) Затратный подход (не применялся)

Ограничения, связанные с использованием результатов оценки	Отчет отражает рыночную стоимость объекта оценки и величины компенсационных выплат по убыткам, включая упущенную выгоду, причиненным изъятием путем выкупа земельных участков для государственных нужд по объекту «Строительство муниципальной магистральной улицы общегородского значения в продолжение проспекта Ленина от пересечения с улицей Владимира Малых до пересечения с улицей Борисоглебская в городе Обнинске» с учетом указанной цели и по состоянию на указанную дату. Изменение состояния рынка или состояния объекта оценки может привести к изменению величины стоимости.
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	<p>Проведенный оценщиком анализ, который послужил основой для составления заключения о стоимости, не содержит предвзятого мнения и произведен согласно имеющейся в нашем распоряжении фактической информации. Информацию, предоставленную сторонними организациями, Оценщик считает надежной и приемлемой для использования в анализе. Тем не менее, Оценщик не проводил мероприятий по ее проверке и не дает гарантий о ее полной достоверности.</p> <p>Применяемые в настоящем Отчете методики оценки, по мнению Оценщика, приводят к справедливой рыночной стоимости объекта оценки. Однако Оценщик не утверждает, что при оценке объекта не могут быть использованы иные методики.</p> <p>В рамках проведения работ по оценке Оценщик основывался на информации, предоставленной Заказчиком. В случае предоставления дополнительной, либо иной информации, оказывающей существенное влияние на стоимость объекта оценки, Оценщик оставляет за собой право изменения своего мнения в отношении стоимости объекта оценки.</p> <p>Оценщик выступает в роли независимого эксперта, размер его вознаграждения не связан с выводами о стоимости, содержащимися в настоящем Отчете. От оценщика не требуется суждение о возможном интервале значений стоимости объекта оценки. По согласованию с Заказчиком осмотр объекта не проводился, расчет произведен на основании предоставленных документов.</p>

1.3. Сведения о заказчике оценки и об оценщике

Таблица. Сведения о заказчике оценки и об оценщике

1.Сведения о заказчике	
Полное наименование	ООО «ДОРПРОЕКТ 33»
Место нахождения	Юридический адрес: РФ, 600026, г.Владимир, ул. 850-летия, д.6, оф. 1-а. Почтовый адрес: РФ, 600014, г. Владимир, ул. Лакина, д. 4, офис 104-б
ИНН / КПП / ОГРН	3707472120 / 370701001 / 1103707004790
Банковские реквизиты:	р/с № 40702810310000000266 в Отделении №8611 Сбербанк России г. Владимир БИК 041708602, к/с 3010181000000000602, ОКПО 67326484, ОКТМО 17701000, ОКВЭД 74.20.1, ОГРН 1103707004790
2.Сведения об оценщике	
Фамилия, имя, отчество	Альмишева Ольга Игоревна
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Член общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков»; дата включения в реестр – 5 августа 2010г., № 006769
Номер контактного телефона	+7-910-916-56-33
Почтовый адрес	248000, г.Калуга, ул.Пролетарская, д.47, кв.39
Адрес электронной почты	marketing2017@yandex.ru
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом ФГОУ ВПО «Северо-Западная Академия Государственной Службы» (г.Калуга) ПП-I № 467242 от 28.06.2010г. по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Договор (Страховой полис) № 433-121121/18/0325R/776/00002/18-006769 от 07.09.2018 страхования гражданской ответственности оценщика - состраховщики: СПАО «Ингосстрах», АО «АльфаСтрахование». Срок действия с 01.01.2019 по 30.06.2020
Квалификационный аттестат	№ 014735-1 от 21.09.2018 г.

Стаж работы в оценочной деятельности	С 2010 г.
3.Сведения об исполнителе	
Исполнитель	Индивидуальный предприниматель Альмишева Ольга Игоревна
ОГРНИП	309402810600022
Дата присвоения	16.04.2009
Место нахождения	Калужская область, г.Калуга, ул.Пролетарская, д.47, кв.39

1.4. Допущения и ограничительные условия

Следующие допущения и ограничивающие условия являются неотъемлемой частью данного Отчета.

1. Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях и задачах.

2. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право оцениваемой собственности считается достоверным.

3. В рамках настоящего Отчета Оценщик не приводил обзорные материалы (планы, чертежи и т.п.) по объекту оценки. Документы, использованные Оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки, а также использованные при проведении оценки объекта оценки данные содержатся в архиве Оценщика.

4. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.

5. Сведения (исходные данные), полученные оценщиками и содержащиеся в Отчете, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, оценщики не могут гарантировать абсолютную точность информации, поэтому в Отчете содержатся ссылки на источники информации.

6. Мнение Оценщика относительно стоимости объекта действительно только на дату определения стоимости объекта оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта.

7. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.

8. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном Отчете.

9. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.

10. Информация, полученная от Заказчика, не проверялась Оценщиком на достоверность и подлинность. Все предоставленные Заказчиком документы для проведения оценки являются простыми копиями, сделанными с оригиналов документов, и признаются Оценщиком полными и достоверными.

11. Приведенные в Отчете факты, на основании которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были собраны Оценщиком с наибольшей степенью использования их знаний и умений и являются, на взгляд Оценщика, достоверными и не содержащими фактических ошибок.

12. В случаях привлечения специалистов (экспертов) по отдельным вопросам для проведения оценки, в соответствующих разделах Отчета указана их квалификация, степень участия в проведении оценки, а также обоснована необходимость их привлечения. В данных случаях в Отчете об оценке проведен анализ экспертного мнения используемого в качестве информации, существенной для величины определяемой стоимости на соответствие рыночным условиям, описанным в разделе анализа рынка.

13. Содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самим оценщикам и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего Отчета.

14. Факты, изложенные в Отчете, верны и соответствуют действительности.

15. Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе и действуют непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.

16. Вознаграждение Оценщика не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими лицами выводов и заключений, содержащихся в Отчете.

Прочие ограничения указаны далее по тексту настоящего Отчета.

Допущения к источникам информации, использованным в Отчете

В рамках настоящего Отчета Оценщик не проводил экспертизы полученных документов и исходил из допущения, что копии, предоставленные Заказчиком, являются подлинными, а информация, полученная в свободном виде (в виде электронных таблиц и справок), является достоверной.

1. Информация, используемая в настоящем Отчете, оценивалась по достаточности, достоверности и актуальности.

2. Сведения, полученные Оценщиком и содержащиеся в Отчете, считаются достаточными и достоверными для получения обоснованной оценки. Однако, Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений указан источник информации.

3. Большая часть существенной для оценки информации об Объекте оценки была предоставлена Заказчиком. Оценщик не располагает данными независимых источников об Объекте оценки, и не имеет необходимой квалификации для подтверждения указанной информации и не выражает какого-либо мнения относительно ее корректности.

4. При наличии альтернативных данных, несогласованности поступившей в распоряжении Оценщика информации или ее отсутствия расчеты и выводы делались, исходя из информации и предположений Оценщика.

5. Ссылки на использованные источники информации и литературу не заменяют разумного объема разъяснений, которые содержатся в Отчете, и предоставляют пользователю Отчета возможность проверки качества использованных данных и результатов анализа.

Обстоятельства, препятствующие в соответствии с федеральным законодательством проведению оценки, отсутствуют.

Особые допущения

Расчет размера убытков производится в предположении, что:

1. Согласно п.2 ст. 15 ПК РФ «Под убытками понимаются расходы, которые лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, утрата или повреждение его имущества (реальный ущерб), а также неполученные доходы, которые это лицо получило бы при обычных условиях гражданского оборота, если бы его право не было нарушено (упущенная выгода)». предоставленные для расчета величины убытков документы являются достоверными;

2. Денежная компенсация понесенных убытков выплачивается единовременно;

3. Расчет проводится на основании рыночных данных.

Прочие ограничения указаны далее по тексту настоящего Отчета.

1.5. Применяемые стандарты оценочной деятельности

В настоящем отчете использованы:

- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297;

- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 298;

- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 299;

- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611;

- Свод стандартов СРО РОО.

В Федеральных стандартах оценки (ФСО №№ 1, 2, 3, 7) даны основные определения видов стоимости объекта оценки, подходов к оценке, методов оценки, позволяющие Заказчику и Оценщику достичь однозначного понимания целей и задач оценки, правильно истолковать результаты.

Отчет составлен в соответствии с требованиями, предъявляемыми к проведению оценки, указанными в Стандартах оценки.

Использование перечисленных стандартов и правил вызвано обязательностью их применения при осуществлении оценочной деятельности на территории Российской Федерации, что установлено законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г.

Проведение оценки включает следующие этапы¹:

- 1) заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- 2) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки, в том числе:
 - информация о политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки;
 - информация о спросе и предложении на рынке, к которому относится объект оценки, включая информацию о факторах, влияющих на спрос и предложение, количественных и качественных характеристиках данных факторов;
 - информация об объекте оценки, включая правоустанавливающие документы, сведения об обременениях, связанных с объектом оценки, информацию о физических свойствах объекта оценки, его технических и эксплуатационных характеристиках, износе и устареваниях, прошлых и ожидаемых доходах и затратах, данные бухгалтерского учета и отчетности, относящиеся к объекту оценки, а также иную информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки.
- 3) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- 4) согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- 5) составление отчета об оценке.

При оценке объекта использованы следующие термины:

Оценщик (субъект оценочной деятельности) – физическое лицо, являющееся членом одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшее свою ответственность в соответствии с требованиями Закона «Об оценочной деятельности в РФ».

Отчет об оценке – документ, составленный в соответствии с Законом «Об оценочной деятельности в РФ», федеральными стандартами оценки, стандартами и правилами Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков», предназначенный для заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователей отчета об оценке), содержащий подтвержденное на основе собранной информации и расчетов профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объекта оценки.

Заказчик – юридическое или физическое лицо, которое заключило договор об оценке с Оценщиком или юридическим лицом, которое соответствует условиям, установленным статьей 15.1 Закона «Об оценочной деятельности в РФ».

Обременение – ограничение права собственности и других вещных прав на объект правами других лиц (например, залог, аренда, сервитут, арест имущества, доверительное управление и др.). В оценке обременение, как правило, исследуется с точки зрения того, как может повлиять наличие обременения на экономические интересы существующего владельца имущества и ожидания предполагаемого инвестора (покупателя).

Цель оценки – установление рыночной или отличной от рыночной стоимости в соответствии с задачей (назначением) оценки.

Объекты оценки – объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Цена объекта оценки – денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки.

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

Подход к оценке – совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.

Метод оценки – последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

¹ ФСО N 1 – «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки»

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

Ставка дисконтирования – процентная ставка, используемая для приведения ожидаемых будущих денежных сумм (доходов и расходов) к текущей стоимости на дату определения стоимости.

Ставка (коэффициент) капитализации – процентная ставка, используемая для пересчета годового дохода, получаемого от объекта недвижимости, в его рыночную стоимость. Рассчитывается как отношение чистого операционного дохода от объекта недвижимости к цене продажи объекта.

Безрисковая ставка – минимальная процентная ставка дохода, которую инвестор может получить на свой капитал, при его вложении в наиболее ликвидные активы, характеризующиеся отсутствием риска невозвращения вложенных средств.

Срок экспозиции объекта оценки – период времени, начиная с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

Сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами – аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах.

Объект – аналог – объект, сходный с объектом оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

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

Затраты на воспроизводство – затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий.

Затраты на замещение – затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Недвижимое имущество – земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения.

Рыночная стоимость объекта оценки – это наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытый рынок в форме публичной оферты;
- 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.

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

Часть земельного участка – часть поверхности земли, имеющая фиксированную границу, площадь, местоположение, правовое положение и другие характеристики, отражаемые в государственном земельном кадастре.

Кадастр – систематически поддерживаемый публичный свод сведений об объектах недвижимости на территории страны или ее региона, основанный на топографической съемке границ участков недвижимой собственности, которым присваиваются надлежащие обозначения.

Кадастровый номер – персональный номер, присваиваемый каждому объекту недвижимости, включая земельные участки, который сохраняется за объектом до тех пор, пока он физически и (или) юридически существует как единое целое.

Недвижимость (недвижимое имущество) – земельные участки и все, что размещено на них и тесно связано с ними, то есть объекты, перемещение которых невозможно без нанесения им непропорционального ущерба.

Улучшения земельного участка (улучшения) – здания, сооружения, передаточные устройства, объекты инженерной инфраструктуры, расположенные в пределах земельного участка, а также результаты работ и иных воздействий (изменение рельефа, внесение удобрений и т.п.), изменяющих качественные характеристики земельного участка.

Нежилая недвижимость (по отношению к зданию) – здание, не предназначенное для постоянного проживания в нем людей.

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

1.6. Анализ достаточности и достоверности данных

Согласно ст. 19 ФСО-1 Оценщик должен провести анализ достаточности и достоверности информации, используемой в Отчете.

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

В статье 4 ФСО-3 принцип достаточности раскрывается следующим образом: «Отчет об оценке не должен содержать информацию, не используемую при проведении оценки при определении промежуточных и итоговых результатов, если она не является обязательной согласно требованиям федеральных стандартов оценки и стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией, членом которой являются Оценщики, подготовившие Отчет (принцип достаточности)».

Анализ этих двух статей ФСО с учетом предшествующей статьи 18 ФСО-1, посвященной анализу Объекта оценки и рынка, показывает, что речь идет о достаточности, прежде всего, сведений об Объекте оценки, его характеристиках, влияющих на его стоимость с точки зрения типичных субъектов рынка. Что касается данных о рынке, то Оценщик исходил из необходимости сбора возможно более полной информации о рынке, существенной для оценки объекта применяемыми методами.

Анализ достаточности информации

Анализ достаточности в рамках настоящей оценки проводился путем исследования предоставленной Заказчиком информации (в виде копий документов), необходимой для оценки. При проведении проверки достаточности используемой в Отчете информации проверялось соблюдение условия, что использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при оценке рыночной стоимости Объекта оценки, и определении итоговой величины рыночной стоимости Объекта оценки, установленной в Отчете об оценке.

Перечень предоставленной Заказчиком информации приведен в Разделе Источники исследования настоящего Отчета.

Анализ достоверности информации

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

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

Проведенный анализ показал, что количественный состав и описание имущества для оценки, указанные в предоставленных документах, совпадают с визуальным осмотром, произведенным оценщиком.

Исходные данные об Объекте оценки для всех трех подходов получены из представленной Заказчиком документации, перечень которой приведен в Разделе Источники исследования настоящего Отчета, а копии предоставленной документации, согласно статье 11 ФСО-3, приведены в Приложении к Отчету об оценке.

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

Использованная Оценщиком информация позволяет делать правильные выводы о характеристиках Объекта оценки. Использование дополнительной информации не может привести к существенному изменению характеристик, использованных при оценке рыночной стоимости Объекта

оценки и определении итоговой величины рыночной стоимости Объекта оценки, установленной в Отчете об оценке.

Исходя из успешного применения выбранных Оценщиком методов оценки, и опираясь на содержание статьи 19 ФСО-1 и статьи 11 ФСО-3, Оценщик считает собранную об Объекте оценки информацию достаточной и достоверной.

1.7. Перечень документов, используемых оценщиком, и устанавливающим количественные и качественные характеристики объекта оценки

Данные о количественных и качественных характеристиках объекта оценки взяты на основании:

1. Задание на оценку
2. Выписка из ЕГРН от 16.09.2019 № 40/000/006/2019-33241
3. Выписка из ЕГРН от 16.09.2019 № 40/000/006/2019-33257
4. Выписка из ЕГРН от 16.09.2019 № 40/000/006/2019-33248
5. Выписка из ЕГРН от 16.09.2019 № 40/000/006/2019-33236

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

2.1. Точное описание объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки

Объект оценки:

- часть земельного участка с кадастровым номером 40:03:050102:193, площадь 168 кв.м., категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешённое использование: для сельскохозяйственного производства, расположенного по адресу: Калужская обл., р-н Боровский, д.Кривское, ЗАО «Кривское»;

- часть земельного участка с кадастровым номером 40:03:050102:261, площадь 25463 кв.м., категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешённое использование: для сельскохозяйственного производства, расположенного по адресу: Калужская обл., р-н Боровский, д.Кривское;

- часть земельного участка с кадастровым номером 40:03:050102:257, площадь 3312 кв.м., категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешённое использование: для сельскохозяйственного производства, расположенного по адресу: Калужская обл., р-н Боровский, д.Кривское;

- часть земельного участка с кадастровым номером 40:03:050102:266 (наложение на участок 40:03:050102:103), площадь 8137 кв.м., категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешённое использование: для сельскохозяйственного производства, расположенного по адресу: Калужская обл., р-н Боровский, д.Кривское

и величина компенсационных выплат по убыткам, включая упущенную выгоду, причиненным изъятием путем выкупа земельных участков для государственных нужд по объекту «Строительство муниципальной магистральной улицы общегородского значения в продолжение проспекта Ленина от пересечения с улицей Владимира Малых до пересечения с улицей Борисоглебская в городе Обнинске»

**Таблица. Характеристика объекта оценки.
Часть земельного участка с кадастровым номером 40:03:050102:193**

Характеристики	Земельный участок
Адрес	Калужская обл., р-н Боровский, д.Кривское, ЗАО «Кривское»
Кадастровый номер	40:03:050102:193
Площадь, кв.м.	3337 – целого участка 168 – изымаемой части участка
Кадастровая стоимость, руб.	7 875,32 (целого участка) 396,48 (части участка площадью 168 кв.м.)
Конфигурация	многоугольник
Категория земель	земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование	для сельскохозяйственного производства
Текущее использования	Не используется
Транспортная доступность	Хорошая, круглогодичный подъезд
Инженерные сети и возможность подключения	Данные отсутствуют
Инфраструктура	Слабо развитая
Экологическое состояние	Удовлетворительное
Субъект права	Фролов Сергей Сергеевич
Вид права	Собственность
Существующие ограничения (обременения) права	Аренда

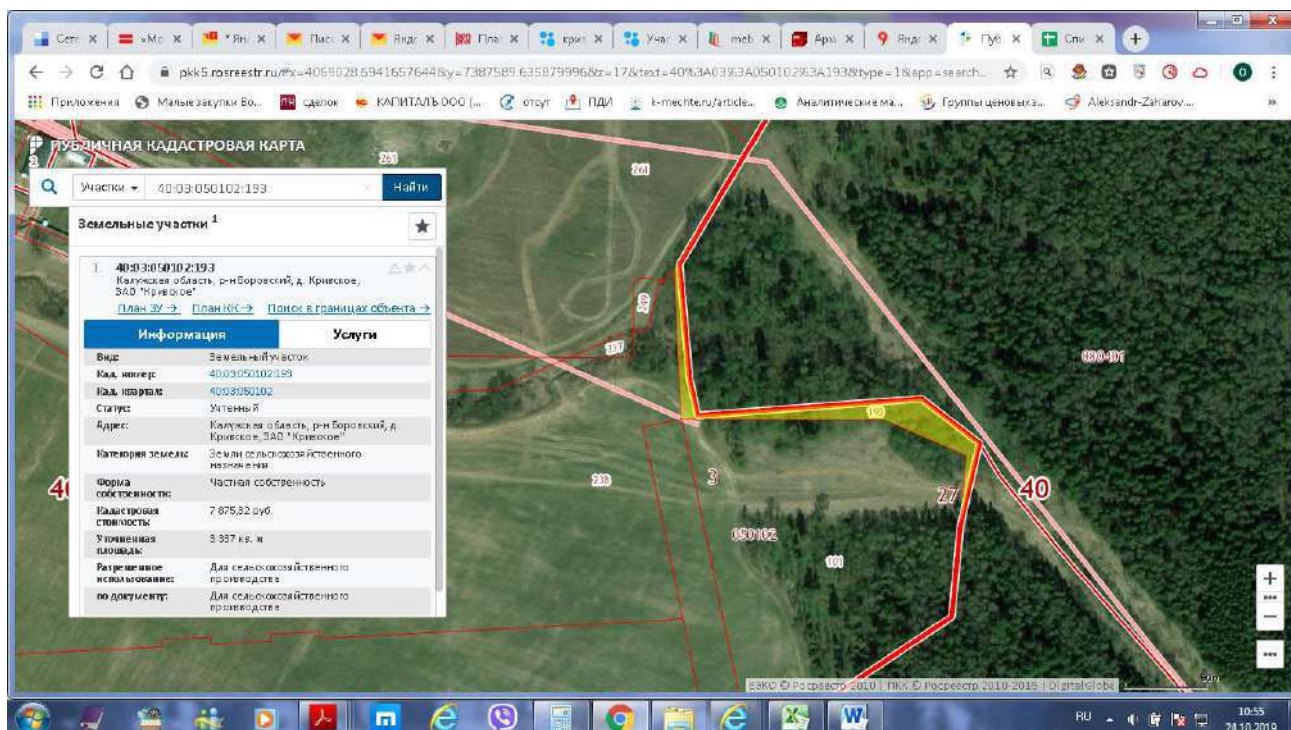


Рисунок 1. Расположение объекта оценки на Публичной кадастровой карте (Источник информации: <http://pkk5.rosreestr.ru/>)

Таблица. Характеристика объекта оценки.
Часть земельного участка с кадастровым номером 40:03:050102:261

Характеристики	Земельный участок
Адрес	Калужская обл., р-н Боровский, д.Кривское
Кадастровый номер	40:03:050102:261
Площадь	151 151 кв.м. - целого участка 25463 кв.м. – изымаемой части участка
Кадастровая стоимость, руб.	438 337,90 руб. – целого участка 73 842,7 руб. – части участка площадью 25463 кв.м.
Конфигурация	Многоугольник
Категория земель	земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование	для сельскохозяйственного производства
Текущее использование	Не используется
Транспортная доступность	Хорошая, круглогодичный подъезд
Инженерные сети и возможность подключения	Данные отсутствуют
Инфраструктура	Достаточно развитая
Экологическое состояние	Удовлетворительное
Субъект права	ООО «Восточная Звезда»
Вид права	Собственность
Существующие ограничения (обременения) права	Не выявлено

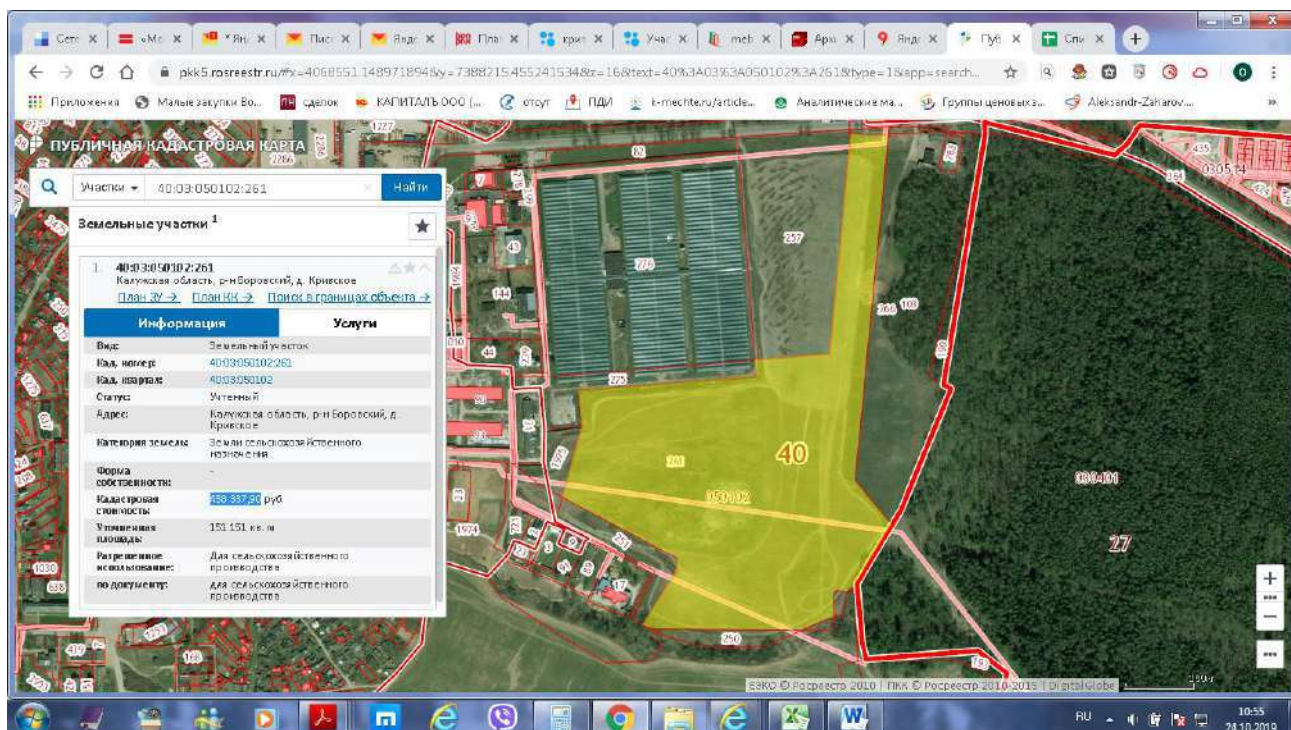


Рисунок 2. Расположение объекта оценки на Публичной кадастровой карте (Источник информации: <http://pkk5.rosreestr.ru/>)

Таблица. Характеристика объекта оценки.
Часть земельного участка с кадастровым номером 40:03:050102:257

Характеристики	Земельный участок
Адрес	Калужская обл., р-н Боровский, д.Кривское
Кадастровый номер	40:03:050102:257
Площадь	43 937 кв.м. - целого участка 3312 кв.м. – изымаемой части участка
Кадастровая стоимость, руб.	127 417,30 руб. – целого участка 9604,8 руб. – части участка площадью 3312 кв.м.
Конфигурация	Многоугольник
Категория земель	земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование	для сельскохозяйственного производства
Текущее использование	Не используется
Транспортная доступность	Хорошая, круглогодичный подъезд
Инженерные сети и возможность подключения	Данные отсутствуют
Инфраструктура	Достаточно развитая
Экологическое состояние	Удовлетворительное
Субъект права	ООО «Восточная Звезда»
Вид права	Собственность
Существующие ограничения (обременения) права	Не выявлено

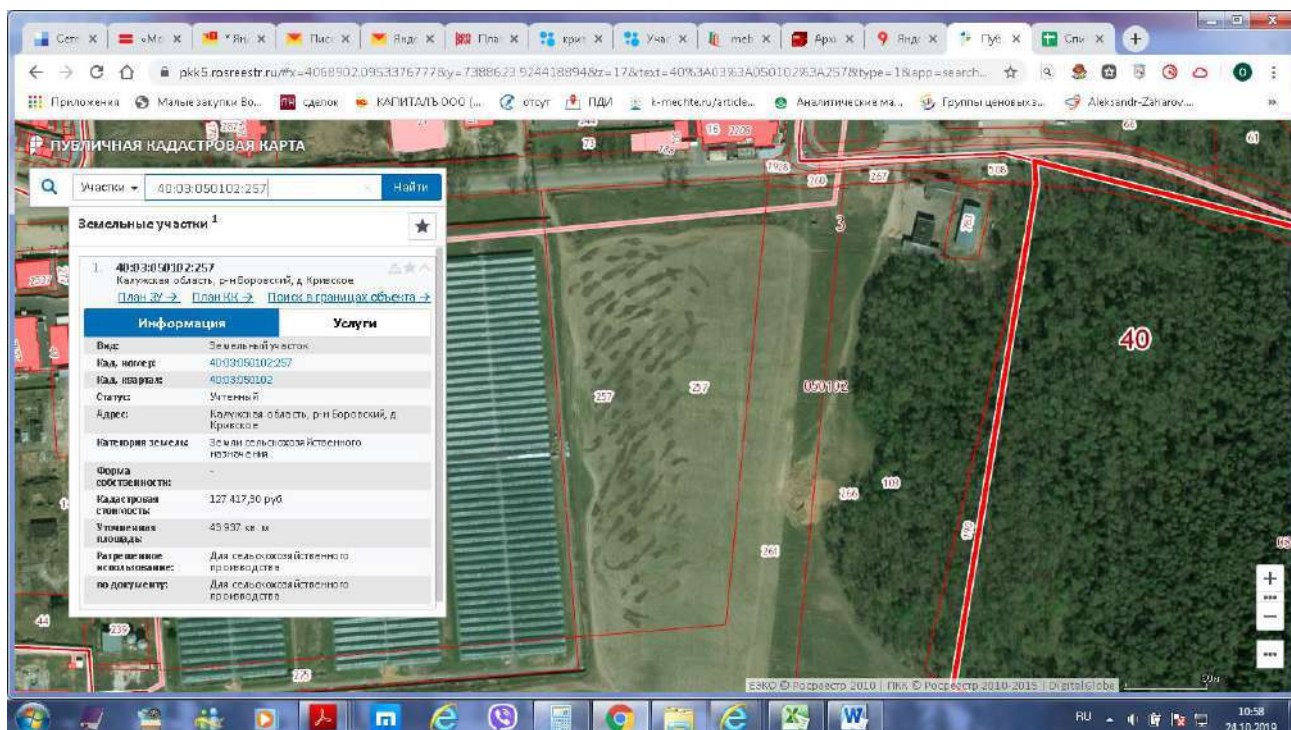


Рисунок 3. Расположение объекта оценки на Публичной кадастровой карте (Источник информации: <http://pkk5.rosreestr.ru/>)

Таблица. Характеристика объекта оценки.

Часть земельного участка с кадастровым номером 40:03:050102:266 (наложение на участок 40:03:050102:103)

Характеристики	Земельный участок
Адрес	Калужская обл., р-н Боровский, д.Кривское
Кадастровый номер	40:03:050102:266 (наложение на участок 40:03:050102:103)
Площадь	58054 кв.м. - целого участка 8137 кв.м. – изымаемой части участка
Кадастровая стоимость, руб.	168 356,60 руб. – целого участка 23597,3 руб. – части участка площадью 8137 кв.м.
Конфигурация	Многоугольник
Категория земель	земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование	для сельскохозяйственного производства
Текущее использование	Не используется
Транспортная доступность	Хорошая, круглогодичный подъезд
Инженерные сети и возможность подключения	Данные отсутствуют
Инфраструктура	Достаточно развитая
Экологическое состояние	Удовлетворительное
Субъект права	Дроздова Елена Ивановна
Вид права	Собственность
Существующие ограничения (обременения) права	Не выявлено

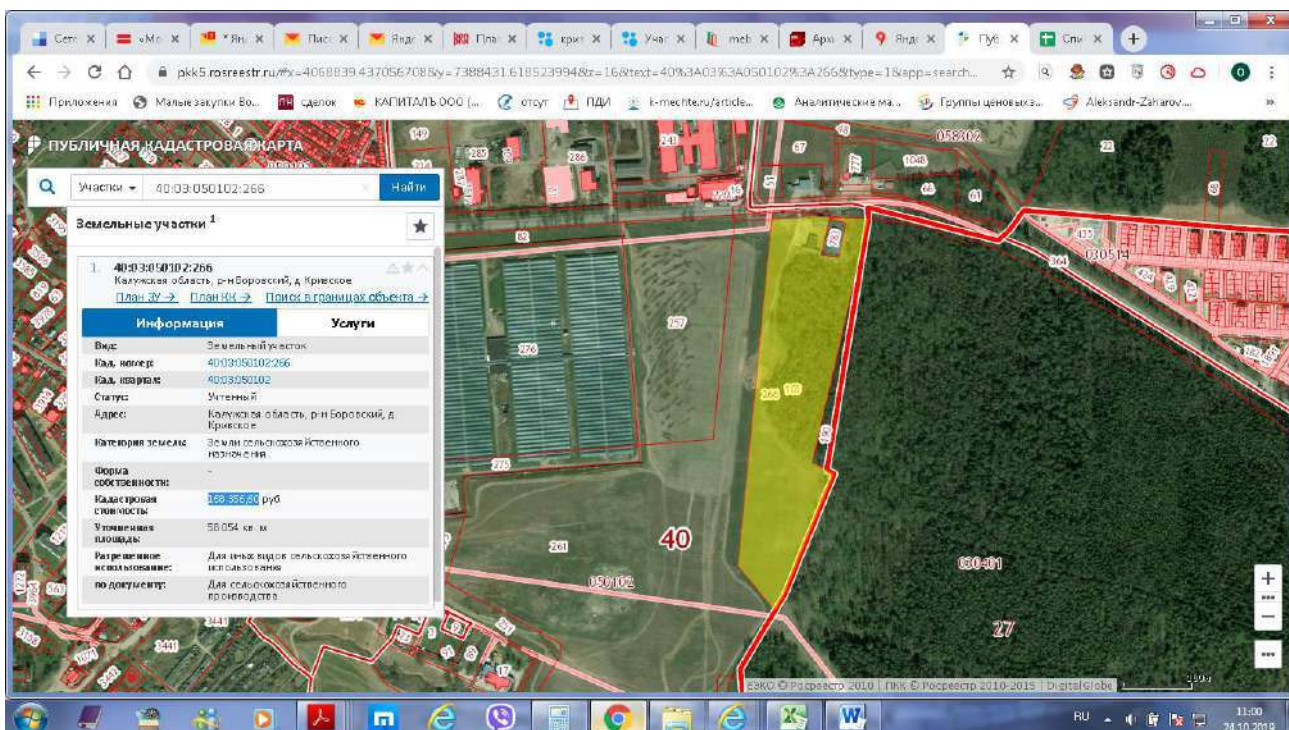


Рисунок 4. Расположение объекта оценки на Публичной кадастровой карте (Источник информации: <http://pkk5.rosreestr.ru/>)

2.2. Анализ наиболее эффективного использования

Недвижимость – это имущество, которое может использоваться не одним, а несколькими способами. Поскольку каждому способу использования соответствует определенная величина его стоимости, то перед проведением оценки необходимо выбрать один способ использования, называемый наиболее эффективным (НЭИ).

Понятие «наиболее эффективное использование» подразумевает такое использование, которое из всех юридически допустимых, физически возможных, финансово приемлемых и юридически допустимых видов использования имеет своим результатом максимально высокую текущую стоимость объекта оценки.

Так как существующее использование земельного участка может не совпадать с НЭИ, то при его определении земельного участка всегда рассматривается как незастроенный и для его установления сравниваются различные варианты наиболее вероятных видов использования, включая, существующий способ использования и оставление земельного участка незастроенным. Это означает, что если Часть земельного участка застроен, то анализ НЭИ земельного участка проводится исходя из допущения, что на нем нет строений для того, чтобы определить, насколько текущее использование соответствует НЭИ, и следует ли его изменить, например, следует ли застраивать новыми строениями или оставить участок незастроенным.

Анализ наиболее эффективного использования выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям:

1. физическая осуществимость: рассмотрение физически реальных в данной местности способов использования;
2. законодательная разрешенность: рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями о зонообразовании, ограничениями на частную инициативу, положениями об исторических зонах и экологическим законодательством;
3. финансовая осуществимость: рассмотрение того, какое физически осуществимое и разрешенное законом использование будет давать приемлемый доход владельцу объекта недвижимости;
4. максимальная эффективность: рассмотрение того, какое из финансово осуществимых использований будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

При определении наиболее эффективного использования принимаются во внимание:

- целевое назначение и разрешенное использование объекта недвижимости;
- преобладающие способы использования недвижимости в ближайшем окружении оцениваемого объекта;
- перспективы развития района, в котором расположен объект недвижимости;
- ожидаемые изменения на рынке недвижимости;
- текущее использование объекта недвижимости.

Во избежание спекулятивных эффектов при определении наиболее эффективного использования следует иметь в виду только то пользование, которое может быть в максимальной степени реализовано в рамках заданных правовых условий и экономических возможностей. Этот принцип имеет определенные границы в случаях, когда из-за существующей застройки реализовать максимально эффективное использование представляется маловероятным. Поэтому при анализе НЭИ там, где оно не может быть немедленно реализовано, надо учитывать существующие препятствия и реальные возможности его осуществления.

Объекты оценки:

- часть земельного участка с кадастровым номером 40:03:050102:193, площадь 168 кв.м., категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешённое использование: для сельскохозяйственного производства, расположенного по адресу: Калужская обл., р-н Боровский, д.Кривское, ЗАО «Кривское»;

- часть земельного участка с кадастровым номером 40:03:050102:261, площадь 25463 кв.м., категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешённое использование: для сельскохозяйственного производства, расположенного по адресу: Калужская обл., р-н Боровский, д.Кривское;

- часть земельного участка с кадастровым номером 40:03:050102:257, площадь 3312 кв.м., категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешённое использование: для сельскохозяйственного производства, расположенного по адресу: Калужская обл., р-н Боровский, д.Кривское;

- часть земельного участка с кадастровым номером 40:03:050102:266 (наложение на участок 40:03:050102:103), площадь 8137 кв.м., категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешённое использование: для сельскохозяйственного производства, расположенного по адресу: Калужская обл., р-н Боровский, д.Кривское.

Преобладающие способы использования аналогичной недвижимости в ближайшем окружении для сельскохозяйственного производства.

В качестве НЭИ земельных участков следует принимать тот вид НЭИ, который существовал на дату определения состояния участка. В случае, если собственник не обращался в уполномоченный орган за изменением целевого назначения и вида разрешенного использования земельного участка, рыночная стоимость объекта оценки земельного участка определяется на основании того целевого назначения, которое указано в правоустанавливающих документах для оцениваемого земельного участка.

С учетом вышесказанного проведен выбор НЭИ.

Варианты НЭИ	Физическая возможность предполагаемого варианта использования	Законодательная разрешенность предполагаемого варианта использования	Финансовая осуществимость предполагаемого варианта использования	Максимальная эффективность предполагаемого варианта использования
Для размещения промышленных объектов	+	-	+	+
Для сельскохозяйственного производства	+	+	+	+
Торгово-офисное назначение	+	-	+	+

Вывод: исходя из вышеизложенного, для объектов оценки наиболее эффективным является использование в соответствии с его разрешенным использованием – для сельскохозяйственного производства. В результате такого использования объекта оценки стоимость, определяемая рыночными условиями на открытом рынке, будет максимальной.

ГЛАВА III. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАК ЖЕ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

Стоимость объекта оценки определяется текущей рыночной ситуацией, которая формирует спрос и предложение. Поэтому необходимо провести анализ всех факторов, которые могут повлиять на величину стоимости.

Основные направления анализа рыночной ситуации включают:

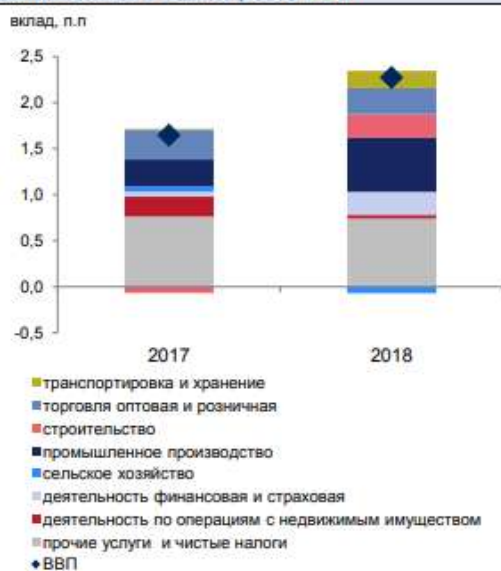
- краткий обзор общеэкономической ситуации в стране, а также социально-экономической ситуации в регионе;
- обзор состояния рынка недвижимости и сегмента рынка, к которому относится объект оценки.

3.1. 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 оценки

3.1.1. Краткий обзор общеэкономической ситуации в Российской Федерации²

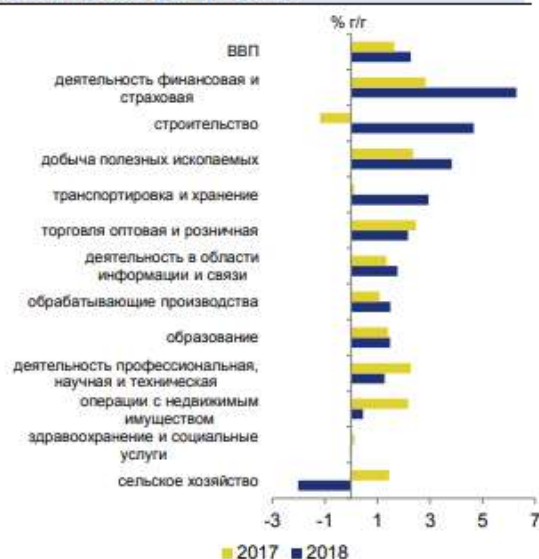
По данным Росстата, рост ВВП в 2018 г. ускорился до 2,3 % с 1,6 % годом ранее, что превзошло как оценки Минэкономразвития России, осуществленные на основе оперативных данных, так и рыночный консенсус-прогноз. Ускорение темпов роста ВВП во многом обусловлено разовыми факторами и не является устойчивым. В текущем году ожидается замедление экономического роста до 1,3 %.

Рис. 1. Вклады видов экономической деятельности в темпы роста ВВП



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 2. Темпы роста по основным видам экономической деятельности



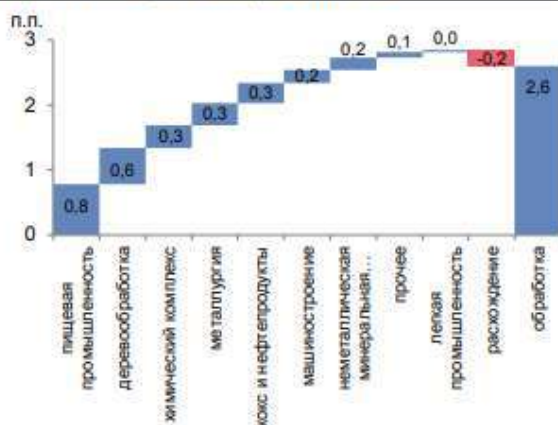
Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рост промышленного производства в 2018 г. ускорился до 2,9 % (с 2,1 % в 2017 году).

В отраслевом разрезе ускорение роста ВВП по сравнению с предыдущим годом было обеспечено такими секторами, как добывающая промышленность, транспортировка и хранение, строительство, деятельность финансовая и страховая. Вклад сельского хозяйства был слабоотрицательным (после положительного вклада годом ранее) на фоне более низкого урожая ряда ключевых культур (в первую очередь зерновых).

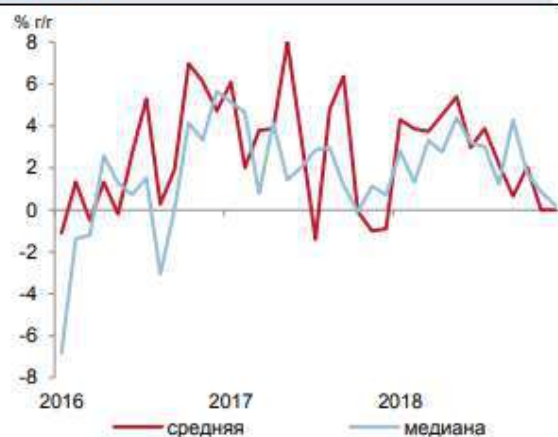
² <http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/08743029-11a8-41e1-8a42-ef3b6824d10a/180115.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=08743029-11a8-41e1-8a42-ef3b6824d10a>

Рис. 3. Все отрасли обрабатывающей промышленности внесли положительный вклад в ее рост в январе–декабре 2018 года



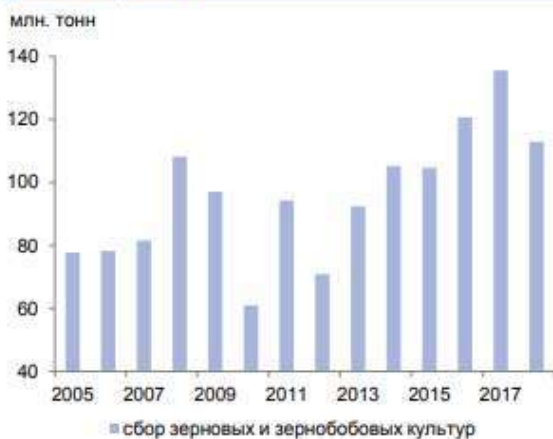
Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 4. Медианный темп роста обрабатывающей промышленности в декабре продолжил снижаться



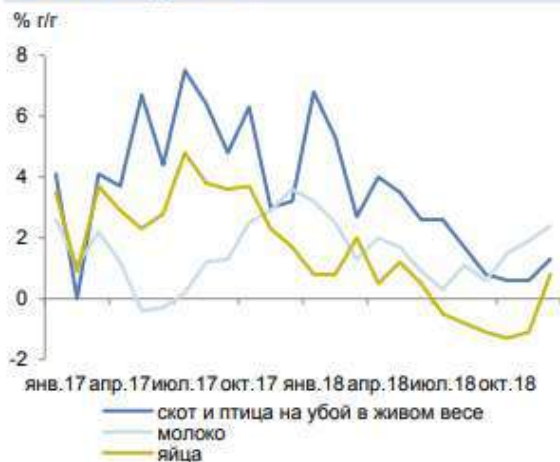
Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России. С исключением календарного фактора.

Рис. 5. В 2018 г. наблюдалась нормализация урожая зерновых



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 6. Рост производства в животноводстве в 2018 г. замедлился



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

В разрезе компонентов использования ускорение роста ВВП в 2018 г. по сравнению с предыдущим годом было связано с внешним сектором – более высоким темпом роста экспорта при значительном замедлении импорта в реальном выражении. При этом компоненты внутреннего спроса продемонстрировали замедление.

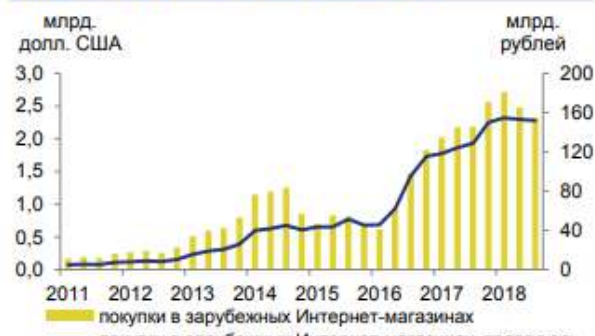
Динамика показателей потребительского спроса была разнонаправленной. Темп роста оборота розничной торговли увеличился до 2,6 % в 2018 г. после 1,3 % годом ранее, в том числе за счет расширения спроса на товары длительного пользования (рост продаж легковых автомобилей составил 12,8 % в 2018 г. после 11,9 % в 2017 году). Другие компоненты потребительского спроса показали замедление темпов роста. В частности, покупки в зарубежных Интернет-магазинах в январе–сентябре 2018 г. увеличились на 6,5 % г/г в долларовом эквиваленте после роста на 83,9 % в 2017 году. В целом расходы домашних хозяйств на конечное потребление выросли на 2,2 % в 2018 г. после 3,2 % годом ранее.

Рис. 7. Темпы роста продаж новых легковых автомобилей в течение года снижались



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 8. Рост покупок товаров в иностранных Интернет-магазинах также замедлился



Источник: Банк России, расчеты Минэкономразвития России.

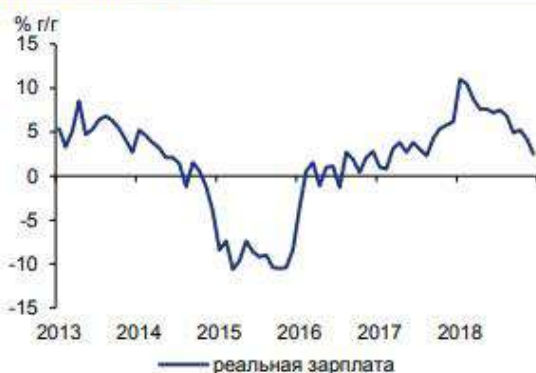
Рис. 11. Основной вклад в ускорение ВВП в 2018 г. внес внешний спрос



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

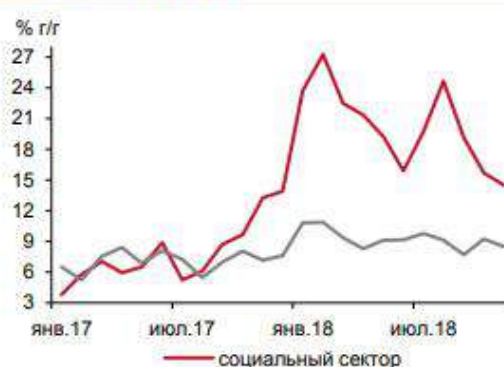
Несмотря на высокие темпы роста заработных плат (+6,8 % в 2018 г. в реальном выражении), реальные располагаемые доходы населения снизились на 0,2 % (с учетом единовременной выплаты пенсионерам). В то же время динамика показателя для различных доходных групп была неоднородной. Негативные факторы (падение доходов от банковских депозитов, увеличение налогов на недвижимость, рост платежей по ипотечным кредитам) сказались, в первую очередь, на доходах более обеспеченных групп населения. В то же время повышение МРОТ, увеличение выплат семьям с детьми, повышение зарплат в бюджетной сфере серьезно поддержали доходы менее обеспеченных групп населения.

Рис. 12. В 2018 г. рост реальной заработной платы ускорился...



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 13. ... на фоне опережающего роста в социальном секторе



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 14. Безработица в течение 2018 г. достигла исторических минимумов...



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 15. ...в условиях стагнации численности рабочей силы

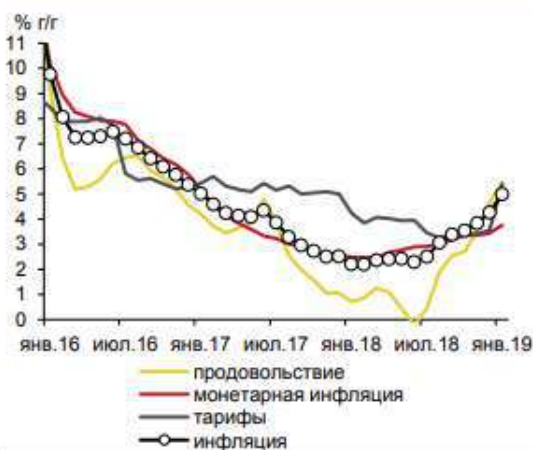


Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Положительное сальдо счета текущих операций в 2018 г. достигло максимального значения за всю историю наблюдений (114,9 млрд. долл. США). Увеличение экспорта было обеспечено не только благоприятной ценовой конъюнктурой мировых товарных рынков, но и ростом физических объемов экспорта, в том числе и нефтегазового. Среди компонентов нефтегазового экспорта рост в реальном выражении наблюдался по продукции металлургии, продовольствию, химическим товарам, продукции деревообработки. Одновременно на фоне ослабления рубля произошло существенное замедление роста импорта.

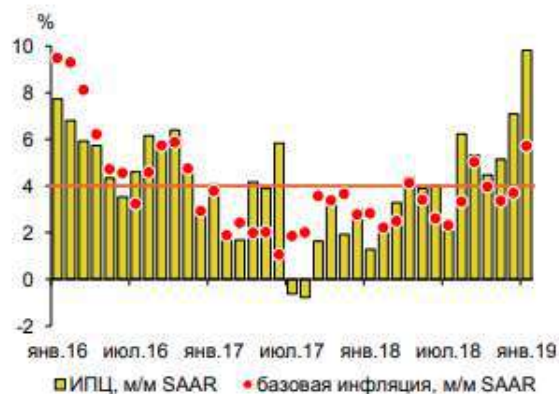
Инфляция в январе 2019 г. составила 1,0 % м/м, оказавшись ниже официального прогноза Минэкономразвития России. По сравнению с соответствующим периодом предыдущего года инфляция в январе ускорилась до 5,0 % г/г после 4,3 % г/г в декабре 2018 года. Повышение НДС внесло меньший вклад в рост цен, чем ожидалось ранее. По итогам года при сохранении стабильного курса рубля инфляция опустится ниже 5 %.

Рис. 18. Потребительская инфляция ускорилась...



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 19. ...в том числе за счет монетарного компонента



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Источник: http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/885e0909-e8cf-4e9a-83ad-5d0681f7105b/190211_econ_pic.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=885e0909-e8cf-4e9a-83ad-5d0681f7105b

3.1.2. Основные показатели социально-экономического развития в Калужском регионе³

Калужская область была образована 5 июля 1944 года. Территория области составляет 29,9 тыс. км² и представляет собой административное образование с областным центром – городом Калугой и 24 районами. Крупные города – Обнинск, Людиново, Киров.

Калужская область расположена в центральной части Восточно-Европейской равнины, в бассейнах рр. Оки и Десны. На западе граничит со Смоленской областью, на севере – с Московской, на юге - с Брянской и Орловской, на востоке – с Тульской. Через территорию области проходят железнодорожные магистрали Москва-Киев, Донбасс – Санкт-Петербург, Сызрань-Вязьма, а также две автомагистрали: Москва-Киев, Москва-Брест.



Рис. 1 Калужская область

Калужская область обладает развитой минерально-сырьевой базой, что позволяет поддерживать высокий промышленный потенциал региона и экспортировать некоторые виды минерального сырья и продукцию его передела в другие регионы Российской Федерации.

В области разведано около 493 месторождений по 21 виду минерального сырья: это залежи бурого угля, торфа, фосфоритов, трепела, гипса, мела, песка стекольного, формовочного и строительного, камней строительных, карбонатных пород, песчано-гранитных смесей, огнеупорных, керамических, кирпичных и керамзитовых глин, а также большие запасы минеральных лечебных вод. Наиболее ценным сырьем для области являются огнеупорные глины, глины для буровых растворов, бурый уголь, тугоплавкие глины, фосфиты, строительные материалы.

Исторически Калужская область является промышленным регионом. Промышленность области – это наиболее значимая и динамично развивающаяся сфера экономики. Объем роста промышленного производства в Калужской области – один из самых высоких в Центральном федеральном округе.

В области действуют свыше двух тысяч промышленных предприятий различных форм собственности. Они производят турбины для энергетики, тепловозы, высокоточные приборы, машины и механизмы для железнодорожного транспорта, телеграфную аппаратуру, лесоматериалы, бумагу и продукцию на ее основе, строительный фаянс, обувь одежду, ткани, разнообразные продукты питания, а также многие другие виды продукции.

Краткие итоги социально - экономического развития Калужской области за январь-июль 2019 года

Индекс промышленного производства в январе-июле 2019 года по сравнению с январем-июлем 2018 года составил 105,0 %, в июле 2019 года к июню 2019 года составил 108,9 %.

В январе-июле 2019 года выросло производство нефтепродуктов (299,1 %), производство прочих транспортных средств и оборудования (148,2 %), производство химических веществ (122,8 %), производство машин и оборудования (119,2 %), производство пищевых продуктов (115,6 %), производство лекарственных средств (113,3 %). Снижение индекса наблюдалось в обработке древесины (-10,5 %), в производстве металлургическом (-9,3 %), в производстве готовых металлических изделий (-6,9 %), в производстве компьютеров, электронных и оптических изделий

³ http://www.admoblkaluga.ru/sub/econom/analitik/monitoring_soc_econom_razv.php

(-6,8 %), в производстве прочей неметаллической минеральной продукции (-4,3 %), в производстве бумаги и бумажных изделий (-4,0 %).

Индекс цен предприятий-производителей промышленной продукции в январе-июле 2019 года по отношению к январю-июлю 2018 года составил 108,3 %, в том числе: «добыча полезных ископаемых» – 97,8 %, «обрабатывающие производства» – 108,7 %, «обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха» – 100,9 %, «водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» – 104,5 % .

Структура обрабатывающих производств
в общем объеме промышленного производства на 01.08.2019

Наименование вида деятельности	Удельный вес в объеме промышленного производства области, в %
Производство автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов	34,3
Производство пищевых продуктов	14,8
Производство компьютеров, электронных и оптических изделий	7,4
Производство металлургическое	6,1
Производство кокса и нефтепродуктов	4,5
Производство прочей неметаллической минеральной продукции (в т. ч. строительных материалов)	4,2
Производство лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях	3,3
Производство прочих транспортных средств и оборудования (в т. ч. ж/д состава)	2,8
Производство готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования	2,7
Производство напитков	2,6
Производство резиновых и пластмассовых изделий	2,4
Производство химических веществ и химических продуктов	2,2
Производство бумаги и бумажных изделий	2,0
Производство электрического оборудования	2,0
Производство машин и оборудования, не включенных в другие группировки	1,5
Прочее производство	1,9

Индекс производства **по обеспечению электрической энергией, газом и паром** в январе-июле 2019 года составил 106,4 % к уровню 2018 года. Удельный вес данного вида деятельности в промышленном производстве области – 2,9 %.

В рассматриваемом периоде индекс производства, передачи и распределения электроэнергии составил 112,4 %. Основную часть электроэнергии производят теплоэлектростанции крупных организаций. Индекс производства, передачи и распределения пара и горячей воды составил 96 %.

Индекс производства **по водоснабжению, водоотведению, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений** в январе-июле 2019 года составил 108,7 % к соответствующему периоду 2018 года. Удельный вес данного вида деятельности в промышленном производстве области – 1,5 %. Увеличился индекс производства по сбору, обработке и утилизации отходов – 113,8 %. Индекс производства по забору, очистке и распределению воды составил 106 %.

Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по промышленным видам деятельности за январь-июль 2019 года составил 477,4 млрд. рублей, темп роста 110,8 % в фактических ценах к январю-июлю 2018 года.

По виду деятельности «добыча полезных ископаемых» объем отгруженной продукции составил 1,9 млрд. рублей, темп роста 93,7 % в фактических ценах к январю-июлю 2018 года. Предприятия обрабатывающих производств отгрузили продукции в январе-июле 2019 года на сумму 454,2 млрд. рублей, темп роста – 111,3 %.

Выполнено работ и услуг по обеспечению электрической энергией, газом и паром, кондиционированию воздуха на сумму 13,9 млрд. рублей, темп роста – 97,3 %.

Выполнено работ и услуг по водоснабжению, водоотведению, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений на сумму 7,3 млрд. рублей, темп роста 115,0 % в фактических ценах к январю-июлю 2018 года.

За январь-июль 2019 года объём **производства валовой сельскохозяйственной продукции** в хозяйствах всех категорий составил 19997,2 млн. рублей, индекс физического объёма к соответствующему периоду прошлого года – 109,8 %, в том числе в сельскохозяйственных организациях – 16319 млн. рублей (113,2 %).

В общем объёме производства валовой сельскохозяйственной продукции на долю сельскохозяйственных организаций приходится 81,6 %, личных подсобных хозяйств населения – 14,5 %, крестьянских (фермерских) хозяйств – 3,9 %.

В хозяйствах всех категорий производство молока составило 224,6 тыс. тонн или 115,2 % к соответствующему периоду 2018 года, мяса скота и птицы (в живом весе) 74,4 тыс. тонн (108,0 %), яйца 97,4 млн. штук (94,5 %).

По состоянию на конец июля в хозяйствах всех категорий общая численность крупного рогатого скота составила 200,3 тыс. голов, или 116,7 % к соответствующему периоду 2018 года, в том числе поголовье коров – 85,1 тыс. голов (120,6 %). Численность овец и коз – 35,9 тыс. голов (92,4 %), поголовье свиней – 104,2 тыс. голов (97,2 %) и птицы – 5039,6 тыс. голов (96,9 %).

Сельскохозяйственными организациями области за январь-июль 2019 года произведено молока 206,8 тыс. тонн или 116,8 % к периоду 2018 года, мяса скота и птицы (в живом весе) – 67,8 тыс. тонн (108,6 %), яйца 58,9 млн. штук (94,5 %).

В личных подсобных хозяйствах населения произведено молока 9,5 тыс. тонн, или 89,0 % к аналогичному периоду 2018 года, мяса скота и птицы (в живом весе) – 3,7 тыс. тонн (93,8 %), яйца 38,2 млн. штук (94,7 %).

Фермерскими хозяйствами области произведено молока 8,3 тыс. тонн или 115,8 % к аналогичному периоду 2018 года, мяса скота и птицы (в живом весе) – 2,9 тыс. тонн (114,8 %), яйца 0,3 млн. штук (67,2 %).

В январе-июне 2019 года **объём инвестиций в основной капитал** по полному кругу предприятий за счет всех источников финансирования составил 34,1 млрд. рублей, или 125,2 % к январю-июню 2018 года.

Значительную часть инвестиций по организациям (без субъектов малого предпринимательства и объёма инвестиций, не наблюдаемых прямыми статистическими методами) составили собственные средства (56,2 %).

Объём работ, выполненных по виду деятельности «**строительство**» организациями всех форм собственности в январе-июле 2019 года, составил 23,8 млрд. рублей (81,8 % к январю-июлю 2018 года).

В январе-июле 2019 года на территории области за счет собственных средств организаций и средств индивидуальных застройщиков построено 3005 квартир общей площадью 300,5 тыс. кв. метров, что составило 76,2% к январю-июлю 2018 года. Из них индивидуальными застройщиками построено 1923 жилых дома общей площадью 235,9 тыс. кв. метров (78,5% всего введенного жилья по области).

Ввод жилых домов в январе-июле 2019 года осуществлялся во всех муниципальных районах и городских округах области.

Начисленная **средняя заработная плата работающих** в организациях и на предприятиях области в январе-июле 2019 года, по оценке, составила 40000 рублей, что на 7,1 % больше уровня соответствующего периода 2018 года. Реальная зарплата составила 101,9 %.

Просроченная задолженность по выдаче средств на заработную плату крупных и средних организаций наблюдаемых видов экономической деятельности в области по состоянию на 1 августа 2019 года составила 65015 тыс. руб. (уменьшилась на 7,4 % к уровню начала июля 2019 года). Задолженность сложилась из-за отсутствия собственных средств организаций.

По состоянию на 31.07.2019 из числа граждан, не занятых трудовой деятельностью, на учете в государственных учреждениях службы занятости населения состояли 3 404 человека, из которых 2 366 человека имели статус безработного. Уровень регистрируемой безработицы составил 0,43 %.

В январе-июле 2019 года реальный **оборот розничной торговли** составил 103,2 % к уровню января-июля 2018 года. Всего продано товаров на сумму 120,1 млрд. рублей.

В совокупном объёме потребительского рынка 79,8 % занимает сектор розничной торговли, 20,2 % – рынок услуг (в январе-июле 2018 года 79,2 % и 20,8 % соответственно).

В январе-июле 2019 года объем продаж в товарной массе непродовольственных товаров составил 103,4 %, пищевых продуктов, включая напитки, и табачные изделия – 103 % к уровню сопоставимого периода 2018 года. В номинальном исчислении непродовольственных товаров было продано на сумму 60,5 млрд. рублей, пищевых продуктов, включая алкоголь и табачные изделия – на сумму 59,6 млрд. рублей.

Доля товарооборота в стационарной торговой сети: торговых центрах, специализированных магазинах, универсамах, в общем объеме оборота розничной торговли составила 96,1 %.

Субъектами малого предпринимательства сформировано 47,6 % общего объема товарных продаж.

В макроструктуре оборота розничной торговли по сравнению с январем-июлем 2018 года на 0,1 процентного пункта уменьшилась доля продаж пищевых продуктов, включая алкоголь и табачные изделия, составила 49,6 % (в январе-июле 2018 года – 49,5 %). Доля продаж непродовольственных товаров составила 50,4 %.

Общий объем **платных услуг**, оказанных населению в январе-июле 2019 года, составил 30,5 млрд. рублей, или 99,8 % в сопоставимых ценах к уровню января-июля 2018 года. В видовой структуре платных услуг, оказанных населению, наибольший объем – 38,9 % приходится на услуги сферы жилищно-коммунального хозяйства, телекоммуникационные – 15,8 %, бытовые – 10,7 %, медицинские – 9 %, и транспортные услуги – 7,2 %.

Объем услуг бытовой сферы в январе-июле 2019 года составил 3,2 млрд. рублей. В сопоставимых ценах по сравнению с аналогичным периодом 2018 года их объем составил 95,3 %.

Индекс потребительских цен (ИПЦ) в январе-июле 2019 года по отношению к январю-июлю 2018 года составил 105,1 %, к июлю 2018 года – 104,4 %, по отношению к декабрю 2018 года – 102,1 %, по отношению к июню текущего года – 100 %.

По сравнению с декабрем 2018 года в июле 2019 года индекс потребительских цен на продовольственные товары увеличился на 1,2 %, непродовольственные – на 2,2 %, платные услуги – на 3,4 %.

Совокупным **сальдированным финансовым результатом деятельности** крупных и средних организаций за январь-июнь 2019 года (по оперативным данным) стала прибыль в сумме более 29,1 млрд. рублей, или 113,5 % к январю-июню 2018 года. Годом ранее темп роста прибыли составлял 104,1 %.

Совокупная прибыль рентабельных организаций составила более 35,6 млрд. рублей, или 100,8 % к соответствующему периоду 2018 года (годом ранее темп роста прибыли составлял 113,6 %).

89,2 % прибыли рентабельных организаций получено обрабатывающими производствами (в том числе в производстве автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов получено более 43 %, в производстве пищевых продуктов – 15,9 %, в производстве компьютеров, электронных и оптических изделий – 14,5 %), около 3,3 % прибыли получено по виду деятельности «торговля оптовая и розничная; ремонт автотранспортных средств и мотоциклов».

По состоянию на 1 августа 2019 года **поступление доходов в консолидированный бюджет** области составило 43 573,5 млн. рублей, или 59,8 % к уточненному годовому плану.

По состоянию на 1 августа 2019 года поступление налоговых и неналоговых доходов в консолидированный бюджет Калужской области составило 39 824,6 млн. рублей или 63,0 % к уточненному годовому плану. К уровню соответствующего периода 2018 года поступления увеличились на 3 903,2 млн. рублей, или на 10,9 %, что связано с ростом как налоговых, так и неналоговых доходов.

В структуре налоговых и неналоговых доходов консолидированного бюджета области доля налоговых доходов увеличилась на 0,3 процентного пункта.

В структуре налоговых доходов консолидированного бюджета произошли следующие изменения:

- увеличилась доля налога на прибыль организаций на 2,6 процентного пункта, налогов на совокупный доход - на 0,2 процентного пункта;

- снизилась доля налога на доходы физических лиц на 0,9 процентного пункта, акцизов по подакцизным товарам - на 0,3 процентного пункта, налогов на имущество - на 1,2 процентного пункта, государственной пошлины - на 0,1 процентного пункта.

Расходы консолидированного бюджета области на 1 августа 2019 года сложились в сумме 38 001,6 млн. рублей. Расходы местных бюджетов (без учета межбюджетных трансфертов) составили 19 983,4 млн. рублей, или 52,6 % от расходов бюджета области.

Расходы бюджета Калужской области имеют социальную направленность. Важнейшее место в структуре расходов (65,1 %) занимают расходы на социально-культурные мероприятия. Расходы на экономику составили 10 192,7 млн. рублей или 26,8 % от общего объема расходов. В расходах консолидированного бюджета за отчетный период наибольший удельный вес занимают расходы на национальную экономику – 20,5 %, образование – 27,9 % и социальную политику – 21,2 %, по местным бюджетам наибольший удельный вес занимают расходы на образование – 44,3 % и на социальную политику – 21 %.

3.2. Анализ рынка земельных участков

Традиционно среди инвесторов наибольшей популярностью пользуются земельные участки Подмосковья, как наиболее выгодные и постоянно растущие в цене. Региональный рынок земли пользуется меньшим спросом, но для тех, кто хочет приобрести участок за меньшую стоимость, но в экологически чистых местах, стоит обратить свое внимание на участки в регионах рядом с Московской областью.

Само собой, что не все региональные земельные рынки развиваются одинаково, у одних больший потенциал, у одних меньший. То же касается и инвестиционного потенциала: в одних областях РФ есть смысл вкладывать деньги в землю из-за красивой природы, чистой экологии, в других – инвестиционная привлекательность низкая, и земельные участки приобретаются только под собственные дачи.

Наиболее привлекательные регионы для инвестора

По всем показателям активности и доходности среди региональных рынков лидирует земельный рынок Подмосковья. Здесь представлен весь спектр возможных вариантов вложений в землю: строительство коттеджных поселков, развитие дополнительной инфраструктуры, фермерские хозяйства и даже коммерческие объекты. Уровень инвестиционной деятельности Подмосковья нельзя сравнить ни с одной из областей, здесь сосредоточены наиболее высокие по доходности земли и наименее рискованные проекты.

Достаточно высокой привлекательностью отличается **региональный рынок земельных инвестиций РФ** в соседних регионах с Московской областью. Наибольший интерес для инвесторов представляют Тульская, Тверская, Калужская и Владимирская области. И хотя фактически это другие области, но они воспринимаются все еще как Подмосковье. Особой популярностью в этих областях пользуются земельные наделы под строительство удаленных дач. Популярность этих районов обусловлена хорошей экологией, красотой окружающей природы, наличием водных ресурсов и рекреационных зон. Особенно популярны земельные участки, прилегающие к санаторным зонам Селигер и Завидово.

Региональный рынок земельных инвестиций РФ в достаточной мере представлен большим количеством коммерческой и промышленной недвижимости. Множество земельных наделов на сегодня приобретается под строительство заводов, технопарков и т.д. Большой потенциал для ведения бизнеса сосредоточен в Калужской области, так как здесь находится множество заводов. Активной инвестиционной динамикой отличаются регионы, где сосредоточены нефтяные и газовые промыслы с центрами в виде больших промышленных городов – среди них можно назвать Казань, Нижний Новгород, Екатеринбург и т.д. Среди таких областей лидерство на региональном земельном рынке удерживают Новосибирская и Казанская области, менее развитыми считаются Пермский, Самарский и Уфимский регионы. Некоторыми инвестиционными перспективами обладает земельный рынок Нефтеюганского, Липецкого, Тюменского, Волгоградского и Липецкого регионов. Большой потенциал имеет и земельный рынок Краснодарского края, в основном за счет курортной деятельности, эта же особенность отличает и рынок Калининградской области.

Особенности спроса региональных земельных рынков

Конечно по сравнению с земельным рынком Подмосковья, региональные рынки отстают на 6 – 7 лет. Ликвидность объектов на региональных рынках не отличается высоким уровнем, спрос довольно эластичен и относительно долго восстанавливается после коррекции.

Именно по спросу можно разделить региональный земельный рынок РФ. В некоторых областях инвестиционный спрос присутствует только у местных жителей, а в некоторых областях земельные участки пользуются спросом у населения соседних более развитых регионов. Особое место занимает земельный рынок в курортных областях – он привлекает инвесторов со всей России. В регионах, где спрос на земельные участки есть только у местного населения – земельный рынок не отличается разнообразием предложений, как правило, большая часть – это участки под строительство

дач. В другой группе, можно найти и предложение участков без подряда, и поселков с готовыми домами. Земельные участки представлены категориями под индивидуальное строительство и сельскохозяйственные работы.

Таким образом, **региональный рынок земельных инвестиций РФ** в силу своей специфики доступен широкому кругу инвесторов, и самым надежным способом инвестирования на нем считается покупка участков без подряда. Выбирать участок стоит ближе в городской черте – тем выше возможность, что он возрастет в цене. Близость участков без подряда к проектам массового строительства, тоже положительно влияет на рост цены, за два – три года она может возрасти на 30%.

В любом случае инвестору, прежде чем выбрать участок для покупки, необходимо грамотно составить инвестиционный проект и тщательно проанализировать местный региональный рынок земли за несколько лет.⁴

3.3. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

Анализ наиболее эффективного использования объектов оценки показал, что наиболее эффективным использованием земельного участка является использование в соответствии с назначением. Соответственно, в качестве аналогов будут выступать земельные участки для сельскохозяйственного производства.

3.4. 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 интервалов значений цен

Первичный анализ всех доступных предложений, представленных на сайте www.avito.ru, как наиболее актуального источника информации о предложениях о продаже недвижимости (позволяющим установить количественные и качественные характеристики объектов аналогов, а также дату предложения) на дату оценки показал, что разбег стоимости с\х участков составляет 0,2 – 146,0 руб. за кв.м.

Однако анализ предложений о продаже земельных участков с учетом их месторасположения позволил выявить следующую тенденцию. Стоимость земельных участков сельскохозяйственного назначения, расположенных в районах Калужской области, приближенных к г.Москве (Боровский, Жуковский, Малоярославецкий р-ны), а также в г.Калуге существенно выше в среднем стоимости участков, расположенных в районах, удаленных от г.Москвы (Юхновский, Медынский, Износковский, Сухиничский и т.д.).

Так, в районах, расположенных географически между г.Калугой и г.Москвой, стоимость 1 кв.м. земельных участков сельскохозяйственного назначения варьируется в пределах 8 – 146 руб. за кв.м. При среднем значении 46 руб. за кв.м.

Стоимость 1 кв.м. земельных участков в районах, удаленных от г.Москвы, составляет от 0,2 до 24 руб. за кв.м., среднее значение 8,7 руб. кв.м.

Местоположение	Источник информации	Стоимость, руб.	Площадь, кв.м.	Цена, руб.кв.м
Калужская область, Боровский р-н, Боровск	https://www.avito.ru/borovsk/zemelnye_uchastki/uchastok_20_ga_snt_dnp_1179443141	1000000	200000	50
Тарусском районе Калужской области д. Селиверстово (120км от Москвы(Симферополька/Киевка)	https://www.avito.ru/kremenki/zemelnye_uchastki/uchastok_5_ga_snt_dnp_1597627567	2100000	50000	42
Калужская область, Жуковский р-н, д. Овчирино	https://www.avito.ru/zhukov/zemelnye_uchastki/uchastok_2.46_ga_snt_dnp_1806688374	1450000	24600	59
Калужская область, Боровский	https://www.avito.ru/borovsk/zemelnye_uchastki/uchastok_2.46_ga_snt_dnp_1806688374	2000000	45000	44

⁴ <http://investtalk.ru/invest/zemlya/regional-ny-j-ry-nok-zemel-ny-h-investitsij-rf>

р-н, Боровск	melnye_uchastki/uchastok_4.5_ga_snt_dnp_1410751994			
Калужская область, Кривское	https://www.avito.ru/obninsk/ze_melnye_uchastki/uchastok_2.03_ga_snt_dnp_1141147734	700000	20300	34
Калужская область, Боровский район	https://www.avito.ru/ermolino/zemelnye_uchastki/uchastok_40_ga_snt_dnp_890922062	10800000	400000	27
Калужская область, Малоярославецкий р-н, с.п. Деревня Берёзовка, д. Тимовка, Яблоневый пер.	https://www.avito.ru/detchino/zemelnye_uchastki/uchastok_4.74_ga_snt_dnp_396149446	1250000	47400	26
Калужская область, Обнинск, ул. Энгельса, 19А	https://www.avito.ru/obninsk/ze_melnye_uchastki/uchastok_2.4_ga_snt_dnp_580254617	3000000	24000	125
Калужская область, Боровский р-н, Балабаново, ул. 50 лет Октября, 11	https://www.avito.ru/balabanovo/zemelnye_uchastki/uchastok_6.2_ga_snt_dnp_540312652	1500000	62000	24
Калужская область, Боровский район, деревня Бобровники	https://www.avito.ru/borovsk/ze_melnye_uchastki/uchastok_82_sot_snt_dnp_838456379	1199000	8200	146
Калужская область, Малоярославецкий район	https://www.avito.ru/obninsk/ze_melnye_uchastki/uchastok_2.3_ga_snt_dnp_974552713	520000	23000	23
Калужская область, Обнинск	https://www.avito.ru/obninsk/ze_melnye_uchastki/uchastok_14_ga_snt_dnp_1776394990	1490000	140000	11
М-3 Украина, Московская область, 85-й километр	https://www.avito.ru/ermolino/zemelnye_uchastki/uchastok_10_ga_snt_dnp_1372159474	5900000	100000	59
Калужская область, Малоярославецкий район	maloyaroslavets/zemelnye_uchastki/uchastok_71.4_ga_snt_dnp_1281426429	5990000	714000	8
Калужская область, Малоярославецкий р-н, д. Потресово	https://www.avito.ru/obninsk/ze_melnye_uchastki/uchastok_6_ga_snt_dnp_1809962853	900000	60000	15
Верхняя граница ценового диапазона				146
Нижняя граница ценового диапазона				8
Среднее значение ценового диапазона				46

Оцениваемые участки расположены в Боровском районе, д.Кривское, в непосредственной близости от г.Обнинска.

С учетом количественных и качественных характеристик объектов оценки, приведенных в п.1.9. настоящего Отчета, Оценщик приходит к выводу, что рыночная стоимость Объектов оценки будет находиться в выявленном диапазоне (8,0 – 146,0 руб. кв.м.), приближена к среднему значению (46 руб. кв.м.).

3.5. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов оценки недвижимости

В ходе анализа рынка, нормативно-методической базы оценки, в том числе ФСО №7, Оценщик пришел к выводу, что можно выделить следующие основные ценообразующие факторы (элементы сравнения): вид передаваемых прав, условия финансирования, дата предложения, уторгование, местоположение, площадь, назначение объекта, физические характеристики объекта.

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

Оценщик не обладает сведениями относительно наличия политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта

оценки, кроме вышеперечисленных и указанных в тексте настоящего Отчета. Оценщик не обладает сведениями относительно наличия количественных и качественных характеристик элементов в составе Объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты его оценки в рамках данного Отчета, кроме оговоренных в Отчете. Оценщик не обладает сведениями относительно наличия других факторов и характеристик, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость в рамках данного Отчета.

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

4.1. Подходы к оценке

Проведение оценки предполагает использование трех подходов к оценке -сравнительного, доходного, затратного, которые оценщик должен применить или обосновать отказ от их использования⁵.

Сравнительный подход основан на рыночных ценах сделок (предложений к ним) с объектами-аналогами, сходными с оцениваемым объектом по характеристикам, существенно влияющим на оцениваемую величину.

При применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик учитывает следующие положения:

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

б) в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным;

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

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

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

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

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

При применении методов регрессионного анализа оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости;

е) для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

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);

⁵ Стандарты и правила оценочной деятельности «Оценка недвижимости»

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;

ж) помимо стоимости, сравнительный подход может использоваться для определения других расчетных показателей, например арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования.

Методы сравнительного подхода применимы к оценке любых объектов, аналоги которых представлены на рынке в достаточном для их применения количестве. Для уникальных объектов и на пассивных рынках указанные методы, как правило, не применяются.

При использовании *доходного подхода* стоимость объекта недвижимости определяется на основе ожидаемых будущих доходов, которые может принести оцениваемый объект.

При применении доходного подхода оценщик учитывает следующие положения:

а) доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов;

б) в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям;

в) метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту;

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

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

е) структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода;

ж) для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи;

з) оценка недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (например, гостиницы, рестораны, автозаправочные станции), может проводиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса путем выделения из его стоимости составляющих, не относящихся к оцениваемой недвижимости.

Рыночная стоимость объекта оценки, определяемая *затратным подходом*, соответствует суммарной стоимости земельного участка и стоимости улучшений.

При применении затратного подхода оценщик учитывает следующие положения:

а) затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений;

б) затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства;

в) затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют);

г) в общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:

определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;

расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;

определение прибыли предпринимателя;

определение износа и устареваний;

определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний;

определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на Часть земельного участка и стоимости объектов капитального строительства;

д) для целей определения рыночной стоимости объекта недвижимости с использованием затратного подхода земельный участок оценивается как незастроенный в предположении его наиболее эффективного использования;

е) расчет затрат на создание объектов капитального строительства производится на основании:

данных о строительных контрактах (договорах) на возведение аналогичных объектов;

данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников;

сметных расчетов;

информации о рыночных ценах на строительные материалы;

других данных;

ж) затраты на создание объектов капитального строительства определяются как сумма издержек, входящих в состав строительно-монтажных работ, непосредственно связанных с созданием этих объектов, и издержек, сопутствующих их созданию, но не включаемых в состав строительно-монтажных работ;

з) для целей оценки рыночной стоимости недвижимости величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации методами экстракции, экспертных оценок или аналитических моделей с учетом прямых, косвенных и вмененных издержек, связанных с созданием объектов капитального строительства и приобретением прав на земельный участок;

и) величина износа и устареваний определяется как потеря стоимости недвижимости в результате физического износа, функционального и внешнего (экономического) устареваний. При этом износ и устаревания относятся к объектам капитального строительства, относящимся к оцениваемой недвижимости.

Оценщик вправе использовать иную методологию расчетов и самостоятельно определять метод (методы) оценки недвижимости в рамках каждого из выбранных подходов, основываясь на принципах существенности, обоснованности, однозначности, проверяемости и достаточности. При этом в отчете об оценке необходимо привести описание выбранного оценщиком метода (методов), позволяющее пользователю отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного оценщиком метода (методов) объекту недвижимости, принципам оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки.

В данном отчете для оценки объекта используются следующие подходы и методы:

Для оценки земельных участков в рамках сравнительного подхода используется метод сравнения продаж, так как существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах продажи (предложений) и характеристиках объектов-аналогов.

Доходного подхода не используется, так как отсутствует возможность спрогнозировать доход от единого объекта недвижимости, включающего оцениваемый земельный участок.

Затратный подход для оценки непосредственно земли не применяется, так как земля нерукотворна и не может быть воспроизведена физически, за исключением уникальных случаев создания искусственных островов.

4.2. Сравнительный подход

Для оценки земельного участка использован метод сравнения продаж.

При выборе аналогов учитывалась сопоставимость объектов. Сопоставимыми считаются объекты со схожими физическими и экономическими характеристиками.

В процессе сбора информации по сопоставимым объектам Оценщик не обнаружил информацию о совершенных сделках купли-продажи аналогичных объектов, т.к. информация об условиях продажи и реальной цене сделки, как правило, носит конфиденциальный характер. Поэтому расчет стоимости в рамках метода сравнения продаж основывался на ценах предложения баз риэлтерских агентств, находящихся в открытом доступе сети Интернет, с учетом корректировок. Такой подход, по мнению оценщиков, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости, проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно представленных на рынке объектов.

Характеристики аналогов, определение стоимости земельного участка проведено в таблице 9.

Расчетные процедуры по определению рыночной стоимости объекта оценки проводились с помощью программного продукта MS Excel. Округление в расчетах осуществлялось до целого рубля, без учета копеек.

Поправки применялись на основании данных Справочника оценщика недвижимости – 2018. Земельные участки сельскохозяйственного назначения. Н.Новгород, 2018.

Объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила отбора объектов-аналогов для проведения расчетов

Объем доступных рыночных данных об объектах-аналогах отражен в разделе отчета 3.4. «анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости в сегменте, к которому принадлежит оцениваемый объект, с указанием диапазона их значений». Анализ показал отсутствие подробной информации по сделкам с аналогичными объектами, поэтому выбор объектов-аналогов проводился по предложениям.

На исследуемом сегменте рынка выявлено 15 предложений, наиболее схожих с оцениваемым участком, позиционирующихся в период в течение года до даты оценки. Актуальность данных объявлений на дату оценки подтверждается датой размещения объявления или датой скрина соответствующего объявления.

Для последующих расчетов были выбраны аналоги, дата размещения которых наиболее приближена к дате оценки (октябрь 2019 год). Также из расчетов были убраны аналоги, стоимость 1 кв.м. которых находится в верхнем и нижнем ценовом диапазоне.

Далее была проведена статистическая обработка аналогов, при различии в отдельных характеристиках были применены соответствующие корректировки.

В итоге в расчете остались 4 аналога, сумма корректировок по каждому из которых меньше 30%, а коэффициент вариации ряда менее 33%, что свидетельствует об однородности ряда.

Объяснения корректировок:

На этапе сравнения в стоимость выбранной единицы сравнения (1 кв.м.) вносятся корректировки, учитывающие имеющиеся различия между оцениваемым объектом и каждым из выбранных аналогов. Отрицательная корректировка (значение корректировки меньше 1, например, 0,85) вносится в случае, если по данному показателю аналог превосходит объект оценки, а положительная (значение корректировки больше 1, например, 1,02), если по данному показателю аналог ему уступает. Если различия между аналогами и объектом оценки отсутствуют, то корректировка равна 1.

1. *Вид передаваемых прав.* Во всех рассматриваемых случаях передается право собственности, поэтому корректировка равна 1.

2. *Условия финансирования.* Стремление участников сделки получить максимальную выгоду порождает различные варианты расчетов, которые, в свою очередь, влияют на стоимость продажи. В данной работе по оценке, каких либо отличий объекта оценки от объектов-аналогов по условиям расчета не обнаружено, поэтому корректировка равна 1.

3. *Дата предложения.* Публикация предложений по продаже объектов-аналогов сопоставима с датой оценки. Поправка составит 1.

4. *Уторгование.* Корректировка на уторгование применяется с учетом проведенного анализа в размере $1 - 0,161 = 0,839$ ко всем аналогам, поскольку оцениваемые участки не используются, следовательно, по приведенной ниже таблице могут быть классифицированы как залежь.

Таблица 58

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под пашню	12.6%	11.3%	14.0%
2. Земельные участки под кормовые угодья	14.4%	12.8%	16.0%
3. Земельные участки под многолетние насаждения	13.0%	11.7%	14.4%
4. Земельные участки, классифицируемые как залежь	16.1%	14.4%	17.8%

5. *Местоположение.* Цены варьируются в зависимости от уровня населенного пункта (село, город, областной центр). Объект оценки и аналоги сопоставимы по данному параметру, т.к. находятся в районах (деревнях), сопоставимых по коммерческой привлекательности, различий цен на такие участки не выявлено, поэтому корректировка равна 1.

6. *Назначение.* Объекты-аналоги предназначены для сельскохозяйственного производства, как и объект оценки, различий нет, поэтому корректировка равна 1.

7. *Площадь.* Рыночная стоимость объекта обычно уменьшается с увеличением общей площади объекта и, соответственно, наоборот. Площадь аналогов и объекта оценки отличается, требует поправка.

Таблица 38

Земельные участки, классифицируемые как залежь					
Площадь, га		аналог			
		<10	10-30	30-100	≥ 100
объект оценки	<10	1.00	1.10	1.29	1.36
	10-30	0.91	1.00	1.17	1.24
	30-100	0.78	0.85	1.00	1.06
	≥100	0.73	0.80	0.94	1.00

8. *Транспортная доступность (подъездные дороги).* К объекту оценки имеется подъездная дорога, относительно аналогов Оценщик не располагает информацией, поэтому корректировка равна 1.

Таблица. Расчет стоимости части земельного участка с кадастровым номером 40:03:050102:193 сравнительным подходом.

	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Стоимость, руб.	-	10 000 000	2 100 000	1 450 000	2 000 000
Площадь, кв.м.	168	200 000	50 000	24 600	45 000
Местонахождение	Калужская обл., р-н Боровский, д.Кривское, ЗАО «Кривское»	Калужская область, Боровский р-н, Боровск, дер.Бобровники	Тарусском районе Калужской области д. Селиверстово (120км от Москвы(Симферополька/Киевка))	Калужская область, Жуковский р-н, д. Овчинино	Калужская область, Боровский р-н, Боровск (почти в черте города)
Источник информации	Данные предоставлены Заказчиком	https://www.avito.ru/borovsk/zemelnye_uchastki/uchastok_20_ga_s	https://www.avito.ru/kremenki/zemelnye_uchastki/uchastok_5_ga_s	https://www.avito.ru/zhukov/zemelnye_uchastki/uchastok_2.46_ga	https://www.avito.ru/borovsk/zemelnye_uchastki/uchastok_4.5_ga_s

		nt_dnp_1179443 141	nt_dnp_1597627 567	snt_dnp_18066 88374	nt_dnp_1410751 994
Дата оценки (продажи / предложения)	24.10.2019	20.10.19	21.10.19	20.10.19	23.10.19
Стоимость, руб. кв.м.		50,0	42,0	58,9	44,4
Имущественные права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка		1	1	1	1
Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка		1	1	1	1
Условия финансирования	единовременная выплата	единовременная выплата	единовременная выплата	единовременная выплата	единовременная выплата
Корректировка		1	1	1	1
Корректировка на торг		0,839	0,839	0,839	0,839
Время продажи	24.10.19	20.10.19	21.10.19	20.10.19	23.10.19
Корректировка		1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
Наличие подъездных путей с твердым покрытием	есть	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных
Корректировка		1	1	1	1
Общая площадь, га	0,02	20,00	5,00	2,46	4,50
Корректировка		1,10	1,00	1,00	1,00
Местоположение	Калужская обл., р-н Боровский, д.Кривское, ЗАО «Кривское»	Калужская область, Боровский р-н, Боровск, дер.Бобровники	Тарусском районе Калужской области д. Селиверстово (120км от Москвы(Симферополька/Киевка)	Калужская область, Жуковский р-н, д. Овчинино	Калужская область, Боровский р-н, Боровск (почти в черте города)
Корректировка		1,00	1,00	1,00	1,00
Тип объекта	с/х	с/х	с/х	с/х	с/х
Корректировка		1,00	1,00	1,00	1,00
Итоговая корректировка		0,9	0,8	0,8	0,8
Удельная цена, руб.кв.м.		46,15	35,24	49,45	37,29
Среднее арифметическое	42,031				
Среднеквадратичное отклонение	6,8				
Коэффициент вариации	16%				
Расчетная стоимость 1 кв.м., руб.	42,03				
Стоимость, руб. (с учетом округления)	7 061				

Таким образом, рассчитанная сравнительным подходом стоимость части земельного участка с кадастровым номером 40:03:050102:193, площадь 168 кв.м., категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешённое использование: для сельскохозяйственного производства, расположенного по адресу: Калужская обл., р-н Боровский, д.Кривское, ЗАО «Кривское», на дату оценки составляет 7 061 рублей.

**Таблица. Расчет стоимости части земельного участка с кадастровым номером
40:03:050102:261 сравнительным подходом**

	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Стоимость, руб.	-	10 000 000	2 100 000	1 450 000	2 000 000
Площадь, кв.м.	25 463	200 000	50 000	24 600	45 000
Местонахождение	Калужская обл., р-н Боровский, д.Кривское	Калужская область, Боровский р-н, Боровск, дер.Бобровники	Тарусском районе Калужской области д. Селиверстово (120км от Москвы(Симфер ополька/Киевка)	Калужская область, Жуковский р-н, д. Овчино	Калужская область, Боровский р-н, Боровск (почти в черте города)
Источник информации	Данные предоставлены Заказчиком	https://www.avito.ru/borovsk/zemelye_uchastki/uchastok_20_ga_snt_dnp_1179443141	https://www.avito.ru/kremenki/zemelye_uchastki/uchastok_5_ga_snt_dnp_1597627567	https://www.avito.ru/zhukov/zemelye_uchastki/uchastok_2.46_ga_snt_dnp_1806688374	https://www.avito.ru/borovsk/zemelye_uchastki/uchastok_4.5_ga_snt_dnp_1410751994
Дата оценки (продажи / предложения)	24.10.2019	20.10.19	21.10.19	20.10.19	23.10.19
Стоимость, руб. кв.м.		50,0	42,0	58,9	44,4
Имущественные права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка		1	1	1	1
Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка		1	1	1	1
Условия финансирования	единовременная выплата	единовременная выплата	единовременная выплата	единовременная выплата	единовременная выплата
Корректировка		1	1	1	1
Корректировка на торг		0,839	0,839	0,839	0,839
Время продажи	24.10.19	20.10.19	21.10.19	20.10.19	23.10.19
Корректировка		1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
Наличие подъездных путей с твердым покрытием	есть	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных
Корректировка		1	1	1	1
Общая площадь, га	2,55	20,00	5,00	2,46	4,50
Корректировка		1,10	1,00	1,00	1,00
Местоположение	Калужская обл., р-н Боровский, д.Кривское	Калужская область, Боровский р-н, Боровск, дер.Бобровники	Тарусском районе Калужской области д. Селиверстово (120км от Москвы(Симфер ополька/Киевка)	Калужская область, Жуковский р-н, д. Овчино	Калужская область, Боровский р-н, Боровск (почти в черте города)
Корректировка		1,00	1,00	1,00	1,00
Тип объекта	с/х	с/х	с/х	с/х	с/х
Корректировка		1,00	1,00	1,00	1,00
Итоговая корректировка		0,9	0,8	0,8	0,8
Удельная цена,		46,15	35,24	49,45	37,29

руб.кв.м.					
Среднее арифметическое	42,031				
Среднеквадратичное отклонение	6,8				
Коэффициент вариации	16%				
Расчетная стоимость 1 кв.м., руб.	42,03				
Стоимость, руб. (с учетом округления)	1 070 243				

Таким образом, рассчитанная сравнительным подходом стоимость части земельного участка с кадастровым номером 40:03:050102:261, площадь 25463 кв.м., категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешённое использование: для сельскохозяйственного производства, расположенного по адресу: Калужская обл., р-н Боровский, д.Кривское, на дату оценки составляет 1 070 243 рублей.

Таблица. Расчет стоимости части земельного участка с кадастровым номером 40:03:050102:257 сравнительным подходом.

	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Стоимость, руб.	-	10 000 000	2 100 000	1 450 000	2 000 000
Площадь, кв.м.	3 312	200 000	50 000	24 600	45 000
Местонахождение	Калужская обл., р-н Боровский, д.Кривское	Калужская область, Боровский р-н, Боровск, дер.Бобровники	Тарусском районе Калужской области д. Селиверстово (120км от Москвы(Симферополька/Киевка)	Калужская область, Жуковский р-н, д. Овчино	Калужская область, Боровский р-н, Боровск (почти в черте города)
Источник информации	Данные предоставлены Заказчиком	https://www.avito.ru/borovsk/zemelnye_uchastki/uchastok_20_ga_snt_dnp_1179443141	https://www.avito.ru/kremenki/zemelnye_uchastki/uchastok_5_ga_snt_dnp_1597627567	https://www.avito.ru/zhukov/zemelnye_uchastki/uchastok_2.46_ga_snt_dnp_1806688374	https://www.avito.ru/borovsk/zemelnye_uchastki/uchastok_4.5_ga_snt_dnp_1410751994
Дата оценки (продажи / предложения)	24.10.2019	20.10.19	21.10.19	20.10.19	23.10.19
Стоимость, руб. кв.м.		50,0	42,0	58,9	44,4
Имущественные права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка		1	1	1	1
Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка		1	1	1	1
Условия финансирования	единовременная выплата	единовременная выплата	единовременная выплата	единовременная выплата	единовременная выплата
Корректировка		1	1	1	1
Корректировка на торг		0,839	0,839	0,839	0,839
Время продажи	24.10.19	20.10.19	21.10.19	20.10.19	23.10.19
Корректировка		1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
Наличие подъездных путей с	есть	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных

твёрдым покрытием					
Корректировка		1	1	1	1
Общая площадь, га	0,33	20,00	5,00	2,46	4,50
Корректировка		1,10	1,00	1,00	1,00
Местоположение	Калужская обл., р-н Боровский, д.Кривское	Калужская область, Боровский р-н, Боровск, дер.Бобровники	Тарусском районе Калужской области д. Селиверстово (120км от Москвы(Симферополька/Киевка)	Калужская область, Жуковский р-н, д. Овчино	Калужская область, Боровский р-н, Боровск (почти в черте города)
Корректировка		1,00	1,00	1,00	1,00
Тип объекта	с/х	с/х	с/х	с/х	с/х
Корректировка		1,00	1,00	1,00	1,00
Итоговая корректировка		0,9	0,8	0,8	0,8
Удельная цена, руб.кв.м.		46,15	35,24	49,45	37,29
Среднее арифметическое	42,031				
Среднеквадратичное отклонение	6,8				
Коэффициент вариации	16%				
Расчетная стоимость 1 кв.м., руб.	42,03				
Стоимость, руб. (с учетом округления)	139 208				

Таким образом, рассчитанная сравнительным подходом стоимость части земельного участка с кадастровым номером 40:03:050102:257, площадь 3312 кв.м., категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешённое использование: для сельскохозяйственного производства, расположенного по адресу: Калужская обл., р-н Боровский, д.Кривское, на дату оценки составляет 139 208 рублей.

Таблица. Расчет стоимости части земельного участка с кадастровым номером 40:03:050102:266 сравнительным подходом

	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Стоимость, руб.	-	10 000 000	2 100 000	1 450 000	2 000 000
Площадь, кв.м.	8 137	200 000	50 000	24 600	45 000
Местонахождение	Калужская обл., р-н Боровский, д.Кривское	Калужская область, Боровский р-н, Боровск, дер.Бобровники	Тарусском районе Калужской области д. Селиверстово (120км от Москвы(Симферополька/Киевка)	Калужская область, Жуковский р-н, д. Овчино	Калужская область, Боровский р-н, Боровск (почти в черте города)
Источник информации	Данные предоставлены Заказчиком	https://www.avito.ru/borovsk/zemelnye_uchastki/uchastok_20_ga_snt_dnp_1179443141	https://www.avito.ru/kremenki/zemelnye_uchastki/uchastok_5_ga_snt_dnp_1597627567	https://www.avito.ru/zhukov/zemelnye_uchastki/uchastok_2.46_ga_snt_dnp_1806688374	https://www.avito.ru/borovsk/zemelnye_uchastki/uchastok_4.5_ga_snt_dnp_1410751994
Дата оценки (продажи /	24.10.2019	20.10.19	21.10.19	20.10.19	23.10.19

предложения)					
Стоимость, руб. кв.м.		50,0	42,0	58,9	44,4
Имущественные права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка		1	1	1	1
Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка		1	1	1	1
Условия финансирования	единовременная выплата	единовременная выплата	единовременная выплата	единовременная выплата	единовременная выплата
Корректировка		1	1	1	1
Корректировка на торг		0,839	0,839	0,839	0,839
Время продажи	24.10.19	20.10.19	21.10.19	20.10.19	23.10.19
Корректировка		1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
Наличие подъездных путей с твердым покрытием	есть	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных
Корректировка		1	1	1	1
Общая площадь, га	0,81	20,00	5,00	2,46	4,50
Корректировка		1,10	1,00	1,00	1,00
Местоположение	Калужская обл., р-н Боровский, д.Кривское	Калужская область, Боровский р-н, Боровск, дер.Бобровники	Тарусском районе Калужской области д. Селиверстово (120км от Москвы(Симферополька/Киевка)	Калужская область, Жуковский р-н, д. Овчино	Калужская область, Боровский р-н, Боровск (почти в черте города)
Корректировка		1,00	1,00	1,00	1,00
Тип объекта	с/х	с/х	с/х	с/х	с/х
Корректировка		1,00	1,00	1,00	1,00
Итоговая корректировка		0,9	0,8	0,8	0,8
Удельная цена, руб.кв.м.		46,15	35,24	49,45	37,29
Среднее арифметическое	42,031				
Среднеквадратичное отклонение	6,8				
Коэффициент вариации	16%				
Расчетная стоимость 1 кв.м., руб.	42,03				
Стоимость, руб. (с учетом округления)	342 009				

Таким образом, рассчитанная сравнительным подходом стоимость части земельного участка с кадастровым номером 40:03:050102:266 (наложение на участок 40:03:050102:103), площадь 8137 кв.м., категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешённое использование: для сельскохозяйственного производства, расположенного по адресу: Калужская обл., р-н Боровский, д.Кривское, на дату оценки составляет 342 009 рублей.

4.3. Согласование результатов и заключение о рыночной стоимости объекта

В настоящем разделе отчета об оценке сводятся воедино все данные, полученные в ходе оценки, и делается окончательный вывод относительно рыночной стоимости объекта оценки. Целью сведения результатов всех используемых подходов является определение преимуществ и недостатков каждого из них, и, тем самым, выработка единой стоимостной оценки.

В зависимости от целей оценки и имеющейся информации каждый из используемых подходов применим в большей или меньшей степени, и дает более или менее достоверные результаты.

Поскольку в отчете об оценке использован один подход – сравнительный, рыночная стоимость принимается равной результатам, полученным в рамках сравнительного подхода.

Таким образом, на основании имеющейся информации и данных, полученных в результате проведения настоящего анализа с применением методик оценки, можно сделать следующее заключение: что рыночная стоимость по состоянию на 24.10.2019г., НДС не облагается, составляет:

Наименование объекта	Рыночная стоимость, руб.
- часть земельного участка с кадастровым номером 40:03:050102:193, площадь 168 кв.м., категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешённое использование: для сельскохозяйственного производства, расположенного по адресу: Калужская обл., р-н Боровский, д.Кривское, ЗАО «Кривское»	7 061
- часть земельного участка с кадастровым номером 40:03:050102:261, площадь 25463 кв.м., категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешённое использование: для сельскохозяйственного производства, расположенного по адресу: Калужская обл., р-н Боровский, д.Кривское	1 070 243
- часть земельного участка с кадастровым номером 40:03:050102:257, площадь 3312 кв.м., категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешённое использование: для сельскохозяйственного производства, расположенного по адресу: Калужская обл., р-н Боровский, д.Кривское	139 208
- часть земельного участка с кадастровым номером 40:03:050102:266 (наложение на участок 40:03:050102:103), площадь 8137 кв.м., категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешённое использование: для сельскохозяйственного производства, расположенного по адресу: Калужская обл., р-н Боровский, д.Кривское	342 009

Оценщик



Альмишева О.И.

ГЛАВА V. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РАЗМЕРЕ УБЫТКОВ

5.1. Юридические аспекты обоснования убытков, причиненных правообладателям земельных участков

Регулирование вопроса изъятия земельных участков в целях размещения объектов федерального значения осуществляется на основании следующих нормативно-правовых актов:

- Гражданский кодекс РФ - ст. 279-283;
- Земельный кодекс РФ - ст. 49, 55;
- Налоговый кодекс РФ;
- Постановление Правительства Российской Федерации № 262 от 07.05.2003 г. «Об утверждении Правил возмещения собственниками земельных участков, землепользователям, землевладельцам и арендаторам земельных участков, ограничением прав собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков либо ухудшением качества земель в результате деятельности других лиц»;
- Временные методические рекомендации по оценке соразмерной платы за сервитут (Утверждены Руководителем Росземкадастра С.И.Сайем 17 марта 2004 года).

5.2. Процесс расчета размера убытков

Проведение работы по расчету величины убытков, причиненных правообладателю изъятием объекта недвижимости, включает в себя следующие этапы:

1. Сбор и анализ информации, необходимой для проведения расчета:
 - собираются и анализируются данные, характеризующие экономические, социальные и другие факторы, влияющие на размер убытков;
 - собираются специальные данные (более детальная информация, относящаяся к рассматриваемому объекту). Осуществляется анализ правоустанавливающих документов, финансовой отчетности; влияния на бизнес изымаемого имущества и прочее;
2. Выявление состава убытков: на этом этапе в зависимости от вида (права) обладания изымаемым имуществом устанавливается конкретный перечень статей убытков, подлежащих возмещению;
3. Проведение расчетов: на этом этапе производится собственно расчет величин различных выявленных статей убытков с использованием аппарата математики и финансовой математики, а также элементов аппарата оценщика.

Размер убытков в общем случае рассчитывается по следующей формуле:

$У = УУВ + УТЛ + УПР$, где:

У - общая величина размера понесенных убытков;

УУВ - размер упущенной выгоды;

УТЛ - размер убытков, которые несут обладатели прав на земельные участки в связи с досрочным прекращением обязательств перед третьими лицами;

УПР - размер прочих убытков.

1. Подготовка Заключения о величине убытков: на данном этапе анализируются все результаты, полученные на предыдущих этапах, и обобщенно излагаются в виде отчета в повествовательной форме.

В каждом конкретном случае перечень убытков индивидуален. Поэтому во избежание спорных и конфликтных ситуаций, претензий, как со стороны Заказчика, так и со стороны обладателей прав на земельные участки для выполнения работы необходимо определить и согласовать (по возможности) с ними перечень убытков». Таким образом, оптимальным решением данного вопроса является согласованный перечень убытков, в том числе и прочих, представленный в Задании на определение размера убытков.

Типичными в составе прочих убытков, причиненных правообладателю изъятием принадлежащего им земельного участка, следует выделить:

- Убытки, связанные с перебазированием;
- Убытки, связанные с регистрацией прав на объект недвижимости;
- Убытки, связанные с услугами риэлторов;
- Убытки, связанные с затратами на аренду недвижимого имущества в период поиска недвижимости взамен изымаемой (временное проживание и хранение имущества).

Следует отметить, что, согласно п.2 ст. 15 ГК РФ, правообладатель при изъятии земельного участка, несет также реальный ущерб в размере справедливой (рыночной) стоимости изымаемого объекта. В рамках всего данного Заключения и конкретно данного раздела этот вид понесенного убытка не рассматривается; расчет и удостоверение его стоимости представлены в соответствующем разделе «Отчета об оценке» (см. также «Допущения и ограничивающие условия, принятые в расчетах»).

5.3. Характеристика изымаемого имущества

Изымаемые объекты представляют собой:

- часть земельного участка с кадастровым номером 40:03:050102:193, площадь 168 кв.м., категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешённое использование: для сельскохозяйственного производства, расположенного по адресу: Калужская обл., р-н Боровский, д.Кривское, ЗАО «Кривское»;

- часть земельного участка с кадастровым номером 40:03:050102:261, площадь 25463 кв.м., категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешённое использование: для сельскохозяйственного производства, расположенного по адресу: Калужская обл., р-н Боровский, д.Кривское;

- часть земельного участка с кадастровым номером 40:03:050102:257, площадь 3312 кв.м., категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешённое использование: для сельскохозяйственного производства, расположенного по адресу: Калужская обл., р-н Боровский, д.Кривское;

- часть земельного участка с кадастровым номером 40:03:050102:266 (наложение на участок 40:03:050102:103), площадь 8137 кв.м., категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешённое использование: для сельскохозяйственного производства, расположенного по адресу: Калужская обл., р-н Боровский, д.Кривское.

Описание земельных участков составлено на основании предоставленных Заказчиком документов: Задание на оценку; Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости.

Под правом собственности понимается осуществление собственником прав владения, пользования и распоряжения своим имуществом и совершения в отношении принадлежащего ему имущества любых действий, не противоречащих закону и не нарушающих прав и охраняемых законом интересов других лиц (ст. 209 ГК РФ).

Данные об основных характеристиках изымаемого земельного участка приведены в п. 2.1 настоящего отчета.

5.4. Определение размера убытков

В п. 5.2 настоящего Заключения Исполнителем был выявлен перечень убытков, подлежащий расчету:

1. упущенная выгода;
2. убытки, которые несут обладатели прав на земельные участки в связи с досрочным прекращением обязательств перед третьими лицами и
3. прочие убытки:
 - Убытки, связанные с перебазированием;
 - Убытки, связанные с регистрацией прав на объект недвижимости;
 - Убытки, связанные с услугами риэлторов;
 - Убытки, связанные с затратами на аренду недвижимого имущества в период поиска недвижимости взамен изымаемой (временное проживание и хранение имущества).

Расчет упущенной выгоды

Упущенная выгода представляет собой неполученный доход, который обладатели прав на земельные участки получили бы при обычных условиях гражданского оборота, если бы их права не были нарушены.

Определение размера упущенной выгоды осуществляется путем дисконтирования будущих неполученных за период восстановления нарушенного производства денежных потоков, которые обладатели прав на земельные участки получили бы при обычных условиях гражданского

оборота, если бы их права не были нарушены. Следует отметить, что определение размера упущенной выгоды производится только в том случае, если предпринимательская деятельность осуществляется в соответствии с законодательством РФ. Представленные предпринимателями данные следует проверить на соответствие рыночным данным. В том случае, если получение документов о финансово-хозяйственной деятельности юридического лица (индивидуального частного предпринимателя) не представляется возможным, расчет упущенной выгоды следует производить на основании рыночных (среднеотраслевых) данных, характеризующих основные показатели деятельности рассматриваемой отрасли (средняя цена производителя, средний уровень рентабельности, средняя производительность (урожайность) и т.д.).

Согласно предоставленным документам и Осмотру рассматриваемые объекты оценки:

- часть земельного участка с кадастровым номером 40:03:050102:193, площадь 168 кв.м., категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешённое использование: для сельскохозяйственного производства, расположенного по адресу: Калужская обл., р-н Боровский, д.Кривское, ЗАО «Кривское»;

- часть земельного участка с кадастровым номером 40:03:050102:261, площадь 25463 кв.м., категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешённое использование: для сельскохозяйственного производства, расположенного по адресу: Калужская обл., р-н Боровский, д.Кривское;

- часть земельного участка с кадастровым номером 40:03:050102:257, площадь 3312 кв.м., категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешённое использование: для сельскохозяйственного производства, расположенного по адресу: Калужская обл., р-н Боровский, д.Кривское;

- часть земельного участка с кадастровым номером 40:03:050102:266 (наложение на участок 40:03:050102:103), площадь 8137 кв.м., категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешённое использование: для сельскохозяйственного производства, расположенного по адресу: Калужская обл., р-н Боровский, д.Кривское являются незастроенными и никак не используются на дату оценки.

Таким образом, размер упущенной выгоды, причиненной обладателям прав на часть земельного участка его изъятием, рассчитанный на 24.10.2019 года, составил: 0 (ноль) рублей.

Расчет величины убытков, причиненных досрочным прекращением обязательств перед третьими лицами

Размер убытков, которые несут собственники земельного участка, землепользователи, землевладельцы, арендаторы земельных участков, в связи с досрочным прекращением обязательств перед третьими лицами определяется путем сложения сумм расходов, которые понесли или должны понести обладатели прав на земельные участки в соответствии с установленной законом и (или) договором ответственностью перед третьими лицами, возникающей в связи с досрочным прекращением обязательств (в том числе, расходов по выплате третьим лицам штрафов, неустоек, пени, процентов за пользование чужими денежными средствами, потери сумм задатка), а также по выплате третьим лицам сумм понесенных ими убытков в связи с досрочным прекращением обязательств в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

Для определения размера убытков, которые причинены обладателям прав на земельные участки, в связи с досрочным прекращением обязательств перед третьими лицами, осуществляется анализ действующего законодательства Российской Федерации и договоров, заключенных обладателями прав на земельные участки, с третьими лицами, на предмет установления видов и размера ответственности, которую должны понести обладатели прав на земельные участки в связи с досрочным прекращением обязательств перед третьими лицами в результате изъятия или временного занятия земельных участков, ограничения их прав.

Выявленные в ходе анализа договоров убытки, рассчитываются в соответствии с условиями, указанными в договорах.

В качестве третьих лиц, перед которыми обладатели прав на земельные участки могут понести ответственность могут выступать:

- арендаторы объектов недвижимости, оборудования;
- поставщики товаров и услуг;

- потребители продукции;
- другие лица.

Определение размера убытков возникших вследствие досрочного прекращения обязательств перед третьими лицами произведено не было, так как отсутствует документально подтвержденная информация о существующих договорных отношениях между обладателями прав на рассматриваемый земельный участок и третьими лицами.

Таким образом, размер убытков по досрочному прекращению обязательств правообладателю перед третьими лицам, рассчитанный на 24.10.2019 г., составил: 0 (ноль) рублей.

Расчет величины прочих убытков

Возможный перечень прочих убытков, причиненных правообладателю изъятием свободного земельного участка, представлен в п. 5.2

Расчет убытков, связанных с перебазированием

При расчете размера убытков, связанных с перебазированием, следует учитывать, что в их состав в общем случае должны входить расходы, связанные с демонтажем и последующем монтажом оборудования на новом месте, услуги по упаковке имущества, услуги грузчиков, а также услуги по доставке имущества на новое место.

Согласно предоставленным документам, часть земельного участка (площадью 707 кв.м.) является незастроенной. Следовательно, правообладатель не понесет затрат на перебазирование, то есть величина размера убытков по перебазированию равна нулю.

Таким образом, размер убытков, связанных с перебазированием, рассчитанный на 24.10.2019 г., составил: 0 (ноль) рублей.

Расчет убытков, связанных с регистрацией прав на объект недвижимости

При расчете размера убытков, связанных с регистрацией объекта недвижимости, в их состав следует включать затраты, связанные с уплатой государственной пошлины и сборов за регистрацию права собственности (договора аренды) на вновь приобретенный объект недвижимости (имущественный комплекс), а также стоимость услуг специализированной юридической фирмы за содействие в проведении регистрации.

Размер государственной пошлины и сборов, уплачиваемых за регистрацию объекта недвижимости, рассчитывается исходя из анализа федерального, регионального и местного законодательства, регулирующего государственную регистрацию объектов недвижимого и сделок с ними.

Расчет убытков, связанных с уплатой государственной пошлины за государственную регистрацию права собственности на вновь приобретенный объект недвижимости, произведен с учетом следующих условий:

- собственник изымаемого имущества самостоятельно приобретает объект недвижимости взамен изымаемого;
- при выборе объекта недвижимости правообладатель понесет на регистрацию перехода права собственности (в соответствии с ст. 333.33 НК РФ.)

С 01.01.2015 Федеральным законом от 21.07.2014 № 221-ФЗ «О внесении изменений в главу 25.3 части второй Налогового кодекса Российской Федерации» изменяются размеры государственной пошлины.

№	Описание операции	Сумма пошлины (руб.)
9	Государственная регистрация доли в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме	200
10	Государственная регистрация доли в праве общей собственности на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения	100
11	Государственная регистрация права, ограниченного (временный) владение земельными участками из земель сельскохозяйственного назначения, сделок, на основании которых возникают (обременяются) права на них (за исключением юридически значимых действий, предусмотренных подпунктами 22.1 и 24 пункта 1 статьи 333.33 Налогового кодекса Российской Федерации)	350

Рисунок 15. Размер государственной пошлины (Источник информации: <https://rosreestr.ru>).

Государственная пошлина за регистрацию прав, ограничений (обременений) прав на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения, сделок, на основании которых ограничиваются (обременяются) права на них (за исключением юридически значимых действий, предусмотренных подпунктами 22.1 и 24 пункта 1 статьи 333.33 Налогового кодекса Российской Федерации) для всех категорий плательщиков составляет 350 рублей. (Источник информации: <https://rosreestr.ru/site/ur/zaregistririvat-needvizhimoe-imushchestvo-/?price>).

Таким образом, государственная пошлина за 2 земельных участка, образованных путем раздела из каждого земельного участка, являющегося объектом оценки, составит 700 руб. (350 + 350).

Таким образом, размер убытков, связанных с регистрацией объекта недвижимости рассчитанный на 24.10.2019 года, составит:

Наименование объекта	Расчет убытков, связанных с регистрацией прав на объект недвижимости, руб.
- часть земельного участка с кадастровым номером 40:03:050102:193, площадь 168 кв.м., категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешённое использование: для сельскохозяйственного производства, расположенного по адресу: Калужская обл., р-н Боровский, д.Кривское, ЗАО «Кривское»;	700
- часть земельного участка с кадастровым номером 40:03:050102:261, площадь 25463 кв.м., категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешённое использование: для сельскохозяйственного производства, расположенного по адресу: Калужская обл., р-н Боровский, д.Кривское;	700

- часть земельного участка с кадастровым номером 40:03:050102:257, площадь 3312 кв.м., категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешённое использование: для сельскохозяйственного производства, расположенного по адресу: Калужская обл., р-н Боровский, д.Кривское;	700
- часть земельного участка с кадастровым номером 40:03:050102:266 (наложение на участок 40:03:050102:103), площадь 8137 кв.м., категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешённое использование: для сельскохозяйственного производства, расположенного по адресу: Калужская обл., р-н Боровский, д.Кривское	700

5.5. Итоговое заключение о размере убытков

Таким образом, величина убытков, причиненных изъятием части земельного участка, рассчитанная на 24.10.2019 г., составляет без учета НДС:

Таблица. Определение итоговой величины компенсационных выплат

Наименование объекта	Упущенная выгода, руб.	Убытки, причиненные досрочным прекращением обязательств перед третьими лицами. руб.	Расчет убытков, связанных с перебазированием, руб.	Расчет убытков, связанных с регистрацией прав на объект недвижимости, руб.	Расчет убытков, связанных с услугами риэлторов, руб.	Расчет убытков, связанных с затратами на аренду недвижимого имущества, руб.	ИТОГО
- часть земельного участка с кадастровым номером 40:03:050102:193, площадь 168 кв.м., категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешённое использование: для сельскохозяйственного производства, расположенного по адресу: Калужская обл., р-н Боровский, д.Кривское, ЗАО «Кривское»	0	0	0	700	0	0	700
- часть земельного участка с кадастровым номером 40:03:050102:261, площадь 25463 кв.м., категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешённое использование: для сельскохозяйственного производства, расположенного по адресу: Калужская обл., р-н Боровский, д.Кривское	0	0	0	700	0	0	700
- часть земельного участка с кадастровым номером 40:03:050102:257, площадь 3312 кв.м., категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешённое использование: для сельскохозяйственного производства, расположенного по адресу: Калужская обл., р-н Боровский, д.Кривское	0	0	0	700	0	0	700
- часть земельного участка с кадастровым номером 40:03:050102:266 (наложение на участок 40:03:050102:103), площадь 8137 кв.м., категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешённое использование: для	0	0	0	700	0	0	700

сельскохозяйственного производства, расположенного по адресу: Калужская обл., р-н Боровский, д.Кривское							
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--	--	--	--	--	--	--

Оценщик



Альмишева О.И.

ИСТОЧНИКИ ИССЛЕДОВАНИЯ

Нормативные акты

1. Федеральный закон от 29.07.1998 N 135-ФЗ (редакция, действующая с 01.07.2017г.) "Об оценочной деятельности в Российской Федерации";
2. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297;
3. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 298;
4. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 299;
5. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611;
6. Распоряжение Минимущества России от 06.03.2002 № 568-р. «Об утверждении методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков»
7. Закон РФ «Гражданский Кодекс РФ» № 51-ФЗ от 30.11.94г.
8. Закон РФ «Земельный Кодекс РФ» 25 октября 2001 года N 136-ФЗ
9. Закон РФ «Налоговый Кодекс РФ» № 117-ФЗ от 05.08.2000г.
10. Закон РФ «Градостроительный Кодекс РФ» № 190-ФЗ от 29.12.2004г.

Методическая и справочная литература

11. Оценка недвижимости: Учебник / Под ред. А.Г.Грязновой, М.А.Федотовой. – М. Финансы и статистика, 2004. – 496с.: ил.
12. В.Е.Есипов, Г. А. Маховикова, В.В. Терехова Оценка бизнеса. – СПб.: Питер, 2006
13. Справочник Оценщика недвижимости - 2017. Земельные участки. Под ред. Лейфера Л.А.

Документы, предоставленные Заказчиком

14. Выписки из ЕГРП

Другие источники

15. <http://www.economy.gov.ru>
16. <https://pkk5.rosreestr.ru>
17. <https://kaluga.cian.ru>
18. <https://www.avito.ru>

**ПРИЛОЖЕНИЕ 1 Копии документов, подтверждающих полномочия
проведения оценки Оценщиком**



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

СВИДЕТЕЛЬСТВО
 о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

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

Оценщик:

Альмишева Ольга Игоревна

(фамилия, имя и отчество)

паспорт: серия 2915 № 703830, выдан 21.08.2015г.
 Отделом УФМС России по Калужской области в гор. Калуге

(орган, выдавший документ)

включен в реестр членов РОО:
 «05» августа 2010г., регистрационный № 006769
 Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей
 территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным
 законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-
 ФЗ от 29.07.1998г.

Выдано «27» ноября 2018 года.

Президент



С.А. Табакова

0025723 *



ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ

105066, Москва, 1-й Басманный пер., 2А; ☒ 107078, г. Москва, а/я 308;
Тел.: (495) 662-74-25, (499) 265-67-01; Факс: (499) 267-87-18; E-mail: info@sr000.ru; http://www.sr000.ru



Член Международной федерации
участников рынка недвижимости
(IFRVA)



Ассоциированный член Европейской
группы ассоциаций оценщиков
(EGoVA)



Член
Торгово-промышленной палаты
Российской Федерации



Член Международного комитета
по стандартам оценки
(IVSC)

Выписка

из реестра саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Альмишевой Ольги Игоревны

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

о том, что Альмишева Ольга Игоревна

(Ф.И.О. оценщика)

является членом РОО и включен(а) в реестр «05» августа 2010 г. за регистрационным номером 006769

Добровольная приостановка права осуществления оценочной деятельности: нет

Приостановка права осуществления оценочной деятельности как мера дисциплинарного воздействия: нет

Данные сведения предоставлены по состоянию на 27 ноября 2018 г.

Дата составления выписки 27 ноября 2018 г.



Исполнительный директор

С.Д. Заякин

(подпись)



ДОГОВОР (СТРАХОВОЙ ПОЛИС)

№ 433-121121/18 / 0325R/776/00002/18 - 006769 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 - 006769 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. **Альмишева Ольга Игоревна**
Паспортные данные: Сер. 2915 №703830 выдан Отделом УФМС России по Калужской области в гор. Калуге (код подразделения - 400-031) 21.08.2015
Адрес регистрации: 248000, Калужская область, г. Калуга, ул. Пролетарская, д. 47, кв./оф. 39
- 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 являлся 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. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):** 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.
- 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:

Альмишева Ольга Игоревна

СОСТРАХОВЩИК 1: СПАО «Ингосстрах»

От Состраховщика 1:

(Начальник отдела страхования филиала СПАО «Ингосстрах» в г. Архангельске) Начальник отдела страхования филиала СПАО «Ингосстрах» в г. Архангельске С.Ю. на основании доверенности № 579824513/17 от 20.11.2017г. и №9368/18 от 23.08.2018г. от АО «АльфаСтрахование»



**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 014735-1

« 21 » сентября 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Альмишевой Ольге Игоревне

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр по организации подготовки
управленческих кадров»

от « 21 » сентября 20 18 г. № 89

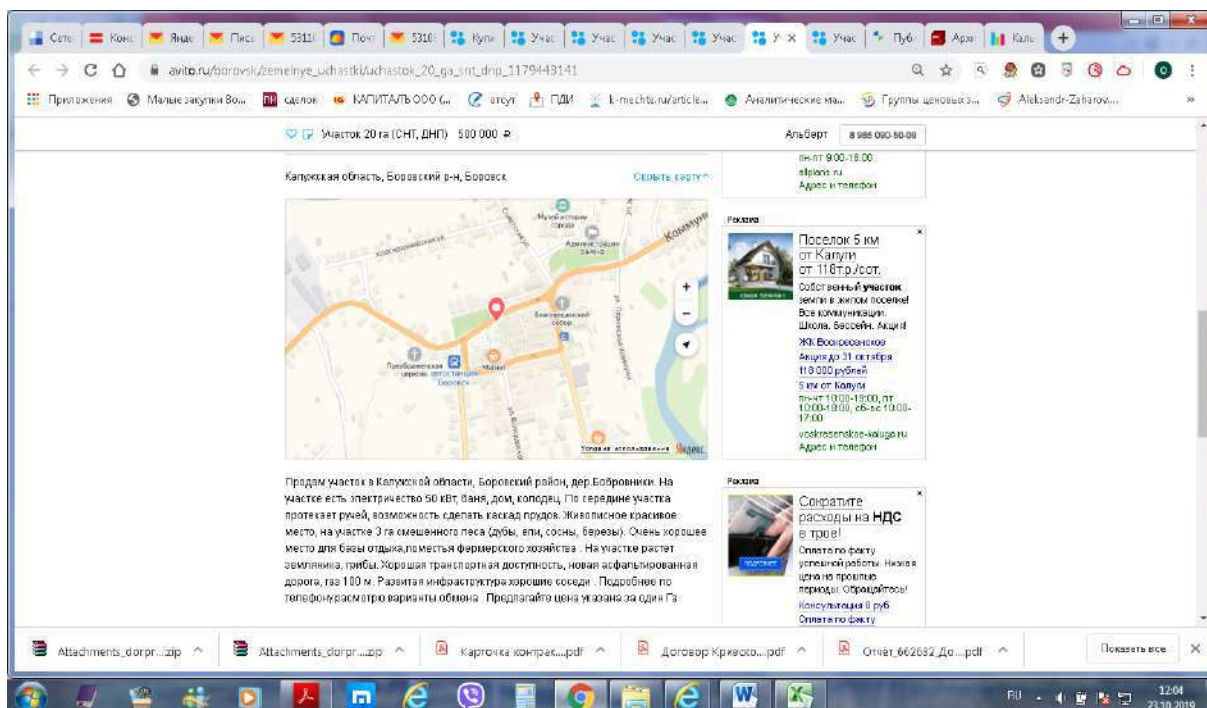
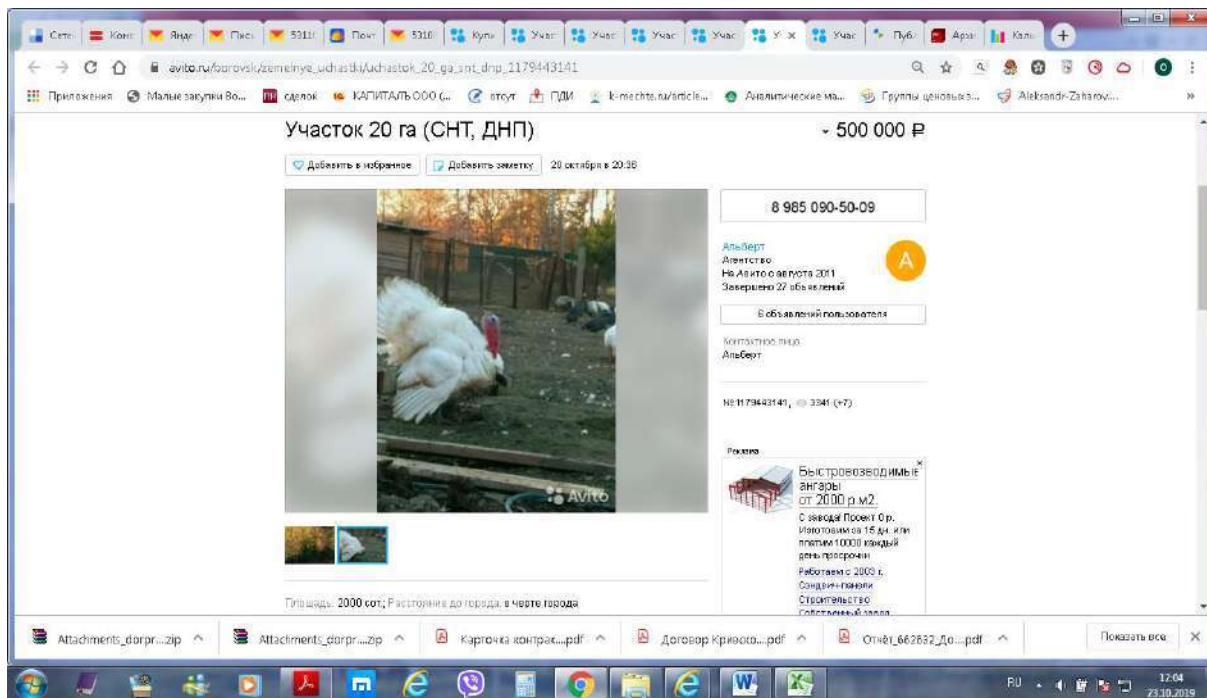
Директор

 А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 21 » сентября 20 21 г.

ПРИЛОЖЕНИЕ 2


Изображение экранов, содержащих сведения, используемые в отчете



avito.ru/kremenki/zemelnye_uchastki/uchastok_5_ga_snt_dnp_1597627567

Участок 5 га (СНТ, ДНП) 2 100 000 ₽

Добавить в избранное | Добавить заметку | 21 октября в 14:37




8 910 915-75-68

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

Сергей
Частное лицо
На Avito с февраля 2012
Заслужено 4 отзыва

0 объявлений пользователя

№ 1597627567, 1885 (+37)



Площадь: 500 сот, Расстояние до города: 10 км

Калуужская область, Жуковский р-н, Кременки

Скрыть карту

Посмотреть 5 км от Калуги

Attachments_dorpr...zip | Attachments_dorpr...zip | Карточка контрак...pdf | Договор Кривоств...pdf | Отчет_662632_До...pdf | Показать все


12:00 23.10.2019

avito.ru/kremenki/zemelnye_uchastki/uchastok_5_ga_snt_dnp_1597627567

Участок 5 га (СНТ, ДНП) 2 100 000.000.000 ₽

Сергей 8 910 915-75-68 Написать сообщение

Калуужская область, Жуковский р-н, Кременки



Скрыть карту

Предается великолепный участок (четыре участка по 1,2га) в Тарусском районе
Калуужской области д. Селиверстово (120км от Москвы/Симферополя/Киева),
общей площадью 5 га, окруженный со всех сторон лесополосой. Круглогодичный
подъезд к участку по бетонной дороге. Красивое место для постройки родового
имения вдали от мегаполисов и посторонних глаз. Через дорогу находится
окрестность, много грибов и ягод, платная рыбалка. Законодательством
разрешена застройка участка до 30% от общей площади. Налог на 5 га составляет
150 руб в год. Можете пользоваться лесом вокруг Вашего участка (это еще плюс 4,5
га бесплатно)

Посмотреть 5 км от Калуги
от 118т.руб/сут.
Собственный уютный домик в хилом
лесу! Все современно. Школа,
Бассейн, Асфальт
yuzkresnokoe@yandex.ru

Газопроводные Мини-ТЭЦ
«под ключ»
Цена 140т. + 2руб. кВт. Включено
Топло. Оборудование 2х-контур
выбравит ROLIT.
yuzkresnokoe@yandex.ru

Attachments_dorpr...zip | Attachments_dorpr...zip | Карточка контрак...pdf | Договор Кривоств...pdf | Отчет_662632_До...pdf | Показать все

12:00 23.10.2019

Участок 2.46 га (СНТ, ДНП) 1 450 000 ₽ +690 000 ₽

Добавить в избранное Добавить заметку 20 сентября в 19:23

8 910 609-23-17

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Александр
Активнее
На Avito с апреля 2009
Завершено 88 объявлений

26 объявлений пользователей

СОВМЕЩЕННОЕ ИМЯ:
Александр

№180688374, ID: 55 (+8)

Площадь: 246 сот, Расстояние до города: 10 км

Attachments_dorpr...zip Attachments_dorpr...zip Карточка контрак...pdf Договор купли...pdf Отчет_662632_Д...pdf Показать все

Участок 2.46 га (СНТ, ДНП) 1 450 000 ₽ Александр 8 910 609-23-17 Написать сообщение

Площадь: 246 сот, Расстояние до города: 10 км

Капузская область, Жуковский р-н, д. Сеннино Скрыть карту

Предлагается земельный участок площадью 246 соток 2 4 га, расположенный по адресу: Капузская область, Жуковский район, деревня Сеннино. Земельный участок расположен в 102 км от МКАД 40 км Капузское / Киевской/ Варшавские шоссе. категория: земли с/ назначения, вид разрешенного использования: для с/ производства. Участок расположен в тихом месте, на берегу Плотва с бетонной оградой 300

Квартиры в Капуго на улице Тольмина! Крупнейшее агентство недвижимости в Капуго. Лучший поиск, профессиональные специалисты! [kapygo40.ru](#)

Продажа бетонных заборов Прием заказов и продажа изделий на базе из Ольховского комбината УЗМ. [skidm.ru](#)

Attachments_dorpr...zip Attachments_dorpr...zip Карточка контрак...pdf Договор купли...pdf Отчет_662632_Д...pdf Показать все

Участок 4,5 га (СНТ, ДНП) 2 000 000 руб.

Капская область, Боровский р-н, Боровск

Срочно. Рассрочка. Аренда. Самая низкая цена в районе! Соседний подобный участок стоит 4 500 000!!! Никто в этом районе не найдёт! Вокруг от миллиона за гектар. Участок 450 соток (4,5 гектар). Назначение земли - РОВ, что позволяет застраивать до 30% участка. Ещё один плюс - из соседей только морковка и т.д. :) На участке пруд с карасями, небольшой кусок леса, вокруг несколько водоемов. Почти в центре г. Боровск, вся инфраструктура города в ближайшей доступности. Налог 460 рублей в год. 25 км от границ новой Москвы по Киевскому шоссе. 45 минут от МКАД. На плане кажется узким это совсем не так. Все вопросы и предложения обсуждаем! Агентам хороший процент

УЗВ для разведения своей рыбы!

Услуги бухгалтера!

Выполняем все работы штатного бухгалтера и соответствия нововозм.

Attachments_dorpr...zip

Attachments_dorpr...zip

Карточка контрак...pdf

Договор Кривоско...pdf

Отчет_662692_До...pdf

Показать все

11:52 23.10.2019

ПРИЛОЖЕНИЕ 3

Копии документов, использованных оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта

Перечень земельных участков, подлежащих оценке
«Строительство муниципальной магистральной улицы общегородского значения в продолжение проспекта Ленина от пересечения с улицей Владимира Малых до пересечения с улицей Борисоглебская в городе Обнинске»

№ п/п	Условный номер земельного участка	Кадастровый номер земельного участка/квартала	Правообладатель	Вид права	Местоположение	Площадь земельного участка, кв.м. часть/общая	Категория земель	Разрешённое использование по фактическому использованию
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	3У3	40-03-050102-193	Фролов Сергей Сергеевич/Закроее акционерное общество «Агропромышленная фирма "Кривское"»	Собственность/Аренда	установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Калужская область, р-н Боровский, д. Кривское, ЗАО "Кривское"	-	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства
2	3У4	40-03-050102-261	Общество с ограниченной ответственностью «Промышленно-коммерческое предприятие "Восточная Звезда" /Закроее акционерное общество "Обнинскоргсинтез"»	Собственность/Ипотека	установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Калужская область, р-н Боровский, д. Кривское	25370	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства
3	3У5	40-03-050102-257	Общество с ограниченной ответственностью «Промышленно-коммерческое предприятие "Восточная Звезда" /Закроее акционерное общество "Обнинскоргсинтез"»	Собственность/Ипотека	Калужская область, р-н Боровский, д. Кривское	-	-	Для сельскохозяйственного производства
4	3У6(1)	40-03-050102-266 (наложение на 40-03-050102-103)	Дроздова Елена Ивановна	Собственность	установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Калужская область, р-н Боровский, д. Кривское	5361	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства
	3У6(2)	171				Для сельскохозяйственного производства		
5	3У16	40-03-058302-51	Деменов Александр Леонидович	Собственность	установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Калужская область, Боровский район, в районе д. Кривское	41	Земли населенных пунктов	предпринимательство

ФИЛИАЛ ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ "ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА РОСРЕЕСТРА" ПО КАЛУЖСКОЙ ОБЛАСТИ
(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 12.09.2019 г., поступившего на рассмотрение 12.09.2019 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
16.09.2019	№ 40/000/006/2019-33241			
Кадастровый номер:		40:03:050102:193		

Номер кадастрового квартала:	40:03:050102
Дата присвоения кадастрового номера:	07.09.2016
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка Почтовый адрес ориентира: Калужская область, р-н Боровский, д. Кривское, ЗАО "Кривское"
Площадь:	3337 +/- 36 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	7875,32
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Виды разрешенного использования:	Для сельскохозяйственного производства
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Для данного земельного участка обеспечен доступ посредством земельного участка (земельных участков) с кадастровым номером (кадастровыми номерами) 40:03:050102:101.
Получатель выписки:	Соловьева Лариса, от имени представляемого по доверенности. Администрация города Обнинска

ИНЖЕНЕР ОТДЕЛА ПОДГОТОВКИ СВЕДЕНИЙ

Левина Е. А.

М.П.

Раздел 2
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах на объект недвижимости

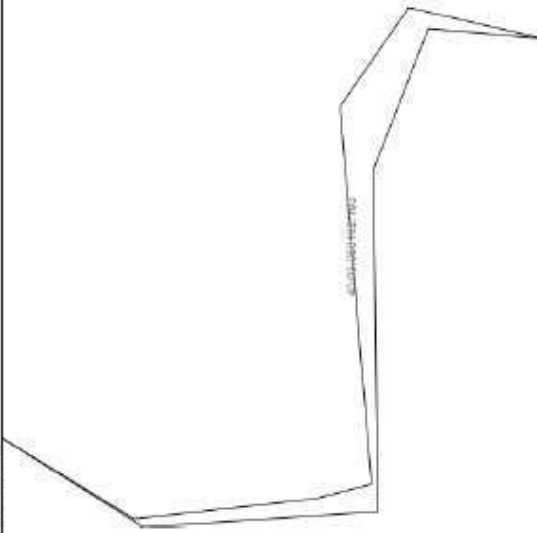
Земельный участок		
Лист № <u>2</u> Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : _____	Всего листов выписки: _____
16.09.2019 № 40/000/006/2019-33241		
Кадастровый номер: <u>40:03:050102:193</u>		
1. Правообладатель (правообладатели):	Фролов Сергей Сергеевич, дата рождения: 28.02.1981, место рождения: д. Войново Людиловского района Калужской области, гражданство: Российская Федерация, СНИЛС: 114-171-960 34, паспорт гражданина Российской Федерации: серия 29 00 № 143986, выдан 26.03.2001 ОВД города Обоянска Калужской области, код подразделения: 402-004	
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 40-40/003-40/003/016/2016-5810/1 от 16.09.2016	
3. Документы-основания:	3.1. Сведения не представляются	
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
вид:	Аренда, весь объект, арендная плата составляет 1145820 рублей 00 копеек в месяц	
дата государственной регистрации:	16.09.2016	
номер государственной регистрации:	40-40/003-40/003/016/2016-3383/17	
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:	с 31.05.2016 на 5 лет	
4. 4.1.1. лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:	Закрытое акционерное общество Агропромышленная фирма "Кривское", ИНН: 4003003825, ОГРН: 1034000534645	
основание государственной регистрации:	Договор аренды земельного участка от 13.10.2014 №202, дата регистрации 24.12.2014, №40-40/03/032/2014-247;	
	Дополнительное соглашение к договору № 202 аренды земельного участка от 13 октября 2014 года от 01.04.2016, дата регистрации 31.05.2016, №40-40/003-40/003/016/2016-3383/1;	
	Дополнительное соглашение к договору аренды земельных участков от 13.10.2014г. № 202 от 01.01.2019, дата регистрации 08.05.2019, №40:03:050102:190-40/003/2019-1	
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
ИНЖЕНЕР ОТДЕЛА ПОДГОТОВКИ СВЕДЕНИЙ		
		Левина Е. А.

М.П.

Раздел 3
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Описании местоположения земельного участка

Земельный участок			
Лист № <u>3</u>	Всего листов раздела <u>3</u> : _____	Всего разделов _____	Всего листов выписки _____
16.09.2019 № 40/000/006/2019-33241			
Кадастровый номер:			40-03-050102-193

План (чертеж, схема) земельного участка:



Масштаб 1:	Условные обозначения:
ИНЖЕНЕР ОТДЕЛА ПОДГОТОВКИ СВЕДЕНИЙ	
Левина Е. А.	

М.П.

ФИЛИАЛ ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ "ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА РОСРЕЕСТРА" ПО
КАЛУЖСКОЙ ОБЛАСТИ
(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 12.09.2019 г., поступившего на рассмотрение 12.09.2019 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра
недвижимости:

Земельный участок	
Лист № _____ Раздела 1 _____	Всего листов раздела 1: _____
16.09.2019 № 40/000/006/2019-33257	Всего разделов: _____
Кадастровый номер:	40-03-050102.261
Номер кадастрового квартала:	40-03-050102
Дата присвоения кадастрового номера:	25.08.2017
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Калужская область, р-н Боровский, д. Кравское
Площадь:	151151 +/- 3401,84 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	438337,90
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	40-03-050102.128, 40-27-0000000-42
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Виды разрешенного использования:	для сельскохозяйственного производства
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Соловьева Лариса, уполномоченное лицо от имени представляемого: Администрация города Обнинска
ИНЖЕНЕР ОТДЕЛА ПОДГОТОВКИ СВЕДЕНИИ (полное наименование должности)	Левина Е. А. (подпись) (инициалы, фамилия)

М.П.

Раздел 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах на объект недвижимости

Земельный участок	
Лист № <u>2</u> Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : <u> </u>
<u>16.09.2019</u> № <u>40/000/006/2019-33257</u>	Всего листов выписки: <u> </u>
Кадастровый номер: <u>40:03:050102:261</u>	

1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Общество с ограниченной ответственностью промышленно-коммерческое предприятие "Восточная Звезда", ИНН: 4025040309, ОГРН: 1024000955835
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 40-03-050102:261-40/003/2017-1 от 25.08.2017
3. Документы-основания:	3.1. Сведения не предоставляются
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
вид:	Ипотека
дата государственной регистрации:	17.05.2018
номер государственной регистрации:	40-03-050102:261-40/003/2018-2
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:	с 17.05.2018 на 1 год
4. 4.1.1. лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:	Закрытое акционерное общество "Обнинскоргсинтез", ИНН: 4025415519, ОГРН: 1074025007781
основание государственной регистрации:	Договор займа денег с обеспечением исполнения обязательств в виде залога недвижимого имущества(ипотека) от 11.05.2018
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа.	данные отсутствуют

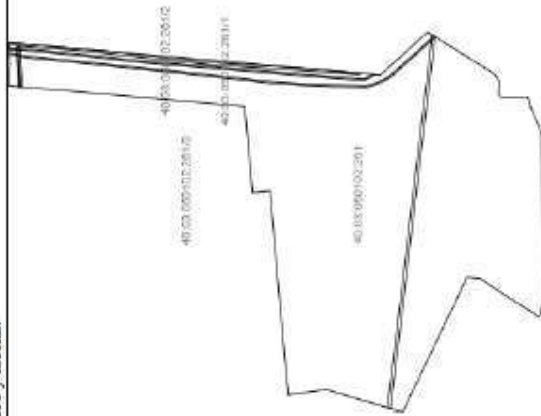
ИНЖЕНЕР ОТДЕЛА ПОДГОТОВКИ СВЕДЕНИЙ	Левина Е. А.
(подпись)	(подпись)

М.П.

Раздел 3
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок	
Лист № <u>3</u> Раздела <u>3</u>	Всего листов раздела <u>3</u> : _____ Всего листов выписки: _____
16.09.2019 № 40/000/006/2019-33257	
Кадастровый номер: 40-03-050107-261	

План (чертеж, схема) земельного участка:



Масштаб 1: _____ Условные обозначения: _____

ИНЖЕНЕР ОТДЕЛА ПОДГОТОВКИ СВЕДЕНИЙ	
_____ (подпись)	_____ (подпись)
_____ (подпись)	Левина Е. А.
_____ (подпись)	_____ (подпись)

М.П.

ФИЛИАЛ ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ "ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА РОСРЕЕСТРА" ПО КАЛУЖСКОЙ ОБЛАСТИ

(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 12.09.2019 г., поступившего на рассмотрение 12.09.2019 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок	
Лист № _____ Раздела 1	Всего листов раздела 1: _____
16.09.2019 № 40/000/006/2019-33248	Всего разделов: _____
Кадастровый номер:	40-03-050102-257
Номер кадастрового квартала:	40-03-050102
Дата присвоения кадастрового номера:	28.07.2017
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Калужская область, р-н Боровский, д. Кривское
Площадь:	43937 +/- 1834.10 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	127417.30
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	40-27-0000000-42
Категория земель:	
Виды разрешенного использования:	Для сельскохозяйственного производства
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Соловьева Лариса, уполномоченное лицо от имени представляемого. Администрация города Обнинска
ИНЖЕНЕР ОТДЕЛА ПОДГОТОВКИ СВЕДЕНИЙ	
	(подпись)
	Левина Е. А.
	(подпись, фамилия)

М.П.

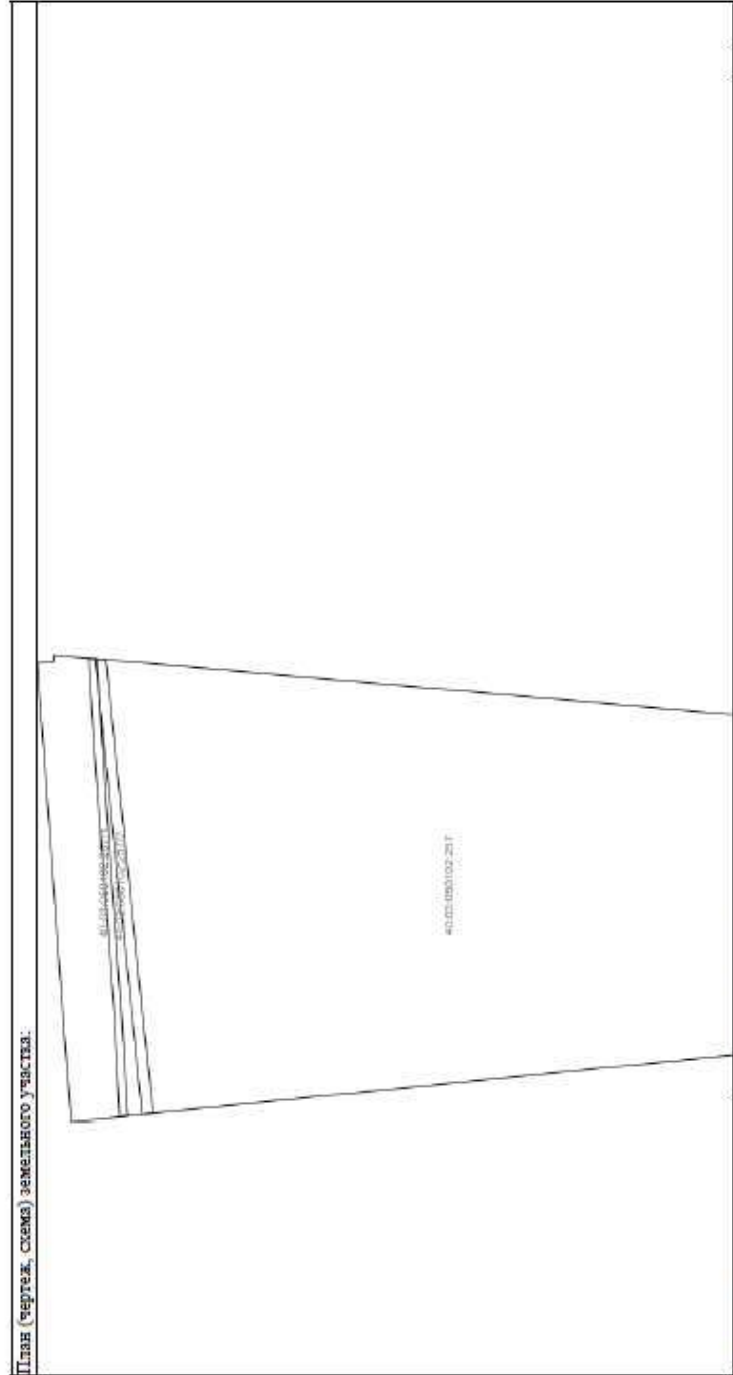
Раздел 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах на объект недвижимости

Земельный участок	
Лист № <u>2</u> Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : _____
(Имя объекта недвижимости)	
16.09.2019 № 40/000/006/2019-33248	Всего листов выписки: _____
Катастровый номер: 40-03-050102-257	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Общество с ограниченной ответственностью промышленно-коммерческое предприятие "Восточная Звезда", ИНН: 4025040309, ОГРН: 1024000955835
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 40-03-050102-257-40/003/2017-1 от 01.08.2017
3. Документы-основания:	3.1. сведения не предоставляются
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
вид:	Ипотека
дата государственной регистрации:	17.05.2018
номер государственной регистрации:	40-03-050102-257-40/003/2018-2
срок, на который установлено ограничение прав и обременение	с 17.05.2018 на 1 год
4. 4.1.1. объекта:	Закрытое акционерное общество "Обнинскортсинтез", ИНН: 4025415519, ОГРН: 1074025007781
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:	Договор займа денег с обеспечением исполнения обязательств в виде залога недвижимого имущества(ипотека) от 11.05.2018
основание государственной регистрации:	данные отсутствуют
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
ИНЖЕНЕР ОТДЕЛА ПОДГОТОВКИ СВЕДЕНИЙ	
(Подпись государственного служащего)	(Подпись)
	Левина Е. А.
М.П.	

Раздел 3
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок		
Лист № 3	<small>(Из области недвижимости)</small>	Всего листов выписки ____
Раздела 3	Всего листов раздела 3 : ____	Всего разделов : ____
16.09.2019 № 40/000/006/2019-33248		
Кадастровый номер : 40-03-050102-257		



Масштаб 1: _____ **Условные обозначения:** _____

ИНЖЕНЕР ОТДЕЛА ПОДГОТОВКИ СВЕДЕНИЙ _____ **Левина Е. А.** _____
(Подпись) (Подпись)

М.П.

ФИЛИАЛ ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ "ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА РОСРЕЕСТРА" ПО КАЛУЖСКОЙ ОБЛАСТИ
(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 12.09.2019 г., поступившего на рассмотрение 12.09.2019 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок	
Лист № <u>1</u> Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : _____
Всего разделов: _____	
Всего листов выписки: _____	
16.09.2019 № 40/000/006/2019-33236	
Кадастровый номер: 40-03-050102:266	
Номер кадастрового квартала:	40-03-050102
Дата присвоения кадастрового номера:	13.09.2017
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Калужская область, р-н Боровский, д. Кривское
Площадь:	58054 +/- 2108,25 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	168356,60
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Виды разрешенного использования:	Для сельскохозяйственного производства
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Граница земельного участка пересекает границы земельных участков (земельного участка) с кадастровыми номерами (кадастровым номером) 40-03-050102:103.
Получатель выписки:	Соловьева Лариса, от имени представляемого по доверенности. Администрация города Обнинска
ИНЖЕНЕР ОТДЕЛА ПОДГОТОВКИ СВЕДЕНИИ	
(полное наименование организации)	(подпись)
	Левина Е. А.
(инициалы, фамилия)	

М.П.

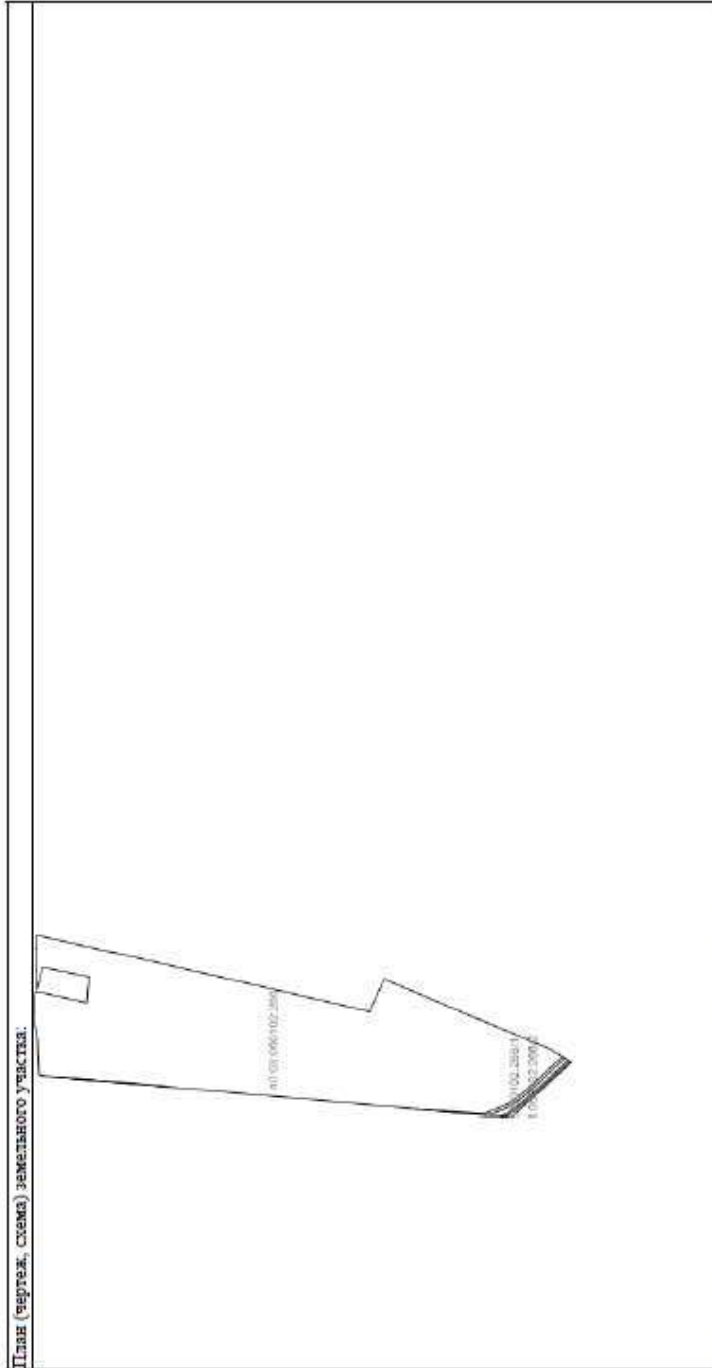
Раздел 2
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах на объект недвижимости

Земельный участок			
Лист № <u>2</u> Раздела <u>2</u>	<small>(наименование)</small>	Всего разделов: <u> </u>	Всего листов выписки: <u> </u>
16.09.2019 № 40/000/006/2019-33236			
Катастровый номер: <u>40-03-050102-266</u>			
1. Правообладатель (правообладатели):	Дроздова Елена Ивановна, дата рождения: 04.09.1974, место рождения: г. Кувьдышев, гражданство: Российская Федерация, СНИЛС: 027-603-236 34, паспорт гражданина Российской Федерации серия 29 12 № 330040, выдан 15.08.2012 Отделом УФМС России по Калужской области в Боровском районе, код подразделения 400-007		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 40-03/050102/266-40/003/2017-1 от 15.09.2017		
3. Документ-основание:	3.1. Сведения не предоставляются		
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано		
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют		
ИНЖЕНЕР ОТДЕЛА ПОДГОТОВКИ СВЕДЕНИЙ			
		<small>(подпись)</small>	<small>(инициалы, фамилия)</small>
		М.П.	Дроздова Е. А.

Раздел 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок		
Лист № <u>3</u> Раздела <u>3</u>	Всего листов раздела <u>3</u> : _____	Всего листов выписки: _____
16.09.2019 № 40/000/006/2019-33236		
Классификационный номер:		40-03-050102-266



Масштаб 1: _____ Условные обозначения: _____

ИНЖЕНЕР ОТДЕЛА ПОДГОТОВКИ СВЕДЕНИЙ _____ Левина Е. А.
(подпись) (подпись, фамилия)

М.П.

Индивидуальный предприниматель
Альмишева Ольга Игоревна
ИНН 402810185675
Адрес: г. Калуга, ул. Пролетарская, 47, кв. 39
E-mail: marketing2017@yandex.ru,
Тел.: 8-910-916-56-33

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № 123/2019
рыночной стоимости и величины компенсационных выплат по
убыткам, включая упущенную выгоду, причиненным изъятием
земельного участка для государственных нужд

<u>Заказчик</u>	ООО «ДОРПРОЕКТ 33»
<u>Объект оценки</u>	- часть земельного участка с кадастровым номером 40:03:058302:51, площадь 41 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешённое использование: предпринимательство, расположенного по адресу: Калужская обл., р-н Боровский, д.Кривское и величина компенсационных выплат по убыткам, включая упущенную выгоду, причиненным изъятием путем выкупа земельного участка для государственных нужд по объекту «Строительство муниципальной магистральной улицы общегородского значения в продолжение проспекта Ленина от пересечения с улицей Владимира Малых до пересечения с улицей Борисоглебская в городе Обнинске»
<u>Дата оценки</u>	24.10.2019 г.
<u>Дата составления отчета</u>	24.10.2019 г.

Калуга, 2019

Директору
ООО «ДОРПРОЕКТ 33»
Г-ну С.И. Мельникову

Уважаемый Семен Игоревич!

В соответствии с договором № 21/10/19 от 21.10.2019г. заключённым между Вами и ИП Альмишевой Ольгой Игоревной была произведена оценка рыночной стоимости объекта недвижимости:

- часть земельного участка с кадастровым номером 40:03:058302:51, площадь 41 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешённое использование: предпринимательство, расположенного по адресу: Калужская обл., р-н Боровский, д.Кривское и величина компенсационных выплат по убыткам, включая упущенную выгоду, причиненным изъятием путем выкупа земельного участка для государственных нужд по объекту «Строительство муниципальной магистральной улицы общегородского значения в продолжение проспекта Ленина от пересечения с улицей Владимира Малых до пересечения с улицей Борисоглебская в городе Обнинске», по состоянию на 24.10.2019 года.

Обращаем Ваше внимание, что это письмо не является отчётом по оценке, а только предваряет отчёт, приведённый далее. Полная характеристика объекта оценки, необходимая информация и расчёты представлены в отчёте, отдельные части которого не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным его текстом, с учётом всех принятых допущений и ограничений.

Приведённые ниже расчёты и анализ, позволяют сделать вывод, рыночная стоимость земельных участков и величина компенсационных выплат по убыткам, включая упущенную выгоду, причиненным изъятием земельного участка для государственных нужд по объекту: «Строительство муниципальной магистральной улицы общегородского значения в продолжение проспекта Ленина от пересечения с улицей Владимира Малых до пересечения с улицей Борисоглебская в городе Обнинске» по состоянию на 24.10.2019 года составляет:

Наименование объекта	Рыночная стоимость, руб.	Упущенная выгода, руб.	Затраты на регистрацию, руб.	Всего, руб.
- часть земельного участка с кадастровым номером 40:03:058302:51, площадь 41 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешённое использование: предпринимательство, расположенного по адресу: Калужская обл., р-н Боровский, д.Кривское	69 754	0	4 000	73 754

Оценка объекта проведена в соответствии с требованиями:

- Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ (редакция, действующая с 01.07.2017г.) "Об оценочной деятельности в Российской Федерации";
- Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297;
- Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 298;
- Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 299;
- Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611;
- Сводом стандартов СРО РОО.

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам, Телефон: 8-910-916-56-33 E-Mail: marketing2017@yandex.ru

Индивидуальный предприниматель



Альмишева О.И.

Оглавление

ГЛАВА I. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	4
1.1. Основные факты и выводы.....	4
1.2. Задание на оценку.....	5
1.3. Сведения о заказчике оценки и об оценщике	7
1.4. Допущения и ограничительные условия.....	7
1.5. Применяемые стандарты оценочной деятельности	9
1.6. Анализ достаточности и достоверности данных.....	11
1.7. Перечень документов, используемых оценщиком, и устанавливающим количественные и качественные характеристики объекта оценки	12
ГЛАВА II. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА.....	13
2.1. Точное описание объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	13
2.2. Анализ наиболее эффективного использования.....	14
ГЛАВА III. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАК ЖЕ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	16
3.1. 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 оценки.....	16
3.1.1. Краткий обзор общеэкономической ситуации в Российской Федерации	16
3.1.2. Основные показатели социально-экономического развития в Калужском регионе	20
3.2. Анализ рынка земельных участков.....	24
3.3. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект.....	25
3.4. 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 интервалов значений цен	25
3.5. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов оценки недвижимости	26
3.6. Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	26
ГЛАВА IV. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	27
4.1. Подходы к оценке.....	27
4.2. Сравнительный подход.....	30
4.3. Согласование результатов и заключение о рыночной стоимости объекта.....	33
ГЛАВА V. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РАЗМЕРЕ УБЫТКОВ	35
5.1. Юридические аспекты обоснования убытков, причиненных правообладателям земельных участков	35
5.2. Процесс расчета размера убытков	35
5.3. Характеристика изымаемого имущества	36
5.4. Определение размера убытков	36
5.5. Итоговое заключение о размере убытков	40
ИСТОЧНИКИ ИССЛЕДОВАНИЯ	41
ПРИЛОЖЕНИЕ 1	42
ПРИЛОЖЕНИЕ 2	46
ПРИЛОЖЕНИЕ 3	49

ГЛАВА I. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. Основные факты и выводы

Таблица. Основные факты и выводы

Общая информация, идентифицирующая объект оценки	
Основание для проведения оценки	Договор № 21/10/19 от 21.10.2019 г., заключенный между Заказчиком – ООО «ДОРПРОЕКТ 33» и Исполнителем - Индивидуальным предпринимателем Альмишевой Ольгой Игоревной
Объект оценки	- часть земельного участка с кадастровым номером 40:03:058302:51, площадь 41 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешённое использование: предпринимательство, расположенного по адресу: Калужская обл., р-н Боровский, д.Кривское; и величина компенсационных выплат по убыткам, включая упущенную выгоду, причиненным изъятием путем выкупа земельного участка для государственных нужд по объекту «Строительство муниципальной магистральной улицы общегородского значения в продолжение проспекта Ленина от пересечения с улицей Владимира Малых до пересечения с улицей Борисоглебская в городе Обнинске»
Имущественные права на объект оценки	- часть земельного участка с кадастровым номером 40:03:058302:51, площадь 41 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешённое использование: предпринимательство, расположенного по адресу: Калужская обл., р-н Боровский, д.Кривское – Деменок Александр Леонидович. Собственность.
Существующие ограничения (обременения) права	- часть земельного участка с кадастровым номером 40:03:058302:51, площадь 41 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешённое использование: предпринимательство, расположенного по адресу: Калужская обл., р-н Боровский, д.Кривское - не выявлено.
Заказчик	ООО «ДОРПРОЕКТ 33»
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	
Сравнительный подход	69 754
Затратный подход	Не применялся
Доходный подход	Не применялся

Итоговая величина стоимости объекта оценки

Наименование объекта	Рыночная стоимость, руб.	Упущенная выгода, руб.	Затраты на регистрацию, руб.	Всего, руб.
- часть земельного участка с кадастровым номером 40:03:058302:51, площадь 41 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешённое использование: предпринимательство, расположенного по адресу: Калужская обл., р-н Боровский, д.Кривское	69 754	0	4 000	73 754

5. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

1. Полученная стоимость достоверна только с учетом всех приведенных в Отчете допущений, принятых при проведении оценки.
2. Отчет об оценке содержит обоснованное профессиональное суждение Оценщика относительно стоимости объекта оценки. Оценщик не несет ответственности за то, что объект не будет продан на рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в Отчете.
3. Суждение Оценщика относительно полученной стоимости действительно только на дату проведения оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения экономических, юридических и иных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.
4. Рыночная стоимость, определенная в Отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение 6 месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством РФ. При использовании Заказчиком результатов оценки после истечения данного периода, Оценщик не несет

ответственность за возможную недостоверность стоимости объекта оценки.
 5. Полученная стоимость действительна только для цели оценки и предполагаемого использования результатов оценки, предусмотренных Заданием на оценку. Оценщик не несет ответственность за использование Заказчиком или третьими лицами результатов Отчета в других целях и для другого предполагаемого использования.

1.2. Задание на оценку

Таблица. Задание на оценку

Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей	
Объект оценки	- часть земельного участка с кадастровым номером 40:03:058302:51, площадь 41 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешённое использование: предпринимательство, расположенного по адресу: Калужская обл., р-н Боровский, д.Кривское;
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	Объект оценки включают в себя: - часть земельного участка с кадастровым номером 40:03:058302:51, площадь 41 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешённое использование: предпринимательство, расположенного по адресу: Калужская обл., р-н Боровский, д.Кривское и величина компенсационных выплат по убыткам, включая упущенную выгоду, причиненным изъятием путем выкупа земельного участка для государственных нужд по объекту «Строительство муниципальной магистральной улицы общегородского значения в продолжение проспекта Ленина от пересечения с улицей Владимира Малых до пересечения с улицей Борисоглебская в городе Обнинске»
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Характеристика объекта оценки и его оцениваемых частей осуществлялась на основе предоставленных Заказчиком документов, в том числе: 1. Выписка из ЕГРН от 16.09.2019 № 40/000/006/2019-33226
Имущественные права на объект оценки	- часть земельного участка с кадастровым номером 40:03:058302:51, площадь 41 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешённое использование: предпринимательство, расположенного по адресу: Калужская обл., р-н Боровский, д.Кривское – Деменок Александр Леонидович. Собственность.
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Право собственности. Обременения – не выявлено
Цель оценки	Определение рыночной стоимости и величины компенсационных выплат по убыткам, включая упущенную выгоду, причиненным изъятием части земельных участков для государственных нужд
Вид стоимости	Рыночная стоимость объекта оценки. При определении рыночной стоимости объекта оценки определяется наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда: одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение; стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах; объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки; цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было; платеж за объект оценки выражен в денежной форме. Возможность отчуждения на открытом рынке означает, что объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов, при этом срок

	<p>экспозиции объекта на рынке должен быть достаточным для привлечения внимания достаточного числа потенциальных покупателей.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Отсутствие чрезвычайных обстоятельств означает, что у каждой из сторон сделки имеются мотивы для совершения сделки, при этом в отношении сторон нет принуждения совершить сделку.</p>
Предполагаемое использование результатов оценки	Определение цены выкупа при приобретении объекта оценки в собственность
Основание для проведения оценки	Договор № № 21/10/19 от 21.10.2019 г.
Дата оценки	24.10.2019 г.
Срок проведения оценки	24.10.2019г. – 24.10.2019 г.
Дата составления и номер отчета об оценке	Отчет № 123/2019 от 24.10.2019г.
Используемые подходы и методы	<p>Доходный подход (не применялся)</p> <p>Сравнительный подход (метод сравнения продаж)</p> <p>Затратный подход (не применялся)</p>
Ограничения, связанные с использованием результатов оценки	<p>Отчет отражает рыночную стоимость объекта оценки и величины компенсационных выплат по убыткам, включая упущенную выгоду, причиненным изъятием путем выкупа земельного участка для государственных нужд по объекту «Строительство магистральной улицы общегородского значения в продолжение проспекта Ленина от пересечения с улицей Владимира Малых до пересечения с улицей Борисоглебская в городе Обнинске» с учетом указанной цели и по состоянию на указанную дату. Изменение состояния рынка или состояния объекта оценки может привести к изменению величины стоимости.</p>
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	<p>Проведенный Оценщиком анализ, который послужил основой для составления заключения о стоимости, не содержит предвзятого мнения и произведен согласно имеющейся в нашем распоряжении фактической информации. Информацию, предоставленную сторонними организациями, Оценщик считает надежной и приемлемой для использования в анализе. Тем не менее, Оценщик не проводил мероприятий по ее проверке и не дает гарантий о ее полной достоверности.</p> <p>Применяемые в настоящем Отчете методики оценки, по мнению Оценщика, приводят к справедливой рыночной стоимости объекта оценки. Однако Оценщик не утверждает, что при оценке объекта не могут быть использованы иные методики.</p> <p>В рамках проведения работ по оценке Оценщик основывался на информации, предоставленной Заказчиком. В случае предоставления дополнительной, либо иной информации, оказывающей существенное влияние на стоимость объекта оценки, Оценщик оставляет за собой право изменения своего мнения в отношении стоимости объекта оценки.</p> <p>Оценщик выступает в роли независимого эксперта, размер его вознаграждения не связан с выводами о стоимости, содержащимися в настоящем Отчете. От оценщика не требуется суждение о возможном интервале значений стоимости объекта оценки. По согласованию с Заказчиком осмотр объекта не проводился, расчет произведен на основании предоставленных документов.</p>

1.3. Сведения о заказчике оценки и об оценщике

Таблица. Сведения о заказчике оценки и об оценщике

1.Сведения о заказчике	
Полное наименование	ООО «ДОРПРОЕКТ 33»
Место нахождения	Юридический адрес: РФ, 600026, г.Владимир, ул. 850-летия, д.6, оф. 1-а. Почтовый адрес: РФ, 600014, г. Владимир, ул. Лакина, д. 4, офис 104-б
ИНН / КПП / ОГРН	3707472120 / 370701001 / 1103707004790
Банковские реквизиты:	р/с № 40702810310000000266 в Отделении №8611 Сбербанка России г. Владимир БИК 041708602, к/с 3010181000000000602, ОКПО 67326484, ОКТМО 17701000, ОКВЭД 74.20.1, ОГРН 1103707004790
2.Сведения об оценщике	
Фамилия, имя, отчество	Альмишева Ольга Игоревна
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Член общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков»; дата включения в реестр – 5 августа 2010г., № 006769
Номер контактного телефона	+7-910-916-56-33
Почтовый адрес	248000, г.Калуга, ул.Пролетарская, д.47, кв.39
Адрес электронной почты	marketing2017@yandex.ru
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом ФГОУ ВПО «Северо-Западная Академия Государственной Службы» (г.Калуга) ПП-I № 467242 от 28.06.2010г. по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Договор (Страховой полис) № 433-121121/18/0325R/776/00002/18-006769 от 07.09.2018 страхования гражданской ответственности оценщика - состраховщики: СПАО «Ингосстрах», АО «АльфаСтрахование». Срок действия с 01.01.2019 по 30.06.2020
Квалификационный аттестат	№ 014735-1 от 21.09.2018 г.
Стаж работы в оценочной деятельности	С 2010 г.
3.Сведения об исполнителе	
Исполнитель	Индивидуальный предприниматель Альмишева Ольга Игоревна
ОГРНИП	309402810600022
Дата присвоения	16.04.2009
Место нахождения	Калужская область, г.Калуга, ул.Пролетарская, д.47, кв.39

1.4. Допущения и ограничительные условия

Следующие допущения и ограничивающие условия являются неотъемлемой частью данного Отчета.

1. Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях и задачах.

2. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право оцениваемой собственности считается достоверным.

3. В рамках настоящего Отчета Оценщик не приводил обзорные материалы (планы, чертежи и т.п.) по объекту оценки. Документы, использованные Оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки, а также использованные при проведении оценки объекта оценки данные содержатся в архиве Оценщика.

4. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.

5. Сведения (исходные данные), полученные оценщиками и содержащиеся в Отчете, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, оценщики не могут гарантировать абсолютную точность информации, поэтому в Отчете содержатся ссылки на источники информации.

6. Мнение Оценщика относительно стоимости объекта действительно только на дату определения стоимости объекта оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта.

7. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.

8. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном Отчете.

9. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.

10. Информация, полученная от Заказчика, не проверялась Оценщиком на достоверность и подлинность. Все предоставленные Заказчиком документы для проведения оценки являются простыми копиями, сделанными с оригиналов документов, и признаются Оценщиком полными и достоверными.

11. Приведенные в Отчете факты, на основании которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были собраны Оценщиком с наибольшей степенью использования их знаний и умений и являются, на взгляд Оценщика, достоверными и не содержащими фактических ошибок.

12. В случаях привлечения специалистов (экспертов) по отдельным вопросам для проведения оценки, в соответствующих разделах Отчета указана их квалификация, степень участия в проведении оценки, а также обоснована необходимость их привлечения. В данных случаях в Отчете об оценке проведен анализ экспертного мнения используемого в качестве информации, существенной для величины определяемой стоимости на соответствие рыночным условиям, описанным в разделе анализа рынка.

13. Содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самим оценщикам и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего Отчета.

14. Факты, изложенные в Отчете, верны и соответствуют действительности.

15. Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе и действуют непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.

16. Вознаграждение Оценщика не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими лицами выводов и заключений, содержащихся в Отчете.

Прочие ограничения указаны далее по тексту настоящего Отчета.

Допущения к источникам информации, использованным в Отчете

В рамках настоящего Отчета Оценщик не проводил экспертизы полученных документов и исходил из допущения, что копии, предоставленные Заказчиком, являются подлинными, а информация, полученная в свободном виде (в виде электронных таблиц и справок), является достоверной.

1. Информация, используемая в настоящем Отчете, оценивалась по достаточности, достоверности и актуальности.

2. Сведения, полученные Оценщиком и содержащиеся в Отчете, считаются достаточными и достоверными для получения обоснованной оценки. Однако, Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений указан источник информации.

3. Большая часть существенной для оценки информации об Объекте оценки была предоставлена Заказчиком. Оценщик не располагает данными независимых источников об Объекте оценки, и не имеет необходимой квалификации для подтверждения указанной информации и не выражает какого-либо мнения относительно ее корректности.

4. При наличии альтернативных данных, несогласованности поступившей в распоряжении Оценщика информации или ее отсутствия расчеты и выводы делались, исходя из информации и предположений Оценщика.

5. Ссылки на использованные источники информации и литературу не заменяют разумного объема разъяснений, которые содержатся в Отчете, и предоставляют пользователю Отчета возможность проверки качества использованных данных и результатов анализа.

Обстоятельства, препятствующие в соответствии с федеральным законодательством проведению оценки, отсутствуют.

Особые допущения

Расчет размера убытков производится в предположении, что:

1. Согласно п.2 ст. 15 ПК РФ «Под убытками понимаются расходы, которые лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, утрата

или повреждение его имущества (реальный ущерб), а также неполученные доходы, которые это лицо получило бы при обычных условиях гражданского оборота, если бы его право не было нарушено (упущенная выгода)». предоставленные для расчета величины убытков документы являются достоверными;

2. Денежная компенсация понесенных убытков выплачивается единовременно;
3. Расчет проводится на основании рыночных данных.

Прочие ограничения указаны далее по тексту настоящего Отчета.

1.5. Применяемые стандарты оценочной деятельности

В настоящем отчёте использованы:

- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297;

- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 298;

- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 299;

- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611;

- Свод стандартов СРО РОО.

В Федеральных стандартах оценки (ФСО №№ 1, 2, 3, 7) даны основные определения видов стоимости объекта оценки, подходов к оценке, методов оценки, позволяющие Заказчику и Оценщику достичь однозначного понимания целей и задач оценки, правильно истолковать результаты.

Отчет составлен в соответствии с требованиями, предъявляемыми к проведению оценки, указанными в Стандартах оценки.

Использование перечисленных стандартов и правил вызвано обязательностью их применения при осуществлении оценочной деятельности на территории Российской Федерации, что установлено законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г.

Проведение оценки включает следующие этапы¹:

1) заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;

2) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки, в том числе:

- информация о политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки;

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

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

3) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;

4) согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;

5) составление отчета об оценке.

При оценке объекта использованы следующие термины:

Оценщик (субъект оценочной деятельности) – физическое лицо, являющееся членом одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшее свою ответственность в соответствии с требованиями Закона «Об оценочной деятельности в РФ».

Отчет об оценке – документ, составленный в соответствии с Законом «Об оценочной деятельности в РФ», федеральными стандартами оценки, стандартами и правилами Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков», предназначенный для заказчика

¹ ФСО N 1 – «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки»

оценки и иных заинтересованных лиц (пользователей отчета об оценке), содержащий подтвержденное на основе собранной информации и расчетов профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объекта оценки.

Заказчик – юридическое или физическое лицо, которое заключило договор об оценке с Оценщиком или юридическим лицом, которое соответствует условиям, установленным статьей 15.1 Закона «Об оценочной деятельности в РФ».

Обременение – ограничение права собственности и других вещных прав на объект правами других лиц (например, залог, аренда, сервитут, арест имущества, доверительное управление и др.). В оценке обременение, как правило, исследуется с точки зрения того, как может повлиять наличие обременения на экономические интересы существующего владельца имущества и ожидания предполагаемого инвестора (покупателя).

Цель оценки – установление рыночной или отличной от рыночной стоимости в соответствии с задачей (назначением) оценки.

Объекты оценки – объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Цена объекта оценки – денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки.

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

Подход к оценке – совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.

Метод оценки – последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

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

Ставка дисконтирования – процентная ставка, используемая для приведения ожидаемых будущих денежных сумм (доходов и расходов) к текущей стоимости на дату определения стоимости.

Ставка (коэффициент) капитализации – процентная ставка, используемая для пересчета годового дохода, получаемого от объекта недвижимости, в его рыночную стоимость. Рассчитывается как отношение чистого операционного дохода от объекта недвижимости к цене продажи объекта.

Безрисковая ставка – минимальная процентная ставка дохода, которую инвестор может получить на свой капитал, при его вложении в наиболее ликвидные активы, характеризующиеся отсутствием риска невозвращения вложенных средств.

Срок экспозиции объекта оценки – период времени, начиная с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

Сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами – аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах.

Объект – аналог – объект, сходный с объектом оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

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

Затраты на воспроизводство – затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий.

Затраты на замещение – затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Недвижимое имущество – земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения.

Рыночная стоимость объекта оценки – это наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;

- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытый рынок в форме публичной оферты;
- 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.

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

Часть земельного участка – часть поверхности земли, имеющая фиксированную границу, площадь, местоположение, правовое положение и другие характеристики, отражаемые в государственном земельном кадастре.

Кадастр – систематически поддерживаемый публичный свод сведений об объектах недвижимости на территории страны или ее региона, основанный на топографической съемке границ участков недвижимой собственности, которым присваиваются надлежащие обозначения.

Кадастровый номер – персональный номер, присваиваемый каждому объекту недвижимости, включая земельные участки, который сохраняется за объектом до тех пор, пока он физически и (или) юридически существует как единое целое.

Недвижимость (недвижимое имущество) – земельные участки и все, что размещено на них и тесно связано с ними, то есть объекты, перемещение которых невозможно без нанесения им непропорционального ущерба.

Улучшения земельного участка (улучшения) – здания, сооружения, передаточные устройства, объекты инженерной инфраструктуры, расположенные в пределах земельного участка, а также результаты работ и иных воздействий (изменение рельефа, внесение удобрений и т.п.), изменяющих качественные характеристики земельного участка.

Нежилая недвижимость (по отношению к зданию) – здание, не предназначенное для постоянного проживания в нем людей.

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

1.6. Анализ достаточности и достоверности данных

Согласно ст. 19 ФСО-1 Оценщик должен провести анализ достаточности и достоверности информации, используемой в Отчете.

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

В статье 4 ФСО-3 принцип достаточности раскрывается следующим образом: «Отчет об оценке не должен содержать информацию, не используемую при проведении оценки при определении промежуточных и итоговых результатов, если она не является обязательной согласно требованиям федеральных стандартов оценки и стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией, членом которой являются Оценщики, подготовившие Отчет (принцип достаточности)».

Анализ этих двух статей ФСО с учетом предшествующей статьи 18 ФСО-1, посвященной анализу Объекта оценки и рынка, показывает, что речь идет о достаточности, прежде всего, сведений об Объекте оценки, его характеристиках, влияющих на его стоимость с точки зрения типичных субъектов рынка. Что касается данных о рынке, то Оценщик исходил из необходимости сбора возможно более полной информации о рынке, существенной для оценки объекта применяемыми методами.

Анализ достаточности информации

Анализ достаточности в рамках настоящей оценки проводился путем исследования предоставленной Заказчиком информации (в виде копий документов), необходимой для оценки. При проведении проверки достаточности используемой в Отчете информации проверялось соблюдение условия, что использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при оценке рыночной стоимости Объекта оценки, и определении итоговой величины рыночной стоимости Объекта оценки, установленной в Отчете об оценке.

Перечень предоставленной Заказчиком информации приведен в Разделе Источники исследования настоящего Отчета.

Анализ достоверности информации

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

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

Проведенный анализ показал, что количественный состав и описание имущества для оценки, указанные в предоставленных документах, совпадают с визуальным осмотром, произведенным оценщиком.

Исходные данные об Объекте оценки для всех трех подходов получены из представленной Заказчиком документации, перечень которой приведен в Разделе Источники исследования настоящего Отчета, а копии представленной документации, согласно статье 11 ФСО-3, приведены в Приложении к Отчету об оценке.

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

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

Исходя из успешного применения выбранных Оценщиком методов оценки, и опираясь на содержание статьи 19 ФСО-1 и статьи 11 ФСО-3, Оценщик считает собранную об Объекте оценки информацию достаточной и достоверной.

1.7. Перечень документов, используемых оценщиком, и устанавливающим количественные и качественные характеристики объекта оценки

Данные о количественных и качественных характеристиках объекта оценки взяты на основании:

1. Задание на оценку
2. Выписка из ЕГРН от 16.09.2019 № 40/000/006/2019-33226

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

2.1. Точное описание объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки

Объект оценки:

- часть земельного участка с кадастровым номером 40:03:058302:51, площадь 41 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: предпринимательство, расположенного по адресу: Калужская обл., р-н Боровский, д.Кривское

и величина компенсационных выплат по убыткам, включая упущенную выгоду, причиненным изъятием путем выкупа земельного участка для государственных нужд по объекту «Строительство муниципальной магистральной улицы общегородского значения в продолжение проспекта Ленина от пересечения с улицей Владимира Малых до пересечения с улицей Борисоглебская в городе Обнинске»

Таблица. Характеристика объекта оценки.

Часть земельного участка с кадастровым номером 40:03:058302:51

Характеристики	Земельный участок
Адрес	Калужская обл., р-н Боровский, д.Кривское
Кадастровый номер	40:03:058302:51
Площадь, кв.м.	1586 – целого участка 41 – изымаемой части участка
Кадастровая стоимость, руб.	1 782 426,10 (целого участка) 46 078 (части участка площадью 41 кв.м.)
Конфигурация	многоугольник
Категория земель	земли населенных пунктов
Разрешенное использование	предпринимательство
Текущее использования	Не используется
Транспортная доступность	Хорошая, круглогодичный подъезд
Инженерные сети и возможность подключения	Данные отсутствуют
Инфраструктура	Слабо развитая
Экологическое состояние	Удовлетворительное
Субъект права	Деменок Александр Леонидович
Вид права	Собственность
Существующие ограничения (обременения) права	Не выявлено

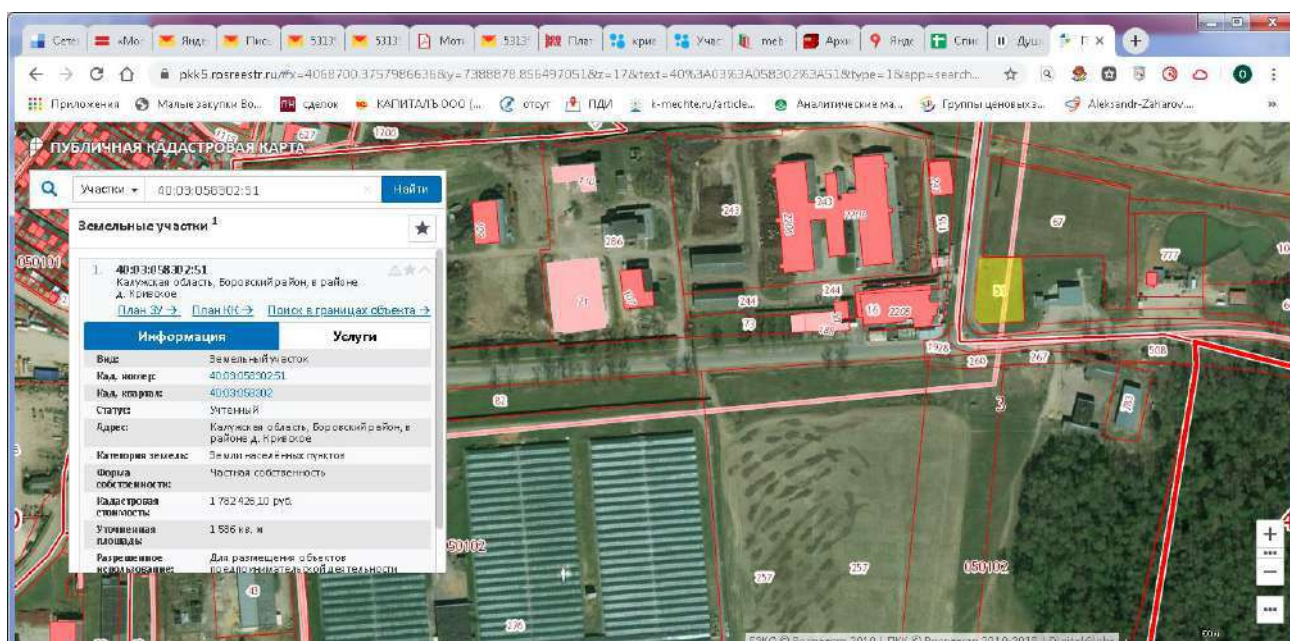


Рисунок 1. Расположение объекта оценки на Публичной кадастровой карте (Источник информации: <http://pkk5.rosreestr.ru/>)

2.2. Анализ наиболее эффективного использования

Недвижимость – это имущество, которое может использоваться не одним, а несколькими способами. Поскольку каждому способу использования соответствует определенная величина его стоимости, то перед проведением оценки необходимо выбрать один способ использования, называемый наиболее эффективным (НЭИ).

Понятие «наиболее эффективное использование» подразумевает такое использование, которое из всех юридически допустимых, физически возможных, финансово приемлемых и юридически допустимых видов использования имеет своим результатом максимально высокую текущую стоимость объекта оценки.

Так как существующее использование земельного участка может не совпадать с НЭИ, то при его определении земельного участка всегда рассматривается как незастроенный и для его установления сравниваются различные варианты наиболее вероятных видов использования, включая, существующий способ использования и оставление земельного участка незастроенным. Это означает, что если Часть земельного участка застроен, то анализ НЭИ земельного участка проводится исходя из допущения, что на нем нет строений для того, чтобы определить, насколько текущее использование соответствует НЭИ, и следует ли его изменить, например, следует ли застраивать новыми строениями или оставить участок незастроенным.

Анализ наиболее эффективного использования выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям:

1. физическая осуществимость: рассмотрение физически реальных в данной местности способов использования;
2. законодательная разрешенность: рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями о зонообразовании, ограничениями на частную инициативу, положениями об исторических зонах и экологическим законодательством;
3. финансовая осуществимость: рассмотрение того, какое физически осуществимое и разрешенное законом использование будет давать приемлемый доход владельцу объекта недвижимости;
4. максимальная эффективность: рассмотрение того, какое из финансово осуществимых использований будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

При определении наиболее эффективного использования принимаются во внимание:

- целевое назначение и разрешенное использование объекта недвижимости;
- преобладающие способы использования недвижимости в ближайшем окружении оцениваемого объекта;
- перспективы развития района, в котором расположен объект недвижимости;
- ожидаемые изменения на рынке недвижимости;
- текущее использование объекта недвижимости.

Во избежание спекулятивных эффектов при определении наиболее эффективного использования следует иметь в виду только то пользование, которое может быть в максимальной степени реализовано в рамках заданных правовых условий и экономических возможностей. Этот принцип имеет определенные границы в случаях, когда из-за существующей застройки реализовать максимально эффективное использование представляется маловероятным. Поэтому при анализе НЭИ там, где оно не может быть немедленно реализовано, надо учитывать существующие препятствия и реальные возможности его осуществления.

Объекты оценки:

- часть земельного участка с кадастровым номером 40:03:058302:51, площадь 41 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: предпринимательство, расположенного по адресу: Калужская обл., р-н Боровский, д.Кривское.

Преобладающие способы использования аналогичной недвижимости в ближайшем окружении для торговых и производственных объектов.

В качестве НЭИ земельных участков следует принимать тот вид НЭИ, который существовал на дату определения состояния участка. В случае, если собственник не обращался в уполномоченный орган за изменением целевого назначения и вида разрешенного использования земельного участка,

рыночная стоимость объекта оценки земельного участка определяется на основании того целевого назначения, которое указано в правоустанавливающих документах для оцениваемого земельного участка.

С учетом вышесказанного проведен выбор НЭИ.

Варианты НЭИ	Физическая возможность предполагаемого варианта использования	Законодательная разрешенность предполагаемого варианта использования	Финансовая осуществимость предполагаемого варианта использования	Максимальная эффективность предполагаемого варианта использования
Для размещения промышленных объектов	+	-	+	+
Для предпринимательства	+	+	+	+
Для сельскохозяйственного производства	+	-	+	+

Вывод: исходя из вышеизложенного, для объектов оценки наиболее эффективным является использование в соответствии с его разрешенным использованием – для предпринимательства. В результате такого использования объекта оценки стоимость, определяемая рыночными условиями на открытом рынке, будет максимальной.

ГЛАВА III. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАК ЖЕ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

Стоимость объекта оценки определяется текущей рыночной ситуацией, которая формирует спрос и предложение. Поэтому необходимо провести анализ всех факторов, которые могут повлиять на величину стоимости.

Основные направления анализа рыночной ситуации включают:

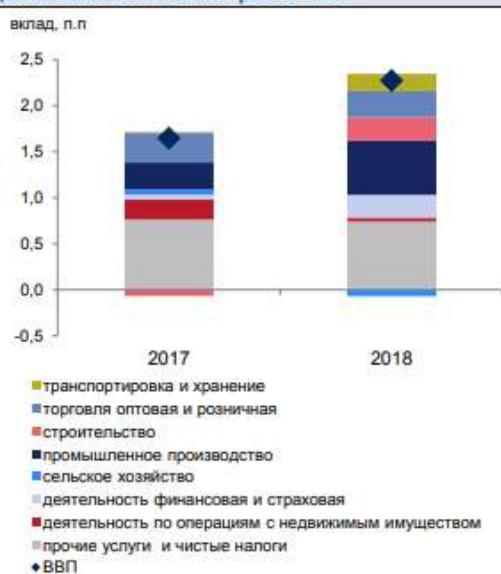
- краткий обзор общеэкономической ситуации в стране, а также социально-экономической ситуации в регионе;
- обзор состояния рынка недвижимости и сегмента рынка, к которому относится объект оценки.

3.1. 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 оценки

3.1.1. Краткий обзор общеэкономической ситуации в Российской Федерации²

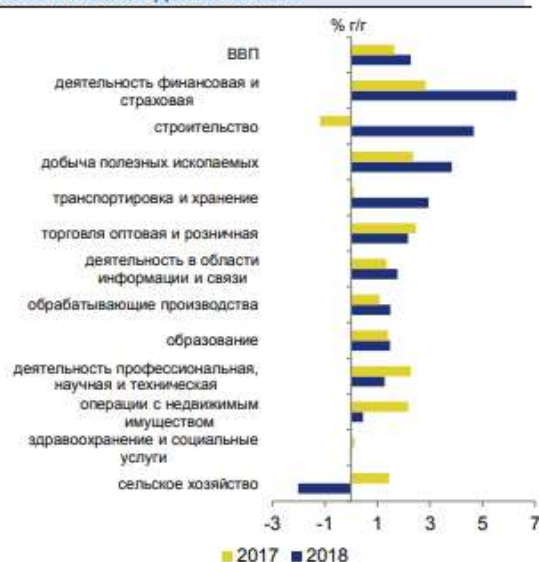
По данным Росстата, рост ВВП в 2018 г. ускорился до 2,3 % с 1,6 % годом ранее, что превзошло как оценки Минэкономразвития России, осуществленные на основе оперативных данных, так и рыночный консенсус-прогноз. Ускорение темпов роста ВВП во многом обусловлено разовыми факторами и не является устойчивым. В текущем году ожидается замедление экономического роста до 1,3 %.

Рис. 1. Вклады видов экономической деятельности в темпы роста ВВП



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 2. Темпы роста по основным видам экономической деятельности



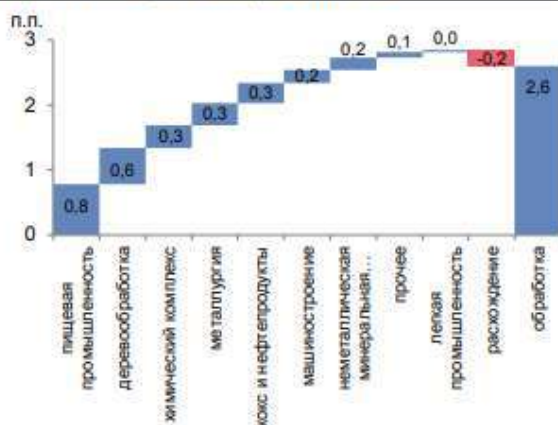
Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рост промышленного производства в 2018 г. ускорился до 2,9 % (с 2,1 % в 2017 году).

В отраслевом разрезе ускорение роста ВВП по сравнению с предыдущим годом было обеспечено такими секторами, как добывающая промышленность, транспортировка и хранение, строительство, деятельность финансовая и страховая. Вклад сельского хозяйства был слабоотрицательным (после положительного вклада годом ранее) на фоне более низкого урожая ряда ключевых культур (в первую очередь зерновых).

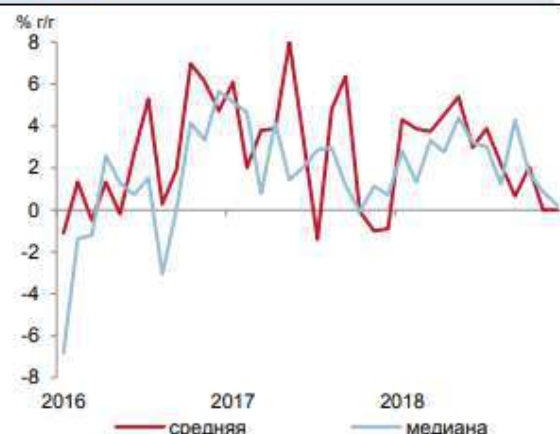
² <http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/08743029-11a8-41e1-8a42-ef3b6824d10a/180115.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=08743029-11a8-41e1-8a42-ef3b6824d10a>

Рис. 3. Все отрасли обрабатывающей промышленности внесли положительный вклад в ее рост в январе–декабре 2018 года



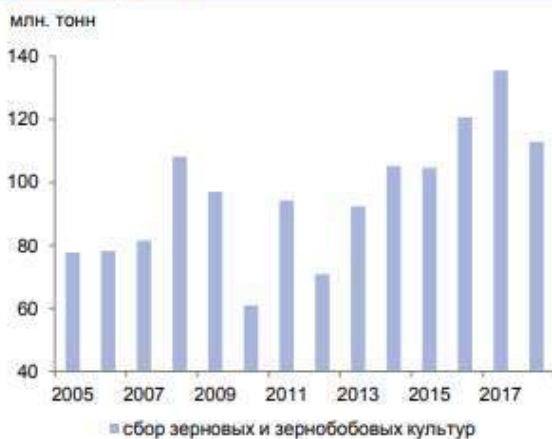
Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 4. Медианный темп роста обрабатывающей промышленности в декабре продолжил снижаться



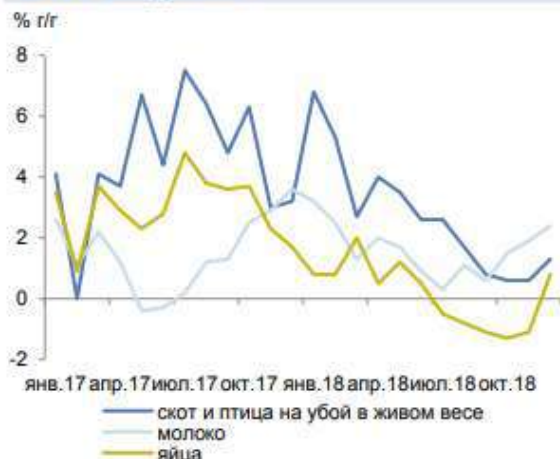
Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России. С исключением календарного фактора.

Рис. 5. В 2018 г. наблюдалась нормализация урожая зерновых



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 6. Рост производства в животноводстве в 2018 г. замедлился



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

В разрезе компонентов использования ускорение роста ВВП в 2018 г. по сравнению с предыдущим годом было связано с внешним сектором – более высоким темпом роста экспорта при значительном замедлении импорта в реальном выражении. При этом компоненты внутреннего спроса продемонстрировали замедление.

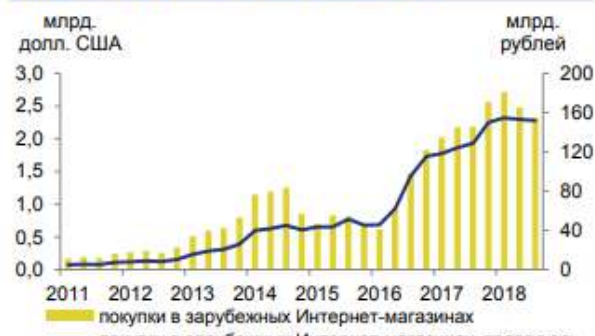
Динамика показателей потребительского спроса была разнонаправленной. Темп роста оборота розничной торговли увеличился до 2,6 % в 2018 г. после 1,3 % годом ранее, в том числе за счет расширения спроса на товары длительного пользования (рост продаж легковых автомобилей составил 12,8 % в 2018 г. после 11,9 % в 2017 году). Другие компоненты потребительского спроса показали замедление темпов роста. В частности, покупки в зарубежных Интернет-магазинах в январе–сентябре 2018 г. увеличились на 6,5 % г/г в долларовом эквиваленте после роста на 83,9 % в 2017 году. В целом расходы домашних хозяйств на конечное потребление выросли на 2,2 % в 2018 г. после 3,2 % годом ранее.

Рис. 7. Темпы роста продаж новых легковых автомобилей в течение года снижались



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 8. Рост покупок товаров в иностранных Интернет-магазинах также замедлился



Источник: Банк России, расчеты Минэкономразвития России.

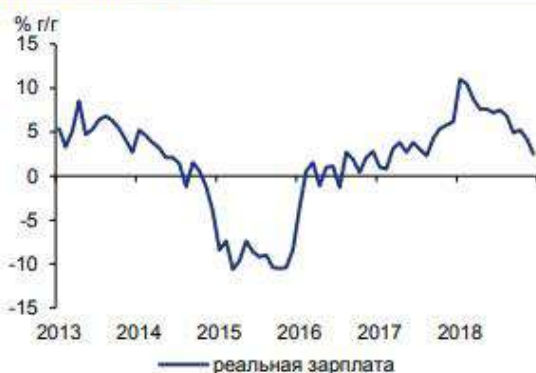
Рис. 11. Основной вклад в ускорение ВВП в 2018 г. внес внешний спрос



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

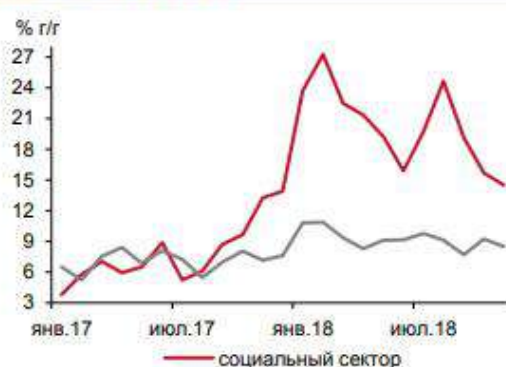
Несмотря на высокие темпы роста заработных плат (+6,8 % в 2018 г. в реальном выражении), реальные располагаемые доходы населения снизились на 0,2 % (с учетом единовременной выплаты пенсионерам). В то же время динамика показателя для различных доходных групп была неоднородной. Негативные факторы (падение доходов от банковских депозитов, увеличение налогов на недвижимость, рост платежей по ипотечным кредитам) сказались, в первую очередь, на доходах более обеспеченных групп населения. В то же время повышение МРОТ, увеличение выплат семьям с детьми, повышение зарплат в бюджетной сфере серьезно поддержали доходы менее обеспеченных групп населения.

Рис. 12. В 2018 г. рост реальной заработной платы ускорился...



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 13. ... на фоне опережающего роста в социальном секторе



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 14. Безработица в течение 2018 г. достигла исторических минимумов...



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 15. ...в условиях стагнации численности рабочей силы

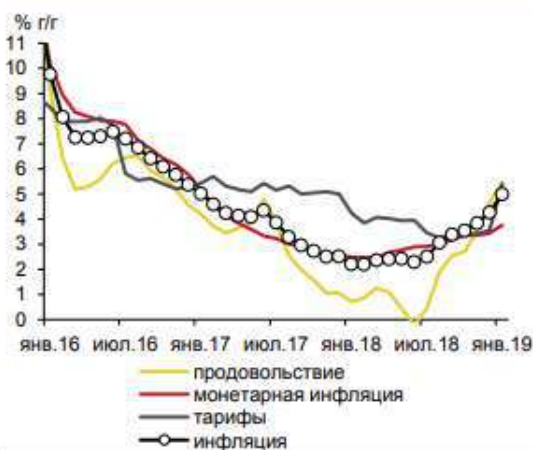


Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Положительное сальдо счета текущих операций в 2018 г. достигло максимального значения за всю историю наблюдений (114,9 млрд. долл. США). Увеличение экспорта было обеспечено не только благоприятной ценовой конъюнктурой мировых товарных рынков, но и ростом физических объемов экспорта, в том числе и нефтегазового. Среди компонентов нефтегазового экспорта рост в реальном выражении наблюдался по продукции металлургии, продовольствию, химическим товарам, продукции деревообработки. Одновременно на фоне ослабления рубля произошло существенное замедление роста импорта.

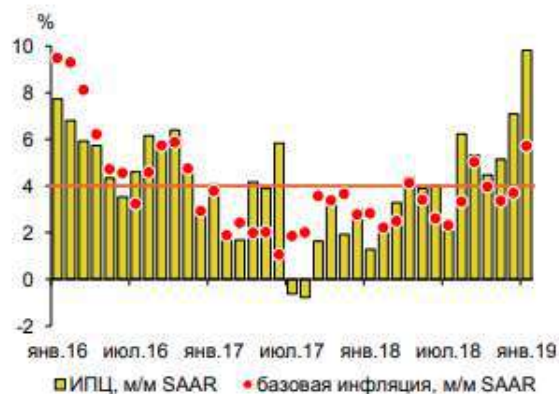
Инфляция в январе 2019 г. составила 1,0 % м/м, оказавшись ниже официального прогноза Минэкономразвития России. По сравнению с соответствующим периодом предыдущего года инфляция в январе ускорилась до 5,0 % г/г после 4,3 % г/г в декабре 2018 года. Повышение НДС внесло меньший вклад в рост цен, чем ожидалось ранее. По итогам года при сохранении стабильного курса рубля инфляция опустится ниже 5 %.

Рис. 18. Потребительская инфляция ускорилась...



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 19. ...в том числе за счет монетарного компонента



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Источник: http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/885e0909-e8cf-4e9a-83ad-5d0681f7105b/190211_econ_pic.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=885e0909-e8cf-4e9a-83ad-5d0681f7105b

3.1.2. Основные показатели социально-экономического развития в Калужском регионе³

Калужская область была образована 5 июля 1944 года. Территория области составляет 29,9 тыс. км² и представляет собой административное образование с областным центром – городом Калугой и 24 районами. Крупные города – Обнинск, Людиново, Киров.

Калужская область расположена в центральной части Восточно-Европейской равнины, в бассейнах рр. Оки и Десны. На западе граничит со Смоленской областью, на севере – с Московской, на юге – с Брянской и Орловской, на востоке – с Тульской. Через территорию области проходят железнодорожные магистрали Москва-Киев, Донбасс – Санкт-Петербург, Сызрань-Вязьма, а также две автомагистрали: Москва-Киев, Москва-Брест.



Рис. 1 Калужская область

Калужская область обладает развитой минерально-сырьевой базой, что позволяет поддерживать высокий промышленный потенциал региона и экспортировать некоторые виды минерального сырья и продукцию его передела в другие регионы Российской Федерации.

В области разведано около 493 месторождений по 21 виду минерального сырья: это залежи бурого угля, торфа, фосфоритов, трепела, гипса, мела, песка стекольного, формовочного и строительного, камней строительных, карбонатных пород, песчано-гранитных смесей, огнеупорных, керамических, кирпичных и керамзитовых глин, а также большие запасы минеральных лечебных вод. Наиболее ценным сырьем для области являются огнеупорные глины, глины для буровых растворов, бурый уголь, тугоплавкие глины, фосфиты, строительные материалы.

Исторически Калужская область является промышленным регионом. Промышленность области – это наиболее значимая и динамично развивающаяся сфера экономики. Объем роста промышленного производства в Калужской области – один из самых высоких в Центральном федеральном округе.

В области действуют свыше двух тысяч промышленных предприятий различных форм собственности. Они производят турбины для энергетики, тепловозы, высокоточные приборы, машины и механизмы для железнодорожного транспорта, телеграфную аппаратуру, лесоматериалы, бумагу и продукцию на ее основе, строительный фаянс, обувь одежду, ткани, разнообразные продукты питания, а также многие другие виды продукции.

Краткие итоги социально - экономического развития Калужской области за январь-июль 2019 года

Индекс промышленного производства в январе-июле 2019 года по сравнению с январем-июлем 2018 года составил 105,0 %, в июле 2019 года к июню 2019 года составил 108,9 %.

В январе-июле 2019 года выросло производство нефтепродуктов (299,1 %), производство прочих транспортных средств и оборудования (148,2 %), производство химических веществ (122,8 %), производство машин и оборудования (119,2 %), производство пищевых продуктов (115,6 %), производство лекарственных средств (113,3 %). Снижение индекса наблюдалось в обработке древесины (-10,5 %), в производстве металлургическом (-9,3 %), в производстве готовых металлических изделий (-6,9 %), в производстве компьютеров, электронных и оптических изделий

³ http://www.admoblkaluga.ru/sub/econom/analitik/monitoring_soc_econom_razv.php

(-6,8 %), в производстве прочей неметаллической минеральной продукции (-4,3 %), в производстве бумаги и бумажных изделий (-4,0 %).

Индекс цен предприятий-производителей промышленной продукции в январе-июле 2019 года по отношению к январю-июлю 2018 года составил 108,3 %, в том числе: «добыча полезных ископаемых» – 97,8 %, «обрабатывающие производства» – 108,7 %, «обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха» – 100,9 %, «водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» – 104,5 % .

Структура обрабатывающих производств
в общем объеме промышленного производства на 01.08.2019

Наименование вида деятельности	Удельный вес в объеме промышленного производства области, в %
Производство автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов	34,3
Производство пищевых продуктов	14,8
Производство компьютеров, электронных и оптических изделий	7,4
Производство металлургическое	6,1
Производство кокса и нефтепродуктов	4,5
Производство прочей неметаллической минеральной продукции (в т. ч. строительных материалов)	4,2
Производство лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях	3,3
Производство прочих транспортных средств и оборудования (в т. ч. ж/д состава)	2,8
Производство готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования	2,7
Производство напитков	2,6
Производство резиновых и пластмассовых изделий	2,4
Производство химических веществ и химических продуктов	2,2
Производство бумаги и бумажных изделий	2,0
Производство электрического оборудования	2,0
Производство машин и оборудования, не включенных в другие группировки	1,5
Прочее производство	1,9

Индекс производства **по обеспечению электрической энергией, газом и паром** в январе-июле 2019 года составил 106,4 % к уровню 2018 года. Удельный вес данного вида деятельности в промышленном производстве области – 2,9 %.

В рассматриваемом периоде индекс производства, передачи и распределения электроэнергии составил 112,4 %. Основную часть электроэнергии производят теплоэлектростанции крупных организаций. Индекс производства, передачи и распределения пара и горячей воды составил 96 %.

Индекс производства **по водоснабжению, водоотведению, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений** в январе-июле 2019 года составил 108,7 % к соответствующему периоду 2018 года. Удельный вес данного вида деятельности в промышленном производстве области – 1,5 %. Увеличился индекс производства по сбору, обработке и утилизации отходов – 113,8 %. Индекс производства по забору, очистке и распределению воды составил 106 %.

Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по промышленным видам деятельности за январь-июль 2019 года составил 477,4 млрд. рублей, темп роста 110,8 % в фактических ценах к январю-июлю 2018 года.

По виду деятельности «добыча полезных ископаемых» объем отгруженной продукции составил 1,9 млрд. рублей, темп роста 93,7 % в фактических ценах к январю-июлю 2018 года. Предприятия обрабатывающих производств отгрузили продукции в январе-июле 2019 года на сумму 454,2 млрд. рублей, темп роста – 111,3 %.

Выполнено работ и услуг по обеспечению электрической энергией, газом и паром, кондиционированию воздуха на сумму 13,9 млрд. рублей, темп роста – 97,3 %.

Выполнено работ и услуг по водоснабжению, водоотведению, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений на сумму 7,3 млрд. рублей, темп роста 115,0 % в фактических ценах к январю-июлю 2018 года.

За январь-июль 2019 года объём **производства валовой сельскохозяйственной продукции** в хозяйствах всех категорий составил 19997,2 млн. рублей, индекс физического объёма к соответствующему периоду прошлого года – 109,8 %, в том числе в сельскохозяйственных организациях – 16319 млн. рублей (113,2 %).

В общем объёме производства валовой сельскохозяйственной продукции на долю сельскохозяйственных организаций приходится 81,6 %, личных подсобных хозяйств населения – 14,5 %, крестьянских (фермерских) хозяйств – 3,9 %.

В хозяйствах всех категорий производство молока составило 224,6 тыс. тонн или 115,2 % к соответствующему периоду 2018 года, мяса скота и птицы (в живом весе) 74,4 тыс. тонн (108,0 %), яйца 97,4 млн. штук (94,5 %).

По состоянию на конец июля в хозяйствах всех категорий общая численность крупного рогатого скота составила 200,3 тыс. голов, или 116,7 % к соответствующему периоду 2018 года, в том числе поголовье коров – 85,1 тыс. голов (120,6 %). Численность овец и коз – 35,9 тыс. голов (92,4 %), поголовье свиней – 104,2 тыс. голов (97,2 %) и птицы – 5039,6 тыс. голов (96,9 %).

Сельскохозяйственными организациями области за январь-июль 2019 года произведено молока 206,8 тыс. тонн или 116,8 % к периоду 2018 года, мяса скота и птицы (в живом весе) – 67,8 тыс. тонн (108,6 %), яйца 58,9 млн. штук (94,5 %).

В личных подсобных хозяйствах населения произведено молока 9,5 тыс. тонн, или 89,0 % к аналогичному периоду 2018 года, мяса скота и птицы (в живом весе) – 3,7 тыс. тонн (93,8 %), яйца 38,2 млн. штук (94,7 %).

Фермерскими хозяйствами области произведено молока 8,3 тыс. тонн или 115,8 % к аналогичному периоду 2018 года, мяса скота и птицы (в живом весе) – 2,9 тыс. тонн (114,8 %), яйца 0,3 млн. штук (67,2 %).

В январе-июне 2019 года **объём инвестиций в основной капитал** по полному кругу предприятий за счет всех источников финансирования составил 34,1 млрд. рублей, или 125,2 % к январю-июню 2018 году.

Значительную часть инвестиций по организациям (без субъектов малого предпринимательства и объёма инвестиций, не наблюдаемых прямыми статистическими методами) составили собственные средства (56,2 %).

Объём работ, выполненных по виду деятельности «**строительство**» организациями всех форм собственности в январе-июле 2019 года, составил 23,8 млрд. рублей (81,8 % к январю-июлю 2018 года).

В январе-июле 2019 года на территории области за счет собственных средств организаций и средств индивидуальных застройщиков построено 3005 квартир общей площадью 300,5 тыс. кв. метров, что составило 76,2% к январю-июлю 2018 года. Из них индивидуальными застройщиками построено 1923 жилых дома общей площадью 235,9 тыс. кв. метров (78,5% всего введенного жилья по области).

Ввод жилых домов в январе-июле 2019 года осуществлялся во всех муниципальных районах и городских округах области.

Начисленная **средняя заработная плата работающих** в организациях и на предприятиях области в январе-июле 2019 года, по оценке, составила 40000 рублей, что на 7,1 % больше уровня соответствующего периода 2018 года. Реальная зарплата составила 101,9 %.

Просроченная задолженность по выдаче средств на заработную плату крупных и средних организаций наблюдаемых видов экономической деятельности в области по состоянию на 1 августа 2019 года составила 65015 тыс. руб. (уменьшилась на 7,4 % к уровню начала июля 2019 года). Задолженность сложилась из-за отсутствия собственных средств организаций.

По состоянию на 31.07.2019 из числа граждан, не занятых трудовой деятельностью, на учете в государственных учреждениях службы занятости населения состояли 3 404 человека, из которых 2 366 человека имели статус безработного. Уровень регистрируемой безработицы составил 0,43 %.

В январе-июле 2019 года реальный **оборот розничной торговли** составил 103,2 % к уровню января-июля 2018 года. Всего продано товаров на сумму 120,1 млрд. рублей.

В совокупном объёме потребительского рынка 79,8 % занимает сектор розничной торговли, 20,2 % – рынок услуг (в январе-июле 2018 года 79,2 % и 20,8 % соответственно).

В январе-июле 2019 года объем продаж в товарной массе непродовольственных товаров составил 103,4 %, пищевых продуктов, включая напитки, и табачные изделия – 103 % к уровню сопоставимого периода 2018 года. В номинальном исчислении непродовольственных товаров было продано на сумму 60,5 млрд. рублей, пищевых продуктов, включая алкоголь и табачные изделия – на сумму 59,6 млрд. рублей.

Доля товарооборота в стационарной торговой сети: торговых центрах, специализированных магазинах, универсамах, в общем объеме оборота розничной торговли составила 96,1 %.

Субъектами малого предпринимательства сформировано 47,6 % общего объема товарных продаж.

В макроструктуре оборота розничной торговли по сравнению с январем-июлем 2018 года на 0,1 процентного пункта уменьшилась доля продаж пищевых продуктов, включая алкоголь и табачные изделия, составила 49,6 % (в январе-июле 2018 года – 49,5 %). Доля продаж непродовольственных товаров составила 50,4 %.

Общий объем **платных услуг**, оказанных населению в январе-июле 2019 года, составил 30,5 млрд. рублей, или 99,8 % в сопоставимых ценах к уровню января-июля 2018 года. В видовой структуре платных услуг, оказанных населению, наибольший объем – 38,9 % приходится на услуги сферы жилищно-коммунального хозяйства, телекоммуникационные – 15,8 %, бытовые – 10,7 %, медицинские – 9 %, и транспортные услуги – 7,2 %.

Объем услуг бытовой сферы в январе-июле 2019 года составил 3,2 млрд. рублей. В сопоставимых ценах по сравнению с аналогичным периодом 2018 года их объем составил 95,3 %.

Индекс потребительских цен (ИПЦ) в январе-июле 2019 года по отношению к январю-июлю 2018 года составил 105,1 %, к июлю 2018 года – 104,4 %, по отношению к декабрю 2018 года – 102,1 %, по отношению к июню текущего года – 100 %.

По сравнению с декабрем 2018 года в июле 2019 года индекс потребительских цен на продовольственные товары увеличился на 1,2 %, непродовольственные – на 2,2 %, платные услуги – на 3,4 %.

Совокупным **сальдированным финансовым результатом деятельности** крупных и средних организаций за январь-июнь 2019 года (по оперативным данным) стала прибыль в сумме более 29,1 млрд. рублей, или 113,5 % к январю-июню 2018 года. Годом ранее темп роста прибыли составлял 104,1 %.

Совокупная прибыль рентабельных организаций составила более 35,6 млрд. рублей, или 100,8 % к соответствующему периоду 2018 года (годом ранее темп роста прибыли составлял 113,6 %).

89,2 % прибыли рентабельных организаций получено обрабатывающими производствами (в том числе в производстве автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов получено более 43 %, в производстве пищевых продуктов – 15,9 %, в производстве компьютеров, электронных и оптических изделий – 14,5 %), около 3,3 % прибыли получено по виду деятельности «торговля оптовая и розничная; ремонт автотранспортных средств и мотоциклов».

По состоянию на 1 августа 2019 года **поступление доходов в консолидированный бюджет** области составило 43 573,5 млн. рублей, или 59,8 % к уточненному годовому плану.

По состоянию на 1 августа 2019 года поступление налоговых и неналоговых доходов в консолидированный бюджет Калужской области составило 39 824,6 млн. рублей или 63,0 % к уточненному годовому плану. К уровню соответствующего периода 2018 года поступления увеличились на 3 903,2 млн. рублей, или на 10,9 %, что связано с ростом как налоговых, так и неналоговых доходов.

В структуре налоговых и неналоговых доходов консолидированного бюджета области доля налоговых доходов увеличилась на 0,3 процентного пункта.

В структуре налоговых доходов консолидированного бюджета произошли следующие изменения:

- увеличилась доля налога на прибыль организаций на 2,6 процентного пункта, налогов на совокупный доход - на 0,2 процентного пункта;

- снизилась доля налога на доходы физических лиц на 0,9 процентного пункта, акцизов по подакцизным товарам - на 0,3 процентного пункта, налогов на имущество - на 1,2 процентного пункта, государственной пошлины - на 0,1 процентного пункта.

Расходы консолидированного бюджета области на 1 августа 2019 года сложились в сумме 38 001,6 млн. рублей. Расходы местных бюджетов (без учета межбюджетных трансфертов) составили 19 983,4 млн. рублей, или 52,6 % от расходов бюджета области.

Расходы бюджета Калужской области имеют социальную направленность. Важнейшее место в структуре расходов (65,1 %) занимают расходы на социально-культурные мероприятия. Расходы на экономику составили 10 192,7 млн. рублей или 26,8 % от общего объема расходов. В расходах консолидированного бюджета за отчетный период наибольший удельный вес занимают расходы на национальную экономику – 20,5 %, образование – 27,9 % и социальную политику – 21,2 %, по местным бюджетам наибольший удельный вес занимают расходы на образование – 44,3 % и на социальную политику – 21 %.

3.2. Анализ рынка земельных участков

Традиционно среди инвесторов наибольшей популярностью пользуются земельные участки Подмосковья, как наиболее выгодные и постоянно растущие в цене. Региональный рынок земли пользуется меньшим спросом, но для тех, кто хочет приобрести участок за меньшую стоимость, но в экологически чистых местах, стоит обратить свое внимание на участки в регионах рядом с Московской областью.

Само собой, что не все региональные земельные рынки развиваются одинаково, у одних больший потенциал, у одних меньший. То же касается и инвестиционного потенциала: в одних областях РФ есть смысл вкладывать деньги в землю из-за красивой природы, чистой экологии, в других – инвестиционная привлекательность низкая, и земельные участки приобретаются только под собственные дачи.

Наиболее привлекательные регионы для инвестора

По всем показателям активности и доходности среди региональных рынков лидирует земельный рынок Подмосковья. Здесь представлен весь спектр возможных вариантов вложений в землю: строительство коттеджных поселков, развитие дополнительной инфраструктуры, фермерские хозяйства и даже коммерческие объекты. Уровень инвестиционной деятельности Подмосковья нельзя сравнить ни с одной из областей, здесь сосредоточены наиболее высокие по доходности земли и наименее рискованные проекты.

Достаточно высокой привлекательностью отличается **региональный рынок земельных инвестиций РФ** в соседних регионах с Московской областью. Наибольший интерес для инвесторов представляют Тульская, Тверская, Калужская и Владимирская области. И хотя фактически это другие области, но они воспринимаются все еще как Подмосковье. Особой популярностью в этих областях пользуются земельные наделы под строительство удаленных дач. Популярность этих районов обусловлена хорошей экологией, красотой окружающей природы, наличием водных ресурсов и рекреационных зон. Особенно популярны земельные участки, прилегающие к санаторным зонам Селигер и Завидово.

Региональный рынок земельных инвестиций РФ в достаточной мере представлен большим количеством коммерческой и промышленной недвижимости. Множество земельных наделов на сегодня приобретается под строительство заводов, технопарков и т.д. Большой потенциал для ведения бизнеса сосредоточен в Калужской области, так как здесь находится множество заводов. Активной инвестиционной динамикой отличаются регионы, где сосредоточены нефтяные и газовые промыслы с центрами в виде больших промышленных городов – среди них можно назвать Казань, Нижний Новгород, Екатеринбург и т.д. Среди таких областей лидерство на региональном земельном рынке удерживают Новосибирская и Казанская области, менее развитыми считаются Пермский, Самарский и Уфимский регионы. Некоторыми инвестиционными перспективами обладает земельный рынок Нефтеюганского, Липецкого, Тюменского, Волгоградского и Липецкого регионов. Большой потенциал имеет и земельный рынок Краснодарского края, в основном за счет курортной деятельности, эта же особенность отличает и рынок Калининградской области.

Особенности спроса региональных земельных рынков

Конечно по сравнению с земельным рынком Подмосковья, региональные рынки отстают на 6 – 7 лет. Ликвидность объектов на региональных рынках не отличается высоким уровнем, спрос довольно эластичен и относительно долго восстанавливается после коррекции.

Именно по спросу можно разделить региональный земельный рынок РФ. В некоторых областях инвестиционный спрос присутствует только у местных жителей, а в некоторых областях земельные участки пользуются спросом у населения соседних более развитых регионов. Особое место занимает земельный рынок в курортных областях – он привлекает инвесторов со всей России. В регионах, где спрос на земельные участки есть только у местного населения – земельный рынок не отличается разнообразием предложений, как правило, большая часть – это участки под строительство

дач. В другой группе, можно найти и предложение участков без подряда, и поселков с готовыми домами. Земельные участки представлены категориями под индивидуальное строительство и сельскохозяйственные работы.

Таким образом, **региональный рынок земельных инвестиций РФ** в силу своей специфики доступен широкому кругу инвесторов, и самым надежным способом инвестирования на нем считается покупка участков без подряда. Выбирать участок стоит ближе в городской черте – тем выше возможность, что он возрастет в цене. Близость участков без подряда к проектам массового строительства, тоже положительно влияет на рост цены, за два – три года она может возрасти на 30%.

В любом случае инвестору, прежде чем выбрать участок для покупки, необходимо грамотно составить инвестиционный проект и тщательно проанализировать местный региональный рынок земли за несколько лет.⁴

3.3. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

Анализ наиболее эффективного использования объектов оценки показал, что наиболее эффективным использованием земельного участка является использование в соответствии с назначением. Соответственно, в качестве аналогов будут выступать земельные участки торгово-офисного назначения, расположенные на землях населенных пунктов и землях промышленности.

2	Земельные участки под офисно-торговую застройку	Земли населенных пунктов Земли промышленности	Земельные участки для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания.	ВРИ 5,6,7,17
			Земельные участки для размещения гостиниц.	
			Земельные участки для размещения административных и офисных зданий делового и коммерческого назначения, объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии	

3.4. 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 интервалов значений цен

Первичный анализ всех доступных предложений, представленных на сайте www.avito.ru, как наиболее актуального источника информации о предложениях о продаже недвижимости (позволяющим установить количественные и качественные характеристики объектов аналогов, а также дату предложения) на дату оценки показал, что разбег стоимости участков под коммерческую застройку составляет 1300 – 10700 руб. за кв.м. При этом рынок земельных участков офисно-торгового назначения является неактивным. На дату оценки выявлено незначительное количество предложений о продаже.

Таблица. Анализ стоимости 1 кв.м. земельных участков под предпринимательство

Местоположение	Источник информации	Стоимость, руб.	Площадь, кв.м.	Цена, руб.кв.м
Обнинск, ул Железнодорожная, д.3	https://www.avito.ru/obninsk/zemelnye_uchastki/uchastok_30_sot._promnaznacheniya_819450464	32000000	3000	10667
Калужская область, Боровский р-н, д. Кабицыно	https://www.avito.ru/obninsk/zemelnye_uchastki/uchastok_18_sot._promnaznacheniya_1819016480	4000000	1800	2222

⁴ <http://investtalk.ru/invest/zemlya/regional-ny-j-ry-nok-zemel-ny-h-investitsij-ry>

в Калужской области Боровского района на въезде в д. Кривское (4 км от г. Обнинска)	https://www.avito.ru/obninsk/zemelnye_uchastki/uchastok_16_sot._promnaznacheniya_1790941817	2400000	1600	1500
Калужская область, Боровский р-н, Боровск, ул. П. Шувалова, 10А	https://www.avito.ru/borovsk/zemelnye_uchastki/uchastok_20_sot._promnaznacheniya_1767623684	2600000	2000	1300
Калужская область, Обнинск, улица Красных Зорь	obninsk/zemelnye_uchastki/uchastok_45_sot._promnaznacheniya_1293672708	23000000	4500	5111
Россия, Калужская область, Боровский район, Балабаново, улица 50 лет Октября	balabanovo/zemelnye_uchastki/uchastok_60_sot._promnaznacheniya_1658996108	30000000	6000	5000
Калужская область, Боровский район, Балабаново	balabanovo/zemelnye_uchastki/uchastok_36_sot._promnaznacheniya_1640864351	5500000	3600	1528
Верхняя граница ценового диапазона				10667
Нижняя граница ценового диапазона				1300
Среднее значение ценового диапазона				3904

Оцениваемый участок расположен в Боровском районе, д.Кривское, в непосредственной близости от г.Обнинска.

С учетом количественных и качественных характеристик объектов оценки, приведенных в п.1.9. настоящего Отчета, Оценщик приходит к выводу, что рыночная стоимость Объектов оценки будет находиться в выявленном диапазоне (1300 – 10700 руб. кв.м.).

3.5. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов оценки недвижимости

В ходе анализа рынка, нормативно-методической базы оценки, в том числе ФСО №7, Оценщик пришел к выводу, что можно выделить следующие основные ценообразующие факторы (элементы сравнения): вид передаваемых прав, условия финансирования, дата предложения, уторгование, местоположение, площадь, назначение объекта, физические характеристики объекта.

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

Оценщик не обладает сведениями относительно наличия политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки, кроме вышеперечисленных и указанных в тексте настоящего Отчета. Оценщик не обладает сведениями относительно наличия количественных и качественных характеристик элементов в составе Объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты его оценки в рамках данного Отчета, кроме оговоренных в Отчете. Оценщик не обладает сведениями относительно наличия других факторов и характеристик, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость в рамках данного Отчета.

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

4.1. Подходы к оценке

Проведение оценки предполагает использование трех подходов к оценке -сравнительного, доходного, затратного, которые оценщик должен применить или обосновать отказ от их использования⁵.

Сравнительный подход основан на рыночных ценах сделок (предложений к ним) с объектами-аналогами, сходными с оцениваемым объектом по характеристикам, существенно влияющим на оцениваемую величину.

При применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик учитывает следующие положения:

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

б) в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным;

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

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

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

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

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

При применении методов регрессионного анализа оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости;

е) для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

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);

⁵ Стандарты и правила оценочной деятельности «Оценка недвижимости»

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;

ж) помимо стоимости, сравнительный подход может использоваться для определения других расчетных показателей, например арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования.

Методы сравнительного подхода применимы к оценке любых объектов, аналоги которых представлены на рынке в достаточном для их применения количестве. Для уникальных объектов и на пассивных рынках указанные методы, как правило, не применяются.

При использовании *доходного подхода* стоимость объекта недвижимости определяется на основе ожидаемых будущих доходов, которые может принести оцениваемый объект.

При применении доходного подхода оценщик учитывает следующие положения:

а) доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов;

б) в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям;

в) метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту;

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

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

е) структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода;

ж) для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи;

з) оценка недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (например, гостиницы, рестораны, автозаправочные станции), может проводиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса путем выделения из его стоимости составляющих, не относящихся к оцениваемой недвижимости.

Рыночная стоимость объекта оценки, определяемая *затратным подходом*, соответствует суммарной стоимости земельного участка и стоимости улучшений.

При применении затратного подхода оценщик учитывает следующие положения:

а) затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений;

б) затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства;

в) затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют);

г) в общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:

определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;

расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;

определение прибыли предпринимателя;

определение износа и устареваний;

определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний;

определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на Часть земельного участка и стоимости объектов капитального строительства;

д) для целей определения рыночной стоимости объекта недвижимости с использованием затратного подхода земельный участок оценивается как незастроенный в предположении его наиболее эффективного использования;

е) расчет затрат на создание объектов капитального строительства производится на основании:

данных о строительных контрактах (договорах) на возведение аналогичных объектов;

данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников;

сметных расчетов;

информации о рыночных ценах на строительные материалы;

других данных;

ж) затраты на создание объектов капитального строительства определяются как сумма издержек, входящих в состав строительно-монтажных работ, непосредственно связанных с созданием этих объектов, и издержек, сопутствующих их созданию, но не включаемых в состав строительно-монтажных работ;

з) для целей оценки рыночной стоимости недвижимости величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации методами экстракции, экспертных оценок или аналитических моделей с учетом прямых, косвенных и вмененных издержек, связанных с созданием объектов капитального строительства и приобретением прав на земельный участок;

и) величина износа и устареваний определяется как потеря стоимости недвижимости в результате физического износа, функционального и внешнего (экономического) устареваний. При этом износ и устаревания относятся к объектам капитального строительства, относящимся к оцениваемой недвижимости.

Оценщик вправе использовать иную методологию расчетов и самостоятельно определять метод (методы) оценки недвижимости в рамках каждого из выбранных подходов, основываясь на принципах существенности, обоснованности, однозначности, проверяемости и достаточности. При этом в отчете об оценке необходимо привести описание выбранного оценщиком метода (методов), позволяющее пользователю отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного оценщиком метода (методов) объекту недвижимости, принципам оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки.

В данном отчете для оценки объекта используются следующие подходы и методы:

Для оценки земельных участков в рамках сравнительного подхода используется метод сравнения продаж, так как существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах продажи (предложений) и характеристиках объектов-аналогов.

Доходного подхода не используется, так как отсутствует возможность спрогнозировать доход от единого объекта недвижимости, включающего оцениваемый земельный участок.

Затратный подход для оценки непосредственно земли не применяется, так как земля нерукотворна и не может быть воспроизведена физически, за исключением уникальных случаев создания искусственных островов.

4.2. Сравнительный подход

Для оценки земельного участка использован метод сравнения продаж.

При выборе аналогов учитывалась сопоставимость объектов. Сопоставимыми считаются объекты со схожими физическими и экономическими характеристиками.

В процессе сбора информации по сопоставимым объектам Оценщик не обнаружил информацию о совершенных сделках купли-продажи аналогичных объектов, т.к. информация об условиях продажи и реальной цене сделки, как правило, носит конфиденциальный характер. Поэтому расчет стоимости в рамках метода сравнения продаж основывался на ценах предложения баз риэлтерских агентств, находящихся в открытом доступе сети Интернет, с учетом корректировок. Такой подход, по мнению оценщиков, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости, проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно представленных на рынке объектов.

Характеристики аналогов, определение стоимости земельного участка проведено в таблице 9.

Расчетные процедуры по определению рыночной стоимости объекта оценки проводились с помощью программного продукта MS Excel. Округление в расчетах осуществлялось до целого рубля, без учета копеек.

Поправки применялись на основании данных Справочника оценщика недвижимости – 2018. Земельные участки. Том 1, Том 2. Н.Новгород, 2018.

Объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила отбора объектов-аналогов для проведения расчетов

Объем доступных рыночных данных об объектах-аналогах отражен в разделе отчета 3.4. «анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости в сегменте, к которому принадлежит оцениваемый объект, с указанием диапазона их значений». Анализ показал отсутствие подробной информации по сделкам с аналогичными объектами, поэтому выбор объектов-аналогов проводился по предложениям.

На исследуемом сегменте рынка выявлено 7 предложений, наиболее схожих с оцениваемым участком, позиционирующихся в период в течение года до даты оценки. Актуальность данных объявлений на дату оценки подтверждается датой размещения объявления или датой скрина соответствующего объявления.

Для последующих расчетов были выбраны аналоги, наиболее сопоставимые с объектом оценки по своим характеристикам.

Далее была проведена статистическая обработка аналогов, при различии в отдельных характеристиках были применены соответствующие корректировки.

В итоге в расчете остались 3 аналога, сумма корректировок по каждому из которых меньше 30%, а коэффициент вариации ряда менее 33%, что свидетельствует об однородности ряда.

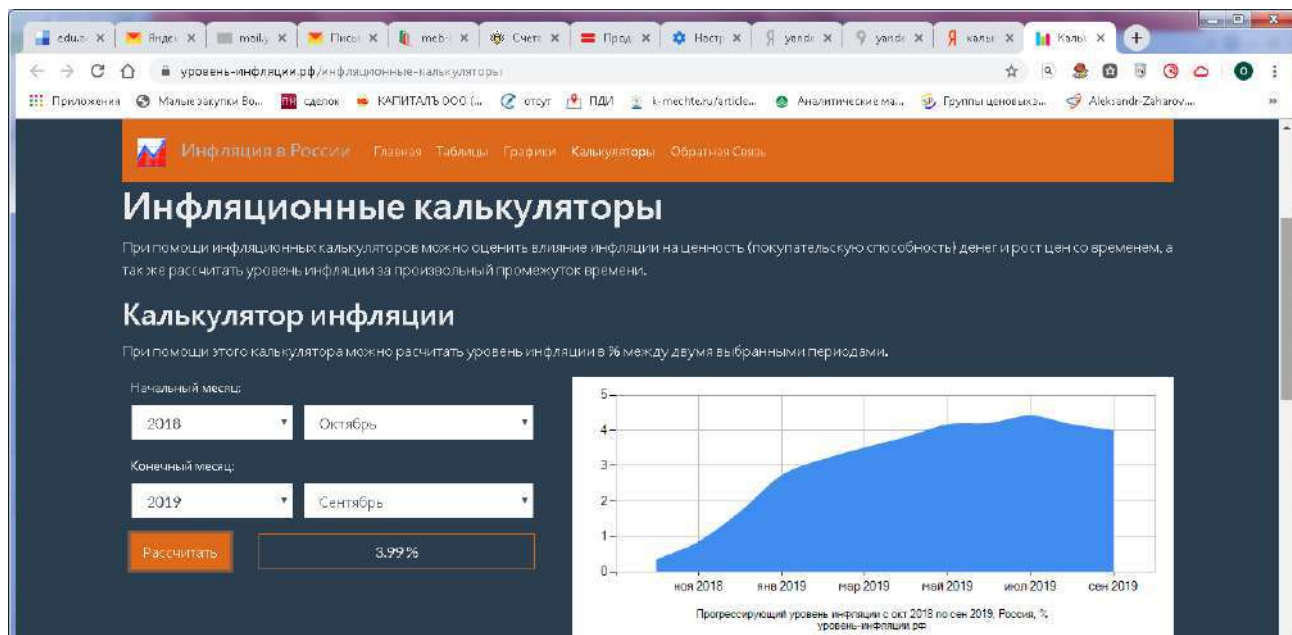
Объяснения корректировок:

На этапе сравнения в стоимость выбранной единицы сравнения (1 кв.м.) вносятся корректировки, учитывающие имеющиеся различия между оцениваемым объектом и каждым из выбранных аналогов. Отрицательная корректировка (значение корректировки меньше 1, например, 0,85) вносится в случае, если по данному показателю аналог превосходит объект оценки, а положительная (значение корректировки больше 1, например, 1,02), если по данному показателю аналог ему уступает. Если различия между аналогами и объектом оценки отсутствуют, то корректировка равна 1.

1. *Вид передаваемых прав.* Во всех рассматриваемых случаях передается право собственности, поэтому корректировка равна 1.

2. *Условия финансирования.* Стремление участников сделки получить максимальную выгоду порождает различные варианты расчетов, которые, в свою очередь, влияют на стоимость продажи. В данной работе по оценке, каких либо отличий объекта оценки от объектов-аналогов по условиям расчета не обнаружено, поэтому корректировка равна 1.

3. *Дата предложения.* Публикация предложений по продаже объектов-аналогов 1 и 2 сопоставима с датой оценки. Поправка составит 1. Аналог 3 отличается по дате. Поправка определена в размере 1,0399 на основании данных инфляционного калькулятора (уровень-инфляции.рф).



4. *Уторгование.* Корректировка на уторгование применяется с учетом проведенного анализа в размере среднего значения для земельных участков под офисно-торговую застройку на неактивном рынке $1 - 0,157 = 0,843$ ко всем аналогам.

Таблица 139

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	18,0%	17,0%	19,1%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	15,7%	14,8%	16,6%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	21,9%	20,5%	23,3%
4.1. Земельные участки под МЖС	16,4%	15,0%	17,9%
4.2. Земельные участки под ИЖС	14,4%	13,5%	15,3%
5. Земельные участки под объекты рекреации	19,6%	18,4%	20,7%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	17,1%	15,8%	18,3%

5. *Местоположение.* Цены варьируются в зависимости от уровня населенного пункта (село, город, областной центр). Объект оценки и аналоги сопоставимы по данному параметру, т.к. находятся в районах (деревнях), сопоставимых по коммерческой привлекательности, различий цен на такие участки не выявлено, поэтому корректировка равна 1.

6. *Назначение.* Объекты-аналоги предназначены для предпринимательства (торгово-офисной застройки), как и объект оценки, различий нет, поэтому корректировка равна 1.

7. *Площадь.* Рыночная стоимость объекта обычно уменьшается с увеличением общей площади объекта и, соответственно, наоборот. Площадь аналогов и объекта оценки отличается, требует поправка.

Таблица 34

Земельные участки под офисно-торговую застройку и объекты рекреации (коммерческого назначения). Данные, усредненные по России						
Площадь, га		аналог				
		<0,1	0,1-0,5	0,5-1,0	1,0-0,3	>3
объект оценки	<0,1	1,00	1,14	1,28	1,44	1,51
	0,1-0,5	0,88	1,00	1,12	1,26	1,32
	0,5-1,0	0,78	0,90	1,00	1,13	1,18
	1,0-0,3	0,70	0,79	0,89	1,00	1,05
	>3	0,66	0,76	0,85	0,95	1,00

8. *Транспортная доступность (подъездные дороги).* К объекту оценки имеется подъездная дорога), относительно аналогов Оценщик не располагает информацией, поэтому корректировка равна 1.

Таблица. Расчет стоимости части земельного участка с кадастровым номером 40:03:058302:51 сравнительным подходом.

	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Стоимость, руб.	-	4 000 000	2 400 000	5 500 000
Площадь, кв.м.	41	1 800	1 600	3 600
Местонахождение	Калужская обл., р-н Боровский, д.Кривское	Калужская область, Боровский р-н, д. Кабицыно	в Калужской области Боровского района на въезде в д. Кривское (4 км от г. Обнинска)	Калужская область, р-н Боровский, г Балабаново, автомобильная дорога А-108, в районе СНТ Калинка
Источник информации	Данные предоставлены Заказчиком	https://www.avito.ru/obninsk/zemelnye_uchastki/uchastok_18_sot_promnaznacheniya_1819016480	https://www.avito.ru/obninsk/zemelnye_uchastki/uchastok_16_sot_promnaznacheniya_1790941817	balabanovo/zemelnye_uchastki/uchastok_36_sot_promnaznacheniya_164086435_1
Дата оценки (продажи / предложения)	24.10.2019	02.10.19	28.09.19	19.10.18
Стоимость, руб. кв.м.		2 222,2	1 500,0	1 527,8
Имущественные права	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка		1	1	1
Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка		1	1	1
Условия финансирования	единовременная выплата	единовременная выплата	единовременная выплата	единовременная выплата
Корректировка		1	1	1
Корректировка на торг		0,843	0,843	0,843
Время продажи	24.10.19	2.10.19	28.09.19	19.10.18
Корректировка		1,0000	1,0000	1,0399
Местоположение	Калужская обл., р-н Боровский, д.Кривское	Калужская область, Боровский р-н, д. Кабицыно	в Калужской области Боровского района на въезде в д. Кривское (4 км от г. Обнинска)	Калужская область, р-н Боровский, г Балабаново, автомобильная дорога А-108, в районе СНТ Калинка
Корректировка		1	1	1
Наличие подъездных путей с твердым	есть	есть	есть	есть

покрытием				
Корректировка		1	1	1
Коммуникации	все коммуникации	Все коммуникации по границе участка. (свет, газ, вода, канализация)	нет данных	.Газ..Свет Электричество, все имеется
Электричество. Корректировка		1	1	1
Газоснабжение. Корректировка		1	1	1
Водоснабжение и канализация. Корректировка		1	1	1
Общая площадь, кв.м.	41	1 800	1 600	3 600
Корректировка		1,14	1,14	1,14
Тип объекта	предпринимательство	для бизнеса	для предпринимательства	Пром назначения. объекты торговли, общественного питания, бытового обслуживания
Корректировка		1,00	1,00	1,00
Итоговая корректировка		1,0	1,0	1,0
Удельная цена, руб.кв.м.		2135,60	1441,53	1526,81
Среднее арифметическое	1701,31			
Среднеквадратичное отклонение	378,5			
Коэффициент вариации	22%			
Расчетная стоимость 1 кв.м., руб.	1 701,31			
Стоимость, руб. (с учетом округления)	69 754			

Таким образом, рассчитанная сравнительным подходом стоимость части земельного участка с кадастровым номером 40:03:058302:51, площадь 41 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешённое использование: предпринимательство, расположенного по адресу: Калужская обл., р-н Боровский, д.Кривское, на дату оценки составляет 69 754 рублей.

4.3. Согласование результатов и заключение о рыночной стоимости объекта

В настоящем разделе отчета об оценке сводятся воедино все данные, полученные в ходе оценки, и делается окончательный вывод относительно рыночной стоимости объекта оценки. Целью сведения результатов всех используемых подходов является определение преимуществ и недостатков каждого из них, и, тем самым, выработка единой стоимостной оценки.

В зависимости от целей оценки и имеющейся информации каждый из используемых подходов применим в большей или меньшей степени, и дает более или менее достоверные результаты.

Поскольку в отчете об оценке использован один подход – сравнительный, рыночная стоимость принимается равной результатам, полученным в рамках сравнительного подхода.

Таким образом, на основании имеющейся информации и данных, полученных в результате проведения настоящего анализа с применением методик оценки, можно сделать следующее заключение: что рыночная стоимость по состоянию на 24.10.2019г., НДС не облагается, составляет:

Наименование объекта	Рыночная стоимость, руб.
- часть земельного участка с кадастровым номером 40:03:058302:51, площадь 41 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешённое использование: предпринимательство, расположенного по адресу: Калужская обл., р-н Боровский, д.Кривское	69 754

Оценщик



Альмишева О.И.

ГЛАВА V. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РАЗМЕРЕ УБЫТКОВ

5.1. Юридические аспекты обоснования убытков, причиненных правообладателям земельных участков

Регулирование вопроса изъятия земельных участков в целях размещения объектов федерального значения осуществляется на основании следующих нормативно-правовых актов:

- Гражданский кодекс РФ - ст. 279-283;
- Земельный кодекс РФ - ст. 49, 55;
- Налоговый кодекс РФ;
- Постановление Правительства Российской Федерации № 262 от 07.05.2003 г. «Об утверждении Правил возмещения собственниками земельных участков, землепользователям, землевладельцам и арендаторам земельных участков, ограничением прав собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков либо ухудшением качества земель в результате деятельности других лиц»;
- Временные методические рекомендации по оценке соразмерной платы за сервитут (Утверждены Руководителем Росземкадастра С.И.Сайем 17 марта 2004 года).

5.2. Процесс расчета размера убытков

Проведение работы по расчету величины убытков, причиненных правообладателю изъятием объекта недвижимости, включает в себя следующие этапы:

1. Сбор и анализ информации, необходимой для проведения расчета:
 - собираются и анализируются данные, характеризующие экономические, социальные и другие факторы, влияющие на размер убытков;
 - собираются специальные данные (более детальная информация, относящаяся к рассматриваемому объекту). Осуществляется анализ правоустанавливающих документов, финансовой отчетности; влияния на бизнес изымаемого имущества и прочее;
2. Выявление состава убытков: на этом этапе в зависимости от вида (права) обладания изымаемым имуществом устанавливается конкретный перечень статей убытков, подлежащих возмещению;
3. Проведение расчетов: на этом этапе производится собственно расчет величин различных выявленных статей убытков с использованием аппарата математики и финансовой математики, а также элементов аппарата оценщика.

Размер убытков в общем случае рассчитывается по следующей формуле:

$У = УУВ + УТЛ + УПР$, где:

У - общая величина размера понесенных убытков;

УУВ - размер упущенной выгоды;

УТЛ - размер убытков, которые несут обладатели прав на земельные участки в связи с досрочным прекращением обязательств перед третьими лицами;

УПР - размер прочих убытков.

1. Подготовка Заключения о величине убытков: на данном этапе анализируются все результаты, полученные на предыдущих этапах, и обобщенно излагаются в виде отчета в повествовательной форме.

В каждом конкретном случае перечень убытков индивидуален. Поэтому во избежание спорных и конфликтных ситуаций, претензий, как со стороны Заказчика, так и со стороны обладателей прав на земельные участки для выполнения работы необходимо определить и согласовать (по возможности) с ними перечень убытков». Таким образом, оптимальным решением данного вопроса является согласованный перечень убытков, в том числе и прочих, представленный в Задании на определение размера убытков.

Типичными в составе прочих убытков, причиненных правообладателю изъятием принадлежащего им земельного участка, следует выделить:

- Убытки, связанные с перебазированием;
- Убытки, связанные с регистрацией прав на объект недвижимости;
- Убытки, связанные с услугами риэлторов;
- Убытки, связанные с затратами на аренду недвижимого имущества в период поиска недвижимости взамен изымаемой (временное проживание и хранение имущества).

Следует отметить, что, согласно п.2 ст. 15 ГК РФ, правообладатель при изъятии земельного участка, несет также реальный ущерб в размере справедливой (рыночной) стоимости изымаемого объекта. В рамках всего данного Заключения и конкретно данного раздела этот вид понесенного убытка не рассматривается; расчет и удостоверение его стоимости представлены в соответствующем разделе «Отчета об оценке» (см. также «Допущения и ограничивающие условия, принятые в расчетах»).

5.3. Характеристика изымаемого имущества

Изымаемые объекты представляют собой:

- часть земельного участка с кадастровым номером 40:03:058302:51, площадь 41 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешённое использование: предпринимательство, расположенного по адресу: Калужская обл., р-н Боровский, д.Кривское;

Описание земельных участков составлено на основании предоставленных Заказчиком документов: Задание на оценку; Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости.

Под правом собственности понимается осуществление собственником прав владения, пользования и распоряжения своим имуществом и совершения в отношении принадлежащего ему имущества любых действий, не противоречащих закону и не нарушающих прав и охраняемых законом интересов других лиц (ст. 209 ГК РФ).

Данные об основных характеристиках изымаемого земельного участка приведены в п. 2.1 настоящего отчета.

5.4. Определение размера убытков

В п. 5.2 настоящего Заключения Исполнителем был выявлен перечень убытков, подлежащий расчету:

1. упущенная выгода;
2. убытки, которые несут обладатели прав на земельные участки в связи с досрочным прекращением обязательств перед третьими лицами и
3. прочие убытки:
 - Убытки, связанные с перебазированием;
 - Убытки, связанные с регистрацией прав на объект недвижимости;
 - Убытки, связанные с услугами риэлторов;
 - Убытки, связанные с затратами на аренду недвижимого имущества в период поиска недвижимости взамен изымаемой (временное проживание и хранение имущества).

Расчет упущенной выгоды

Упущенная выгода представляет собой неполученный доход, который обладатели прав на земельные участки получили бы при обычных условиях гражданского оборота, если бы их права не были нарушены.

Определение размера упущенной выгоды осуществляется путем дисконтирования будущих неполученных за период восстановления нарушенного производства денежных потоков, которые обладатели прав на земельные участки получили бы при обычных условиях гражданского оборота, если бы их права не были нарушены. Следует отметить, что определение размера упущенной выгоды производится только в том случае, если предпринимательская деятельность осуществляется в соответствии с законодательством РФ. Представленные предпринимателями данные следует проверить на соответствие рыночным данным. В том случае, если получение документов о финансово-хозяйственной деятельности юридического лица (индивидуального частного предпринимателя) не представляется возможным, расчет упущенной выгоды следует производить на основании рыночных (среднеотраслевых) данных, характеризующих основные показатели деятельности рассматриваемой отрасли (средняя цена производителя, средний уровень рентабельности, средняя производительность (урожайность) и т.д.).

Согласно предоставленным документам и Осмотру рассматриваемые объекты оценки:

- часть земельного участка с кадастровым номером 40:03:058302:51, площадь 41 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешённое использование: предпринимательство,

расположенного по адресу: Калужская обл., р-н Боровский, д.Кривское на дату оценки не используются. Следовательно, упущенная выгода отсутствует.

Таким образом, размер упущенной выгоды, причиненной обладателям прав на часть земельного участка его изъятием, рассчитанный на 24.10.2019 года, составил: 0 (ноль) рублей.

Расчет величины убытков, причиненных досрочным прекращением обязательств перед третьими лицами

Размер убытков, которые несут собственники земельного участка, землепользователи, землевладельцы, арендаторы земельных участков, в связи с досрочным прекращением обязательств перед третьими лицами определяется путем сложения сумм расходов, которые понесли или должны понести обладатели прав на земельные участки в соответствии с установленной законом и (или) договором ответственностью перед третьими лицами, возникающей в связи с досрочным прекращением обязательств (в том числе, расходов по выплате третьим лицам штрафов, неустоек, пени, процентов за пользование чужими денежными средствами, потери сумм задатка), а также по выплате третьим лицам сумм понесенных ими убытков в связи с досрочным прекращением обязательств в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

Для определения размера убытков, которые причинены обладателям прав на земельные участки, в связи с досрочным прекращением обязательств перед третьими лицами, осуществляется анализ действующего законодательства Российской Федерации и договоров, заключенных обладателями прав на земельные участки, с третьими лицами, на предмет установления видов и размера ответственности, которую должны понести обладатели прав на земельные участки в связи с досрочным прекращением обязательств перед третьими лицами в результате изъятия или временного занятия земельных участков, ограничения их прав.

Выявленные в ходе анализа договоров убытки, рассчитываются в соответствии с условиями, указанными в договорах.

В качестве третьих лиц, перед которыми обладатели прав на земельные участки могут понести ответственность могут выступать:

- арендаторы объектов недвижимости, оборудования;
- поставщики товаров и услуг;
- потребители продукции;
- другие лица.

Определение размера убытков возникших вследствие досрочного прекращения обязательств перед третьими лицами произведено не было, так как отсутствует документально подтвержденная информация о существующих договорных отношениях между обладателями прав на рассматриваемый земельный участок и третьими лицами.

Таким образом, размер убытков по досрочному прекращению обязательств правообладателю перед третьими лицам, рассчитанный на 24.10.2019 г., составил: 0 (ноль) рублей.

Расчет величины прочих убытков

Возможный перечень прочих убытков, причиненных правообладателю изъятием свободного земельного участка, представлен в п. 5.2

Расчет убытков, связанных с перебазированием

При расчете размера убытков, связанных с перебазированием, следует учитывать, что в их состав в общем случае должны входить расходы, связанные с демонтажем и последующем монтажом оборудования на новом месте, услуги по упаковке имущества, услуги грузчиков, а также услуги по доставке имущества на новое место.

Согласно предоставленным документам, часть земельного участка (площадью 707 кв.м.) является незастроенной. Следовательно, правообладатель не понесет затрат на перебазирование, то есть величина размера убытков по перебазированию равна нулю.

Таким образом, размер убытков, связанных с перебазированием, рассчитанный на 24.10.2019 г., составил: 0 (ноль) рублей.

Расчет убытков, связанных с регистрацией прав на объект недвижимости

При расчете размера убытков, связанных с регистрацией объекта недвижимости, в их состав следует включать затраты, связанные с уплатой государственной пошлины и сборов за регистрацию права собственности (договора аренды) на вновь приобретенный объект недвижимости (имущественный комплекс), а также стоимость услуг специализированной юридической фирмы за содействие в проведении регистрации.

Размер государственной пошлины и сборов, уплачиваемых за регистрацию объекта недвижимости, рассчитывается исходя из анализа федерального, регионального и местного законодательства, регулирующего государственную регистрацию объектов недвижимого и сделок с ними.

Расчет убытков, связанных с уплатой государственной пошлины за государственную регистрацию права собственности на вновь приобретенный объект недвижимости, произведен с учетом следующих условий:

- собственник изымаемого имущества самостоятельно приобретает объект недвижимости взамен изымаемого;
- при выборе объекта недвижимости правообладатель понесет на регистрацию перехода права собственности (в соответствии с ст. 333.33 НК РФ.)

С 01.01.2015 Федеральным законом от 21.07.2014 № 221-ФЗ «О внесении изменений в главу 25.3 части второй Налогового кодекса Российской Федерации» изменяются размеры государственной пошлины.

The screenshot shows the website of the Federal Service for Technical Regulation and Intellectual Property (Rosreestr). The main heading is "ГОСУДАРСТВЕННАЯ РЕГИСТРАЦИЯ ПРАВ И КАДАСТРОВЫЙ УЧЕТ НЕДВИЖИМОСТИ". A sidebar on the right lists various services for physical persons, including "Необходимые документы", "Формы документов", "Стоимость, реквизиты и образцы платёжных документов", "Сроки получения", and "XML-Схемы".

Below the main heading, there is a section titled "ПОРЯДОК УПЛАТЫ И РАЗМЕРЫ ГОСПОШЛИНЫ". The text states that state registration is carried out without payment by the applicant, but a state fee is provided for. The fee schedule is as follows:

Государственная пошлина – сбор, взимаемый с лиц, указанных в статье 333.17 Налогового Кодекса Российской Федерации (далее – НК), при их обращении в государственные органы, органы местного самоуправления, иные органы и (или) должностным лицам, которые уполномочены в соответствии с законодательными актами Российской Федерации, законодательными актами субъектов Российской Федерации и нормативными правовыми актами органов местного самоуправления, за совершением в отношении этих лиц юридически значимых действий, предусмотренных главой 25.3 НК, за исключением действий, совершаемых консульскими учреждениями Российской Федерации.	для физического лица – 2000 рублей; для физического лица на объекты, указанные в подпункте 24 пункта 1 статьи 333.33 Налогового кодекса Российской Федерации – 350 рублей; для юридического лица – 22000 рублей
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Рисунок 15. Размер государственной пошлины (Источник информации: <https://rosreestr.ru>).

Государственная регистрация права, возникшего после введения в действие Закона (за исключением прав на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения) для физических лиц составляет 2000 рублей. (Источник информации: <https://rosreestr.ru/site/ur/zaregistrirovat-nedvizhimoe-imushchestvo-/?price>).

Таким образом, государственная пошлина за 2 земельных участка, образованных путем раздела из каждого земельного участка, являющегося объектом оценки, составит 4000 руб. (2000 + 2000).

Таким образом, размер убытков, связанных с регистрацией объекта недвижимости рассчитанный на 24.10.2019 года, составит:

Наименование объекта	Расчет убытков, связанных с регистрацией прав на объект недвижимости, руб.
- часть земельного участка с кадастровым номером 40:03:058302:51, площадь 41 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешённое использование: предпринимательство, расположенного по адресу: Калужская обл., р-н Боровский, д.Кривское;	4000

5.5. Итоговое заключение о размере убытков

Таким образом, величина убытков, причиненных изъятием части земельного участка, рассчитанная на 24.10.2019 г., составляет без учета НДС:

Таблица. Определение итоговой величины компенсационных выплат

Наименование объекта	Упущенная выгода, руб.	Убытки, причиненные досрочным прекращением обязательств перед третьими лицами. руб.	Расчет убытков, связанных с перебазируванием, руб.	Расчет убытков, связанных с регистрацией прав на объект недвижимости, руб.	Расчет убытков, связанных с услугами риэлторов, руб.	Расчет убытков, связанных с затратами на аренду недвижимого имущества, руб.	ИТОГО
- часть земельного участка с кадастровым номером 40:03:058302:51, площадь 41 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешённое использование: предпринимательство, расположенного по адресу: Калужская обл., р-н Боровский, д.Кривское	0	0	0	4000	0	0	4000

Оценщик



Альмишева О.И.

ИСТОЧНИКИ ИССЛЕДОВАНИЯ

Нормативные акты

1. Федеральный закон от 29.07.1998 N 135-ФЗ (редакция, действующая с 01.07.2017г.) "Об оценочной деятельности в Российской Федерации";
2. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297;
3. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 298;
4. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 299;
5. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611;
6. Распоряжение Минимущества России от 06.03.2002 № 568-р. «Об утверждении методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков»
7. Закон РФ «Гражданский Кодекс РФ» № 51-ФЗ от 30.11.94г.
8. Закон РФ «Земельный Кодекс РФ» 25 октября 2001 года N 136-ФЗ
9. Закон РФ «Налоговый Кодекс РФ» № 117-ФЗ от 05.08.2000г.
10. Закон РФ «Градостроительный Кодекс РФ» № 190-ФЗ от 29.12.2004г.

Методическая и справочная литература

11. Оценка недвижимости: Учебник / Под ред. А.Г.Грязновой, М.А.Федотовой. – М. Финансы и статистика, 2004. – 496с.: ил.
12. В.Е.Есипов, Г. А. Маховикова, В.В. Терехова Оценка бизнеса. – СПб.: Питер, 2006
13. Справочник Оценщика недвижимости - 2017. Земельные участки. Под ред. Лейфера Л.А.

Документы, предоставленные Заказчиком

14. Выписки из ЕГРП

Другие источники

15. <http://www.economy.gov.ru>
16. <https://pkk5.rosreestr.ru>
17. <https://kaluga.cian.ru>
18. <https://www.avito.ru>

**ПРИЛОЖЕНИЕ 1 Копии документов, подтверждающих полномочия
проведения оценки Оценщиком**


**ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
„РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ”**
СВИДЕТЕЛЬСТВО
 о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

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

Оценщик:
 Альмишева Ольга Игоревна
(фамилия, имя и отчество)

паспорт: серия 2915 № 703830, выдан 21.08.2015г.
 Отделом УФМС России по Калужской области в гор. Калуге
(орган, выдавший документ)

включен в реестр членов РОО:
 «05» августа 2010г., регистрационный № 006769
 Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей
 территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным
 законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-
 ФЗ от 29.07.1998г.

Выдано «27» ноября 2018 года.

Президент  С.А. Табакова

0025723 *



ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ

105066, Москва, 1-й Басманный пер., 2А; ☒ 107078, г. Москва, а/я 308;
Тел.: (495) 662-74-25, (499) 265-67-01; Факс: (499) 267-87-18; E-mail: info@sroro.ru; http://www.sroro.ru



Член Международной федерации
участников рынка недвижимости
(FIABCI)



Ассоциированный член Европейской
группы ассоциаций оценщиков
(EGoVA)



Член
Торгово-промышленной палаты
Российской Федерации



Член Международного комитета
по стандартам оценки
(IVSC)

Выписка
из реестра саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Альмишевой Ольги Игоревны

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

о том, что Альмишева Ольга Игоревна

(Ф.И.О. оценщика)

является членом РОО и включен(а) в реестр «05» августа 2010 г. за регистрационным номером 006769

Добровольная приостановка права осуществления оценочной деятельности: нет

Приостановка права осуществления оценочной деятельности как мера дисциплинарного воздействия: нет

Данные сведения предоставлены по состоянию на 27 ноября 2018 г.

Дата составления выписки 27 ноября 2018 г.



Исполнительный директор

(подпись)

С.Д. Заякин



ДОГОВОР (СТРАХОВОЙ ПОЛИС)

№ 433-121121/18 / 0325R/776/00002/18 - 006769 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 - 006769 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. **Альмишева Ольга Игоревна**
Паспортные данные: Сер. 2915 №703830 выдан Отделом УФМС России по Калужской области в гор. Калуге (код подразделения - 400-031) 21.08.2015
Адрес регистрации: 248000, Калужская область, г. Калуга, ул. Пролетарская, д. 47, кв./оф. 39
- 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 являлся 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. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):** 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.
- 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:

Альмишева Ольга Игоревна

СОСТРАХОВЩИК 1: СПАО «Ингосстрах»

От Состраховщика 1:

(Начальник отдела страхования филиала СПАО «Ингосстрах» в г. Архангельске) Начальник отдела страхования филиала СПАО «Ингосстрах» в г. Архангельске С.Ю. на основании доверенности № 579824513/17 от 20.11.2017г. и №9368/18 от 23.08.2018г. от АО «АльфаСтрахование»



**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 014735-1

« 21 » сентября 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Альмишевой Ольге Игоревне

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр по организации подготовки
управленческих кадров»

от « 21 » сентября 20 18 г. № 89

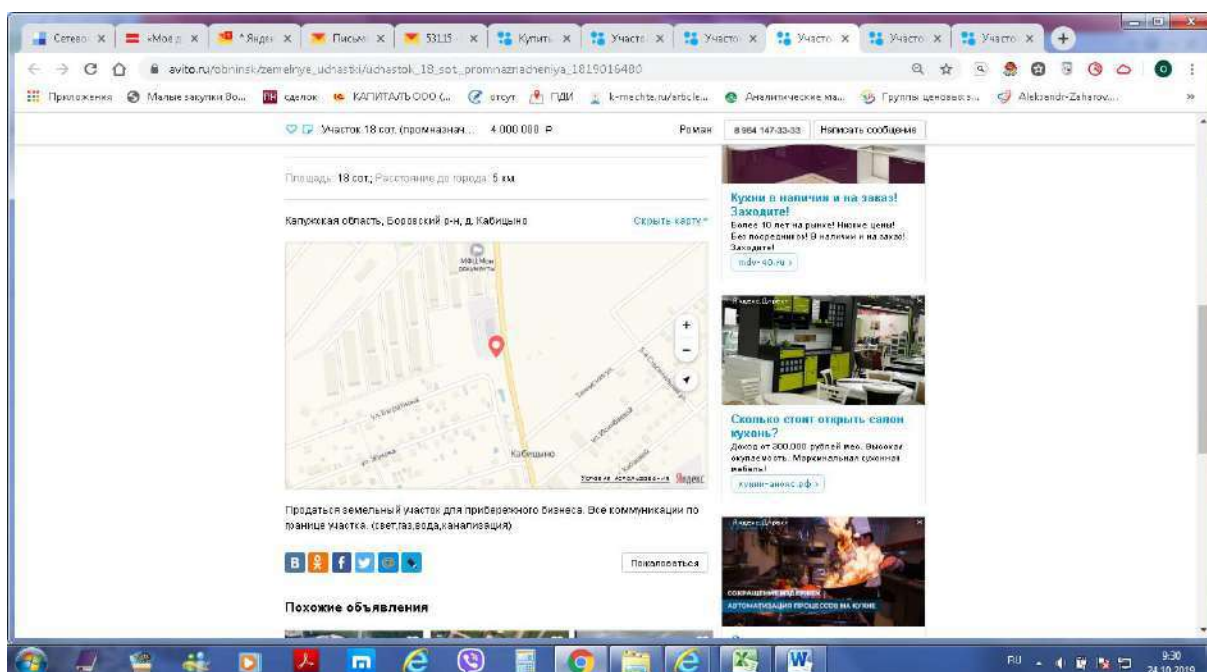
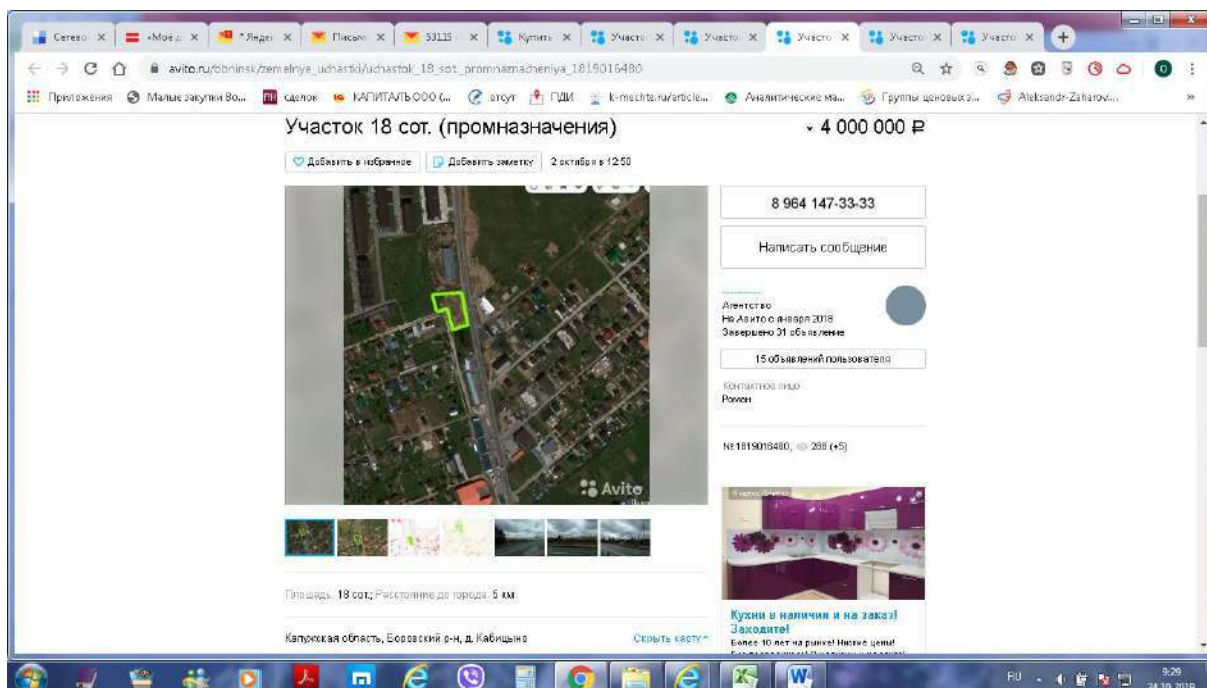
Директор

 А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 21 » сентября 20 21 г.

ПРИЛОЖЕНИЕ 2

Изображение экранов, содержащих сведения, используемые в отчете



Сетевой Гол... «Мой дел... «Яндекс.П... Письмо «Д... *53116 - Во... Купить зем... Участок 25... Участок 15... Участок 16... +

avito.ru/obninsk/zenelnye_uchastki/uchastok_16_sot_promnaznacheniya_1790941817

Участок 16 сот. (промназначения) 150 000 ₽

Добавить в избранное Добавить заметку 29 сентября в 17:58

8 910 912-15-05

Написать сообщение

Надежда
Частное лицо
№ Авито с февраля 2014
Завершено 21 объявление

5 объявлений пользователя

№1790941817, 627 (+4)

ВТБ
ВАША СУПЕРСИЛА

Площадь: 16 сот., Расстояние до города: 4 км

Калужская область, 29К-807

Скрыть карту

RU 9:31 24.10.2019

Сетевой Гол... «Мой дел... «Яндекс.П... Письмо «Д... *53116 - Во... Купить зем... Участок 25... Участок 15... Участок 16... +

avito.ru/obninsk/zenelnye_uchastki/uchastok_16_sot_promnaznacheniya_1790941817

Участок 16 сот. (промназначен... 150 000 ₽ Надежда 8 910 912-15-05 Написать сообщение

Площадь: 16 сот., Расстояние до города: 4 км

Калужская область, 29К-807

Скрыть карту

СУПЕРСИЛУ НА VTB.RU

5%

ОФОРМИТЬ ЗАЯВКУ

Сколько стоит открыть салон
мужень?
Доход от 900 000 рублей в мес. Вышекая
окупаемость. Мировая марка с собственной
линейкой

Показать все

Похожие объявления

RU 9:31 24.10.2019

Участок 36 сот. (промназначения) ₽5,500,000

balabanov@temelnye-uchastki.ru/uchastok_36_sot_promnaznacheniya_1640864351

Категория	Земельные участки	Оператор	ПАО "Мобильные ТелеСистемы"
Контакт	Собствй	Тип	компания
Телефон	87175437676	Номер	1640864351
Адрес	Калужская область, Боровский район, Балабаново	Метро	НЕ БЛИЗКО
Расположение	Россия, Балабаново		
Дата публикации	Fri Oct 19 2018		
Дата обновления	Fri Oct 19 2018		
Дата окончания	Sat Oct 20 2018		
Ссылка оригинального объявления	№ 1640864351 ИНН 41/01/101/18/001/001 ПРОСМОТРЕТЬ		

Срочно продается земля. Пром. назначения, объекты торговли общественного питания/бытового обслуживания. Адрес: Калужская область, р-н Боровский, Балабаново, автомобильная дорога А-108, в районе СНТ "Калинка, Га. Свет. Электр. магистраль, все имеет, свободная продажа 36 соток земли, официально 36 соток.

[ПОКАЗАТЬ НА КАРТЕ](#)

10:02 24.10.2019

ПРИЛОЖЕНИЕ 3

Копии документов, использованных оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта

Перечень земельных участков, подлежащих оценке
«Строительство муниципальной магистральной улицы общегородского значения в продолжение проспекта Ленина от пересечения с улицей Владимира Малых до пересечения с улицей Борисоглебская в городе Обнинске»

№ п/п	Условный номер земельного участка	Катастровый номер земельного участка/квартала	Правообладатель	Вид права	Местоположение	Площадь земельного участка, кв.м		Категория земель	Разрешение по фактическому использованию
						7	8		
1	3У3	40-03-050102-193	Фролов Сергей Сергеевич/Закрое акционерное общество «Агропромышленная фирма "Кривское"»	Собственность/Аренда	установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Калужская область, р-н Боровский, д. Кривское, ЗАО "Кривское"	-	168	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства
2	3У4	40-03-050102-261	Общество с ограниченной ответственностью «Промышленно-коммерческое предприятие "Восточная Звезда" /Закрое акционерное общество "Обнинскоргсинтез"»	Собственность/Ипотека	установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Калужская область, р-н Боровский, д. Кривское	-	25370	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства
3	3У5	40-03-050102-257	Общество с ограниченной ответственностью «Промышленно-коммерческое предприятие "Восточная Звезда" /Закрое акционерное общество "Обнинскоргсинтез"»	Собственность/Ипотека	Калужская область, р-н Боровский, д. Кривское	-	3312	-	Для сельскохозяйственного производства
4	3У6(1)	40-03-050102-266 (наложение на 40-03-050102-103)	Дроздова Елена Ивановна	Собственность	установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Калужская область, р-н Боровский, д. Кривское	5361	5332	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства
	171								
5	3У16	40-03-058302-51	Деменин Александр Леонидович	Собственность	установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Калужская область, Боровский район, в районе д. Кривское	-	41	Земли населенных пунктов	предпринимательство

ФИЛИАЛ ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ "ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА РОСРЕЕСТРА" ПО
КАЛУЖСКОЙ ОБЛАСТИ

(полное наименование органа регистрации права)

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 12.09.2019 г., поступившего на рассмотрение 12.09.2019 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок	
Лист № _____ Раздела 1 _____	Всего листов раздела 1: _____
16.09.2019 № 40/000/006/2019-33226	
Кадастровый номер: 40-03-058302-51	
Номер кадастрового квартала:	40-03-058302
Дата присвоения кадастрового номера:	05.08.2015
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Калужская область, Боровский район, в районе п. Курьяное
Площадь:	1586 +/- 249 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	1782426,10
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	40:27:0000000:42
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	предпринимательство
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Для данного земельного участка обеспечен доступ посредством земельного участка (земельных участков) с кадастровым номером (кадастровыми номерами) земли общего пользования
Получатель выписки:	Соловьева Лариса, от имени представляемого по доверенности. Администрация города Обнинска
ИНЖЕНЕР ОТДЕЛА ПОДГОТОВКИ СВЕДЕНИЙ	
	Левина Е. А.

М.П.

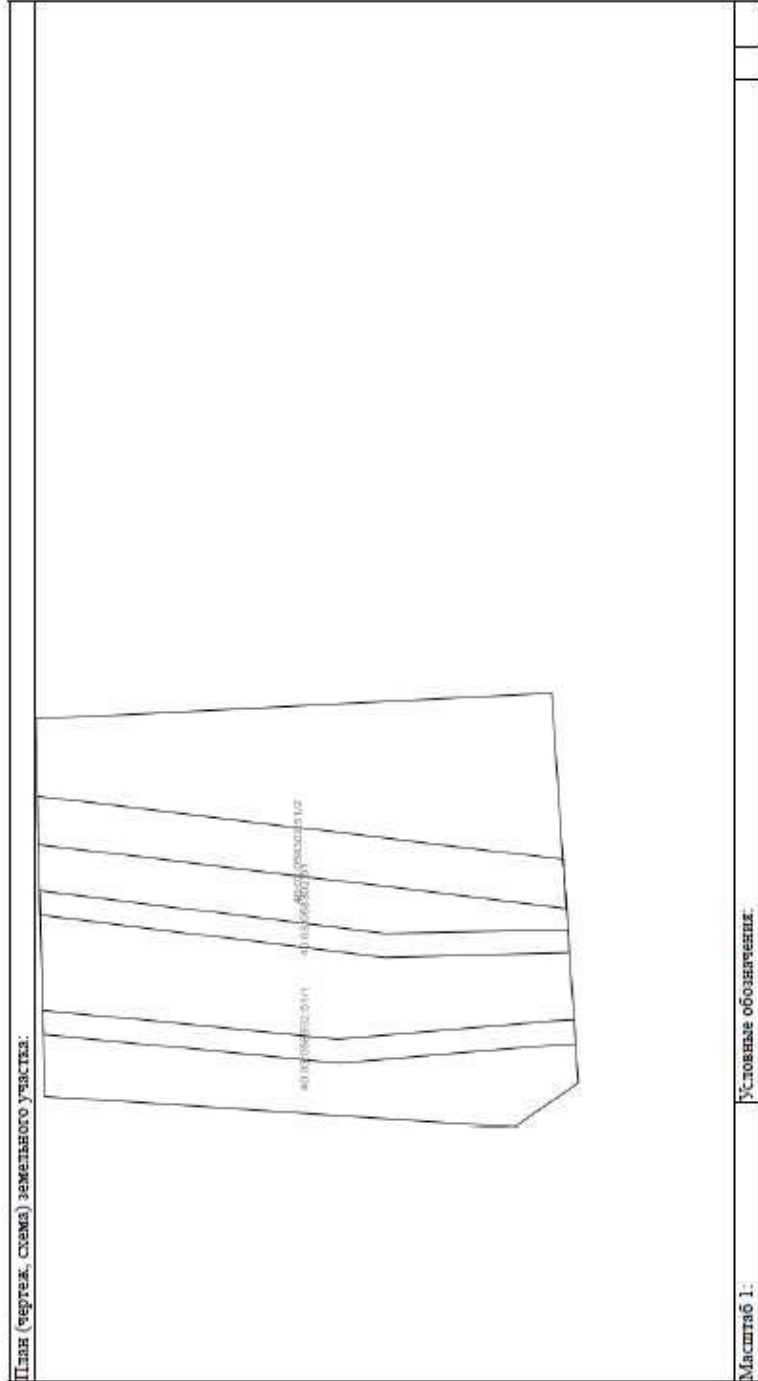
Раздел 2
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах на объект недвижимости

Земельный участок	
Лист № <u>2</u> Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : _____
16.09.2019 № 40/000/006/2019-33726	
Кадастровый номер: 40:03-058302:51	
(наименование участка)	
Всего разделов: _____	
Всего листов выписки: _____	
1. Правообладатель (правообладатели):	Деменов Александр Леонидович, дата рождения: 01.10.1961, место рождения: дер. Шамовал Клековского района Брянская обл., гражданство: Российская Федерация, СНИЛС: 033-473-681 50, паспорт гражданина Российской Федерации: серия 29 06 № 156455, выдан 20.10.2006 ОВД Боровского района Калужской области, код подразделения 402-007
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 40-40/003-40/003/018/2015-2985/2 от 13.01.2016
3. Документы-основания:	3.1. Сведения не предоставляются
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
ИНЖЕНЕР ОТДЕЛА ПОДГОТОВКИ СВЕДЕНИЙ	
(подпись)	(подпись)
	Левина Е. А.
М.П.	

Раздел 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости.
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок		
Лист № <u>3</u> Раздела <u>3</u>	Всего листов раздела <u>3</u> : _____	Всего листов выписки: _____
16.09.2019 № 40/000/006/2019-33226		
Кадастровый номер:		40-03-058302-51



ИНЖЕНЕР ОУДЕЛА ПОДГОТОВКИ СВЕДЕНИЙ _____
(подпись)

Левина Е. А.
(подпись)

М.П.