



ОТЧЁТ

№ 57/12/2015

об оценке рыночной стоимости

земельных участков:

Смоленская область, Темкинский район, с/п Павловское, АОЗТ "Ильинское"

нежилых зданий, жилых домов и квартиры:

Смоленская область, Темкинский район, с/п Аносовское, д. Нарытка,
являющихся собственностью ООО «ТемАгро».

Дата составления отчета: 21 января 2016 г.

Оценщик: Никитина Юлия Сергеевна

Псковская область
город Великие Луки
2016г.

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Наименование объектов оценки.

Земельные участки:

	Кадастровый номер	Категория земель	Вид разрешенного использования	Общая площадь кв.м	Местоположение
1	67:20:0030102:216	с/х земли	Для с/х производства	266011	находится в 1000 м по направлению на юго-восток от ориентира д.Безмено, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Смоленская область, Темкинский район, с/п Павловское, АОЗТ "Ильинское"
2	67:20:0030102:225	с/х земли	Для с/х производства	119463	находится в 1400 м по направлению на север от ориентира д.Булгакова, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Смоленская область, Темкинский район, с/п Павловское, АОЗТ "Ильинское"
3	67:20:0030102:221	с/х земли	Для с/х производства	85123	находится в 300 м по направлению на север от ориентира д.Кордюково, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Смоленская область, Темкинский район, с/п Павловское, АОЗТ "Ильинское"
4	67:20:0030102:226	с/х земли	Для с/х производства	65065	находится в 900 м по направлению на север от ориентира д.Булгакова, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Смоленская область, Темкинский район, с/п Павловское, АОЗТ "Ильинское"
5	67:20:0030102:215	с/х земли	Для с/х производства	37964	находится в 1300 м по направлению на юго-восток от ориентира д.Безмено, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Смоленская область, Темкинский район, с/п Павловское, АОЗТ "Ильинское"
6	67:20:0030102:205	с/х земли	Для с/х производства	84604	находится в 1000 м по направлению на северо-восток от ориентира д.Петровки, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Смоленская область, Темкинский район, с/п Павловское, АОЗТ "Ильинское"
7	67:20:0030102:231	с/х земли	Для с/х производства	47237	находится в 300 м по направлению на восток от ориентира д.Павловское, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Смоленская область, Темкинский район, с/п Павловское, АОЗТ "Ильинское"
8	67:20:0030102:219	с/х земли	Для с/х производства	26988	находится в 1700 м по направлению на северо-запад от ориентира д.Ильино, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Смоленская область, Темкинский район, с/п Павловское, АОЗТ "Ильинское"
9	67:20:0030102:217	с/х земли	Для с/х производства	187307	находится в 1400 м по направлению на юго-восток от ориентира д.Безмено, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Смоленская область, Темкинский район, с/п Павловское, АОЗТ "Ильинское"
10	67:20:0030102:222	с/х земли	Для с/х производства	234813	находится в 400 м по направлению на восток от ориентира д.Кордюкова, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Смоленская область, Темкинский район, с/п Павловское, АОЗТ "Ильинское"
11	67:20:0030102:209	с/х земли	Для с/х производства	199449	находится в 100 м по направлению на запад от ориентира д.Ильино, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Смоленская область, Темкинский район, с/п Павловское, АОЗТ "Ильинское"
12	67:20:0030102:218	с/х земли	Для с/х производства	319150	находится в 1700 м по направлению на юго-восток от ориентира д.Безмено, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Смоленская область, Темкинский район, с/п Павловское, АОЗТ "Ильинское"

Нежилые здания:

№	Наименование объекта оценки	КН	Общая площадь	Местоположение
1	Здание Льноворохосушки напольной	67:20:0240101:445	856,5 кв.м	Смоленская область, Темкинский район, с/п Аносовское, д. Нарытка, д.б/н
2	Здание Бани	67:20:0240101:425	98,3 кв.м.	Смоленская область, Темкинский район, с/п Аносовское, д.Нарытка, д.б/н
3	Здание Коровника	67:20:0240101:427	1338,4 кв.м	Смоленская область, Темкинский район, с/п Аносовское, д. Нарытка, д.б/н
4	Здание Льноворохосушки напольной	67:20:0240101:424	797,7 кв.м	Смоленская область, Темкинский район, с/п Аносовское, д. Нарытка, д.б/н
5	Здание Зерносклада	67:20:0240101:428	871,1 кв.м	Смоленская область, Темкинский район, с/п Аносовское, д. Нарытка, д.б/н

Жилые дома:

№	Наименование объекта оценки	КН	Общая площадь	Местоположение
1	Жилой 2-этажный дом	67:20:0240101:444	446,9 кв.м.	Смоленская область, Темкинский район, с/п Аносовское, д. Нарытка, ул. Центральная, д.19
2	Жилой 2-этажный дом	67:20:0240101:443	446 кв.м.	Смоленская область, Темкинский район, с/п Аносовское, д.Нарытка, ул. Центральная, д.18

Жилая квартира

№	Наименование здания	КН	Общая площадь	Местоположение
1	Жилая квартира на 1 этаже	67:20:0240101:441	57 кв.м	Смоленская область, Темкинский район, с/п Аносовское, д. Нарытка, ул. Советская, д.3, кв.2

1.2. Результаты оценки и заключения

№	Объект оценки	Затратный подход	Удельный вес подхода	Рыночная стоимость, руб.	Доходный подход	Удельный вес подхода	Рыночная стоимость, руб.	Сравнительный подход	Удельный вес подхода	Рыночная стоимость, руб.	Итоговая стоимость, руб.
1	Земельный участок, находится в 1000 м по направлению на юго-восток от ориентира д.Безмено, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Смоленская область, Темкинский район, с/п Павловское, АОЗТ "Ильинское", кад.номер 67:20:0030102:216, общей площадью 266011 кв.м	нет	0	0	нет	0	0	13979	1	13979	13979
2	Земельный участок, находится в 1400 м по направлению на север от ориентира д.Булгакова, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Смоленская область, Темкинский район, с/п Павловское, АОЗТ "Ильинское", кад.номер 67:20:0030102:225, общей площадью 119463 кв.м	нет	0	0	нет	0	0	61067	1	61067	61067
3	Земельный участок, находится в 300 м по направлению на восток от ориентира д.Кордюково, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Смоленская область, Темкинский район, с/п Павловское, АОЗТ "Ильинское", кад.номер 67:20:0030102:221, общей площадью 85123 кв.м	нет	0	0	нет	0	0	43513	1	43513	43513
4	Земельный участок, находится в 900 м по направлению на север от ориентира д.Булгакова, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Смоленская область, Темкинский район, с/п Павловское, АОЗТ "Ильинское", кад.номер 67:20:0030102:226, общей площадью 65065 кв.м	нет	0	0	нет	0	0	33260	1	33260	33260
5	Земельный участок, находится в 1300 м по направлению на юго-восток от ориентира д.Безмено, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Смоленская область, Темкинский район, с/п Павловское, АОЗТ "Ильинское" кад.номер 67:20:0030102:215, общей площадью 37964 кв.м	нет	0	0	нет	0	0	19406	1	19406	19406
6	Земельный участок, находится в 1000 м по направлению на северо-восток от	нет	0	0	нет	0	0	43248	1	43248	43248

	ориентира д.Петровки, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Смоленская область, Темкинский район, с/п Павловское, АОЗТ "Ильинское" кад.номер 67:20:0030102:205, общей площадью 84604 кв.м										
7	Земельный участок, находится в 300 м по направлению на восток от ориентира д.Павловское, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Смоленская область, Темкинский район, с/п Павловское, АОЗТ "Ильинское", кад.номер 67:20:0030102:231, общей площадью 47237 кв.м	нет	0	0	нет	0	0	24146	1	24146	24146
8	Земельный участок, находится в 1700 м по направлению на северо-запад от ориентира д.Ильино, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Смоленская область, Темкинский район, с/п Павловское, АОЗТ "Ильинское", кад.номер 67:20:0030102:219, общей площадью 26988 кв.м	нет	0	0	нет	0	0	13796	1	13796	13796
9	Земельный участок, находится в 1400 м по направлению на юго-восток от ориентира д.Безмено, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Смоленская область, Темкинский район, с/п Павловское, АОЗТ "Ильинское" кад.номер 67:20:0030102:217, общей площадью 187307 кв.м	нет	0	0	нет	0	0	95747	1	95747	95747
10	Земельный участок, находится в 400 м по направлению на восток от ориентира д.Кордюкова, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Смоленская область, Темкинский район, с/п Павловское, АОЗТ "Ильинское", кад.номер 67:20:0030102:222, общей площадью 234813 кв.м	нет	0	0	нет	0	0	120030	1	120030	120030
11	Земельный участок, находится в 100 м по направлению на запад от ориентира д.Ильино, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Смоленская область, Темкинский район, с/п Павловское, АОЗТ "Ильинское", кад.номер 67:20:0030102:209, общей площадью 199449 кв.м	нет	0	0	нет	0	0	101954	1	101954	101954
12	Земельный участок, находится в 1700 м по направлению на юго-восток от ориентира д.Безмено, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Смоленская область, Темкинский район, с/п Павловское, АОЗТ "Ильинское", кад.номер 67:20:0030102:218, общей площадью 319150 кв.м	нет	0	0	нет	0	0	163142	1	163142	163142
13	Здание Льноворохосушки напольной, расположенной по адресу: Смоленская область, Темкинский район, с/п Аносовское, д. Нарытка, д.б/н кад.номер 67:20:0240101:445 . Назначение - нежилое, 1-этажное, общей площадью 856,5 кв.м	15750	1	15750	нет	0	0	нет	0	0	15750
14	Здание Бани, расположенное по адресу: Смоленская область, Темкинский район, с/п Аносовское, д.Нарытка, д.б/н, кад.номер 67:20:0240101:425. Назначение - нежилое, общей площадью 98,3 кв.м.	нет	0	0	нет	0	0	37783	1	37783	37783
15	Здание Коровника, расположенное по адресу: Смоленская область, Темкинский район, с/п Аносовское, д. Нарытка, д.б/н, кад.номер 67:20:0240101:427. Назначение-нежилое, 1-этажный, общей площадью 1338,4 кв.м	нет	0	0	нет	0	0	756 806	1	756 806	756 806

16	Здание Льноворохосушилки напольной, расположенной по адресу: Смоленская область, Темкинский район, с/п Аносовское, д. Нарытка, д.б/н кад.номер 67:20:0240101:424. Назначение - нежилое, 1-этажное, общей площадью 797,7 кв.м	14700	1	14700	нет	0	0	нет	0	0	14700
17	Здание Зерносклада, расположенное по адресу: Смоленская область, Темкинский район, с/п Аносовское, д. Нарытка, д.б/н, кад.номер 67:20:0240101:428. Назначение - нежилое, 1-этажный, общей площадью 871,1 кв.м	нет	0	0	нет	0	0	457 639	1	457 639	457 639
18	Жилой дом, расположенный по адресу: Смоленская область, Темкинский район, с/п Аносовское, д.Нарытка, ул. Центральная, д.19, кад.номер 67:20:0240101:444. Назначение - жилое, 2-этажный, общей площадью 446,9 кв.м.	291200	1	291200	нет	0	0	нет	0	0	291200
19	Жилой дом, расположенный по адресу: Смоленская область, Темкинский район, с/п Аносовское, д.Нарытка, ул. Центральная, д.18, кад.номер 67:20:0240101:443. Назначение - жилое, 2-этажный, общей площадью 446 кв.м.	нет	0	0	нет	0	0	125 841	1	125 841	125 841
20	Квартира, расположенная по адресу: Смоленская область, Темкинский район, с/п Аносовское, д.Нарытка, ул. Советская, д.3, кв.2 кад.номер 67:20:0240101:441. Назначение - жилое, общей площадью 57 кв.м, этаж 1.	нет	0	0	нет	0	0	69 297	1	69 297	69 297

1.3 Итоговая величина стоимости объекта оценки

№	Объекты оценки	Рыночная стоимость объектов оценки, на дату оценки с учетом округления
1	Земельный участок, находится в 1000 м по направлению на юго-восток от ориентира д.Безмено, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Смоленская область, Темкинский район, с/п Павловское, АОЗТ "Ильинское", кад.номер 67:20:0030102:216, общей площадью 266011 кв.м	135979 (сто тридцать пять тысяч девятьсот семьдесят девять) рублей 00 копеек.
2	Земельный участок, находится в 1400 м по направлению на север от ориентира д.Булгакова, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Смоленская область, Темкинский район, с/п Павловское, АОЗТ "Ильинское", кад.номер 67:20:0030102:225, общей площадью 119463 кв.м	61067 (шестьдесят одна тысяча шестьдесят семь) рублей 00 копеек.
3	Земельный участок, находится в 300 м по направлению на восток от ориентира д.Кордюково, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Смоленская область, Темкинский район, с/п Павловское, АОЗТ "Ильинское", кад.номер 67:20:0030102:221, общей площадью 85123 кв.м	43513 (сорок три тысячи пятьсот тринадцать) рублей 00 копеек.
4	Земельный участок, находится в 900 м по направлению на север от ориентира д.Булгакова, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Смоленская область, Темкинский район, с/п Павловское, АОЗТ "Ильинское", кад.номер 67:20:0030102:226, общей площадью 65065 кв.м	33260 (тридцать три тысячи двести шестьдесят) рублей 00 копеек.
5	Земельный участок, находится в 1300 м по направлению на юго-восток от ориентира д.Безмено, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Смоленская область, Темкинский район, с/п Павловское, АОЗТ "Ильинское" кад.номер 67:20:0030102:215, общей площадью 37964 кв.м	19406 (девятнадцать тысяч четыреста шесть) рублей 00 копеек.
6	Земельный участок, находится в 1000 м по направлению на северо-восток от ориентира д.Петровки, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Смоленская область, Темкинский район, с/п Павловское, АОЗТ "Ильинское" кад.номер 67:20:0030102:205, общей площадью 84604 кв.м	43248 (сорок три тысячи двести сорок восемь) рублей 00 копеек.
7	Земельный участок, находится в 300 м по направлению на восток от ориентира д.Павловское, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Смоленская область, Темкинский район, с/п Павловское, АОЗТ "Ильинское", кад.номер 67:20:0030102:231, общей площадью 47237 кв.м	24146 (двадцать четыре тысячи сто сорок шесть) рублей 00 копеек.
8	Земельный участок, находится в 1700 м по направлению на северо-запад от ориентира д.Ильино, расположенного за	13796 (тринадцать тысяч семьсот девяносто шесть) рублей 00 копеек.

	пределами участка, адрес ориентира: Смоленская область, Темкинский район, с/п Павловское, АОЗТ "Ильинское", кад.номер 67:20:0030102:219, общей площадью 26988 кв.м	
9	Земельный участок, находится в 1400 м по направлению на юго-восток от ориентира д.Безмено, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Смоленская область, Темкинский район, с/п Павловское, АОЗТ "Ильинское" кад.номер 67:20:0030102:217, общей площадью 187307 кв.м	95747 (девяносто пять тысяч семьсот сорок семь) рублей 00 копеек.
10	Земельный участок, находится в 400 м по направлению на восток от ориентира д.Кордюкова, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Смоленская область, Темкинский район, с/п Павловское, АОЗТ "Ильинское", кад.номер 67:20:0030102:222, общей площадью 234813 кв.м	120030 (сто двадцать тысяч тридцать) рублей 00 копеек.
11	Земельный участок, находится в 100 м по направлению на запад от ориентира д.Ильино, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Смоленская область, Темкинский район, с/п Павловское, АОЗТ "Ильинское", кад.номер 67:20:0030102:209, общей площадью 199449 кв.м	101954 (сто одна тысяча девятьсот пятьдесят четыре) рубля 00 копеек.
12	Земельный участок, находится в 1700 м по направлению на юго-восток от ориентира д.Безмено, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Смоленская область, Темкинский район, с/п Павловское, АОЗТ "Ильинское", кад.номер 67:20:0030102:218, общей площадью 319150 кв.м	163142 (сто шестьдесят три тысячи сто сорок два) рубля 00 копеек.
13	Здание Льноворохосушки напольной, расположенной по адресу: Смоленская область, Темкинский район, с/п Аносовское, д. Нарытка, д.б/н кад.номер 67:20:0240101:445 . Назначение - нежилое, 1-этажное, общей площадью 856,5 кв.м	15750 (пятнадцать тысяч семьсот пятьдесят) рублей 00 копеек
14	Здание Бани, расположенное по адресу: Смоленская область, Темкинский район, с/п Аносовское, д.Нарытка, д.б/н, кад.номер 67:20:0240101:425. Назначение - нежилое, общей площадью 98,3 кв.м.	37783 (тридцать семь тысяч семьсот восемьдесят три) рубля 00 копеек
15	Здание Коровника, расположенное по адресу: Смоленская область, Темкинский район, с/п Аносовское, д. Нарытка, д.б/н, кад.номер 67:20:0240101:427.Назначение-нежилое, 1-этажный, общей площадью 1338,4 кв.м	756806 (семьсот пятьдесят шесть тысяч восемьсот шесть) рублей 00 копеек
16	Здание Льноворохосушки напольной, расположенной по адресу: Смоленская область, Темкинский район, с/п Аносовское, д. Нарытка, д.б/н кад.номер 67:20:0240101:424 . Назначение - нежилое, 1-этажное, общей площадью 797,7 кв.м	14700 (четырнадцать тысяч семьсот) рублей 00 копеек
17	Здание Зерносклада, расположенное по адресу: Смоленская область, Темкинский район, с/п Аносовское, д. Нарытка, д.б/н, кад.номер 67:20:0240101:428.Назначение-нежилое, 1-этажный, общей площадью 871,1 кв.м	457639 (четырееста пятьдесят семь тысяч шестьсот тридцать девять) рублей 00 копеек
18	Жилой дом, расположенный по адресу: Смоленская область, Темкинский район, с/п Аносовское, д.Нарытка, ул. Центральная, д.19, кад.номер 67:20:0240101:444. Назначение - жилое, 2-этажный, общей площадью 446,9 кв.м.	291200 (двести девяносто одна тысяча двести) рублей 00 копеек
19	Жилой дом, расположенный по адресу: Смоленская область, Темкинский район, с/п Аносовское, д.Нарытка, ул. Центральная, д.18, кад.номер 67:20:0240101:443. Назначение - жилое, 2-этажный, общей площадью 446 кв.м.	125842 (сто двадцать пять тысяч восемьсот сорок два) рубля 00 копеек
20	Квартира, расположенная по адресу: Смоленская область, Темкинский район, с/п Аносовское, д.Нарытка, ул. Советская, д.3, кв.2 кад.номер 67:20:0240101:441. Назначение - жилое, общей площадью 57 кв.м, этаж 1.	69296 (шестьдесят девять тысяч двести девяносто шесть) рублей
	Итого	2 624 304 (два миллиона шестьсот двадцать четыре тысячи триста четыре) рубля 00 копеек

Рыночная стоимость объектов оценки, на 02 декабря 2015 года составляет (округленно) – 2 624 304 (два миллиона шестьсот двадцать четыре тысячи триста четыре) рубля 00 копеек.

2. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Договор № 10/12 от 01 декабря 2015г, заключенный между ООО «ТемАгро», в лице конкурсного управляющего Алейникова Константина Викторовича и Индивидуальным предпринимателем Никитиной Юлией Сергеевной.

3. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Наименование объектов оценки и их местоположение
Земельные участки:

	Кадастровый номер	Категория земель	Вид разрешенного использования	Общая площадь кв.м	Местоположение
1	67:20:0030102:216	с/х земли	Для с/х производства	266011	находится в 1000 м по направлению на юго-восток от ориентира д.Безмено, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Смоленская область, Темкинский район, с/п Павловское, АОЗТ "Ильинское"
2	67:20:0030102:225	с/х земли	Для с/х производства	119463	находится в 1400 м по направлению на север от ориентира д.Булгакова, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Смоленская область, Темкинский район, с/п Павловское, АОЗТ "Ильинское"
3	67:20:0030102:221	с/х земли	Для с/х производства	85123	находится в 300 м по направлению на восток от ориентира д.Кордюково, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Смоленская область, Темкинский район, с/п Павловское, АОЗТ "Ильинское"
4	67:20:0030102:226	с/х земли	Для с/х производства	65065	находится в 900 м по направлению на север от ориентира д.Булгакова, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Смоленская область, Темкинский район, с/п Павловское, АОЗТ "Ильинское"
5	67:20:0030102:215	с/х земли	Для с/х производства	37964	находится в 1300 м по направлению на юго-восток от ориентира д.Безмено, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Смоленская область, Темкинский район, с/п Павловское, АОЗТ "Ильинское"
6	67:20:0030102:205	с/х земли	Для с/х производства	84604	находится в 1000 м по направлению на северо-восток от ориентира д.Петровки, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Смоленская область, Темкинский район, с/п Павловское, АОЗТ "Ильинское"
7	67:20:0030102:231	с/х земли	Для с/х производства	47237	находится в 300 м по направлению на восток от ориентира д.Павловское, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Смоленская область, Темкинский район, с/п Павловское, АОЗТ "Ильинское"
8	67:20:0030102:219	с/х земли	Для с/х производства	26988	находится в 1700 м по направлению на северо-запад от ориентира д.Ильино, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Смоленская область, Темкинский район, с/п Павловское, АОЗТ "Ильинское"
9	67:20:0030102:217	с/х земли	Для с/х производства	187307	находится в 1400 м по направлению на юго-восток от ориентира д.Безмено, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Смоленская область, Темкинский район, с/п Павловское, АОЗТ "Ильинское"
10	67:20:0030102:222	с/х земли	Для с/х производства	234813	находится в 400 м по направлению на восток от ориентира д.Кордюкова, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Смоленская область, Темкинский район, с/п Павловское, АОЗТ "Ильинское"
11	67:20:0030102:209	с/х земли	Для с/х производства	199449	находится в 100 м по направлению на запад от ориентира д.Ильино, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Смоленская область, Темкинский район, с/п Павловское, АОЗТ "Ильинское"
12	67:20:0030102:218	с/х земли	Для с/х производства	319150	находится в 1700 м по направлению на юго-восток от ориентира д.Безмено, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Смоленская область, Темкинский район, с/п Павловское, АОЗТ "Ильинское"

Нежилые здания:

№	Наименование объекта оценки	КН	Общая площадь	Местоположение
1	Здание Льноворохосушки напольной	67:20:0240101:445	856,5 кв.м	Смоленская область, Темкинский район, с/п Аносовское, д. Нарытка, д.б/н
2	Здание Бани	67:20:0240101:425	98,3 кв.м.	Смоленская область, Темкинский район, с/п Аносовское, д.Нарытка, д.б/н
3	Здание Коровника	67:20:0240101:427	1338,4 кв.м	Смоленская область, Темкинский район, с/п Аносовское, д. Нарытка, д.б/н
4	Здание Льноворохосушки напольной	67:20:0240101:424	797,7 кв.м	Смоленская область, Темкинский район, с/п Аносовское, д. Нарытка, д.б/н
5	Здание Зерносклада	67:20:0240101:428	871,1 кв.м	Смоленская область, Темкинский район, с/п Аносовское, д. Нарытка, д.б/н

Жилые дома:

№	Наименование объекта оценки	КН	Общая площадь	Местоположение
1	Жилой 2-этажный дом	67:20:0240101:444	446,9 кв.м.	Смоленская область, Темкинский район, с/п Аносовское, д. Нарытка, ул. Центральная, д.19
2	Жилой 2-этажный дом	67:20:0240101:443	446 кв.м.	Смоленская область, Темкинский район, с/п Аносовское, д.Нарытка, ул. Центральная, д.18

Жилая квартира

№	Наименование здания	КН	Общая площадь	Местоположение
1	Квартира на 1 этаже	67:20:0240101:441	57 кв.м	Смоленская область, Темкинский район, с/п Аносовское, д. Нарытка, , ул. Советская, д.3, кв.2

Имущественные права на объект оценки:	Право собственности (выписка из ЕГРП на недвижимое имущество и сделок с ним о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимого имущества от 09.02.2015 г. № 60-00-4001/5001/2015-0370)
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки.	При оценке объектов оценки оценщик исходил из того, что объекты оценки находятся в собственности ООО «ТемАгро». На момент выдачи выписки из ЕГРП от 09.02.2015 г. № 60-00-4001/5001/2015-0370 имелись зарегистрированные ограничения (обременения) в виде ареста. На основании Решения Арбитражного суда Смоленской области от 27.05.2015г., 22.07.2015г. произведена гос.регистрация снятия обременения (ареста) на объекты оценки, принадлежащие ООО «ТемАгро» (Уведомление Управления Федеральной регистрационной службы по Смоленской области о снятии ареста от 22.07.2015г.)
Цель оценки:	Определение рыночной стоимости объектов оценки
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения:	Реализация объектов оценки с учетом особенностей, установленных ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)». Отчет достоверен лишь в полном объеме и для указанных в нем целей.
Вид определяемой стоимости:	Рыночная стоимость
Дата оценки:	01 декабря 2015 года
Срок проведения оценки:	01 декабря 2015 года – 21 января 2016 года
Дата составления отчета:	21 января 2016 года
Иные сведения	Иные факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на их стоимость, Оценщиком не выявлены
Допущения и ограничения, связанные с использованием результатов оценки	За достоверность сведений, представленных Заказчиком, которые использовались для подготовки настоящего отчета, оценщик ответственности не несет. Отчет предназначен только для указанного использования результатов оценки.

4. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

Все факты, изложенные в настоящем Отчете, верны и соответствуют действительности.

Сделанный анализ, высказанные мнения и полученные выводы принадлежат оценщику и действительны исключительно в пределах оговоренных в настоящем Отчете допущений и ограничивающих условий.

Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, и действовал непредвзято и без предубеждения по отношению к заинтересованным в сделке сторонам.

Вознаграждение Оценщика не зависит от итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими сторонами настоящего Отчета об оценке.

Анализ, мнения и выводы были получены, а настоящий Отчет составлен в полном соответствии с Требованиями Закона РФ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" и "Стандартов оценки, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности".

5. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

1. Заключение с заказчиком договора об оценке. На данном этапе, при заключении договора об оценке Оценщик предоставляет заказчику информацию о требованиях законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, обязанностях оценщика, требованиях к договору об оценке и отчету, об оценке, а также о стандартах оценки.

2. Установление количественных и качественных характеристик объекта оценки. На данном этапе Оценщик осуществляет сбор и обработку:

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

3. Анализ рынка, к которому относится объект оценки. На данном этапе Оценщик определяет и анализирует рынок, к которому относится объект оценки, его историю, текущую конъюнктуру и тенденции.

4. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования позволяет определить наиболее доходное и конкурентное использование объекта недвижимости - то использование, которому соответствует максимальная стоимость объекта.

5. Выбор метода (методов) оценки в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов. На данном этапе Оценщик обязан использовать (или обосновать отказ от использования) затратный, рыночный и доходный подходы к оценке.

Оценщик самостоятельно определяет в рамках каждого из подходов к оценке конкретные методы оценки.

6. Обобщение результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, и определение итоговой величины стоимости объекта оценки. На данном этапе Оценщик на основе полученных в рамках каждого из подходов к оценке результатов, определяет итоговую величину стоимости объекта оценки.

7. Составление и передача заказчику отчета об оценке. На данном этапе все результаты, полученные на предыдущих этапах, сводятся Оценщиком воедино и излагаются в виде отчета.

6. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

6.1. Заказчик:

Заказчик:	ООО «ТемАгро» в лице конкурсного управляющего Алейникова Константина Викторовича
Местонахождение:	215350 Смоленская область, Темкинский район, д. Нарытка, ул. Возрождения, д.13
ОГРН и дата присвоения:	1076722001520 06.12.2007
ИНН/КПП:	6716002842/ 671601001

6.2. Оценщик:

Оценщик:	Индивидуальный предприниматель Никитина Юлия Сергеевна
Местонахождение оценщика	Псковская область, г. Великие Луки, ул. Винаковского, д.28, кв.20
Документ, удостоверяющий личность	Паспорт серия 58 10 № 066279
Дата выдачи документа	17 мая 2011 года
Орган, выдавший указанный документ	Отдел УФМС России по Псковской области в г. Великие Луки, код подразделения: 600-003
Профессиональное образование	Образование высшее, профессиональная переподготовка в НОУ ВПО «Московский финансово-промышленный университет «Синергия»,
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	ПП-I № 782266 от 30 сентября 2011 г.
Членство в саморегулируемой организации оценщиков:	Член саморегулируемой организации Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» от 05 октября 2012 г.
Страхование гражданской ответственности:	Страховой полис оценщика № 15132В4000030 от 05.08.2015 г. срок страхования с 09 августа 2015 года по 08 августа 2016 года САО «ВСК»
Стаж работы в оценочной деятельности	С 2012 г.
Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки.	Не привлекались

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

При проведении оценки и подготовки настоящего отчета Оценщик исходил из следующих допущений и ограничительных условий:

Отчёт достоверен только в полном объёме и лишь для указанных в нем целей. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать настоящий отчёт об оценке (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором на оценку;

Вся предоставленная Заказчиком документация на объект оценки является достоверной, Оценщик не проводил ее проверки. Ответственность за достоверность предоставленной документации несет Заказчик;

Оцениваемые права рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, если иное в соответствующей части Отчета не оговорено особо;

При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на состояние и стоимость оцениваемого имущества. Оценщик не несет ответственности за наличие таких скрытых фактов, а также за необходимость выявления таковых;

Сведения, использованные Оценщиком при подготовке настоящего отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Оценщик не занимался измерениями физических параметров оцениваемого объекта (все размеры и объемы, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера. Однако Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где возможно, делаются ссылки на источник информации;

От Оценщика не требуется проведения дополнительных работ, дачи показаний и присутствия в суде по поводу настоящего отчета или объекта оценки, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда;

Заказчик принимает условие защитить Оценщика от расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих сторон, вследствие легального использования третьими сторонами полученных результатов оценки;

Мнение Оценщика относительно стоимости объекта оценки действительно только на дату проведения оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость Объекта оценки;

Отчет содержит профессиональное мнение Оценщика относительно определяемой стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что объект оценки будет продан на свободном и конкурентном рынке по цене, равной стоимости объекта оценки, указанной в отчете. Признание или непризнание результатов оценки в качестве цены сделки с оцениваемым объектом является прерогативой сторон сделки;

Данные Оценщиком заключения о стоимости объекта оценки не содержат полностью или частично предвзятые мнения.

В силу вероятностной природы рынка, недостаточности исходной информации, неопределенности ожиданий рынка и неоднозначности прогнозов экспертов и других факторов неопределенности, определение рыночной стоимости не может быть выполнено абсолютно точно.

Приведенная в Отчете итоговая величина рыночной стоимости представляет собой приближенное значение величины рыночной стоимости. Повторная оценка, выполненная другим оценщиком (экспертом - оценщиком), может отличаться от результата данного отчета на ту или иную величину. Такое различие, если оно не выходит за границы указанной в отчете погрешности (неопределенности), не может свидетельствовать о том, что представленная в Отчете величина рыночной стоимости является неправильной.

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

1. Информация, предоставленная заказчиком
2. Информация Интернет-ресурсы: <http://maps.rosreestr.ru>; <http://ru.wikipedia.org/wiki>; <http://realty.dmir.ru/>;
<https://www.avito.ru>; <http://torgi.gov.ru/>; <http://www.domofond.ru/>

А также использовались следующие нормативные документы:

1. Гражданский Кодекс РФ;
2. Земельный кодекс Российской Федерации №136-ФЗ от 25.10.2001г.
3. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в РФ», 29 июля 1998г., №135-ФЗ

9. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Заказчиком были предоставлены копии следующих документов:

- Свидетельство о государственной регистрации юридического лица;
- Свидетельство о постановке на учет российской организации в налоговом органе по месту нахождения на территории Российской Федерации;
- Выписка из ЕГРП на недвижимое имущество и сделок с ним о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимого имущества от 09.02.2015 г. № 60-00-4001/5001/2015-0370;
- Определение Арбитражного суда Смоленской области от 18.06.2015г. об утверждении конкурсным управляющим ООО «ТемАгро» Алейникова Константина Викторовича;
- Уведомление Управления Федеральной регистрационной службы по Смоленской области от 22.07.2015г. о снятии ареста с имущества ООО «ТемАгро», подлежащего оценке.
- Инвентаризационная опись №2 от 10.08.2015г.

Дополнительные документы заказчиком не представлены.

Документы, представленные заказчиком, не подписаны и не заверены уполномоченным на то лицом.

10. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

При определении рыночной стоимости объекта оценки использованы следующие нормативные документы, в том числе обязательные к применению субъектами оценочной деятельности:

Федеральный закон от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Приказ Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. № 254 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)».

Приказ Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. № 255 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».

Приказ Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. № 256 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Об утверждении федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)».

Приказ Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)».

Свод стандартов оценки 2010 Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» (СОО РОО 2010)

«Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков» Минимущества России, № 568-р от 07.03.2002 г.

10.1. Понятия и определения

Рыночная стоимость объекта оценки — наиболее вероятная цена, по которой 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.

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

Итоговая величина стоимости объекта оценки - величина стоимости объекта оценки, определенная путем расчета стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного Оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

Объект оценки — объект гражданских прав, в отношении которого законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Стоимость объекта оценки - расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости.

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

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

Затраты - денежное выражение величины ресурсов, требуемых для создания или производства объекта оценки, либо цена, уплаченная покупателем за объект оценки.

Наиболее эффективное использование объекта оценки - использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.

Срок экспозиции объекта оценки - время с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

Экспертиза отчета об оценке - совокупность мероприятий по проверке соблюдения оценщиком при проведении оценки объекта оценки требований законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности и договора об оценке, а также достаточности и достоверности используемой информации, обоснованности сделанных оценщиком допущений, использования или отказа от использования подходов к оценке, согласования (обобщения) результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

Объект-аналог объекта оценки — сходный по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам объекту оценки другой объект, цена которого известна из сделки, состоявшейся при сходных условиях.

Земельный участок — часть поверхности земли (в том числе и почвенной), границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке уполномоченным государственным органом.

Недвижимое имущество — земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, т.е. объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе объекты незавершенного строительства, здания, сооружения. К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты (согласно Гражданского Кодекса Российской Федерации ст.130).

Кадастровая стоимость — установленная в процессе государственной кадастровой оценки рыночная стоимость объекта недвижимости, определённая методами массовой оценки, или, при невозможности определения рыночной стоимости методами массовой оценки, рыночная стоимость, определённая индивидуально для конкретного объекта недвижимости в соответствии с законодательством об оценочной деятельности.

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.

Государственный кадастровый учет земельных участков — описание и индивидуализация в Едином государственном реестре земель земельных участков, в результате чего земельный участок получает такие характеристики, которые позволяют однозначно выделить его из других земельных участков и осуществить его качественную и экономические оценки. Государственный кадастровый учет земельных участков сопровождается присвоением каждому земельному участку кадастрового номера.

Улучшения- это всевозможные формы благоустройства земельного участка (здания и сооружения, подземные сооружения и сети, многолетние насаждения и другие объекты)

Право собственности. Право собственности включает право владения, пользования и распоряжения своим имуществом.

Стоимость замещения объекта оценки - сумма затрат на создание объекта, аналогичного объекту оценки, в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, с учетом износа объекта оценки.

Неопределенность процесса оценки - общая характеристика качества процесса оценки, отражающая факт разброса рыночных данных, неоднозначности при подборе исходной информации, субъективный подход при выборе и/или разработке методик и алгоритмов расчета

Факторы неопределенности - характеристики объекта и характеристики внешней среды, которые влияют на рыночную стоимость объекта оценки и при этом не могут быть в силу тех или иных причин определены однозначно.

Неопределенность результата оценки - общая характеристика качества результата оценки, отражающая факт неоднозначности, размытости полученной величины рыночной стоимости оценки, ее приближенный характер.

Интервал неопределенности (интервал уверенности) - численная характеристика неопределенности результата оценки, выраженная диапазоном значений результата оценки, относительно которого оценщик может утверждать с высокой степенью уверенности, что рыночная стоимость объекта оценки находится в этом диапазоне.

Стандартное отклонение неопределенности - статистическая характеристика, отражающая воспроизводимость (повторяемость) результата оценки при многократно выполненных оценках при различных исходных данных, моделях, методах и сценариях.

Уровень (мера) неопределенности - численная характеристика неопределенности результата оценки, выраженная стандартным отклонением или интервалом неопределенности.

Результат оценки - итоговая величина рыночной стоимости, полученная в отчете об оценке

11. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

11.1 Описание прав на объект оценки

В соответствии со статьей 131, п. 1 Гражданского кодекса РФ, право собственности и другие вещные права на недвижимые вещи, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации в едином государственном реестре органами, осуществляющими государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ней. Регистрации подлежат: право собственности, право хозяйственного ведения, право оперативного управления, право пожизненного наследуемого владения, право постоянного пользования, ипотека, сервитуты, а также иные права в случаях, предусмотренных настоящим Кодексом и иными законами.

Право собственности в соответствии с Гражданским кодексом РФ, часть 1 (ст. 209), включает право владения, пользования и распоряжения имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и не нарушающие права и интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам; передавать им, оставаясь собственником, право владения, пользования и распоряжения имуществом; отдавать имущество в залог и отчуждать его другими способами, распоряжаться им иным образом.

Заказчиком предоставлена выписка из ЕГРП на недвижимое имущество и сделок с ним о правах отдельного лица на имеющиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимого имущества от 09.02.2015 г. № 60-00-4001/5001/2015-0370, из которой следует, что

земельные участки с кадастровыми номерами:

КН 67:20:0030102:221, общей площадью 85123 кв.м; КН 67:20:0030102:226, общей площадью 65065 кв.м;
КН 67:20:0030102:215, общей площадью 37964 кв.м; КН 67:20:0030102:205, общей площадью 84604 кв.м;
КН 67:20:0030102:231, общей площадью 47237 кв.м; КН 67:20:0030102:219, общей площадью 26988 кв.м;
КН 67:20:0030102:222, общей площадью 234813 кв.м; КН 67:20:0030102:209, общей площадью 199449 кв.м;
КН 67:20:0030102:218, общей площадью 319150 кв.м; КН 67:20:0030102:217, общей площадью 187307 кв.м
Смоленская область, Темкинский район, с/п Павловское, АОЗТ "Ильинское"

нежилые здания:

Здание Льноворохосушилки напольной, КН 67:20:0240101:445, общей площадью 856,5 м²;
Здание Бани, КН 67:20:0240101:425, общей площадью 98,3 м²;
Здание Коровника, КН 67:20:0240101:427, общей площадью 1338,4 м²;
Здание Льноворохосушилки напольной, КН 67:20:0240101:424, общей площадью 797,7 м²;
Здание Зерносклада, КН 67:20:0240101:428, общей площадью 871,1 м²
Смоленская область, Темкинский район, с/п Аносовское, д. Нарытка.

жилые дома и квартира:

Жилой дом, расположенный по адресу: Смоленская область, Темкинский район, с/п Аносовское, д.Нарытка, ул. Центральная, д.19, кад.номер 67:20:0240101:444, общей площадью 446,9 кв.м.
Жилой дом, расположенный по адресу: Смоленская область, Темкинский район, с/п Аносовское, д.Нарытка, ул. Центральная, д.18, кад.номер 67:20:0240101:443, общей площадью 446 кв.м.
Квартира, расположенная по адресу: Смоленская область, Темкинский район, с/п Аносовское, д.Нарытка, ул. Советская, д.3, кв.2 кад.номер 67:20:0240101:441, общей площадью 57 кв.м,
являются собственностью ООО «ТемАгро»

11.2 Местоположение объектов оценки

Смоленская область (Смоленщина) — субъект Российской Федерации, входит в состав Центрального федерального округа.

Смоленская область расположена в центральной части Восточно-Европейской (Русской) равнины.

Областной центр — город Смоленск.

Граничит с Московской, Калужской, Брянской, Псковской и Тверской областями России, а также с Могилёвской и Витебской областями Белоруссии.

Оцениваемое имущество расположено в Смоленской области, Темкинского района, с/п Павловское, АОЗТ «Ильинское» и Смоленская область, Темкинский район, с/п Аносовское, д.Нарытка

Тёмкинский район — административно-территориальная единица и муниципальное образование (муниципальный район) на востоке Смоленской области.

Административный центр — село Тёмкино

Территориально район граничит: на севере с Гагаринским, на западе с Вяземским, на юго-западе с Угранским районами Смоленской области. На юге, юго-востоке и востоке граничит с Калужской областью, на северо-востоке с Московской областью. Площадь района — 1324,25 км².

Павловское сельское поселение — муниципальное образование в составе Тёмкинского района Смоленской области России. Административный центр — деревня Булгаково. На территории поселения находятся 20 населённых пунктов.

Аносовское сельское поселение — муниципальное образование в составе Тёмкинского района Смоленской области России.

Административный центр — деревня Нарытка.

Численность населения сельского поселения Аносовское на 01.01.2015 года составляет 305 человек.

Федеральный закон от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» определяет государственный кадастровый учет земельных участков как описание и индивидуализацию в Едином государственном реестре земель земельных участков, в результате чего каждый земельный участок получает такие характеристики, которые позволяют однозначно выделить его из других земельных участков и осуществить его качественную и экономическую оценку. Государственный кадастровый учет земельных участков сопровождается присвоением каждому земельному участку кадастрового номера.

Таким образом, индивидуализация земельного участка осуществляется при его государственном кадастровом учете, в результате которого земельному участку присваивается уникальный кадастровый номер.

Балансовая стоимость земельного участка определяется по его кадастровой стоимости, приближенной к рыночной.

Земельные участки:

КН 67:20:0030102:221, общей площадью 85123 кв.м; КН 67:20:0030102:226, общей площадью 65065 кв.м;
КН 67:20:0030102:215, общей площадью 37964 кв.м; КН 67:20:0030102:205, общей площадью 84604 кв.м;
КН 67:20:0030102:231, общей площадью 47237 кв.м; КН 67:20:0030102:219, общей площадью 26988 кв.м;
КН 67:20:0030102:222, общей площадью 234813 кв.м; КН 67:20:0030102:209, общей площадью 199449 кв.м;
КН 67:20:0030102:218, общей площадью 319150 кв.м; КН 67:20:0030102:217, общей площадью 187307 кв.м
являются собственностью ООО «ТемАгро»

215350 Смоленская область, Темкинский район, д. Нарытка, ул. Возрождения, д.13

ОГРН 1076722001520, дата присвоения 06.12.2007,

ИНН 6716002842, КПП 671601001

Все земельные участки осмотрены посредством орто-фото планов 02 декабря 2015 года.

Земельные участки

Данные о кадастровой стоимости объекта оценки

Наименование объекта	Площадь земельного участка кв. м.	Кадастровая стоимость (балансовая) руб.
Земельный участок с КН 67:20:0030102:216 местоположение: Смоленская область, Темкинский район, с/п Павловское, АОЗТ "Ильинское" Земельный участок находится в 1000 м по направлению на юго-восток от ориентира д.Безмено, расположенного за пределами участка	Согласно выписке из ЕГРП и публичной кадастровой карте (см. Приложение) 266011,00	Нет данных

Земельный участок с КН 67:20:0030102:216, расположенный по адресу: Смоленская область, Темкинский район, с/п Павловское, АОЗТ "Ильинское" находится в 1000 м по направлению на юго-восток от ориентира д.Безмено, расположенного за пределами участка, общей площадью 266011,00 кв.м, имеет неправильную многоугольную форму, различный рельеф.

Информация о результатах инженерно-изыскательских работ заказчиком не предоставлены.

Окружение объекта оценки составляют земельные участки для сельскохозяйственного производства.

Земельный участок с КН 67:20:0030102:216:

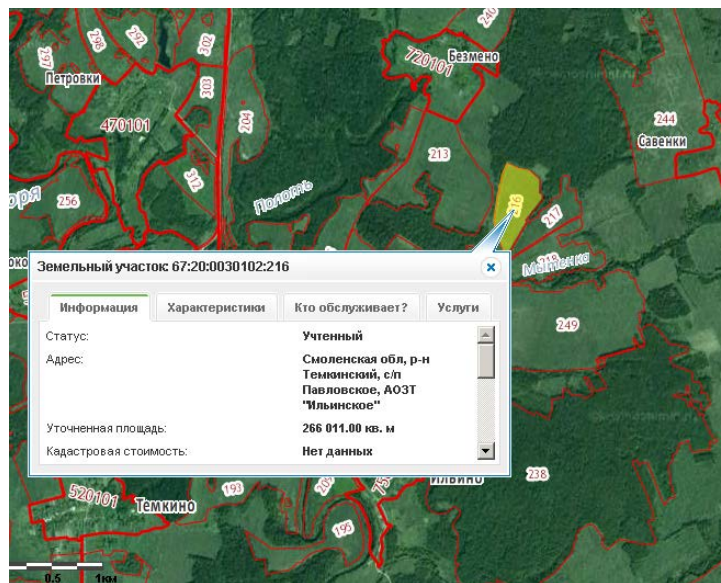
Имеет статус: Учтенный

Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения

Разрешенное использование:

- по классификатору (код): 141001000000
- по классификатору (описание): Для сельскохозяйственного производства
- по документу: Для сельскохозяйственного использования

Орто-фото земельного участка с КН 67:20:0030102:216
по адресу: Смоленская область, Темкинский район, с/п Павловское, АОЗТ «Ильинское»
находится в 1000 м по направлению на юго-восток от ориентира д. Безмено, расположенного за пределами участка



Данные о кадастровой стоимости объекта оценки

Наименование объекта	Площадь земельного участка кв. м.	Кадастровая стоимость (балансовая) руб.
Земельный участок с КН 67:20:0030102:225 местоположение: Смоленская область, Темкинский район, с/п Павловское, АОЗТ "Ильинское" Земельный участок находится в 1400 м по направлению на север от ориентира д.Булгакова, расположенного за пределами участка	Согласно выписке из ЕГРП и публичной кадастровой карте (см. Приложение) 119463,00	Нет данных

Земельный участок с КН **67:20:0030102:225**, расположенный по адресу: Смоленская область, Темкинский район, с/п Павловское, АОЗТ "Ильинское" находится в **1400 м по направлению на север от ориентира д.Булгакова**, расположенного за пределами участка. общей площадью **119463,00** кв.м, имеет неправильную многоугольную форму, различный рельеф.

Информация о результатах инженерно-изыскательских работ заказчиком не предоставлены.

Окружение объекта оценки составляют земельные участки для сельскохозяйственного производства.

Земельный участок с КН **67:20:0030102:225:**

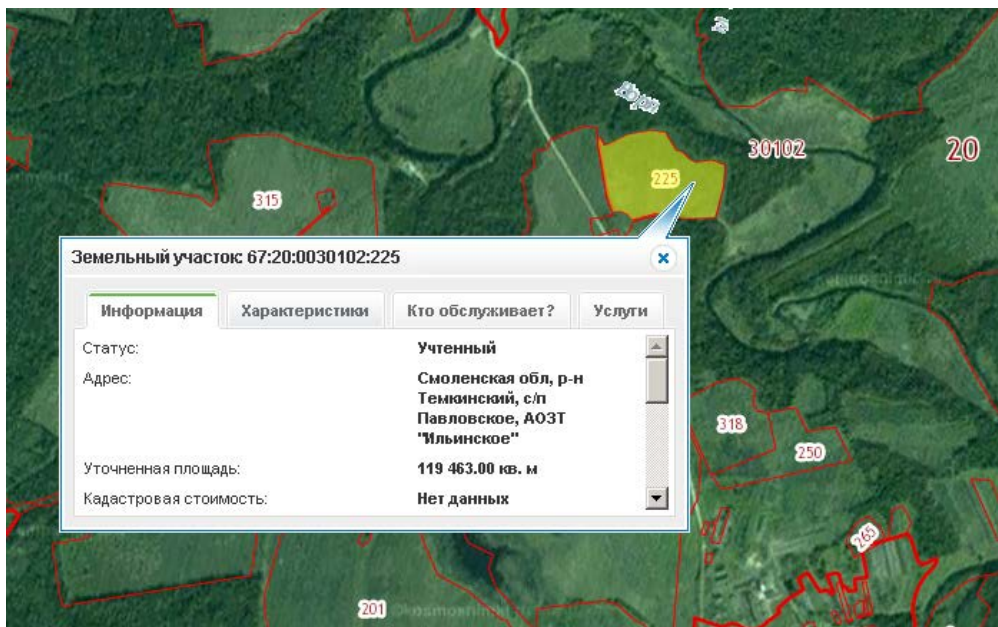
Имеет статус: Учтенный

Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения

Разрешенное использование:

- по классификатору (код): 141001000000
- по классификатору (описание): Для сельскохозяйственного производства
- по документу: Для сельскохозяйственного использования

Орто-фото земельного участка с КН 67:20:0030102:225
по адресу: Смоленская область, Темкинский район, с/п Павловское, АОЗТ «Ильинское»,
находится в 1400 м по направлению на север от ориентира д.Булгакова, расположенного за пределами участка



Данные о кадастровой стоимости объекта оценки

Наименование объекта	Площадь земельного участка кв. м.	Кадастровая стоимость (балансовая) руб.
Земельный участок с КН 67:20:0030102:221 местоположение: Смоленская область, Темкинский район, с/п Павловское, АОЗТ "Ильинское» Земельный участок находится в 300 м по направлению на восток от ориентира д.Кордюково, расположенного за пределами участка	Согласно выписке из ЕГРП и публичной кадастровой карте (см. Приложение) 85123,00	Нет данных

Земельный участок с КН 67:20:0030102:221, расположенный по адресу: Смоленская область, Темкинский район, с/п Павловское, АОЗТ "Ильинское» находится в **300 м по направлению на восток от ориентира д.Кордюково**, расположенного за пределами участка, общей площадью **85123,00** кв.м, имеет неправильную многоугольную форму, различный рельеф.

Информация о результатах инженерно-изыскательских работ заказчиком не предоставлены.

Окружение объекта оценки составляют земельные участки для сельскохозяйственного использования.

Земельный участок с КН 67:20:0030102:221:

Имеет статус: Учтенный

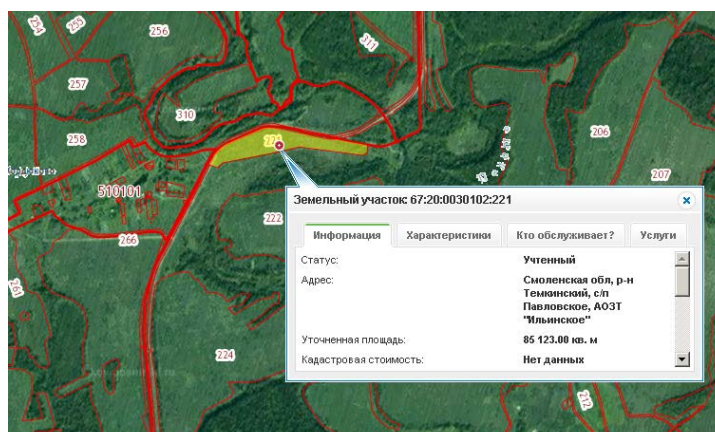
Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения

Разрешенное использование:

- по классификатору (код): 141001000000
- по классификатору (описание): Для сельскохозяйственного производства
- по документу: Для сельскохозяйственного использования

Орто-фото земельного участка с КН 67:20:0030102:221

по адресу: Смоленская область, Темкинский район, с/п Павловское, АОЗТ «Ильинское», находится в 300 м по направлению на восток от ориентира д.Кордюково, расположенного за пределами участка



Данные о кадастровой стоимости объекта оценки

Наименование объекта	Площадь земельного участка кв. м.	Кадастровая стоимость (балансовая) руб.
Земельный участок с КН 67:20:0030102:226 местоположение: Смоленская область, Темкинский район, с/п Павловское, АОЗТ "Ильинское» Земельный участок находится в 900 м по направлению на север от ориентира д.Булгакова, расположенного за пределами участка	Согласно выписке из ЕГРП и публичной кадастровой карте (см. Приложение) 65065,00	Нет данных

Земельный участок с КН 67:20:0030102:226, расположенный по адресу: Смоленская область, Темкинский район, с/п Павловское, АОЗТ "Ильинское» находится в **900 м по направлению на север от ориентира д.Булгакова**, расположенного за пределами участка, общей площадью **65065,00** кв.м, имеет неправильную многоугольную форму, различный рельеф.

Информация о результатах инженерно-изыскательских работ заказчиком не предоставлены.

Окружение объекта оценки составляют земельные участки для сельскохозяйственного использования.

Земельный участок с КН 67:20:0030102:226:

Имеет статус: Учтенный

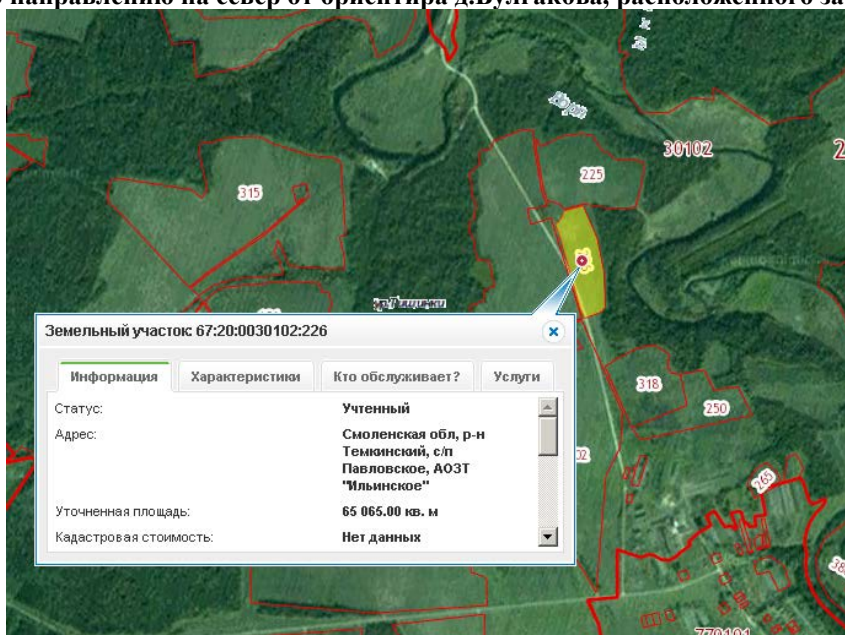
Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения

Разрешенное использование:

- по классификатору (код): 141001000000
- по классификатору (описание): Для сельскохозяйственного производства
- по документу: Для сельскохозяйственного использования

Орто-фото земельного участка с КН 67:20:0030102:226

**по адресу: Смоленская область, Темкинский район, с/п Павловское, АОЗТ «Ильинское»,
находится в 900 м по направлению на север от ориентира д.Булгакова, расположенного за пределами участка**



Данные о кадастровой стоимости объекта оценки

Наименование объекта	Площадь земельного участка кв. м.	Кадастровая стоимость (балансовая) руб.
Земельный участок с КН 67:20:0030102:215 местоположение: Смоленская область, Темкинский район, с/п Павловское, АОЗТ "Ильинское» Земельный участок находится в 1300 м по направлению на юго-восток от ориентира д.Безмено, расположенного за пределами участка	Согласно выписке из ЕГРП и публичной кадастровой карте (см. Приложение) 37964,00	Нет данных

Земельный участок с КН **67:20:0030102:215**, расположенный по адресу: Смоленская область, Темкинский район, с/п Павловское, АОЗТ "Ильинское" находится в **1300 м по направлению на юго-восток от ориентира д.Безмено**, расположенного за пределами участка, общей площадью **37964,00 кв.м**, имеет неправильную многоугольную форму, различный рельеф.

Информация о результатах инженерно-изыскательских работ заказчиком не предоставлены.

Окружение объекта оценки составляют земельные участки для сельскохозяйственного использования.

Земельный участок с КН **67:20:0030102:215**:

Имеет статус: Учетный

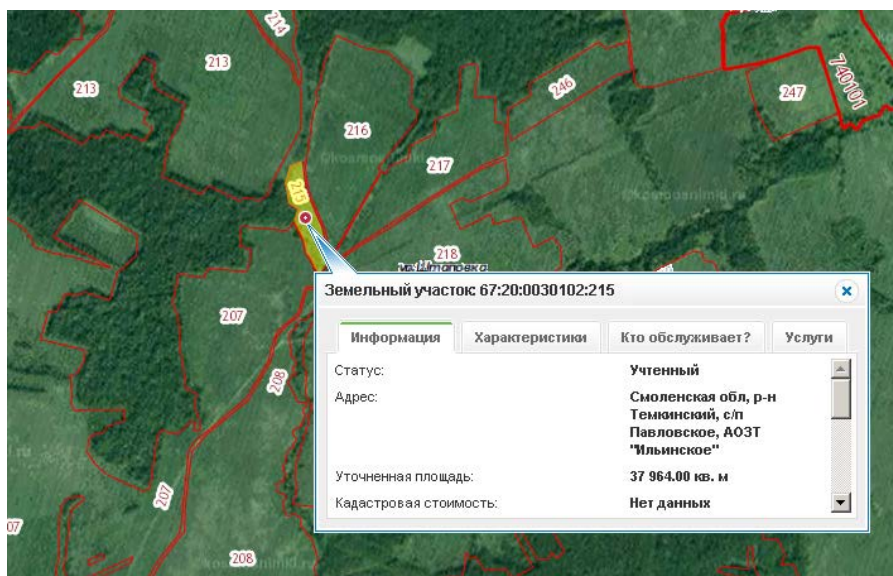
Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения

Разрешенное использование:

- по классификатору (код): 141001000000
- по классификатору (описание): Для сельскохозяйственного производства
- по документу: Для сельскохозяйственного использования

Орто-фото земельного участка с КН 67:20:0030102:215

по адресу: Смоленская область, Темкинский район, с/п Павловское, АОЗТ «Ильинское», находится в **1300 м по направлению на юго-восток от ориентира д.Безмено**, расположенного за пределами участка



Данные о кадастровой стоимости объекта оценки

Наименование объекта	Площадь земельного участка кв. м.	Кадастровая стоимость (балансовая) руб.
Земельный участок с КН 67:20:0030102:205 местоположение: Смоленская область, Темкинский район, с/п Павловское, АОЗТ "Ильинское" Земельный участок находится в 1000 м по направлению на северо-восток от ориентира д.Петровки, расположенного за пределами участка	Согласно выписке из ЕГРП и публичной кадастровой карте (см. Приложение) 84604,00	Нет данных

Земельный участок с КН **67:20:0030102:205**, расположенный по адресу: Смоленская область, Темкинский район, с/п Павловское, АОЗТ "Ильинское" находится в **1000 м по направлению на северо-восток от ориентира д.Петровки**, расположенного за пределами участка, общей площадью **84604,00 кв.м**, имеет неправильную многоугольную форму, различный рельеф.

Информация о результатах инженерно-изыскательских работ заказчиком не предоставлены.

Окружение объекта оценки составляют земельные участки для сельскохозяйственного использования.

Земельный участок с КН **67:20:0030102:205**:

Имеет статус: Учетный

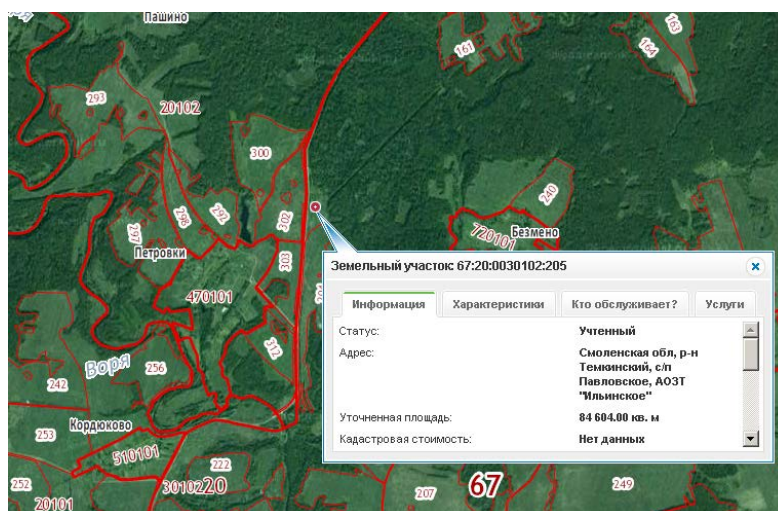
Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения

Разрешенное использование:

- по классификатору (код): 141001000000
- по классификатору (описание): Для сельскохозяйственного производства
- по документу: Для сельскохозяйственного использования

Орто-фото земельного участка с КН 67:20:0030102:205

по адресу: Смоленская область, Темкинский район, с/п Павловское, АОЗТ «Ильинское», находится в **1000 м по направлению на северо-восток от ориентира д.Петровки**, расположенного за пределами участка



Данные о кадастровой стоимости объекта оценки

Наименование объекта	Площадь земельного участка кв. м.	Кадастровая стоимость (балансовая) руб.
Земельный участок с КН 67:20:0030102:231 местоположение: Смоленская область, Темкинский район, с/п Павловское, АОЗТ "Ильинское» Земельный участок находится в 300 м по направлению на восток от ориентира д.Павловское, расположенного за пределами участка	Согласно выписке из ЕГРП и публичной кадастровой карте (см. Приложение) 47237,00	Нет данных

Земельный участок с КН 67:20:0030102:231, расположенный по адресу: Смоленская область, Темкинский район, с/п Павловское, АОЗТ "Ильинское» находится в **300 м по направлению на восток от ориентира д.Павловское**, расположенного за пределами участка, общей площадью **47237,00** кв.м, имеет неправильную многоугольную форму, различный рельеф.

Информация о результатах инженерно-изыскательских работ заказчиком не предоставлены.

Окружение объекта оценки составляют земельные участки для сельскохозяйственного использования.

Земельный участок с КН 67:20:0030102:231:

Имеет статус: Учтенный

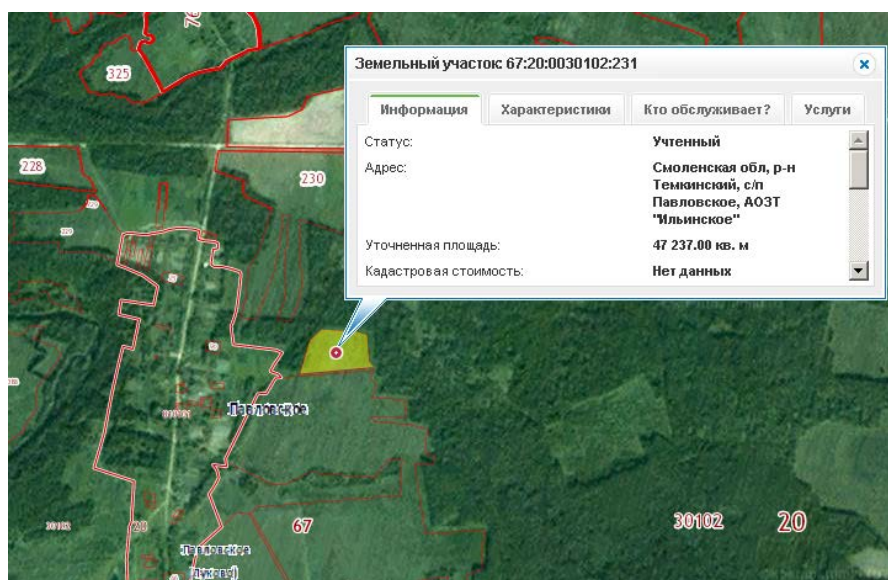
Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения

Разрешенное использование:

- по классификатору (код): 141001000000
- по классификатору (описание): Для сельскохозяйственного производства
- по документу: Для сельскохозяйственного использования

Орто-фото земельного участка с КН 67:20:0030102:231

по адресу: Смоленская область, Темкинский район, с/п Павловское, АОЗТ «Ильинское», находится в 300 м по направлению на восток от ориентира д.Павловское, расположенного за пределами участка



Данные о кадастровой стоимости объекта оценки

Наименование объекта	Площадь земельного участка кв. м.	Кадастровая стоимость (балансовая) руб.
Земельный участок с КН 67:20:0030102:219 местоположение: Смоленская область, Темкинский район, с/п Павловское, АОЗТ "Ильинское» Земельный участок находится в 1700 м по направлению на северо-запад от ориентира д.Ильино, расположенного за пределами участка	Согласно выписке из ЕГРП и публичной кадастровой карте (см. Приложение) 26988,00	Нет данных

Земельный участок с КН 67:20:0030102:219, расположенный по адресу: Смоленская область, Темкинский район, с/п Павловское, АОЗТ "Ильинское» находится в 1700 м по направлению на северо-запад от ориентира д.Ильино, расположенного за пределами участка, общей площадью 26988,00 кв.м, имеет неправильную многоугольную форму, различный рельеф.

Информация о результатах инженерно-изыскательских работ заказчиком не предоставлены.

Окружение объекта оценки составляют земельные участки для сельскохозяйственного использования.

Земельный участок с КН 67:20:0030102:219:

Имеет статус: Учетный

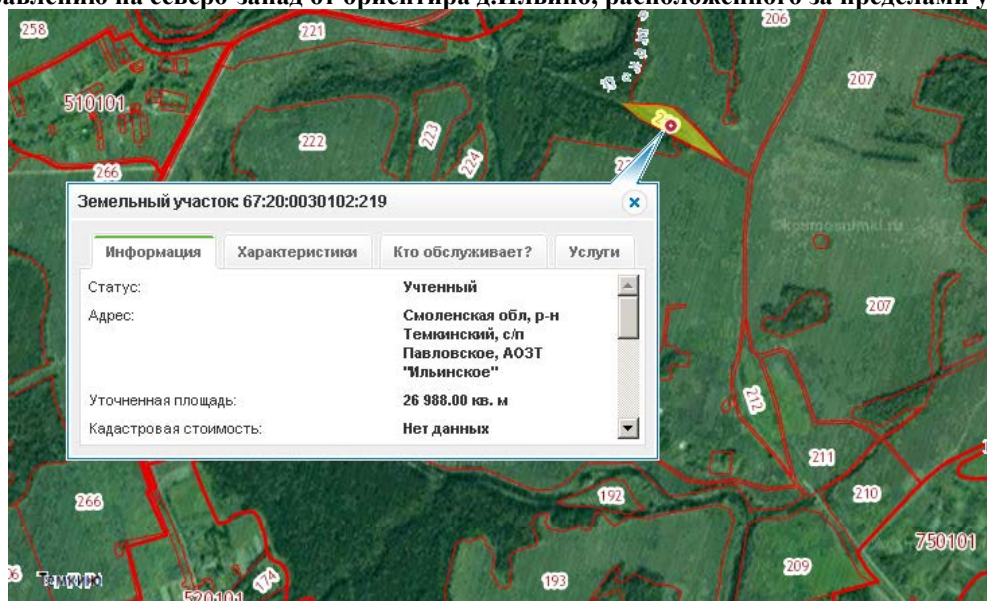
Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения

Разрешенное использование:

- по классификатору (код): 141001000000
- по классификатору (описание): Для сельскохозяйственного производства
- по документу: Для сельскохозяйственного использования

Орто-фото земельного участка с КН 67:20:0030102:219

по адресу: Смоленская область, Темкинский район, с/п Павловское, АОЗТ «Ильинское», находится в 1700 м по направлению на северо-запад от ориентира д.Ильино, расположенного за пределами участка



Данные о кадастровой стоимости объекта оценки

Наименование объекта	Площадь земельного участка кв. м.	Кадастровая стоимость (балансовая) руб.
Земельный участок с КН 67:20:0030102:217 местоположение: Смоленская область, Темкинский район, с/п Павловское, АОЗТ "Ильинское» Земельный участок находится в 1400 м по направлению на юго-восток от ориентира д.Безмено, расположенного за пределами участка	Согласно выписке из ЕГРП и публичной кадастровой карте (см. Приложение) 187307,00	Нет данных

Земельный участок с КН 67:20:0030102:217, расположенный по адресу: Смоленская область, Темкинский район, с/п Павловское, АОЗТ "Ильинское» находится в 1400 м по направлению на юго-восток от ориентира д.Безмено,

расположенного за пределами участка, общей площадью **187307,00** кв.м, имеет неправильную многоугольную форму, различный рельеф.

Информация о результатах инженерно-изыскательских работ заказчиком не предоставлены.

Окружение объекта оценки составляют земельные участки для сельскохозяйственного использования.

Земельный участок с КН **67:20:0030102:217**:

Имеет статус: Учетный

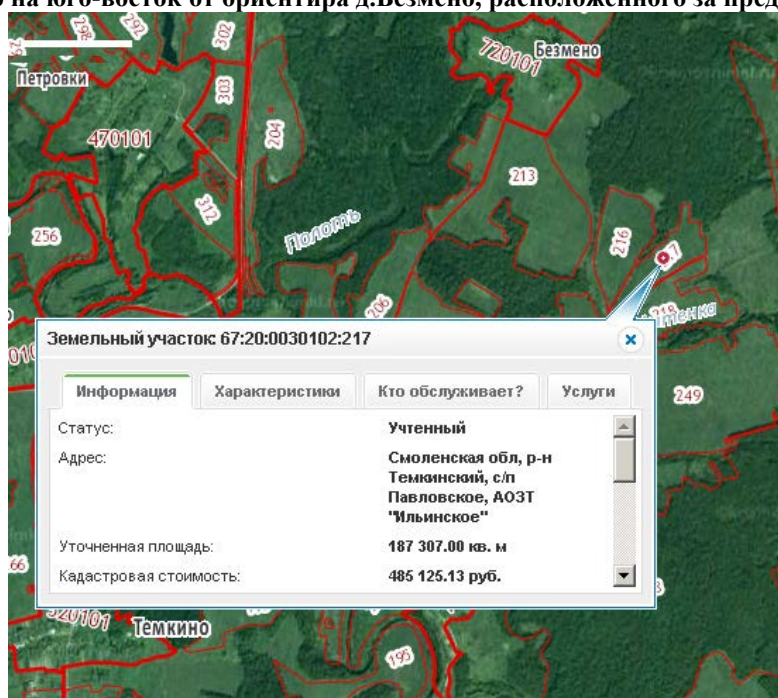
Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения

Разрешенное использование:

- по классификатору (код): 141001000000
- по классификатору (описание): Для сельскохозяйственного производства
- по документу: Для сельскохозяйственного использования

Орто-фото земельного участка с КН 67:20:0030102:217

по адресу: Смоленская область, Темкинский район, с/п Павловское, АОЗТ «Ильинское», находится в 1400 м по направлению на юго-восток от ориентира д.Безмено, расположенного за пределами участка



Данные о кадастровой стоимости объекта оценки

Наименование объекта	Площадь земельного участка кв. м.	Кадастровая стоимость (балансовая) руб.
Земельный участок с КН 67:20:0030102:222 местоположение: Смоленская область, Темкинский район, с/п Павловское, АОЗТ "Ильинское" Земельный участок находится в 400 м по направлению на восток от ориентира д.Кордюкова, расположенного за пределами участка	Согласно выписке из ЕГРП и публичной кадастровой карте (см. Приложение) 234813,00	Нет данных

Земельный участок с КН **67:20:0030102:222**, расположенный по адресу: Смоленская область, Темкинский район, с/п Павловское, АОЗТ "Ильинское" находится в **400 м по направлению на восток от ориентира д.Кордюкова**, расположенного за пределами участка, общей площадью **234813,00** кв.м, имеет неправильную многоугольную форму, различный рельеф.

Информация о результатах инженерно-изыскательских работ заказчиком не предоставлены.

Окружение объекта оценки составляют земельные участки для сельскохозяйственного использования.

Земельный участок с КН **67:20:0030102:222**:

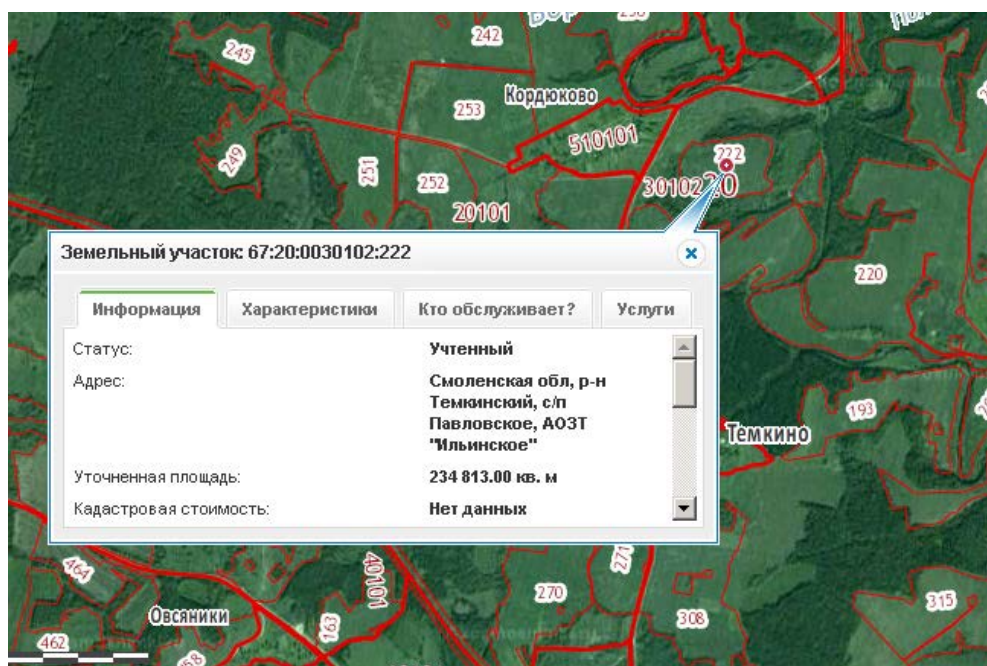
Имеет статус: Учетный

Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения

Разрешенное использование:

- по классификатору (код): 141001000000
- по классификатору (описание): Для сельскохозяйственного производства
- по документу: Для сельскохозяйственного использования

Орто-фото земельного участка с КН 67:20:0030102:222
по адресу: Смоленская область, Темкинский район, с/п Павловское, АОЗТ «Ильинское», находится в 400 м по направлению на восток от ориентира д.Кордюково, расположенного за пределами участка



Данные о кадастровой стоимости объекта оценки

Наименование объекта	Площадь земельного участка кв. м.	Кадастровая стоимость (балансовая) руб.
Земельный участок с КН 67:20:0030102:209 местоположение: Смоленская область, Темкинский район, с/п Павловское, АОЗТ "Ильинское" Земельный участок находится в 100 м по направлению на запад от ориентира д.Ильино, расположенного за пределами участка	Согласно выписке из ЕГРП и публичной кадастровой карте (см. Приложение) 199449,00	Нет данных

Земельный участок с КН **67:20:0030102:209**, расположенный по адресу: Смоленская область, Темкинский район, с/п Павловское, АОЗТ "Ильинское" находится в **100 м по направлению на запад от ориентира д. Ильино**, расположенного за пределами участка, общей площадью **199449,00** кв.м, имеет неправильную многоугольную форму, различный рельеф.

Информация о результатах инженерно-изыскательских работ заказчиком не предоставлены.

Окружение объекта оценки составляют земельные участки для сельскохозяйственного использования.

Земельный участок с КН **67:20:0030102:209**:

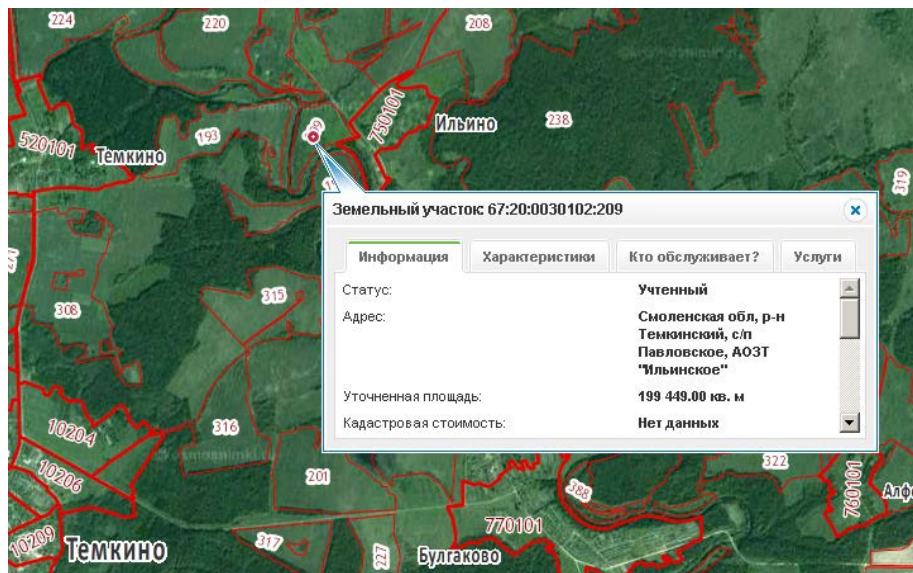
Имеет статус: Учтенный

Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения

Разрешенное использование:

- по классификатору (код): 141001000000
- по классификатору (описание): Для сельскохозяйственного производства
- по документу: Для сельскохозяйственного использования

Орто-фото земельного участка с КН 67:20:0030102:209
по адресу: Смоленская область, Темкинский район, с/п Павловское, АОЗТ «Ильинское», находится в 100 м по направлению на запад от ориентира д.Ильино, расположенного за пределами участка



Данные о кадастровой стоимости объекта оценки

Наименование объекта	Площадь земельного участка кв. м.	Кадастровая стоимость (балансовая) руб.
Земельный участок с КН 67:20:0030102:218 местоположение: Смоленская область, Темкинский район, с/п Павловское, АОЗТ "Ильинское» Земельный участок находится в 1700 м по направлению на юго-восток от ориентира д.Безмено, расположенного за пределами участка	Согласно выписке из ЕГРП и публичной кадастровой карте (см. Приложение) 319150,00	Нет данных

Земельный участок с КН 67:20:0030102:218, расположенный по адресу: Смоленская область, Темкинский район, с/п Павловское, АОЗТ "Ильинское» находится в **1700 м по направлению на юго-восток от ориентира д.Безмено**, расположенного за пределами участка, общей площадью **319150,00** кв.м, имеет неправильную многоугольную форму, различный рельеф.

Информация о результатах инженерно-изыскательских работ заказчиком не предоставлены.

Окружение объекта оценки составляют земельные участки для сельскохозяйственного использования.

Земельный участок с КН 67:20:0030102:218:

Имеет статус: Учтенный

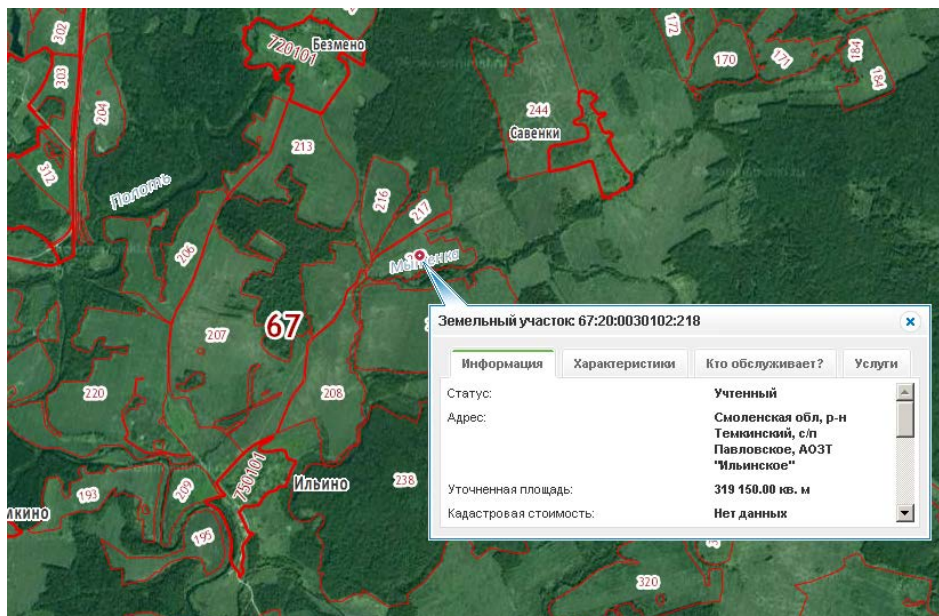
Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения

Разрешенное использование:

- по классификатору (код): 141001000000
- по классификатору (описание): Для сельскохозяйственного производства
- по документу: Для сельскохозяйственного использования

Орто-фото земельного участка с КН 67:20:0030102:218

по адресу: Смоленская область, Темкинский район, с/п Павловское, АОЗТ «Ильинское», находится в **1700 м по направлению на юго-восток от ориентира д. Безмено**, расположенного за пределами участка



нежилые здания:

Данные о балансовой стоимости объекта оценки

Наименование объекта	Площадь объекта оценки кв. м.	Балансовая стоимость руб.
Здание Льноворохосушилки напольной КН 67:20:0240101:445, Смоленская область, Темкинский район, с/п Аносовское, д. Нарытка, д.б/н	Согласно выписке из ЕГРП (см. Приложение) 856,5	Нет данных

Данные о балансовой стоимости объекта оценки

Наименование объекта	Площадь объекта оценки кв. м.	Балансовая стоимость руб.
Здание Бани, КН 67:20:0240101:425 Смоленская область, Темкинский район, с/п Аносовское, д. Нарытка, д.б/н	Согласно выписке из ЕГРП (см. Приложение) 98,3	Нет данных

Данные о балансовой стоимости объекта оценки

Наименование объекта	Площадь объекта оценки кв. м.	Балансовая стоимость руб.
Здание Коровника, КН 67:20:0240101:427, Смоленская область, Темкинский район, с/п Аносовское, д. Нарытка, д.б/н	Согласно выписке из ЕГРП (см. Приложение) 1338,4	Нет данных

Данные о балансовой стоимости объекта оценки

Наименование объекта	Площадь объекта оценки кв. м.	Балансовая стоимость руб.
Здание Льноворохосушилки напольной КН 67:20:0240101:424, Смоленская область, Темкинский район, с/п Аносовское, д. Нарытка, д.б/н	Согласно выписке из ЕГРП (см. Приложение) 797,7	Нет данных

Данные о балансовой стоимости объекта оценки

Наименование объекта	Площадь объекта оценки кв. м.	Балансовая стоимость руб.
Здание Зерносклада, КН 67:20:0240101:428, Смоленская область, Темкинский район, с/п Аносовское, д. Нарытка, д.б/н	Согласно выписке из ЕГРП (см. Приложение) 871,1	Нет данных

Жилые дома и квартира:

Данные о балансовой стоимости объекта оценки

Наименование объекта	Площадь объекта оценки кв. м.	Балансовая стоимость руб.
Жилой дом, КН 67:20:0240101:444, Смоленская область, Темкинский район, с/п Аносовское, д. Нарытка, ул. Центральная, д.19	Согласно выписке из ЕГРП (см. Приложение)	
	446,9	Нет данных

Данные о балансовой стоимости объекта оценки

Наименование объекта	Площадь объекта оценки кв. м.	Балансовая стоимость руб.
Жилой дом, КН 67:20:0240101:443, Смоленская область, Темкинский район, с/п Аносовское, д. Нарытка, ул. Центральная, д.18	Согласно выписке из ЕГРП (см. Приложение)	
	446,0	Нет данных

Данные о балансовой стоимости объекта оценки

Наименование объекта	Площадь объекта оценки кв. м.	Балансовая стоимость руб.
Квартира, КН 67:20:0240101:441, Смоленская область, Темкинский район, с/п Аносовское, д. Нарытка, ул. Советская, д.3, кв.2	Согласно выписке из ЕГРП (см. Приложение)	
	57,0	Нет данных

11.3. Обременения, связанные с объектом оценки

На момент выдачи выписки из ЕГРП от 09.02.2015 г. № 60-00-4001/5001/2015-0370 имелись зарегистрированные ограничения (обременения) в виде ареста всех объектов оценки. На основании Решения Арбитражного суда Смоленской области от 27.05.2015г., 22.07.2015г. произведена гос.регистрация снятия обременения (ареста) на объекты оценки, принадлежащие ООО «ТемАгро» (Уведомление Управления Федеральной регистрационной службы по Смоленской области о снятии ареста от 22.07.2015г.)

Оценка проведена, исходя из того, что все объекты оценки не имеют ограничений в пользовании.

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

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

11.5. Информация о текущем использовании объекта оценки.

Информация о текущем использовании объектов оценки заказчиком не предоставлена.

11.6. Информация об устареваниях.

Для земельных участков, представленных к оценке, устаревания отсутствуют.

Информация об износе нежилых зданий, жилых домов, квартиры заказчиком не предоставлена.

11.7. Источники информации: документы заказчика; <http://ru.wikipedia.org/wiki>; <http://maps.rosreestr.ru>;

12. ОБЗОР РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

12.1. Обзор социально – экономического развития Российской Федерации

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

	2014 год		2015 год			
	окт.	янв.- окт.	сент.	окт.	окт. (с искл. сезон. и календ. факт., к пред. п-ду) ¹⁾	янв.- окт.
ВВП ¹⁾	100,6	100,7	96,3	96,3	0,1	96,3
Индекс потребительских цен, на конец периода ²⁾	100,8	107,1	100,6	100,7		111,2
Индекс промышленного производства ³⁾	102,9	101,7	96,3	96,4	0,1	96,7
Обрабатывающие производства ⁴⁾	103,6	102,5	94,6	94,1	0,0	94,7
Индекс производства продукции сельского хозяйства	88,1	103,8	104,0	107,7	-0,5	103,0
Инвестиции в основной капитал	99,2	97,7	94,4	94,8 ⁵⁾	0,4	94,3 ⁵⁾
Объемы работ по виду деятельности «Строительство»	98,5	97,4	87,0	92,1	2,6	89,7
Ввод в действие жилых домов	118,3	123,3	94,4	87,4		104,2
Реальные располагаемые денежные доходы населения ⁶⁾	102,1	100,4	96,0	94,4 ⁷⁾	-0,3	96,5 ⁷⁾
Реальная заработная плата работников организаций	100,6	102,2	89,6	89,1 ^{5) 7)}	-0,9	90,7 ^{5) 7)}
Среднемесячная начисленная номинальная заработная плата работников организаций, руб.	32439	31666	32911	33240 ⁵⁾		33094 ⁵⁾
Уровень безработицы к экономически активному населению	5,1		5,2	5,5 ⁶⁾	5,6	
Оборот розничной торговли	101,7	102,4	89,6	88,3	-1,2	91,2
Объем платных услуг населению	101,7	101,2	97,5 ⁷⁾	97,1 ⁷⁾	-0,3	98,1 ⁷⁾
Экспорт товаров, млрд. долл. США	41,5	422,6	26,4	26,8 ¹⁾		286,8 ¹⁾
Импорт товаров, млрд. долл. США	26,8	260,4	16,8	16,8 ¹⁾		160,6 ¹⁾
Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель	86,4	103,0	46,7	46,8		53,6

1) Оценка Минэкономразвития России.

2) Сентябрь, октябрь - в % к предыдущему месяцу, январь-октябрь - в % к декабрю предыдущего года.

3) Агрегированный индекс производства по видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Производство и распределение электроэнергии, газа и воды". С учетом поправки на неформальную деятельность.

4) С учетом поправки на неформальную деятельность.

5) Оценка Росстата.

6) Предварительные данные.

7) Без учета сведений по Республике Крым и г. Севастополю.

ОСНОВНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ В ОКТЯБРЕ 2015 ГОДА

По предварительной оценке Минэкономразвития России, прирост ВВП с учетом сезонной корректировки в октябре составил 0,1% к предыдущему месяцу. Таким образом, неотрицательные оценки сезонно очищенной динамики ВВП сохраняются в течение четырех последних месяцев.

Годовая динамика ВВП в октябре, по оценке Минэкономразвития России, как и в сентябре, снизилась на 3,7% против падения на 4,1% в III квартале, соответственно.

Позитивное влияние на изменение динамики ВВП в октябре, как и в предыдущем месяце, оказали добыча полезных ископаемых, сельское хозяйство. В октябре заметный вклад в динамику ВВП внес транспорт, включая трубопроводный. Главным негативным моментом октября остается снижение динамики розничной торговли, платных услуг населению, строительства.

С начала года, по оценке Минэкономразвития России, ВВП снизился на 3,7% к соответствующему периоду 2014 года.

В октябре, по оценке Минэкономразвития России, рост промышленного производства в целом с исключением сезонной и календарной составляющих продолжился второй месяц подряд после сокращения в августе (сентябрь – 0,2%, октябрь – 0,1%). Продолжился рост в добыче полезных ископаемых (сентябрь – 0,2%, октябрь – 0,3%). Сокращение производства и распределения электроэнергии, газа и воды в октябре замедлилось (сентябрь - -0,8%, октябрь - -0,2%). В обрабатывающих

производствах динамика стабилизировалась (сентябрь – 0,4%, октябрь – 0,0%).

В отраслях инвестиционного спроса в октябре восстановился рост производства машин и оборудования, продолжился в производстве прочих неметаллических минеральных продуктов, в производстве транспортных средств и оборудования; сократилось производство электрооборудования, электронного и оптического оборудования.

В сырьевых экспорто ориентированных секторах восстановился рост в обработке древесины и производстве изделий из дерева, продолжился в химическом производстве, в производстве резиновых и пластмассовых изделий; сократилось целлюлозно-бумажное производство; издательская и полиграфическая деятельность, производство кокса и нефтепродуктов, металлургическое производство и производство готовых металлических изделий.

В потребительских отраслях замедлился рост в производстве пищевых продуктов, включая напитки, и табака, сократился рост в производстве кожи, изделий из кожи и производстве обуви, продолжилось сокращение в текстильном и швейном производстве.

По виду деятельности «Строительство» восстановился положительный тренд с исключением сезонного фактора – прирост, по оценке Минэкономразвития России, составил 2,6% к предыдущему месяцу. Учитывая, что Росстат уточнил помесечную годовую динамику за 2014 и 2015 годы, Минэкономразвития России скорректировало помесечную сезонно очищенную динамику за указанный период.

Динамика инвестиций в основной капитал с исключением сезонности впервые в текущем году перешла в положительную область, составив, по оценке Минэкономразвития России, 0,4 процента.

Производство продукции сельского хозяйства с исключением сезонности снизилось в октябре на 0,5% по сравнению с предыдущим месяцем, который показал высокий темп прироста (1,7%).

Третий месяц подряд наблюдается ускорение темпов снижения динамики оборота розничной торговли с учетом сезонной корректировки. В октябре она снизилась на 1,2% к сентябрю 2015 года.

По платным услугам населению, после некоторой стабилизации в сентябре, в октябре снижение вновь усилилось и составило с учетом сезонной корректировки 0,3 процента.

Как и ожидалось, уровень безработицы в октябре показал незначительный рост до 5,6 % экономически активного населения (с исключением сезонного фактора).

Реальная заработная плата с исключением сезонного фактора в октябре, по предварительным данным, снизилась на 0,9 процента.

Реальные располагаемые доходы (с исключением сезонного фактора) на протяжении трех месяцев демонстрируют отрицательную динамику. При этом интенсивность сокращения постепенно снижается: в октябре сокращение составило 0,3% к предыдущему месяцу с учетом сезонной корректировки (-1,3% в августе, -0,5% в сентябре).

Экспорт товаров в октябре 2015 г., по оценке, составил 26,8 млрд. долл. США (64,6% к октябрю 2014 г. и 101,7% к сентябрю 2015 года).

Импорт товаров в октябре текущего года, по оценке, составил 16,8 млрд. долл. США (62,7% к октябрю 2014 г. и 100,5% к сентябрю 2015 года).

Положительное сальдо торгового баланса в октябре 2015 г., по оценке, составило 10,0 млрд. долл. США, относительно октября 2014 г. снизилось на 32,1 процента.

В октябре инфляция потребительских цен ускорилась до 0,7% против 0,6% в сентябре, с начала года – 11,2%, за годовой период – 15,6% (в 2014 г.: с начала месяца – 0,8%, с начала года – 7,1%, за годовой период – 7,3%).

Источники информации: <http://www.economy.gov.ru/minec/activity/sections/macro/monitoring/>

12.2. Обзор социально – экономического положения региона

Смоленская область (Смоленщина) — субъект Российской Федерации, входит в состав Центрального федерального округа.

Смоленская область расположена в центральной части Восточно-Европейской (Русской) равнины. Большую часть области занимает Смоленско-Московская возвышенность, на северо-западе располагается Прибалтийская низменность, на юге Приднепровская низменность. На западе область граничит с Белоруссией (Витебская и Могилёвская) области, на севере с Псковской и Тверской областями, на востоке с Московской областью, на юго-востоке с Калужской областью, на юге с Брянской областью.

Площадь Смоленской области — 49 779 км².

Население на 01.01.2015 г. составляет 964 791 человек. Плотность населения — 19,38 чел./км². Городское население — 72,6 %.

Областной центр — город Смоленск. Исторически области предшествовала Смоленская губерния, и, ранее, Смоленское княжество.

В 1958 году Смоленская область награждена орденом Ленина.

История.

В XII век независимое Великое княжество Смоленское переживает свой расцвет, занимая при этом большую часть территории Смоленской области.

В середине XIII века княжество начало терять свои земли. С 1404 года находится в составе Великого княжества Литовского. В 1514 году Смоленск, а позднее другие смоленские земли были присоединены к Великому княжеству Московскому.

Окончательно Смоленская земля вошла в состав Российского государства в 1654 году в результате русско-польской войны 1654—1667 гг.

Смоленская губерния образована в 1708 году.

Решением ЦИК СССР с 1 октября 1929 года была образована Западная область с центром в Смоленске, в состав которой вошли территории Смоленской, Брянской и Калужской губерний, часть территории Тверской и Московской губерний и Великолукский округ Ленинградской области.

Постановлением ЦИК СССР 27 сентября 1937 года Западная область была упразднена. Из состава Западной и Курской областей были образованы Смоленская и Орловская области. 15 января 1938 года Верховный Совет СССР утвердил создание данных областей.

Смоленская область с центром в городе Смоленске вновь стала самостоятельной территориально-административной

единицей в составе РСФСР. Первоначально область имела 49 районов, затем до войны добавилось ещё 5 районов. В 1944 году из Смоленской области были переданы 13 районов во вновь образованную Калужскую область и 3 района в Великолукскую область и Смоленщина приобрела современные границы.

В целом земная поверхность Смоленской области - волнистая, с холмистыми участками и сравнительно глубоко врезанными речными долинами.

Большая часть территории находится в пределах Смоленской, Духовщинской (до 282 м) и Вяземской возвышенностей. Максимальная отметка региона — 321 м у деревни Марьино Вяземского района. На северо-западе — моренные гряды (Слободская (до 241 м) и другие), участки Витебской (до 232 м) и Валдайской возвышенностей. На востоке участок Московской возвышенности (высоты до 255 м).

Низины — Вазузская, Верхнеднепровская, Березинская; Приднепровская низменность на крайнем юге области с абсолютными отметками от 175 до 180 м и Прибалтийская в северо-западной части где находится самая низкая отметка — 141 м по берегу реки Западная Двина на границе с Белоруссией.

На территории области обнаружено около 30 видов полезных ископаемых, имеющих осадочное происхождение. Наиболее распространенные: бурый уголь, различные глины и суглинки, торф, каменная соль, песчано-гравийные материалы и булыжный камень, стекольные, формовочные и строительные пески, известковые туфы, известняки, доломиты, мел, мергели, фосфориты, трепела (олоки), глауконит, гипс, сапропели, лечебные грязи, минеральные воды, рассолы, а также различные руды, охра, серный колчедан, ратовкит, вивианит, кремний, горный хрусталь. Большинство месторождений разведано и эксплуатируется.

Кроме того, здесь встречаются лечебные грязи и высококачественные минеральные воды и рассолы.

Область находится в умеренном климатическом поясе, область умеренно континентального климата.

Для области характерна значительная изменчивость циркуляции атмосферы в течение года, что приводит к весьма заметным отклонениям температуры и осадков от средних многолетних. Распределение осадков в течение года также неравномерно — наибольшее количество их выпадает летом (порядка 225—250 мм). За год в целом преобладают ветры западного, юго-западного и южного направлений. Также Смоленская область характеризуется высокой облачностью (наибольшее количество ясных дней весной — до 10 %).

Основная река области — Днепр с притоками Сож, Десна, Вопь, Вязьма. К бассейну Волги относятся реки Вазуза и её приток Гжать, а также приток Оки река Угра. На северо-западе протекает короткий участок Западной Двины и её приток река Каспля.

В области несколько сотен озёр, из них особенно красивы ледниковые на северо-западе (более 160 с площадью зеркала не менее 1 га): Каспля, Свадичкое, Велисто и др. Самое крупное среди них Акатовское (655 га), самое глубокое — Баклановское (28 метров). Самое крупное карстовое озеро — Калыгинское.

Среди крупных водохранилищ можно подчеркнуть снабжающие водой Москву Вазузское и Яузское водохранилища на северо-востоке, а также охладители электростанций — Смоленское водохранилище на севере у посёлка Озёрного и Десногорское водохранилище на юге области около города Десногорска.

В недрах залегают около 40 водоносных горизонтов. Общие ресурсы инфильтрации подземных вод оцениваются в 4,75 млрд м³/год.

Преобладающим типом почв являются дерново-подзолистые (78 % площади) в южной части области в основном супесчаного в остальной части суглинистого типов. Реже встречаются типичные подзолы, дерновые, различные виды болотных и пойменных почв. Отмечается низкое содержание гумуса и деградация плодородия, а в результате прекращения мелиорации местами развивается водная эрозия почв.

Смоленская область расположена в подтаёжной зоне смешанных широколиственно-тёмнохвойных лесов. Растительность представлена лесами, лугами, болотами, водной растительностью, посевами культурных растений. Леса (осина, берёза, ель) на 2000-е занимают около 38,2 % территории.

Общая площадь лесного фонда — 2100 тыс. га, запасы древесины — около 230 млн м³, в том числе хвойных пород — 55 млн м³. Запасы распространены неравномерно, в основном в верховьях Днепра и на юге — юго-востоке (по долине р. Угры). Выделяются незначительные участки широколиственно-сосновых лесов на крайнем юге и сосновых лесов в Прибалтийской низменности.

В области обитают представители 14 типов животных. Некоторые виды, обитающие на территории Смоленской области, занесены в Красную книгу области и России.

На территории Смоленской области создан национальный парк «Смоленское Поозерье» общей площадью около 150 тыс. га, охраняющий, в том числе и значимые фонды леса от распространившейся незаконной вырубке. Парк был создан в 1992 году на основании специального постановления правительства Российской Федерации. Также действует природный парк «Гагаринский» общей площадью 55 тыс. га, созданный в 2007 году.

В настоящее время охране подлежат 131 вид животных, 87 видов растений, 1 вид грибов и 2 вида лишайников — все они занесены в Красную книгу Смоленской области.

Экологические проблемы Смоленской области:

загрязнение токсичными, бытовыми и другими отходами (техногенная перегрузка, нерациональная структура производства и природопользования)

недостаточный уровень экологической сознательности, образованности и культуры

превышение среднегодового уровня загрязнения атмосферного воздуха в городах и поселках

вода во многих водоёмах не отвечает нормативным требованиям по качеству

деградация ландшафтов, снижение плодородия почв

экологически несовершенные технологии в промышленности, сельском хозяйстве, энергетике и на транспорте.

В объёме промышленного производства выделяются ювелирная промышленность, электроэнергетика, машиностроение, пищевая промышленность.

Ведущая отрасль сельского хозяйства — животноводство (более 55 % стоимости продукции отрасли) молочно-

мясного направления. поголовье крупного рогатого скота составляет около 725 тыс. голов, в том числе 290 тыс. коров. Птицеводство концентрируется на крупных птицефабриках, расположенных в пригородной зоне областного центра.

Сельскохозяйственные угодья области занимают 1,75 млн га (1 % площади сельхозугодий РФ) или 35,2 % её территории. 1,3 млн га приходится на пашню, в южных районах распаханность достигает 70 %.

Растениеводство области специализируется на кормовых (44 % посевных площадей) и зерновых (45 %) культурах, производстве льна, картофеля и овощей. Под зерновыми занято 160 тыс. га. На 2011—2015 запланировано развитие льняного комплекса. Под выращивание льна требуется отвести 12 000 га.

Социально-экономическое развитие Смоленской области в январе-сентябре 2015 года

Социально-экономическое развитие региона в январе-сентябре 2015 года характеризуется положительной динамикой жилищного строительства, объема инвестиций в основной капитал.

Сложилась отрицательная динамика индекса промышленного производства, индекса производства сельскохозяйственной продукции, объема работ, выполненных по виду деятельности строительство, оборота розничной торговли, объема платных услуг населению.

С начала года увеличились номинальные среднедушевые денежные доходы населения, размер среднемесячной начисленной заработной платы. Вместе с тем наличие высокой инфляции привело к сокращению реальной заработной платы и реальных среднедушевых денежных доходов.

Структура промышленности области представлена основными видами экономической деятельности в сфере промышленного производства:

Вид экономической деятельности	Доля в общем объеме отгруженной продукции промышленности области, %
Добыча полезных ископаемых	0,4
Обрабатывающие производства	73,7
Производство и распределение электроэнергии, газа и воды	25,9
Всего	100

Структура промышленного производства представлена следующими видами деятельности:

	Объем отгруженной продукции (работ, услуг) в январе-сентябре 2015 года, в действующих ценах, млн.руб.	Доля в общем объеме отгруженной продукции промышленности области, %
<u>Добыча полезных ископаемых</u>	704,4	0,4
<u>Обрабатывающие производства</u>	113 498,2	73,7
производство пищевых продуктов, включая напитки, и табака	18 926,1	12,3
текстильное и швейное производство	4 452,3	2,9
производство кожи, изделий из кожи и производство обуви	560,0	0,4
обработка древесины и производство изделий из дерева	5 981,4	3,9
целлюлозно-бумажное производство; издательская и полиграфическая деятельность	2 859,3	1,9
химическое производство	21 354,9	13,9
производство резиновых и пластмассовых изделий	10 976,2	7,1
производство прочих неметаллических минеральных продуктов	6 542,1	4,2
металлургическое производство и производство готовых металлических изделий	11 628,3	7,5
производство машин и оборудования	2 324,8	1,5
производство электрооборудования, электронного и оптического оборудования	12 554,7	8,1
производство транспортных средств и оборудования	6 909,1	4,5
прочие производства	8 395,8	5,4
Производство и распределение электроэнергии, газа и воды	39 892,0	25,9
производство, передача и распределение электроэнергии	32 951,3	21,4
производство, передача и распределение пара и горячей воды (тепловой энергии)	5 605,1	3,6

Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», в январе-сентябре 2015 года составил 16 796,1 млн. рублей, или 99,6% к уровню января-сентября 2014 года.

В январе-сентябре 2015 года построено 4114 новых квартир общей площадью 387,5 тыс. кв. метров, что на 50,8% больше, чем в январе-сентябре 2014 года, в том числе индивидуальными застройщиками сдано в эксплуатацию 249,8 тыс. кв. метров жилья, что на 81,9% больше, чем в январе-сентябре 2014 года.

Объем производства валовой продукции сельского хозяйства в январе-сентябре 2015 года составил 19170,8 млн. рублей, что на 4,9% ниже уровня соответствующего периода прошлого года.

По расчетам Смоленскстата всеми категориями хозяйств на 1 октября 2015 года собрано зерновых и зернобобовых культур в первоначально-оприходованном весе 247,9 тыс. тонн (на 2,6% больше, чем на аналогичную дату предыдущего года), валовой сбор картофеля составил 231,2 тыс. тонн (на 13,8% больше, чем на 1 октября 2014 года), собрано овощей – 44,8 тыс. тонн (на 4,5% меньше). Сельскохозяйственные организации увеличили отгрузку овощей – на 16,6%, молока – на 3,6%. Сократилась отгрузка зерновых и зернобобовых культур – на 30,3%, картофеля – на 4,4%, скота и птицы – на 3,7%, яиц – на 36,2%.

С 1 января 2013 года величина прожиточного минимума определяется в соответствии с областным законом от 28 марта 2013 года № 27-з «О потребительской корзине в Смоленской области». Величина прожиточного минимума зависит от уровня цен на продукты питания, включенные в минимальный набор продуктов питания потребительской корзины, а также от соотношения индексов потребительских цен на непродовольственные товары и услуги с индексом потребительских цен на продукты питания.

Величина прожиточного минимума определяется в соответствии с областным законом от 28 марта 2013 года № 27-з «О потребительской корзине в Смоленской области». В III квартале 2015 года величина прожиточного минимума на душу населения составила 10 141 рубль и снизилась на 484 рубля (4,6%) по сравнению со II кварталом 2015 года.

Источники информации: <http://econsmolensk.ru/>; <https://ru.wikipedia.org/wiki>

12.3. Обзор рынка объекта оценки

Тёмкинский район — административно-территориальная единица и муниципальное образование (муниципальный район) на востоке Смоленской области.

Население Тёмкинского района на 01.01.2010г. составляет 6300 человек.

Административный центр — село Тёмкино, 2 692 жителей (2007г).

Всё сельское население проживает в 10 сельских поселениях.

С 2006 года в муниципальном районе образованы и установлены границы территорий 10 муниципальных образований.

Территориально район граничит: на севере с Гагаринским, на западе с Вяземским, на юго-западе с Угранским районами Смоленской области. На юге, юго-востоке и востоке граничит с Калужской областью, на северо-востоке с Московской областью. Площадь района — 1324,25 км².

Север и северо-восток района расположен на Гжатско-Протвинской возвышенности, южная часть в Угранской низине. Почвы в районе дерново-средне- и сильноподзолистые. Леса занимают 45,4 % территории, в прошлом леса были частью известных Брынских лесов. В 1975 году в районе на территории Тёмкинского и Федотковского лесничества был создан Тёмкинский государственный заказник.

Павловское сельское поселение — муниципальное образование в составе Тёмкинского района Смоленской области России. Административный центр — деревня Булгаково. На территории поселения находятся 20 населённых пунктов.

Общая площадь: 180,75 км²

Расположено в восточной части Тёмкинского района.

Граничит:

на северо-западе — с Батюшковским сельским поселением

на севере — Васильевским сельским поселением

на востоке — с Калужской областью

на юге — с Вязищенским сельским поселением

на юго-востоке — с Тёмкинским сельским поселением

на западе — с Медведевским сельским поселением

на западе-северо-западе — с Селенским сельским поселением

Крупные реки: Воря, Истра.

По территории поселения проходит железная дорога Вязьма — Калуга, имеется станция.

Аносовское сельское поселение — муниципальное образование в составе Тёмкинского района Смоленской области России.

Административный центр — деревня Нарытка.

Численность населения сельского поселения Аносовское на 01.01.2015 года составляет 305 человек.

Общая площадь: 108,31 км²

Расположено в северо-западной части Тёмкинского района.

Граничит:

на севере — с Гагаринским районом

на востоке — с Батюшковским сельским поселением

на юго-востоке — с Селенским сельским поселением

на юге — с Кикинским сельским поселением

на западе — с Вяземским районом

По территории поселения проходит автомобильная дорога Шубкино — Нарытка.

Крупная река: Жижала.

Источники информации: <http://www.bankgorodov.ru/area/Temkinskii-raion>; <http://temkino.admin-smolensk.ru/>; https://ru.wikipedia.org/wiki/Тёмкинский_район;

12.4. Обзор рынка земли

Земельный участок как объект земельных отношений трактуется как часть поверхности земли (в том числе поверхностный почвенный слой), границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке. Земли в Российской Федерации по целевому назначению подразделяются на следующие категории:

- 1) земли сельскохозяйственного назначения;
- 2) земли поселений;
- 3) земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, для обеспечения космической деятельности, обороны, безопасности и иного специального назначения;
- 4) земли особо охраняемых территорий и объектов;
- 5) земли лесного фонда;
- 6) земли водного фонда;
- 7) земли запаса.

Правовой режим земель определяется их принадлежностью к той или иной категории и разрешенным использованием в соответствии с территориальным зонированием, общие принципы и порядок проведения которого устанавливаются федеральным законом, и требованиями специального законодательства Российской Федерации.

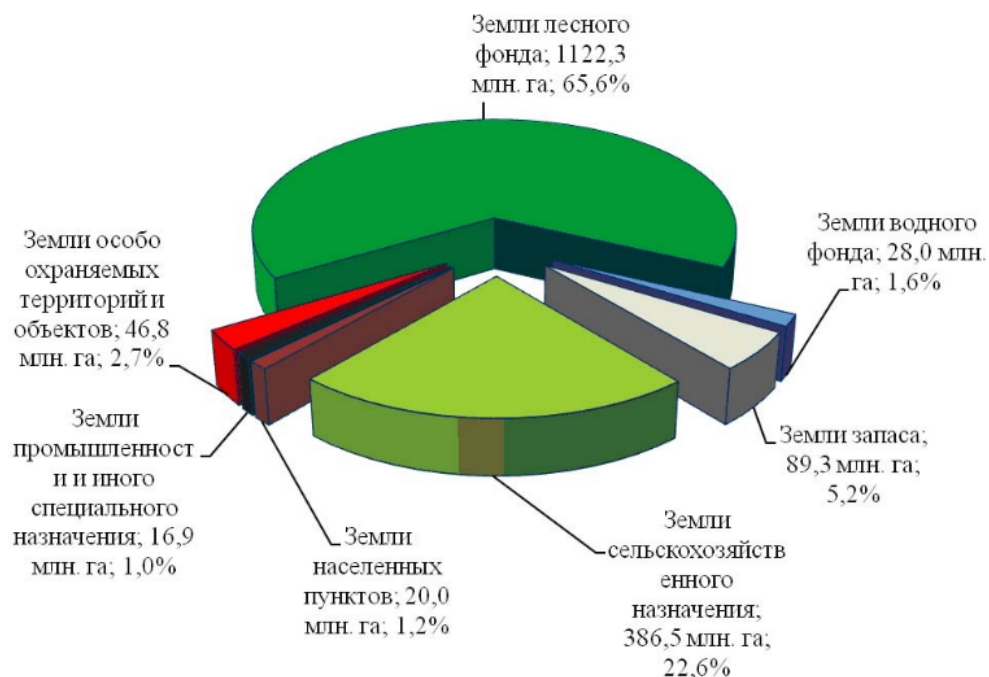
Любой вид разрешенного использования из предусмотренных территориальным зонированием выбирается свободно без дополнительных разрешений и согласований.

Объектами земельных отношений Земельный кодекс называет:

- 1) землю как природный объект и природный ресурс;
- 2) земельные участки;
- 3) части земельных участков.

В соответствии с данными государственной статистической отчетности площадь земельного фонда Российской Федерации на 1 января 2014 года составила 1709,82 млн. га без учета внутренних морских вод и территориального моря (рисунок 1-1). Сведения о наличии и распределении земельного фонда Российской Федерации в разрезе ее субъектов содержат характеристики земель 83 субъектов Российской Федерации.

Рисунок 1. Структура земельного фонда РФ по категориям земель (по состоянию на 1 января 2014 г.)



Наибольшую часть земельного фонда страны, который включает 1709,8 млн. га земель, составляют земли лесного фонда – 1122,3 млн. га (65,6 % всех земель) и земли сельскохозяйственного назначения – 386,5 млн. га (22,6 %). Земли населенных пунктов составляют всего лишь 1,2 % всех земель РФ. Их общая площадь 20,0 млн. га.

Земельные участки Смоленской области. Распределение земельного фонда по категориям земель

По состоянию на 1 января 2011 года общая площадь земель Смоленской области составила 4977,9 тыс. га.

Анализ данных, полученных в результате государственного статистического наблюдения за земельными ресурсами, показывает, что в 2010 году продолжалось перераспределение площадей некоторых категорий земель. В большей степени это коснулось земель сельскохозяйственного назначения, населенных пунктов, лесного фонда и запаса

Основанием перевода земель являлись акты органов государственной власти Смоленской области. К необходимости перевода земель из одной категории в другую приводили такие мероприятия, как предоставление земельных участков из земель государственной собственности категории земель запаса, изменение границ населенных пунктов, отнесение к землям лесного фонда лесоустроенных участков земель, входящих в состав земель сельскохозяйственного назначения и земель запаса под лесами, ранее находившимися во владении сельскохозяйственных организаций.

Большая часть земель области отнесена к категории земель сельскохозяйственного назначения – 44,6%, на земли лесного фонда приходится - 39,8%, на земли населенных пунктов - 5,7%, на земли особо охраняемых территорий и объектов - 2,3%, на земли промышленности, транспорта и иного назначения - 1,4%, на земли водного фонда - 0,5%, на земли запаса – 5,7%.

Земли сельскохозяйственного назначения

К категории земель сельскохозяйственного назначения отнесены земли, предназначенные и предоставленные для нужд сельского хозяйства и расположенные вне границ населенных пунктов. Они выступают в качестве основного средства производства продуктов питания, кормов для животных, сырья для промышленности.

Земли этой категории имеют особый правовой режим и подлежат особой охране, направленной на сохранение их качества и повышение их продуктивности. Земли сельскохозяйственного назначения предоставляются сельскохозяйственным предприятиям, организациям для сельскохозяйственного производства, научно-исследовательских и учебных целей, а также гражданам для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства, личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества, животноводства, сенокосения и выпаса скота.

На 1 января 2011 года площадь земель сельскохозяйственного назначения составила 2221,2 тыс. га. По сравнению с 1 января 2010 года площадь земель сельскохозяйственного назначения уменьшилась на 951,4 тыс. га. Уменьшение произошло, в основном, за счет отнесения участков лесных земель, ранее находившихся в пользовании сельскохозяйственных организаций этой категории по всем районам, в категорию земель лесного фонда (979,7 тыс.га), включения в земли населенных пунктов 1446 га, из них в Вяземском районе - 59га, в Гагаринском районе - 1264га, в Смоленском районе - 117га, в Угранском районе - 1га и в Шумячском районе - 5га, перевода в земли промышленности (236га) для разведки и добычи общераспространенных полезных ископаемых (Вяземский, Гагаринский, Починковский, Шумячский районы), для строительства нефтеперерабатывающей станции и строительства сопутствующих объектов трубопроводной системы (Починковский район), для строительства предприятия по производству дизельных и газовых генераторов с автосервисом (Вяземский район), для строительства автосалона и расширения автозаправочного комплекса (Смоленский район), для строительства гостиничного комплекса и увеличения площади стоянки для большегрузных автомобилей (Ярцевский район), для строительства транспортной развязки на федеральной автомобильной дороге общего пользования (Смоленский район), для строительства и эксплуатации автомобильных дорог (Вяземский и Дорогобужский районы), для строительства производственно-складского комплекса (Гагаринский район), для постройки помещения и установки оборудования по переработке древесных отходов (Холм-Жирковский район).

Одновременно с этим произошло увеличение категории земель сельскохозяйственного назначения за счет перевода из земель запаса (49га) в связи с образованием в Смоленском районе крестьянского (фермерского) хозяйства Омарова Г.Г.

В структуре земель сельскохозяйственного назначения наибольшую долю составляют сельскохозяйственные угодья – 1728,2 тыс. га, в том числе пашня – 1261,3 тыс. га, под лесами и древесно-кустарниковой растительностью занято 357,8 тыс. га, заболочено 59,6 тыс. га.

Источники информации: http://bigland.ru/o_kompanii/poleznye_statii/kategorii_zemel_v_rf_2015/;
<http://www.tvernedra.ru/content/ZemuchastkiSmolobl.html>

12.5 Обзор рынка земель сельскохозяйственного назначения

Согласно статье 77 Земельного Кодекса Российской Федерации землями сельскохозяйственного назначения признаются земли, находящиеся за границами населенного пункта и предоставленные для нужд сельского хозяйства, а также предназначенные для этих целей.

Общий правовой режим для них заключается в предоставлении земельных участков непосредственно для сельскохозяйственных целей.

В составе земель сельскохозяйственного назначения выделяются сельскохозяйственные угодья, земли, занятые внутрихозяйственными дорогами, коммуникациями, лесными насаждениями, предназначенными для обеспечения защиты земель от воздействия негативных (вредных) природных, антропогенных и техногенных явлений, водными объектами, а также зданиями, строениями, сооружениями, используемыми для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции.

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

гражданами, в том числе ведущими крестьянские (фермерские) хозяйства, личные подсобные хозяйства, садоводство, животноводство, огородничество;

хозяйственными товариществами и обществами, производственными кооперативами, государственными и муниципальными унитарными предприятиями, иными коммерческими организациями;

некоммерческими организациями, в том числе потребительскими кооперативами, религиозными организациями; казачьими обществами;

опытно-производственными, учебными, учебно-опытными и учебно-производственными подразделениями научно-исследовательских организаций, образовательных учреждений сельскохозяйственного профиля и общеобразовательных учреждений;

общинами коренных малочисленных народов Севера, Сибири и Дальнего Востока Российской Федерации для сохранения и развития их традиционных образа жизни, хозяйствования и промыслов.

Использование земель сельскохозяйственного назначения или земельных участков в составе таких земель, предоставляемых на период осуществления строительства дорог, линий электропередачи, линий связи (в том числе линейно-кабельных сооружений), нефтепроводов, газопроводов и иных трубопроводов, осуществляется при наличии утвержденного проекта рекультивации таких земель для нужд сельского хозяйства без перевода земель сельскохозяйственного назначения в земли иных категорий.

Использование земель сельскохозяйственного назначения или земельных участков в составе таких земель допускается для осуществления видов деятельности в сфере охотничьего хозяйства, если иное не предусмотрено настоящим Кодексом.

Следует отметить две особенности правового режима земель сельскохозяйственного назначения:

Приоритетное положение земель сельскохозяйственного назначения, в соответствии с которым пригодные для сельскохозяйственных нужд земли предоставляются прежде всего в сельскохозяйственных целях, а для несельскохозяйственных нужд предоставляются земельные участки, имеющие несельскохозяйственное назначение, не пригодные для ведения сельского хозяйства или сельскохозяйственные земли худшего по кадастровой оценке качества. Законом предусмотрена охрана от необоснованного изъятия земель из сельскохозяйственного оборота.

Не все без исключения земли, которые пригодны для сельскохозяйственных нужд, могут использоваться непосредственно для осуществления сельскохозяйственной деятельности, например, существуют ограничения по использованию земель в заповедных зонах.

Правовой режим всех земель, в том числе и сельскохозяйственного назначения, определяется их категорией и видом разрешенного использования, определенном на основе зонирования территорий.

Сельскохозяйственное назначение охватывает как выращивание сельскохозяйственной продукции, так и весь связанный с этим цикл. Следовательно, все земли, обслуживающие этот цикл, подпадают под понятие «земли сельскохозяйственного назначения». Непосредственное сельскохозяйственное производство (выращивание сельскохозяйственных культур, откорм скота) невозможно без соответствующей инфраструктуры (дорог, жилых зданий, мастерских, складов и т.п.). «Чисто» сельскохозяйственными землями (сельскохозяйственными угодьями) являются земельные участки, используемые под выращивание сельскохозяйственных культур. Эти угодья подразделяют на биоценозы (естественные угодья) — не подвергнутые окультуриванию пастбища, сенокосы, луга и т.п. и агроценозы (окультуренные человеческим трудом) — пашня, многолетние насаждения, окультуренные (мелиорированные) пастбища, сенокосы и другие сельхозугодья. Все виды названных угодий являются природной машиной, которая либо сама, без вмешательства человека (естественные пастбища, сенокосы) производит сельскохозяйственную продукцию (кормовые травы), либо человеческий труд на ней позволяет получить сельскохозяйственные продукты (зерно, плоды, корнеплоды и т.п.).

24 декабря 2014 года Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 1 сентября 2014 г. N 540 утвержден классификатор видов разрешенного использования земельных участков.

Сельскохозяйственное использование - Ведение сельского хозяйства. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 1.1 - 1.18, в том числе размещение зданий и сооружений, используемых для хранения и переработки сельскохозяйственной продукции.

Наименование обобщенного вида разрешенного использования земельных участков	Наименование уточненного вида разрешенного использования земельных участков
1.0 — Сельскохозяйственное использование	1.1 — Растениеводство
	1.2 — Выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур
	1.3 — Овощеводство
	1.4 — Выращивание тонирующих, лекарственных, цветочных культур
	1.5 — Садоводство
	1.6 — Выращивание льна и конопли
	1.7 — Животноводство
	1.8 — Скотоводство
	1.9 — Звероводство
	1.10 — Птицеводство
	1.11 — Свиноводство
	1.12 — Пчеловодство
	1.13 — Рыбоводство
	1.14 — Научное обеспечение сельского хозяйства
	1.15 — Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции
	1.16 — Ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках
	1.17 — Питомники
	1.18 — Обеспечение сельскохозяйственного производства

В ряде случаев возникает необходимость изменения категории земли сельскохозяйственного назначения на другую форму. Обычно это связано с обеспечением активизации оборота земли, а также с ростом спроса на загородные поселки, коттеджи, и др.

Однако при этом придется столкнуться с рядом законодательных ограничений, в соответствии с которыми изменение категории земель допустимо лишь в исключительных случаях, связанных с: консервацией земель, созданием заповедных или иных охраняемых государством территорий, изменением границ поселений, размещением промышленных объектов, включением непригодных для сельского хозяйства земель в состав лесного или водного фонда либо земель запаса, строительством дорог и иных сооружений и коммуникаций, выполнением международных обязательств, добычей полезных ископаемых, размещением объектов здравоохранения, социального и др. назначения.

Перевод земель из состава сельскохозяйственных угодий в случае, когда их кадастровая стоимость на 50% более выше среднего уровня кадастровой стоимости по муниципальному району или городскому округу, действующим законодательством не допускается. Также запрещен перевод в другую категорию для особо ценных продуктивных сельскохозяйственных угодий.

Источник информации: <http://www.landatlas.ru/>; <http://www.rg.ru/>; <http://www.webarhimed.ru>

12.6. Жилищный фонд: понятие, виды, правовое регулирование

1. Жилищный фонд: понятие и виды

Жилищный фонд - это совокупность всех жилых помещений, находящихся на территории России, независимо от форм собственности, включая жилые и специализированные дома (общежития, гостиницы-приюты, дома маневренного фонда, жилые помещения из фондов жилья для временного поселения вынужденных переселенцев и лиц, признанных беженцами, специальные дома для одиноких престарелых, дома-интернаты для инвалидов, ветеранов и другие), квартиры, служебные жилые помещения, иные жилые помещения в других строениях, пригодные для проживания. Жилищные фонды различают по порядку формирования, целевому назначению, правилам использования и другим элементам.

Согласно ч. 2 ст. 19 ЖК РФ Жилищный кодекс РФ от 29 декабря 2004 г. №188-ФЗ в ред. ФЗ от 17.12.2009 N 316-ФЗ/СЗ 03.01.2005, N 1 (часть 1), ст. 14, в зависимости от формы собственности жилищный фонд подразделяется на:

- 1) частный - совокупность жилых помещений, находящихся в собственности граждан и юридических лиц;
- 2) государственный - совокупность жилых помещений, принадлежащих на праве собственности Российской Федерации (жилищный фонд Российской Федерации) и ее субъектам (жилищный фонд субъектов Российской Федерации);
- 3) муниципальный - совокупность жилых помещений, принадлежащих на праве собственности муниципальным образованиям.

В зависимости от целей использования жилищный фонд подразделяется на:

- 1) жилищный фонд социального использования - совокупность предоставляемых гражданам по договорам социального найма жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов;
- 2) специализированный жилищный фонд - совокупность предназначенных для проживания отдельных категорий граждан и предоставляемых по правилам раздела IV ЖК РФ жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов;
- 3) индивидуальный жилищный фонд - совокупность жилых помещений частного жилищного фонда, которые используются гражданами - собственниками таких помещений для своего проживания, проживания членов своей семьи или иных граждан на условиях безвозмездного пользования, а также юридическими лицами - собственниками таких помещений для проживания граждан на указанных условиях пользования;
- 4) жилищный фонд коммерческого использования - совокупность жилых помещений, которые используются их собственниками для проживания граждан на условиях возмездного пользования, предоставлены гражданам по иным договорам, предоставлены собственниками таких помещений лицам во владение или в пользование.

В соответствии со ст. 20 ЖК РФ государственный контроль над использованием и сохранностью жилищного фонда независимо от его формы собственности, над соответствием жилых помещений и коммунальных услуг установленным требованиям проводят уполномоченные федеральные органы исполнительной власти, органы государственной власти субъектов Российской Федерации в соответствии с федеральным законом и иными нормативными правовыми актами.

Согласно ч. 4 ст. 19 ЖК РФ, жилищный фонд подлежит государственному учету в порядке, установленном Правительством России. Основная задача государственного учета жилищного фонда - получение информации о местоположении, количественном и качественном составе, техническом состоянии, уровне благоустройства, стоимости объектов жилищного фонда и изменении этих показателей. Государственный учет наряду с иными формами его учета должен предусматривать проведение технического учета жилищного фонда, в том числе его техническую инвентаризацию и техническую паспортизацию (с оформлением технических паспортов жилых помещений - документов, содержащих техническую и иную информацию о жилых помещениях, связанную с обеспечением соответствия жилых помещений установленным требованиям).

Учету в бюро технической инвентаризации подлежат построенные и принятые в эксплуатацию жилые здания (помещения), а также жилые здания (помещения), включаемые в жилищный фонд. Государственный учет жилищного фонда в России включает в себя технический (оперативный) учет, официальный статистический учет и бухгалтерский учет. Основу государственного учета составляет технический учет, осуществляемый независимо от принадлежности жилищного фонда по единой для Российской Федерации системе учета путем проведения технической инвентаризации и регистрации документов об обязанностях правообладателей по содержанию жилых строений и жилых помещений. Технический учет жилищного фонда возлагается на специализированные государственные и муниципальные

организации технической инвентаризации - унитарные предприятия, службы, управления, центры, бюро (БТИ), методическое обеспечение которых осуществляет государственная специализированная организации.

Государственный учет жилого помещения имеет большое практическое значение: если помещение не учтено в составе жилищного фонда, то к отношениям, возникающим применительно к данному помещению, не подлежат применению нормы жилищного законодательства, в частности о проживании, вселении, выселении.

1.1 Частный жилищный фонд

Согласно ч. 2 ст. 19 ЖК РФ частный жилищный фонд включает в себя:

1) фонд, находящийся в собственности граждан, - индивидуальные жилые дома, приватизированные, построенные и приобретенные квартиры и дома, квартиры в домах жилищных и жилищно-строительных кооперативов с полностью выплаченным паевым взносом, в домах товариществ индивидуальных владельцев квартир, квартиры и дома, приобретенные гражданами в собственность на иных основаниях, предусмотренных законодательством;

2) фонд, находящийся в собственности юридических лиц (созданных в качестве частных собственников), построенный или приобретенный за счет их средств, в том числе за счет средств жилищных, жилищно-строительных кооперативов с не полностью выплаченным паевым взносом, жилищный фонд, принадлежащий общественным организациям.

Собственность рассматривается в нескольких смыслах. Как юридическая категория собственность - это принадлежность имущества определенным лицам, индивидам или коллективам, на определенных условиях и в определенных формах (право собственности в субъективном смысле). Как экономическая категория собственность - это общественно-производственное отношение по поводу присвоения лицами, индивидами и коллективами предметов природы, естественных и созданных трудом.

Приватизация - это процесс разгосударствления собственности на средства производства, имущество, жилье, землю, природные ресурсы. Приватизация проводится посредством продажи или безвозмездной передачи объектов государственной и муниципальной собственности в руки коллективов и частных лиц с образованием на этой основе корпоративной, акционерной, частной собственности. Приватизация может иметь скрытый характер - когда осуществляется в юридической форме аренды государственного имущества на длительный срок частными лицами или компаниями; может быть частичной - когда распродается, например, лишь определенная часть акций; может быть в форме денационализации - когда национализированное имущество передается в частную собственность прежних или иных владельцев. Одна из форм приватизации - аренда имущества на определенный срок, с правом последующего выкупа частными лицами или компаниями. Кроме аренды используют следующие виды приватизации: распродажа посредством аукциона, денационализация, распродажа генеральной доли акций - контрольного пакета.

Приватизация различается по: - масштабам; - сферам экономической деятельности; - видам собственности; - способам осуществления; - формам проведения (продажа, раздача - полная или частичная; выкуп; передача); - методам (аукцион, конкурсные торги, выкуп работниками предприятия или менеджером).

1.2 Государственный жилищный фонд

Государственный жилищный фонд включает в себя:

1) жилищный фонд, состоящий в государственной собственности Российской Федерации и находящийся в хозяйственном ведении или оперативном управлении государственных предприятий или учреждений, относящихся к федеральной государственной собственности (государственные предприятия и учреждения не обладают правом собственности на закрепленное за ними имущество);

2) жилищный фонд, находящийся в собственности субъектов Российской Федерации или в хозяйственном ведении предприятий или оперативном управлении учреждений, созданных субъектами Федерации.

Государственная собственность - это закрепление права контроля объектов над государством. Государственная собственность в странах развитого капитализма сосредоточена в крайне ограниченном спектре отраслей, которые по тем или иным причинам малорентабельны или убыточны, что делает их непривлекательными для частного капитала.

Предприятия, именуемые государственными, либо целиком принадлежат государству, либо оно владеет контрольным пакетом акций (или, по меньшей мере, обладает солидным блокирующим меньшинством). Юридически их собственником выступают в федеративных государствах федеральные и земельные органы (как, например, земли в Германии или штаты в США, т.е. образования, похожие на субъекты федерации в России), а в унитарных государствах - центральные и региональные учреждения. Фирмы и учреждения (например, в сферах образования или здравоохранения), в которых государство участвует на уровне ниже блокирующего меньшинства, можно назвать смешанными.

Поскольку в дореформенный период (до 1990-х гг.) в России государство было собственником основной массы имущества, то при переходе к рыночным отношениям государство, будучи не в состоянии непосредственно хозяйствовать с принадлежащими ему объектами и одновременно не желая утратить на них право собственности (и для того, чтобы избежать социальных потрясений от скачкообразного перехода к рынку - в случае продажи (приватизации) большей части имущества в частную собственность), объективно было вынуждено выпускать в имущественный оборот "самостоятельных" юридических лиц - "предприятия" и "учреждения", закрепляя за ними свое имущество на определенном вещном праве. Это и стало важнейшей причиной появления наряду с другими вещными правами права хозяйственного ведения, правовой статус которого определен статьями 294, 295, 299 и 300 ГК РФ Гражданский Кодекс Российской Федерации часть первая от 30 ноября 1994 г. №51-ФЗ в ред. ФЗ от 18.07.2009 N 181-ФЗ//СЗ РФ 05.12.1994, N 32, ст. 3301.

1.3 Муниципальный жилищный фонд, жилищный фонд социального использования

Муниципальный жилищный фонд представляет собой фонд, находящийся в собственности района, города, входящих в них административно-территориальных образований, а также закрепленный за муниципальными предприятиями и учреждениями на праве хозяйственного ведения или оперативного управления. Согласно ст. 29 ФЗ от 28 августа 1995 г. N 154-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации", в состав муниципальной собственности входит муниципальный жилищный фонд. С 1 января 2006 г. в собственности муниципальных образований

находится жилищный фонд лишь социального использования, который предназначен для обеспечения малоимущих граждан, проживающих в поселении и нуждающихся в улучшении жилищных условий, жилыми помещениями на условиях договора социального найма, а также имущество, необходимое для содержания муниципального жилищного фонда (ст. 50 Федерального закона от 6 октября 2003 г. N 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации").

Согласно п. 1 ст. 672 ГК РФ Гражданский кодекс РФ от 22 декабря 1995 г. № 14-ФЗ в ред. 17.07. 2009 № 145-ФЗ // СЗ РФ 1996 № 5, в государственном и муниципальном жилищном фондах социального использования жилые помещения предоставляются гражданам по договору социального найма.

Договор социального найма жилого помещения - это разновидность договора найма жилого помещения, предусмотренного ст. 671 ГК РФ, согласно ч. 1 которой по договору найма жилого помещения одна сторона - собственник жилого помещения или управомоченное им лицо (наймодатель) - обязуется предоставить другой стороне (нанимателю) жилое помещение за плату во владение и пользование для проживания в нем.

1.4 Специализированный жилищный фонд

В специализированный жилищный фонд входят служебные жилые помещения, жилые помещения в общежитиях и домах системы социального обслуживания населения, жилые помещения маневренного фонда, фондов для временного поселения вынужденных переселенцев и лиц, признанных беженцами, а также жилые помещения, предназначенные для социальной защиты некоторых категорий граждан.

Служебные жилые помещения предназначены для проживания граждан в связи с характером их трудовых отношений с органами государственной власти и местного самоуправления, государственным унитарным предприятием, государственным или муниципальным учреждением, в связи с прохождением службы, назначением на государственную должность Российской Федерации или ее субъекта либо в связи с избранием на выборные должности в органы государственной власти или местного самоуправления. Служебный жилищный фонд формируется из жилищного фонда органов внутренних дел, органов федеральной службы безопасности, органов по контролю над оборотом наркотических средств и психотропных веществ, таможенных органов и внутренних войск Министерства внутренних дел, а также из помещений, выделяемых органами исполнительной власти для сотрудников (военнослужащих), содержащихся за счет средств бюджетов всех уровней в соответствии с российским законодательством.

Обязанность предоставления служебного помещения, особенности их предоставления и освобождения предусматриваются федеральными законами и другими нормативными правовыми актами.

1.5 Жилищный фонд коммерческого использования

Индивидуальный жилищный фонд принадлежит на праве собственности гражданам и юридическим лицам и не может использоваться для извлечения прибыли.

Жилищный фонд коммерческого использования - совокупность жилых помещений, которые используются их собственниками для проживания граждан на условиях возмездного пользования, предоставлены гражданам по иным договорам, предоставлены собственниками таких помещений лицам во владение и (или) в пользование.

В отличие от индивидуального жилищного фонда, жилые помещения в фонде коммерческого использования используются для извлечения прибыли путем заключения договоров возмездного пользования. Жилищный фонд коммерческого использования может принадлежать на праве собственности как частным лицам, так и публичным образованиям. Согласно ч. 4 ст. 19 ЖК РФ, жилищный фонд, в том числе коммерческого использования, подлежит государственному учету в порядке, установленном Правительством России.

Источники информации: <http://biofile.ru/>; <http://www.newsru.com/finance>; <http://ru.wikipedia.org/wiki/>; <http://equipsmed.com/>; <http://www.aboutphone.info/>; http://www.0zd.ru/gosudarstvo_i_pravo/

12.7. Нежилые здания

Нежилые (основные) гражданские здания по своему назначению разнообразны. Наиболее часто встречаются: торговые, административные, учебно-научные, лечебно-санитарные, школьные, общественного питания и другие виды зданий.

К основным относятся также и капитальные нежилые строения вспомогательного назначения при наличии в них отопления и соответствующего для данного типа зданий оборудования. Например: строение бани, прачечной, пищеблока, гаража и др., расположенные на земельном участке здания специального назначения (больницы, санатория, профилактория и т.д.).

Предусмотрено разграничение площади этих помещений на две категории - основную и вспомогательную.

Основной является площадь помещений, в которых осуществляются основные функциональные процессы и сопутствующие им действия соответствующих предприятий. К основной также следует относить площадь помещений, занимаемых администрацией и обслуживающим персоналом.

К вспомогательной площади нежилых строений отнесены вестибюли, лестничные клетки, коридоры, уборные, гардеробные, кубовые и душевые, а также подвальные помещения при магазинах, не используемые под торговый зал.

Площадь помещений нежилых зданий, а также нежилых помещений, встроенных в жилые строения, учитывается в экспликации к поэтажному плану, исходя из фактического назначения этих помещений, характеризующегося примерно следующим:

а) торговые помещения предназначаются для размещения предприятий оптовой и розничной торговли. Это магазины, крытые рынки, а также другие торговые предприятия, в помещениях которых осуществляется реализация (купля-продажа) товаров.

К основной торговой площади следует относить торговые залы, кассы, витрины, комнаты администрации и другие помещения, в которых осуществляется торговый процесс или сопутствующие ему действия (расфасовочные, холодильники, помещения для временного хранения товаров и т.п.).

В ресторанах и аптеках помещения, используемые под торговый зал, относятся к торговым; предназначенные и используемые под склад - к складским; используемые для приготовления пищи (кухни, разделочные цеха), а в аптеках - используемые для приготовления и расфасовки лекарств - к промышленным (производственным);

б) к числу помещений промышленных (производственных) предприятий следует относить помещения встроенные, встроенно-пристроенные и отдельно стоящих зданий, занимаемые небольшими производственными мастерскими (кроме бытового обслуживания населения), типографиями, пошивочными цехами (кроме индивидуального пошива) и т.п.

в) складскими считаются помещения, находящиеся в пользовании организаций, функциональной обязанностью которых является хранение товарно-материальных ценностей;

г) помещения (встроенные и отдельно стоящих зданий), занимаемые предприятиями, непосредственно оказывающими услуги населению, следует относить к категории бытового обслуживания (различные ателье, мастерские, комбинаты бытового обслуживания, бани, прачечные, фотографии, парикмахерские и т.п.);

д) гаражами (подлежащими учету) считаются помещения, как правило, встроенно-пристроенные, предназначенные для стоянок и мелкого профилактического ремонта автодорожного транспорта;

е) канцелярскими (конторскими) считаются помещения, занимаемые различными учреждениями, организациями и другими подразделениями, относящимися к аппарату управления;

ж) помещения, занимаемые столовыми, фабриками-кухнями, кафе, магазинами по продаже кулинарных изделий и полуфабрикатов, относятся к категории предприятий общественного питания.

з) помещения, в которых осуществляется учебно-воспитательный процесс, следует относить к школьным.

и) к категории учебно-научных следует относить помещения учреждений, которые осуществляют подготовку различных специалистов, а также проводят научно-исследовательские работы. Таковыми являются: высшие и средние специальные заведения, научно-исследовательские институты, курсы всех видов, учебные комбинаты, производственно-технические училища и пр.;

к) к лечебно-санитарным относятся помещения учреждений, осуществляющих лечебно-оздоровительные мероприятия. Это больницы, поликлиники, диспансеры, санатории, профилактории, медвытрезвители, пионерские лагеря, детские ясли и т.п.

л) помещения учреждений, способствующих проведению культурного отдыха трудящихся, следует классифицировать как культурно-просветительные. Таковыми являются: клубы, дома культуры, дома отдыха, туристические базы и пр.;

м) к категории театров и других зрелищных предприятий следует относить помещения организаций, функционально призванных обогащать духовный мир человека. Это театры, кинотеатры, музеи, концертные залы, цирки, постоянно действующие выставки и пр.;

н) площадь помещений творческих мастерских художников и скульпторов учитывается в экспликации как отдельный показатель;

о) площадь помещений основного нежилого строения (баня, прачечная, столовая, клуб и т.п.), расположенного на земельном участке здания специального назначения (больница, санаторий, дом отдыха, учебное заведение и т.д.), учитывается в экспликации к поэтажному плану, исходя из фактического использования этих помещений;

п) в составе прочей площади нежилых зданий учитывается площадь неотапливаемых дач, принадлежащих дачно-строительным кооперативам, и помещений зданий, классификация которых не предусмотрена в экспликации. Например: церкви, молитвенные дома, тюрьмы и др.

Предприятия крупного рогатого скота по своему назначению бывают двух типов: племенные, занимающиеся совершенствованием пород и выращиванием высокоценного племенного молодняка крупного рогатого скота; товарные, занимающиеся производством молока и мяса. Товарные фермы крупного рогатого скота в свою очередь разделяются в зависимости от направления на молочные; мясные и мясные репродукторные; по выращиванию ремонтного молодняка; по выращиванию телят и откорму молодняка; по откорму крупного рогатого скота.

Для предприятий всех видов установлена также номенклатура зданий и сооружений обслуживающего назначения (подсобно-производственные, складские и вспомогательные).

К подсобно-производственным объектам относятся: кормопри-готовительная (кормоцех); здания и сооружения ветеринарного назначения (ветпункт, изолятор, убойно-санитарный пункт, установка для обработки кожного покрова животных и др.); автовесы; пункт технического обслуживания; сооружения водоснабжения/канализации, электро- и теплоснабжения; внутренние проезды; площадки для приема и погрузки скота; ограждение; пожарный пост.

Складские сооружения включают: склады кормов (силосные и сенажные башни или траншеи, навесы для грубых кормов, корне-плодохранилища, склады концентрированных кормов, склады мелассы, жомохранилища и др.), подстилки, хозяйственного инвентаря; площадки или навесы для средств механизации; сооружения для хранения и обработки навоза (за ограждением предприятия).

К вспомогательным относятся: помещения управления и общественного питания; здравпунктов и культурного обслуживания; кабинеты по технике безопасности и бытовые помещения.

Источники информации: <http://www.bestpravo.ru/>; <http://www.bibliotekar.ru/>;

13. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Земельные участки

Концепция наилучшего использования является неотъемлемой составной частью первого этапа данной работы - оценки рыночной стоимости.

Понятие «наилучшее и наиболее эффективное использование», применяемое в данном отчете, подразумевает эффективное использование имущества, как наиболее вероятный способ его эксплуатации, который является юридически разрешенным, физически возможным, разумно оправданным, экономически обоснованным, осуществимым с финансовой точки зрения и приводящим к наивысшей стоимости этого имущества.

Использование имущества, не разрешенного законом или физически невозможного, не может рассматриваться в качестве наиболее эффективного. После исследования одного или нескольких разумно оправданных вариантов использования на предмет финансовой состоятельности принимается тот, в результате которого оцениваемое имущество будет иметь максимальную стоимость. Этот вариант и считается наиболее эффективным использованием оцениваемого имущества.

При определении наиболее эффективного использования участка земли, как свободного, принимаются во внимание:

- целевое назначение и разрешенное использование;
- преобладающие способы землепользования в ближайшей окрестности оцениваемого земельного участка;
- перспективы развития района, в котором расположен земельный участок;
- ожидаемые изменения на рынке земли и иной недвижимости;
- текущее использование земельного участка.

Для определения наилучшего и наиболее эффективного использования оцениваемого объекта были учтены шесть основных критериев:

- 1) местоположение — фактор, оказывающий основное влияние на стоимость земельного участка (учитываются перспективность местоположения, транспортная доступность, характер окружения);
- 2) рыночный спрос — фактор, отражающий соотношение спроса и предложения на рынке;
- 3) законодательная (юридическая) правомочность — соответствие варианта использования земельного участка действующему законодательству. Выявляется в результате анализа строительных, экологических нормативов, ограничений этажности, наличия временных запретов на строительство в данном месте, сложности в районе исторической городской застройки, возможное изменение нормативных актов, соблюдение правил зонирования, негативные настроения местного населения;
- 4) технологическая обоснованность и физическая осуществимость — анализ соотношения качества, затрат и сроков реализации проекта, вероятность стихийных бедствий, доступность транспорта, возможность подключения к коммунальным удобствам, учет размеров и формы участка;
- 5) финансовая оправданность — способность проекта обеспечить доход от использования земельного участка, который был бы достаточным для возмещения расходов инвесторов и обеспечения получения ожидаемой прибыли;
- 6) максимальная эффективность (максимум дохода собственности и стоимости участка), которая определяется дисконтированием будущих доходов альтернативных вариантов использования, с учетом риска инвестиций.

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки

Факторы	Сельскохозяйствен ное использование	ИЖС	Производствен ное назначение
Местоположение	+	-	+
Рыночный спрос	+	-	+
Юридическая правомочность	+	-	-
Физическая осуществимость	+	-	-
Финансовая оправданность	+	-	-
Максимальная эффективность	+	-	-
Итого	6	0	2

Анализ ННЭИ проводится сначала для участка земли как незастроенного, а затем - для этого же участка, но с существующими улучшениями. При этом следующее из анализа ННЭИ использование участка с имеющимися улучшениями признается наилучшим и наиболее эффективным, если рыночная стоимость улучшенного участка выше, чем стоимость участка как свободного. При этом учитываются затраты на снос строений и на денежные компенсации пользователям, выселяемым при сносе имеющегося строения. Если стоимость участка без существующих улучшений выше, чем с этими улучшениями, то в этом случае может теряться смысл оценки рыночной стоимости объекта с улучшениями.

С целью выбора варианта ННЭИ первоначально составляется максимально полный перечень функций, которые могут быть реализованы на базе оцениваемого объекта. На данном этапе включение функций в перечень осуществляется без ограничений, разрешены любые предложения, реализуемые на участке с имеющимися характеристиками и в существующем окружении.

При этом для свободного земельного участка и для участка с существующими улучшениями предусматривается возможность в будущем провести дополнительные изменения объекта:

- в соответствии с принципами баланса и экономического разделения участок может быть разделен на равные или неравные доли с выполнением или без выполнения работ (на всем участке или на отдельных частях его) по расчистке территории, прокладке дорог и разводке коммуникаций;
- в соответствии с принципом экономического размера может быть рассмотрен гипотетический вариант «присоединения» части или всего соседнего участка к данному участку (если для потенциально востребованных гипермаркета, технопарка, складского комплекса нужна территория площадью больше оцениваемого участка) – путем покупки, аренды или привлечения «соседа» к участию в инвестиционном проекте;
- существующее строение может быть наращено (вверх, вниз, по периметру), реконструировано, на свободной части земельного участка может быть построено дополнительное здание или сооружение;
- многолетние насаждения могут быть посажены или убраны;
- пакет прав и обременений может быть дополнен или реструктурирован.

Поскольку для каждой функции существует оптимальная высота здания, то если нет градостроительных ограничений на этажность строений, эта оптимальная высота (своя для каждой функции) рассматривается при сравнении вариантов. Если ограничения имеются, то в ННЭИ рассматривается меньшая из двух высот: разрешенная или оптимальная.

На следующем (втором) этапе из составленного перечня исключаются те функции, реализация которых – по данным анализа – может встретить непреодолимые препятствия вследствие законодательных и нормативно-правовых ограничений и в том числе ограничений, установленных:

- правилами зонирования и (или) существующими регламентами получения разрешения на застройку, на разделение или на объединение участков;
- требованиями, предусмотренными Строительными нормами и правилами (СНиП) и, в частности, ограничениями по взаимному расположению зданий и положению вновь возводимого строения относительно коммуникаций;
- нормативными актами об охране здоровья населения, окружающей среды и памятников, а также по потреблению ресурсов.

При этом имеются в виду запреты и ограничения не только на сами функции, но также и на набор работ (строительно-монтажных, наладочных), предназначенных для реализации этих функций. Кроме того, при анализе допустимости реализации функций на данном этапе учитывается:

- наличие сервитутов (в том числе и не реализованных, но потенциально возможных) и других ограничений прав собственности на объект;
- местные правила финансирования застройщиком развития инфраструктуры или (и) передачи муниципалитету части помещений в созданном объекте;
- наличие захоронений и необходимость археологических раскопок;
- возможная реакция местных жителей на реализацию рассматриваемой функции.

В перечне остаются для последующего анализа функции, ограничение реализации которых может быть преодолено путем дополнительных усилий заинтересованных лиц и дополнительного финансирования.

На третьем этапе анализа изучаются возможности физической осуществимости функций, остающихся в перечне после процедур второго этапа. Из перечня исключаются функции, осуществление которых невозможно из-за недостаточно высокого качества земельного участка, а также функции, которые не могут быть реализованы из-за невыполнимости каких-либо звеньев технологической цепочки планируемого строительства. Как и на предыдущем этапе, в перечне функций для дальнейшего анализа остаются функции, которые физически нереализуемы в текущем состоянии объекта, но могут быть исполнены после дополнительных улучшений. Однако требующееся для таких улучшений дополнительное финансирование снижает конкурентоспособность функции при окончательном выборе варианта по критерию максимальной продуктивности.

На четвертом этапе анализа юридически разрешенные и физически осуществимые функции остаются в перечне только в случае их экономической целесообразности. Это достигается, если соотношение платежеспособного спроса и конкурентного предложения на локальном рынке недвижимости обеспечивает (при использовании каждой из функций) возврат капитала и доходы на капитал с нормой этого дохода, не ниже нормы отдачи для одного из надежных альтернативных проектов. Предусматривается также, что указанные доходы должны поступать в планируемые промежутки (моменты) времени и в заданных размерах.

При анализе спроса выделяется целевой рынок под каждую функцию, позиционирование объекта оценки в сравнении с объектами-конкурентами, прогноз тенденций развития демографической ситуации и инвестиционной активности – с анализом экономической ситуации в регионе и регионального рынка недвижимости, прогноз доходности и возможной цены перепродажи объекта с учетом тенденций изменения структуры предложения.

На данном этапе анализа выясняется только принципиальная возможность обеспечения финансирования – без предпочтений какого-либо из источников (вариантов).

На последнем этапе из экономически обоснованных и финансово осуществимых проектов выбираются несколько проектов с реализацией функций, использование которых принесет собственнику максимальную доходность и максимальную рыночную стоимость объекта (с учетом «своих» рисков и «своих» норм отдачи для каждого варианта). Один из этих последних проектов (наименее рискованный) и признается отвечающим принципу наилучшего и наиболее эффективного использования объекта.

По вышеописанному алгоритму оценщиком был проведен анализ эффективности использования объектов оценки.

В соответствии с вышеказанным, в результате проведенного исследования наиболее эффективным вариантом использования объекта оценки на дату оценки в связи с его местоположением, планировкой, конструктивными особенностями и по основным шести критериям, перечисленным выше, оценщик пришел к выводу, что объект оценки будет иметь максимальную рыночную стоимость при использовании его для сельскохозяйственного использования.

Нежилые здания

Из всех факторов, влияющих на рыночную стоимость, важнейшим является суждение о наиболее эффективном использовании объекта недвижимости.

Под наилучшим использованием объекта понимают наиболее вероятное его использование, являющееся физически возможным, разумно оправданным, юридически законным, осуществимым с финансовой точки зрения и в результате которого рыночная стоимость объекта будет максимальной.

Для определения наилучшего и наиболее эффективного использования оцениваемого объекта были учтены четыре основных критерия:

- Юридическая правомочность: рассмотрение только тех способов, которые разрешены законодательными актами.
- Физическая возможность: рассмотрение физически реальных в данном месте способов использования.
- Финансовая оправданность: рассмотрение того, какое физически возможное и юридически правомочное использование будет давать приемлемый доход владельцу объекта.
- Максимальная эффективность: рассмотрение того, какое экономически приемлемое использование будет принести максимальный доход или давать максимальную текущую стоимость.

В данном случае при анализе наиболее эффективного варианта использования здания обычно рассматриваются следующие возможные варианты:

- продолжить использовать объект без изменений улучшений;
- произвести ремонт, модернизацию (включая перепланировку) или реконструкцию объекта без изменения варианта использования;
- произвести модернизацию или реконструкцию объекта с изменением варианта использования;

С точки зрения юридической правомочности различных вариантов использования объектов, оцениваемые здания являются нежилыми, что накладывает соответствующие ограничения по их дальнейшему использованию. Юридическая экспертиза на изменение назначения объекта оценки, отличное от имеющегося, не проводилась. В результате оценщик считает возможным с точки зрения юридической правомочности использовать объекты оценки в качестве нежилых.

С точки зрения физической осуществимости, так как по объектам оценки не проведена техническая строительная экспертиза для выявления возможности модернизации или реконструкции, затрагивающей несущие конструкции, оценщик не рассматривал возможность изменения планировки с целью увеличения площадей или модернизации. В результате рассматривается только вариант с использованием зданий в качестве нежилых.

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки

Факторы	складское	нежилое	жилое
Юридическая правомочность	-	+	-
Физическая возможность	+	+	-
Финансовая оправданность	-	+	-
Максимальная эффективность	-	+	-
Итого	1	4	0

С точки зрения финансовой оправданности анализ наиболее эффективного использования объекта проводится только для тех вариантов, которые физически возможны и юридически правомочны. В связи с тем, что юридически правомочным вариантом использования объектов оценки являются нежилые здания, анализ финансовой оправданности других вариантов оценщиком не рассматривался.

В результате, с точки зрения рассмотренных критериев, оценщик сделал вывод, что, исходя из юридической правомочности, физической возможности, финансовой оправданности, объекты оценки могут быть использованы в качестве нежилых. Данный вариант использования объектов недвижимости удовлетворяет всем рассмотренным выше критериям, поэтому расчетное обоснование максимальной эффективности для объектов оценки не требуется.

В соответствии с вышесказанным, в результате проведенного исследования наиболее эффективным вариантом использования объектов оценки на дату оценки в связи с их местоположением, планировкой, конструктивными особенностями и по основным четырем критериям, оценщик пришел к выводу, что объекты оценки будут иметь максимальную рыночную стоимость при использовании их в качестве нежилых.

Жилые дома

Жилой дом, расположенный по адресу: Смоленская область, Темкинский район, с/п Аносовское, д.Нарытка, ул. Центральная, д.18, кад.номер 67:20:0240101:443. Назначение - жилое, 2 - этажный, общей площадью 446 кв.м.

С точки зрения юридической правомочности различных вариантов использования объекта, оцениваемый жилой дом является жилым только в правоустанавливающих документах, так как не имеет перекрытий и кровли, дверных и оконных проемов, каких - либо жизненно важных инженерных коммуникаций, в связи, с чем проживание в нем невозможно.

С точки зрения физической осуществимости, так как по объекту оценки не проведена техническая строительная экспертиза для выявления возможности модернизации или реконструкции, затрагивающей несущие конструкции, оценщик, исходя из визуального осмотра, предполагает, что объект оценки не может использоваться в качестве жилого дома.

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки

Факторы	снос	нежилое	жилое
Юридическая правомочность	-	-	+
Физическая возможность	+	+	-
Финансовая оправданность	-	+	-
Максимальная эффективность	-	+	-
Итого	1	3	1

С точки зрения финансовой оправданности анализ наиболее эффективного использования объекта проводится только для тех вариантов, которые физически возможны и юридически правомочны. В связи с тем, что юридически правомочным вариантом использования объекта оценки является жилой дом, но проживать в нем невозможно, а произвести ремонт (восстановление кровли, дверных проемов), модернизацию (включая перепланировку) или реконструкцию объекта с изменением варианта использования целесообразно и финансово оправданно.

В результате, с точки зрения рассмотренных критериев, оценщик сделал вывод, что, исходя из юридической правомочности, объект оценки не может быть использован в качестве жилого. Физическая возможность проживания в объекте оценки также отсутствует.

Проведение ремонта, модернизации (включая перепланировку) или реконструкции объекта с изменением варианта использования целесообразно и финансово оправданно.

Поэтому максимальная эффективность данного объекта оценки будет при реконструкции его в нежилое здание (например, склад).

В соответствии с вышесказанным, в результате проведенного исследования наиболее эффективным вариантом использования объекта оценки на дату оценки в связи с его местоположением, планировкой, конструктивными особенностями и по основным четырем критериям, перечисленным выше, оценщик пришел к выводу, что объект оценки будет иметь максимальную рыночную стоимость при реконструкции его в нежилое здание.

Жилой дом, расположенный по адресу: Смоленская область, Темкинский район, с/п Аносовское, д.Нарытка, ул. Центральная, д.19, кад.номер 67:20:0240101:444. Назначение - жилое, 2 - этажный, общей площадью 446,9 кв.м.

С точки зрения юридической правомочности различных вариантов использования объекта, оцениваемый жилой дом является жилым только в правоустанавливающих документах, так как почти полностью разрушен, не имеет перекрытий и кровли, каких - либо жизненно важных инженерных коммуникаций, в связи, с чем проживание в нем невозможно.

С точки зрения физической осуществимости, так как по объекту оценки не проведена техническая строительная экспертиза для выявления возможности модернизации или реконструкции, затрагивающей несущие конструкции, оценщик, исходя из визуального осмотра, предполагает, что объект оценки не может использоваться в качестве жилого дома.

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки

Факторы	нежилое	снос	жилое
Юридическая правомочность	-	-	+
Физическая возможность	+	+	-
Финансовая оправданность	-	+	-
Максимальная эффективность	-	+	-
Итого	1	3	1

С точки зрения финансовой оправданности анализ наиболее эффективного использования объекта проводится только для тех вариантов, которые физически возможны и юридически правомочны. В связи с тем, что юридически правомочным вариантом использования объекта оценки является жилой дом, но проживать в нем невозможно, а произвести ремонт, модернизацию (включая перепланировку) или реконструкцию объекта без изменения варианта использования или с изменением варианта использования нецелесообразно и финансово неоправданно.

В результате, с точки зрения рассмотренных критериев, оценщик сделал вывод, что, исходя из юридической правомочности, объект оценки не может быть использован в качестве жилого. Физическая возможность проживания в объекте оценки также отсутствует.

Проведение ремонта, модернизации (включая перепланировку) или реконструкции объекта без изменения варианта использования или с изменением варианта использования нецелесообразно и финансово неоправданно.

Поэтому максимальная эффективность данного объекта оценки будет только при его сносе и продаже стройматериалов, из которого он был построен (кирпича).

В соответствии с вышесказанным, в результате проведенного исследования наиболее эффективным вариантом использования объекта оценки на дату оценки в связи с его местоположением, планировкой, конструктивными особенностями и по основным четырем критериям, перечисленным выше, оценщик пришел к выводу, что объект

оценки будет иметь максимальную рыночную стоимость при его сносе.

Жилая квартира

С точки зрения юридической правомочности различных вариантов использования объектов, оцениваемая квартира расположена в жилом одноэтажном двухквартирном доме, что накладывает соответствующие ограничения по ее дальнейшему использованию. Юридическая экспертиза на изменение назначения объекта оценки, отличное от имеющегося, не проводилась. В результате оценщик считает возможным с точки зрения юридической правомочности использовать объект оценки в качестве жилого.

С точки зрения физической осуществимости, так как по объекту оценки не проведена техническая строительная экспертиза для выявления возможности модернизации или реконструкции, затрагивающей несущие конструкции, оценщик не рассматривал возможность изменения планировки с целью увеличения площадей или модернизации. В результате рассматривается только вариант с использованием помещения в качестве жилого.

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки

Факторы	складское	жилое	нежилое
Юридическая правомочность	-	+	-
Физическая возможность	+	+	+
Финансовая оправданность	-	+	-
Максимальная эффективность	-	+	-
Итого	1	4	1

С точки зрения финансовой оправданности анализ наиболее эффективного использования объекта проводится только для тех вариантов, которые физически возможны и юридически правомочны. В связи с тем, что юридически правомочным вариантом использования объекта оценки является жилая квартира, анализ финансовой оправданности других вариантов оценщиком не рассматривался.

В результате, с точки зрения рассмотренных критериев, оценщик сделал вывод, что, исходя из юридической правомочности, физической возможности, финансовой оправданности, объект оценки может быть использован в качестве жилого. Данный вариант использования объектов недвижимости удовлетворяет всем рассмотренным выше критериям, поэтому расчетное обоснование максимальной эффективности для объектов оценки не требуется.

В соответствии с вышесказанным, в результате проведенного исследования наиболее эффективным вариантом использования объекта оценки на дату оценки в связи с его местоположением, планировкой, конструктивными особенностями и по основным четырем критериям, перечисленным выше, оценщик пришел к выводу, что объект оценки будет иметь максимальную рыночную стоимость при использовании его в качестве жилого.

14. ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ПРИ ОЦЕНКЕ ПОДХОДЫ

Согласно п. 20 Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО 1)» оценщик при проведении оценки обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода. Оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов.

Расчет рыночной стоимости объекта оценки проводится путем сравнительного анализа результатов расчета по всем трем методическим подходам: затратному, сравнительному и доходному:

- **затратный подход** - как совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, с учетом его износов;
- **сравнительный подход** - как совокупность методов оценки стоимости объектов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними;
- **доходный подход** - как совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки.

Оценщик для получения итоговой стоимости объекта оценки осуществляет согласование (обобщение) результатов расчета стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

Если в рамках применения какого-либо подхода оценщиком использовано более одного метода оценки, результаты применения методов оценки должны быть согласованы с целью определения стоимости объекта оценки, установленной в результате применения подхода.

15. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ И РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.

15.1. Определение рыночной стоимости объектов оценки затратным подходом.

Земельные участки

В соответствии со стандартами, обязательными к применению субъектами оценочной деятельности, затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, с учетом его износа.

Сфера применения и ограничения затратного подхода

Применение затратного подхода необходимо в следующих случаях:

- 1) для определения стоимости нового строительства;
- 2) для оценки объектов, не завершенных строительством;
- 3) в инвестиционных проектах - для проведения технико-экономического анализа затрат на реконструкцию существующего объекта или строительства нового;
- 4) для определения наиболее эффективного использования свободного участка земли;
- 5) при оценке земельного участка методами соотнесения, извлечения и физического остатка;
- 6) для оценки недвижимости в условиях пассивного рынка;
- 7) для оценки объектов недвижимости уникального назначения, по которым нет аналогичных продаж;
- 8) в оценке объектов специального назначения (интернаты, больницы и т.д.);
- 9) при оценке объекта доходным подходом, если требуется определение стоимости реконструкции или различных видов ремонта здания;
- 10) при формировании уставного капитала;
- 11) для получения «стартовой» цены на аукционах;
- 12) в оценке для целей налогообложения;
- 13) в оценке для целей страхования;
- 14) в целях получения кредита в банке (залоговая стоимость);
- 15) в оценке последствий стихийных бедствий и иного вида ущерба;
- 16) для проведения согласования результатов оценки, полученных применением наряду с затратным подходом и других подходов, для выведения итогового значения стоимости.

При оценке рыночной стоимости объектов недвижимости базой затратного подхода является принцип замещения. Этот принцип утверждает, что благоразумный покупатель не заплатит за объект больше, чем будет стоить ему приобрести свободный земельный участок и создать улучшения равной желанности и полезности без чрезмерной задержки. По аналогии с этим можно утверждать, что благоразумный продавец не пожелает продать объект дешевле, чем стоило ему приобрести свободный земельный участок и создать улучшения с учетом компенсации за его активность и принятые риски.

Логика затратного подхода остается прежней, если вместо затрат на создание использовать затраты на приобретение объекта. Базой для расчета рыночной стоимости являются затраты собственника на создание либо приобретение объекта недвижимости.

В соответствии со стандартами, обязательными к применению субъектами оценочной деятельности, затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, с учетом его износа.

Затратный подход основан на предположении, что затраты, необходимые для создания оцениваемого объекта недвижимости в его существующем состоянии или воспроизведения его потребительских свойств соответствуют стоимости этого объекта.

Стоимость нового строительства улучшений в зависимости от типа объекта оценки и условий может выступать в виде полной стоимости воспроизводства или полной стоимости замещения.

Стоимость нового строительства определяется как сумма прямых издержек, непосредственно связанных с возведением объекта, косвенных издержек на процессы, опосредованно участвующие в строительстве, и прибыли предпринимателя (инвестора).

Под накопленным износом понимается признаваемая рынком потеря стоимости улучшений, вызываемая физическими разрушениями, функциональным устареванием, внешним устареванием или комбинацией этих факторов.

Определение рыночной стоимости земельных участков с кадастровыми номерами затратным подходом

КН 67:20:0030102:221, общей площадью 85123 кв.м; КН 67:20:0030102:226, общей площадью 65065 кв.м;
КН 67:20:0030102:215, общей площадью 37964 кв.м; КН 67:20:0030102:205, общей площадью 84604 кв.м;
КН 67:20:0030102:231, общей площадью 47237 кв.м; КН 67:20:0030102:219, общей площадью 26988 кв.м;
КН 67:20:0030102:222, общей площадью 234813 кв.м; КН 67:20:0030102:209, общей площадью 199449 кв.м;
КН 67:20:0030102:218, общей площадью 319150 кв.м; КН 67:20:0030102:217, общей площадью 187307 кв.м

Земельные участки находятся в собственности Общества с ограниченной ответственностью «ТемАгро» по адресу: Смоленская область, Темкинский район, с/п Павловское, АОЗТ "Ильинское"

Затратный подход в чистом виде невозможно применить для оценки земельных участков, учитывая особенности земельных участков, как объектов недвижимости, так как земля нерукотворна и не может быть воспроизведена физически (за исключением уникальных случаев создания искусственных намывных территорий и островов).

При оценке земельных участков под коммерческой застройкой элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются в качестве вспомогательных инструментов в рамках сравнительного и доходного подходов.

Учитывая вышеизложенное, расчет стоимости земельных участков с использованием затратного подхода оценщиком не осуществлялся.

Определение рыночной стоимости нежилых зданий затратным подходом

В соответствии со стандартами, обязательными к применению субъектами оценочной деятельности, затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, с учетом его износа.

Затратный подход основан на предположении, что затраты, необходимые для создания оцениваемого объекта недвижимости в его существующем состоянии или воспроизведения его потребительских свойств соответствуют стоимости этого объекта.

В связи с тем, что нежилые здания: 2 здания льноворохосушилки напольной и жилой двухэтажный дом, который при анализе ННЭИ признан нежилым, имеют 100% износа и восстановлению не подлежат.

Расчет рыночной стоимости нежилых зданий при их сносе.

Здание Льноворохосушилки напольной, расположенной по адресу: Смоленская область, Темкинский район, с/п Аносовское, д. Нарытка, д.б/н кад.номер 67:20:0240101:445 . Назначение - нежилое, 1-этажное, общей площадью 856,5 кв.м

Анализ ННЭИ показал, что Здание Льноворохосушилки напольной не подлежит восстановлению и не может быть использовано по назначению, в связи, с чем здание будет иметь максимальную рыночную стоимость только при его сносе. Расчет произведен, исходя из стоимости 1 куб.м дров. При переводе площади в кубические метры, объем составил около 18 куб.м. Использована информация о продаже колотых дров на сайте <https://www.avito.ru/smolensk/>

Дрова

Размещено 27 декабря в 00:29. [✎](#) [✕](#) Редактировать, закрыть, поднять объявление

Цена **5 500 руб.** [Купить в кредит >>](#)

Продавец **Николай**

[☎ 8 951 715-69-86](#)

[✉ Написать сообщение](#)

Пожалуйста, скажите продавцу, что вы нашли это объявление на Авито.

Город **Смоленск**

Вид товара: Стройматериалы

дрова берёза, ольха, осина, колотые и кряжами. ДОСТАВКА. постоянным клиентам скидки !!!!! просто позвоните и закажите, мы привезём ВАМ настоящие русские дрова в хорошем объеме и с хорошим качеством ДОСТАВКА БЕСПЛАТНО!!! цена указана за 5,5 куб. м .

Дрова березовые колотые доставка бесплат

Размещено 30 декабря в 12:05. [✎](#) [✕](#) Редактировать, закрыть, поднять объявление



Дрова березовые колотые доставка беспла

Цена **1 000 руб.** [Купить в кредит >>](#)

Продавец **Игорь**

[☎ 8 951 705-37-51](#)

[✉ Написать сообщение](#)

Пожалуйста, скажите продавцу, что вы нашли это объявление на Авито.

Город **Смоленск**

Вид товара: Стройматериалы

Дрова березовые, колотые, плотно уложенные в поленницу (не навалом), доставка бесплатно в любой район. Цена за 1 кубометр.

Средняя стоимость 1 куб. м дров составит 1050 рублей $(1100+1000)/2=1050$

Учитывая, что часть здания льноворохосушилки в настоящее время уже не имеет покрытия, оценщик принял объем данного здания в количестве 15 куб.м

Итого, рыночная стоимость здания льноворохосушилки составит: $1050 \times 15 = 15750$ рублей

Рыночная стоимость здания льноворохосушилки, общей площадью 856,5 кв.м на дату оценки при использовании методов затратного подхода составляет 15 750,00 (пятнадцать тысяч семьсот пятьдесят) рублей 00 копеек

Здание Льноворохосушилки напольной, расположенной по адресу: Смоленская область, Темкинский район, с/п Аносовское, д. Нарытка, д.б/н кад.номер 67:20:0240101:424 . Назначение - нежилое, 1-этажное, общей площадью 797,7 кв.м

При переводе площади в кубические метры, объем составил около 17 куб.м.

Учитывая, что часть здания льноворохосушилки в настоящее время уже не имеет покрытия, оценщик принял объем данного здания в количестве 14 куб.м

Используя информацию о предыдущем объекте оценки, рыночная стоимость здания льноворохосушилки составит:

$1050 \times 14 = 14700$ рублей

Рыночная стоимость здания льноворохосушилки, общей площадью 797,7 кв.м на дату оценки при использовании методов затратного подхода составляет 14 700,00 (четырнадцать тысяч семьсот) рублей 00 копеек

Определение рыночной стоимости жилого здания затратным подходом

В соответствии со стандартами, обязательными к применению субъектами оценочной деятельности, затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, с учетом его износа.

Затратный подход основан на предположении, что затраты, необходимые для создания оцениваемого объекта недвижимости в его существующем состоянии или воспроизведения его потребительских свойств соответствуют стоимости этого объекта.

Жилой дом, расположенный по адресу: Смоленская область, Темкинский район, с/п Аносовское, д.Нарытка, ул. Центральная, д.18, кад.номер 67:20:0240101:443. Назначение - жилое, 2 - этажный, общей площадью 446 кв.м. по результатам анализа ННЭИ признан нежилым и максимальная рыночная стоимость которого будет при его сносе (стоимость строительных материалов).

Расчет произведен, исходя из стоимости 1 шт. красного и белого облицовочного кирпича.

Здание имеет площадь 446 кв.м, на каждый этаж приходится 223 кв.м.

Определим периметр (P) наружных стен: $10 + 20 + 10 + 20 = 60$ м.

Далее считается площадь (S) наружных стен. Для этого полученную сумму периметра (P) надо умножить на высоту (h) стен. Сначала узнаем высоту (h) здания. Предположим, высота этажа - 3 метра. Два этажа, таким образом, (h) составят $2 \times 3 = 6$ м. Площадь (S) наружных стен составит: $60 \times 6 = 360$ кв.м.

Один слой наружной кладки возведен облицовочным кирпичом, а внутренняя часть - 2 слоя одинарного строительного кирпича.

Стандартный одинарный кирпич имеет размеры 250x120x65мм. Как видно из таблицы, общая толщина стен кладки составляет 64 см. Количество кирпичей составляет 204 штуки в 1 кв.м. кладки, данные взяты с учетом швов скрепляющего раствора.

Таблица расхода кирпича на 1 м² кладки

Данная таблица поможет вам правильно определить расход кирпича на 1 м² кладки.

Единица измерения	Толщина кладки, см.	Размер кирпича	Без учета растворных швов, шт.	С учетом растворных швов, шт.
1 м ³ кладки		Одинарный	512	394
		Полуторный	378	302
		Двойной	242	200
1 м ² кладки в 0,5 кирпича	12	Одинарный	61	51
		Полуторный	45	39
		Двойной	30	26
1 м ² кладки в 1 кирпич	25	Одинарный	128	102
		Полуторный	95	78
		Двойной	60	52
1 м ² кладки в 1,5 кирпича	38	Одинарный	189	153
		Полуторный	140	117
		Двойной	90	78
1 м ² кладки в 2 кирпича	51	Одинарный	256	204
		Полуторный	190	156
		Двойной	120	104
1 м ² кладки в 2,5 кирпича	64	Одинарный	317	255
		Полуторный	235	195
		Двойной	150	130

Используя данные из таблицы, можно посчитать общее количество требуемого для строительства кирпича.

Сначала посчитаем необходимое количество рядового кирпича. Для этого площадь (S) наружных стен умножим на количество кирпичей в 1 кв.м. кладки: $360 \times 204 = 73\,440$ штук. Таким же образом посчитаем нужное количество облицовочных камней. Их получается $360 \times 51 = 18\,360$ штук.

Исключив оконные и дверные проемы, кирпич для кладки- 67000 штук, облицовочный кирпич – 16930 штук.

Часть стен дома разрушена, вывоз оставшегося боя нецелесообразен, так как затраты на его вывоз превышают стоимость кирпича.

Из визуального осмотра следует, что отсутствует кирпич для кладки в количестве около 40% и такое же количество облицовочного кирпича.

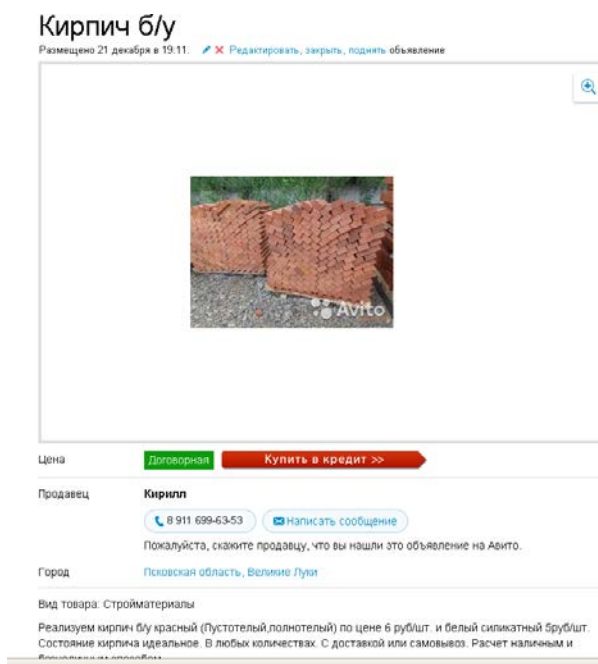
Кирпич для кладки – остаток 40200 штук

Облицовочный - 10 000 штук

Использована информация о продаже кирпича на сайте <https://www.avito.ru/>

Кирпич для кладки – $40200 \cdot 6 = 241200$ рублей
Облицовочный - $10000 \cdot 5 = 50000$ рублей
Итого стоимость кирпича составляет 291200 рублей

Рыночная стоимость жилиго здания под снос, кастр. номер 67:20:0240101:444, общей площадью 446,9 кв.м на дату оценки при использовании методов затратного подхода составляет 291 200,00 (двести девяносто одна тысяча двести) рублей 00 копеек



Определение рыночной стоимости жилой квартиры затратным подходом

В соответствии со стандартами, обязательными к применению субъектами оценочной деятельности, затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, с учетом его износа.

Основные шаги при применении затратного подхода к определению стоимости недвижимости:

1. определить стоимость земельного участка в предположении, что он не застроен;
2. определить полную стоимость воспроизводства или замещения улучшений (зданий, сооружений, объектов благоустройства), находящихся на объекте;
3. определить дополнительные затраты, необходимые для того, чтобы довести объект оценки до состояния рыночных требований и уровня загрузки помещений;
4. определить величину накопленного износа;
5. определить стоимость воспроизводства или замещения улучшений;
6. к полученной величине стоимости воспроизводства или замещения улучшений добавить стоимость земельного участка.

Земельный участок документально никак не выделен из общего земельного участка, относящегося к жилому дому, а самостоятельное выделение его представляется оценщику излишне трудоемким и нецелесообразным. Таким образом, использование затратного подхода для определения рыночной стоимости данного объекта представляется возможным только без учета стоимости земельного участка. В результате, оценщик на основании положения пункта 20 Стандартов оценки, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 20.07.2007 г. № 256 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», отказывается от применения затратного подхода для определения рыночной стоимости квартиры в жилом двухквартирном доме.

15.2. Определение рыночной стоимости объектов оценки сравнительным подходом.

Сравнительный подход определяет рыночную стоимость объекта на основе анализа предложений сопоставимых объектов недвижимости, которые сходны с оцениваемым объектом по размеру и использованию. Данный метод к оценке объекта предполагает, что рынок установит цену для оцениваемого объекта тем же самым образом, что и для сопоставимых, конкурентных объектов.

В данном случае оценщиком было принято решение применить, в рамках сравнительного подхода, расчеты по методу сравнительных продаж с поправкой на рынок продаж.

Применение данного метода заключается в последовательном выполнении следующих действий:

- подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к сопоставимым объектам;
- определение подходящей единицы сравнения;

- сопоставление оцениваемого объекта с выбранными объектами с целью корректировки их стоимостей по каждому элементу сравнения или исключения из списка сравниваемых;
- приведение ряда скорректированных показателей стоимости сравнимых объектов к рыночной стоимости объекта оценки.

После выбора единицы сравнения необходимо определить основные показатели или элементы сравнения, используя которые можно смоделировать стоимость оцениваемого объекта недвижимости посредством необходимых корректировок цен предложения сравнимых объектов недвижимости.

Определение рыночной стоимости земельных участков при использовании метода сравнения продаж

Для оценки земельного участка сравнительным подходом возможно применение методов выделения, распределения, сравнения продаж.

Метод выделения

Метод выделения используется для оценки застроенных земельных участков. Условия применения метода - наличие информации о ценах сделок или предложения (спроса) с объектами недвижимости, включающими в себя аналогичные земельные участки.

Данный метод применяется, как правило, при определении стоимости земельного участка, имеющего типовую застройку (дачные домики, коттеджные поселки). Земельные участки должны иметь одинаковый размер.

Метод распределения

Метод распределения используется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок или предложения (спроса) с объектами недвижимости, включающими в себя аналогичные земельные участки;
- наличие информации о наиболее вероятной доле стоимости земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости;
- соответствие улучшений земельного участка наиболее эффективному использованию.

Метод сравнения продаж

Метод используется для оценки земельных участков, занятых строениями и сооружениями (далее – застроенных участков), и земельных участков, не занятых строениями и сооружениями (далее – незастроенных земельных участков). Условие применения метода — наличие информации о ценах сделок с незастроенными земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии достоверной информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложений (спроса).

С точки зрения объективности получаемого в соответствии с этими методами результата и наличием информации о ценах предложения на аналогичные земельные участки для оценки данных земельных участков, наиболее целесообразно, по мнению оценщика, применение метода сравнения продаж.

Метод сравнения продаж базируется на той предпосылке, что субъекты на рынке осуществляют сделки продажи по аналогии, то есть, основываясь на информации об аналогичных сделках. Предполагается, что благоразумный покупатель не заплатит за объект больше той суммы, по которой продают на рынке самый дешевый объект аналогичного качества и полезности. Процедура оценки основывается на сравнении рассматриваемого объекта с сопоставимыми объектами недвижимости, которые были недавно проданы или предложены для продажи, с внесением корректировок по параметрам, по которым объекты отличаются друг от друга. Показателем рыночной стоимости выступает цена, которую заплатит на свободном рынке типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект. Метод сравнения продаж наиболее эффективен в условиях, когда имеется достаточное количество достоверной информации о недавних сделках. Если подобная недвижимость на рынке представлена единичными сделками, метод сравнения не обеспечивает надежных результатов.

Применение данного метода заключается в последовательном выполнении следующих действий:

1. подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к сопоставимым объектам;
2. определение подходящей единицы сравнения;
3. сопоставление оцениваемого объекта с выбранными объектами с целью корректировки их стоимостей по каждому элементу сравнения или исключения из списка сравниваемых;
4. приведение ряда скорректированных показателей стоимости сравнимых объектов к рыночной стоимости объекта оценки.

После выбора единицы сравнения необходимо определить основные показатели или элементы сравнения, используя которые можно смоделировать стоимость оцениваемого объекта недвижимости посредством необходимых корректировок цен предложения сравнимых объектов недвижимости.

В оценочной практике при определении стоимости недвижимости выделяют следующие основные элементы сравнения:

1. Переданные права собственности;
2. Функциональное назначение объекта;
3. Условия финансирования;
4. Условия продажи (чистота сделки);
5. Дата продажи;
6. Местоположение;
7. Транспортная доступность;
8. Площадь участка;
9. Удобство подъездных путей;

10. Коммуникации.

Оценщиком был исследован рынок продаж земельных участков в Смоленской области за период с июля 2015 года по декабрь 2015 года.

В качестве объектов - аналогов оценщик использовал информацию о земельных участках площадью, отличающейся от площади объектов оценки, так как земельные участки, имеющие площадь свыше 25 000 кв.м имеют практически равнозначную стоимость.

Основная информация была получена оценщиком из сайта: <http://torgi.gov.ru/>

Детальный анализ рынка, материалы специальной литературы, информация в СМИ позволяют проследить следующие закономерности: можно выделить следующие сегменты по площади при продаже земельных участков:

- земельные участки площадью до 1500 кв.м;
- земельные участки площадью от 1 500 – 5 000 кв.м;
- земельные участки площадью от 5 000 – 10 000 кв.м;
- земельные участки площадью от 10 000 – 25 000 кв.м;
- земельные участки площадью свыше 25 000 кв.м

Исходя из анализа и мониторинга рынка стоимость 1 кв.м. напрямую зависит от площади объекта в целом.

Прослеживается рост стоимости 1 кв.м. площади пропорционально уменьшению общей площади объекта.

После выбора единицы сравнения необходимо определить основные показатели или элементы сравнения, используя которые можно смоделировать стоимость оцениваемого объекта недвижимости посредством необходимых корректировок цен предложения сравнимых объектов.

Объект – аналог №1.

Администрацией муниципального образования «Новодугинский район» Смоленской области в сентябре 2015 года были проведены торги, предметом которых была цена земельного участка с КН 67:13:0040102:84, общей площадью 271 700 кв.м, расположенного по адресу: Смоленская обл, Новодугинский р-н, Тесовское сельское поселение, северо-западнее д. Казарево.

Обременение (ограничение) прав не зарегистрировано.

Целевое назначение и разрешенное использование земельного участка: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование – для сельскохозяйственного использования.

Цена продажи: 138 610 руб

Источник информации: <http://torgi.gov.ru/>

Объект – аналог №2.

Администрацией муниципального образования «Новодугинский район» Смоленской области в сентябре 2015 года были проведены торги, предметом которых была цена земельного участка с КН 67:13:0040102:74, общей площадью 244 800 кв.м, расположенного по адресу: Смоленская обл, Новодугинский р-н, Тесовское сельское поселение, северо-восточнее д. Гольнево.

Обременение (ограничение) прав не зарегистрировано.

Целевое назначение и разрешенное использование земельного участка: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование – для сельскохозяйственного использования.

Цена продажи: 124 886 руб

Источник информации: <http://torgi.gov.ru/>

Объект – аналог №3.

Администрацией муниципального образования «Новодугинский район» Смоленской области в сентябре 2015 года были проведены торги, предметом которых была цена земельного участка с КН 67:13:0040102:75, общей площадью 140 300 кв.м, расположенного по адресу: Смоленская обл, Новодугинский р-н, Тесовское сельское поселение, севернее д. Гольнево.

Обременение (ограничение) прав не зарегистрировано.

Целевое назначение и разрешенное использование земельного участка: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование – для сельскохозяйственного использования.

Цена продажи: 71 575 руб

Источник информации: <http://torgi.gov.ru/>

Объект – аналог №4.

Администрацией муниципального образования «Новодугинский район» Смоленской области в сентябре 2015 года были проведены торги, предметом которых была цена земельного участка с КН 67:13:0040102:82, общей площадью 182 800 кв.м, расположенного по адресу: Смоленская обл, Новодугинский р-н, Тесовское сельское поселение, западнее д. Гольнево.

Обременение (ограничение) прав не зарегистрировано.

Целевое назначение и разрешенное использование земельного участка: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование – для сельскохозяйственного использования.

Цена продажи: 93 256 руб

Источник информации: <http://torgi.gov.ru/>

Объект – аналог №5.

Администрацией муниципального образования «Новодугинский район» Смоленской области в сентябре 2015 года были проведены торги, предметом которых была цена земельного участка с КН 67:13:0040102:81, общей площадью 323 600 кв.м, расположенного по адресу: Смоленская обл, Новодугинский р-н, Тесовское сельское поселение, северо-восточнее д. Гольнево.

Обременение (ограничение) прав не зарегистрировано.

Целевое назначение и разрешенное использование земельного участка: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование – для сельскохозяйственного использования.

Цена продажи: 165 087 руб

Источник информации: <http://torgi.gov.ru/>

Объект – аналог №6.

Администрацией муниципального образования «Новодугинский район» Смоленской области в сентябре 2015 года были проведены торги, предметом которых была цена земельного участка с КН 67:13:0040102:80, общей площадью 277 300 кв.м, расположенного по адресу: Смоленская обл, Новодугинский р-н, Тесовское сельское поселение, северо-западнее д. Гольнево

Обременение (ограничение) прав не зарегистрировано.

Целевое назначение и разрешенное использование земельного участка: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование – для сельскохозяйственного использования.

Цена продажи: 141 466 руб

Источник информации: <http://torgi.gov.ru/>

Корректировки цен аналогов по элементам сравнения могут быть определены как для цены единицы измерения аналога, так и для цены аналога в целом. Величины корректировок, как правило, определяются следующими способами:

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

Значения поправок по всем элементам сравнения определяются с использованием количественных и качественных методов.

К количественным методам относят: анализ парного набора данных, статистический анализ, графический анализ, анализ издержек, анализ вторичных данных.

Метод анализа парного набора данных заключается в определении поправки по элементу сравнения путем сопоставления двух объектов сравнения, отличающихся друг от друга только одним элементом.

Метод статистического анализа заключается в определении поправок по элементам сравнения с использованием корреляционно-регрессионного анализа.

Метод графического анализа заключается в определении поправок с использованием графиков и номограмм.

Метод анализа издержек заключается в определении поправки к цене объекта аналога на основе оценки вклада затрат, связанных с добавлением или устранением элемента сравнения, по которому объект аналог отличается от объекта оценки.

Метод анализа вторичных данных заключается в определении поправок к цене объекта аналога по элементам сравнения на основе соответствующих данных, опубликованных в печати.

В качестве единицы сравнения выбрана цена предложения за 1 кв. м.

Таблица 1. Расчет скорректированных стоимостей аналогов земельного участка с КН 67:20:0030102:216 методом сравнения продаж

	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5	Аналог №6
Цена продажи, руб		138 610	124 886	71 575	93 256	165 087	141 466
Цена, руб./ кв.м.		0,51	0,51	0,51	0,51	0,51	0,51
площадь земельного участка, кв.м.	266011,0	271 700,0	244 800,0	140 300,0	182 800,0	323 600,0	277 300,0
Корректировка в%		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		0,51	0,51	0,51	0,51	0,51	0,51
Вид права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка в%		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		0,51	0,51	0,51	0,51	0,51	0,51
Дата продажи/предложения		сентябрь 2015 г.	сентябрь 2015 г.	сентябрь 2015 г.	сентябрь 2015 г.	сентябрь 2015 г.	сентябрь 2015 г.

Корректировка в%		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		0,51	0,51	0,51	0,51	0,51	0,51
Местоположение	Смоленская обл. Темкинский район, с/п Павловское	Смоленская обл, Новодугинский р-н	Смоленская обл, Новодугинский р-н	Смоленская обл, Новодугинский р-н	Смоленская обл, Новодугинский р-н	Смоленская обл, Новодугинский р-н	Смоленская обл, Новодугинский р-н
Корректировка в руб		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		0,51	0,51	0,51	0,51	0,51	0,51
Транспортная доступность	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных
Корректировка руб.		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		0,51	0,51	0,51	0,51	0,51	0,51
Категория земель	с/х земли	с/х земли	с/х земли	с/х земли	с/х земли	с/х земли	с/х земли
Корректировка		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		0,51	0,51	0,51	0,51	0,51	0,51
Характер использования	с/х использование	с/х использование	с/х использование	с/х использование	с/х использование	с/х использование	с/х использование
Корректировка		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		0,51	0,51	0,51	0,51	0,51	0,51
Коммуникации	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных
Корректировка в руб		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		0,51	0,51	0,51	0,51	0,51	0,51
Количество корректировок		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Вес аналога		0,167	0,167	0,167	0,167	0,167	0,167
Скорректированная стоимость		0,09	0,09	0,09	0,09	0,09	0,09
Стоимость 1 кв. м объекта оценки	0,51						
Общая площадь, кв. м.	266 011,0						
Рыночная стоимость объекта оценки, руб	135978,53						

Все объекты сравнения соответствовали объекту оценки, корректировки не применялись.

Рыночная стоимость земельного участка с КН 67:20:0030102:216, рассчитанная при использовании метода сравнения продаж на 02 декабря 2015 года составляет (округленно) – 135 979,00 (сто тридцать пять тысяч девятьсот семьдесят девять) рублей 00 копеек.

Таблица 2. Расчет скорректированных стоимостей аналогов земельного участка с КН 67:20:0030102:225 методом сравнения продаж

	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5	Аналог №6
Цена продажи, руб		138 610	124 886	71 575	93 256	165 087	141 466
Цена, руб./ кв.м.		0,51	0,51	0,51	0,51	0,51	0,51
площадь земельного участка, кв.м.	119463,0	271 700,0	244 800,0	140 300,0	182 800,0	323 600,0	277 300,0
Корректировка в%		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		0,51	0,51	0,51	0,51	0,51	0,51
Вид права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка в%		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		0,51	0,51	0,51	0,51	0,51	0,51
Дата продажи/предложения		сентябрь 2015 г.	сентябрь 2015 г.	сентябрь 2015 г.	сентябрь 2015 г.	сентябрь 2015 г.	сентябрь 2015 г.
Корректировка в%		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		0,51	0,51	0,51	0,51	0,51	0,51
Местоположение	Смоленская обл. Темкинский район, с/п Павловское	Смоленская обл, Новодугинский р-н	Смоленская обл, Новодугинский р-н	Смоленская обл, Новодугинский р-н	Смоленская обл, Новодугинский р-н	Смоленская обл, Новодугинский р-н	Смоленская обл, Новодугинский р-н
Корректировка в руб		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00

Скорректированная цена, руб.		0,51	0,51	0,51	0,51	0,51	0,51
Транспортная доступность	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных
Корректировка руб.		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		0,51	0,51	0,51	0,51	0,51	0,51
Категория земель	с/х земли	с/х земли	с/х земли	с/х земли	с/х земли	с/х земли	с/х земли
Корректировка		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		0,51	0,51	0,51	0,51	0,51	0,51
Характер использования	с/х использование	с/х использование	с/х использование	с/х использование	с/х использование	с/х использование	с/х использование
Корректировка		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		0,51	0,51	0,51	0,51	0,51	0,51
Коммуникации	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных
Корректировка в руб		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		0,51	0,51	0,51	0,51	0,51	0,51
Количество корректировок		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Вес аналога		0,167	0,167	0,167	0,167	0,167	0,167
Скорректированная стоимость		0,09	0,09	0,09	0,09	0,09	0,09
Стоимость 1 кв. м объекта оценки	0,51						
Общая площадь, кв. м.	119463,0						
Рыночная стоимость объекта оценки, руб	61066,66						

Все объекты сравнения соответствовали объекту оценки, корректировки не применялись.

Рыночная стоимость земельного участка с КН 67:20:0030102:225, рассчитанная при использовании метода сравнения продаж на 02 декабря 2015 года составляет (округленно) – 61 067,00 (шестьдесят одна тысяча шестьдесят семь) рублей 00 копеек.

Таблица 3. Расчет скорректированных стоимостей аналогов земельного участка с КН 67:20:0030102:221 методом сравнения продаж

	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5	Аналог №6
Цена продажи, руб		138 610	124 886	71 575	93 256	165 087	141 466
Цена, руб./ кв.м.		0,51	0,51	0,51	0,51	0,51	0,51
площадь земельного участка, кв.м.	85123,0	271 700,0	244 800,0	140 300,0	182 800,0	323 600,0	277 300,0
Корректировка в%		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		0,51	0,51	0,51	0,51	0,51	0,51
Вид права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка в%		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		0,51	0,51	0,51	0,51	0,51	0,51
Дата продажи/предложения		сентябрь 2015 г.	сентябрь 2015 г.	сентябрь 2015 г.	сентябрь 2015 г.	сентябрь 2015 г.	сентябрь 2015 г.
Корректировка в%		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		0,51	0,51	0,51	0,51	0,51	0,51
Местоположение	Смоленская обл. Темкинский район, с/п Павловское	Смоленская обл, Новодугинский р-н	Смоленская обл, Новодугинский р-н	Смоленская обл, Новодугинский р-н	Смоленская обл, Новодугинский р-н	Смоленская обл, Новодугинский р-н	Смоленская обл, Новодугинский р-н
Корректировка в руб		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		0,51	0,51	0,51	0,51	0,51	0,51
Транспортная доступность	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных
Корректировка руб.		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		0,51	0,51	0,51	0,51	0,51	0,51
Категория земель	с/х земли	с/х земли	с/х земли	с/х земли	с/х земли	с/х земли	с/х земли

Корректировка		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		0,51	0,51	0,51	0,51	0,51	0,51
Характер использования	с/х использование	с/х использование	с/х использование	с/х использование	с/х использование	с/х использование	с/х использование
Корректировка		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		0,51	0,51	0,51	0,51	0,51	0,51
Коммуникации	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных
Корректировка в руб		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		0,51	0,51	0,51	0,51	0,51	0,51
Количество корректировок		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Вес аналога		0,167	0,167	0,167	0,167	0,167	0,167
Скорректированная стоимость		0,09	0,09	0,09	0,09	0,09	0,09
Стоимость 1 кв. м объекта оценки	0,51						
Общая площадь, кв. м.	85123,0						
Рыночная стоимость объекта оценки, руб	43512,86						

Все объекты сравнения соответствовали объекту оценки, корректировки не применялись.

Рыночная стоимость земельного участка с КН 67:20:0030102:221, рассчитанная при использовании метода сравнения продаж на 02 декабря 2015 года составляет (округленно) – 43 513,00 (сорок три тысячи пятьсот тринадцать) рублей 00 копеек.

Таблица 4. Расчет скорректированных стоимостей аналогов земельного участка с КН 67:20:0030102:226 методом сравнения продаж

	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5	Аналог №6
Цена продажи, руб		138 610	124 886	71 575	93 256	165 087	141 466
Цена, руб./ кв.м.		0,51	0,51	0,51	0,51	0,51	0,51
площадь земельного участка, кв.м.	65065,0	271 700,0	244 800,0	140 300,0	182 800,0	323 600,0	277 300,0
Корректировка в%		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		0,51	0,51	0,51	0,51	0,51	0,51
Вид права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка в%		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		0,51	0,51	0,51	0,51	0,51	0,51
Дата продажи/предложения		сентябрь 2015 г.	сентябрь 2015 г.	сентябрь 2015 г.	сентябрь 2015 г.	сентябрь 2015 г.	сентябрь 2015 г.
Корректировка в%		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		0,51	0,51	0,51	0,51	0,51	0,51
Местоположение	Смоленская обл. Темкинский район, с/п Павловское	Смоленская обл. Новодугинский р-н	Смоленская обл. Новодугинский р-н	Смоленская обл. Новодугинский р-н	Смоленская обл. Новодугинский р-н	Смоленская обл. Новодугинский р-н	Смоленская обл. Новодугинский р-н
Корректировка в руб		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		0,51	0,51	0,51	0,51	0,51	0,51
Транспортная доступность	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных
Корректировка руб.		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		0,51	0,51	0,51	0,51	0,51	0,51
Категория земель	с/х земли	с/х земли	с/х земли	с/х земли	с/х земли	с/х земли	с/х земли
Корректировка		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		0,51	0,51	0,51	0,51	0,51	0,51
Характер использования	с/х использование	с/х использование	с/х использование	с/х использование	с/х использование	с/х использование	с/х использование
Корректировка		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00

Скорректированная цена, руб.		0,51	0,51	0,51	0,51	0,51	0,51
Коммуникации	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных
Корректировка в руб		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		0,51	0,51	0,51	0,51	0,51	0,51
Количество корректировок		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Вес аналога		0,167	0,167	0,167	0,167	0,167	0,167
Скорректированная стоимость		0,09	0,09	0,09	0,09	0,09	0,09
Стоимость 1 кв. м объекта оценки	0,51						
Общая площадь, кв. м.	65065,0						
Рыночная стоимость объекта оценки, руб	33259,69						

Все объекты сравнения соответствовали объекту оценки, корректировки не применялись.

Рыночная стоимость земельного участка с КН 67:20:0030102:226, рассчитанная при использовании метода сравнения продаж на 02 декабря 2015 года составляет (округленно) – 33 260,00 (тридцать три тысячи двести шестьдесят) рублей 00 копеек.

Таблица 5. Расчет скорректированных стоимостей аналогов земельного участка с КН 67:20:0030102:215 методом сравнения продаж

	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5	Аналог №6
Цена продажи, руб		138 610	124 886	71 575	93 256	165 087	141 466
Цена, руб./ кв.м.		0,51	0,51	0,51	0,51	0,51	0,51
площадь земельного участка, кв.м.	37964,0	271 700,0	244 800,0	140 300,0	182 800,0	323 600,0	277 300,0
Корректировка в%		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		0,51	0,51	0,51	0,51	0,51	0,51
Вид права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка в%		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		0,51	0,51	0,51	0,51	0,51	0,51
Дата продажи/предложения		сентябрь 2015 г.	сентябрь 2015 г.	сентябрь 2015 г.	сентябрь 2015 г.	сентябрь 2015 г.	сентябрь 2015 г.
Корректировка в%		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		0,51	0,51	0,51	0,51	0,51	0,51
Местоположение	Смоленская обл. Темкинский район, с/п Павловское	Смоленская обл, Новодугинский р-н	Смоленская обл, Новодугинский р-н	Смоленская обл, Новодугинский р-н	Смоленская обл, Новодугинский р-н	Смоленская обл, Новодугинский р-н	Смоленская обл, Новодугинский р-н
Корректировка в руб		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		0,51	0,51	0,51	0,51	0,51	0,51
Транспортная доступность	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных
Корректировка руб.		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		0,51	0,51	0,51	0,51	0,51	0,51
Категория земель	с/х земли	с/х земли	с/х земли	с/х земли	с/х земли	с/х земли	с/х земли
Корректировка		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		0,51	0,51	0,51	0,51	0,51	0,51
Характер использования	с/х использование	с/х использование	с/х использование	с/х использование	с/х использование	с/х использование	с/х использование
Корректировка		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		0,51	0,51	0,51	0,51	0,51	0,51
Коммуникации	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных
Корректировка в руб		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		0,51	0,51	0,51	0,51	0,51	0,51
Количество корректировок		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Вес аналога		0,167	0,167	0,167	0,167	0,167	0,167

Скорректированная стоимость		0,09	0,09	0,09	0,09	0,09	0,09
Стоимость 1 кв. м объекта оценки	0,51						
Общая площадь, кв. м.	37964,0						
Рыночная стоимость объекта оценки, руб	19406,30						

Все объекты сравнения соответствовали объекту оценки, корректировки не применялись.

Рыночная стоимость земельного участка с КН 67:20:0030102:215, рассчитанная при использовании метода сравнения продаж на 02 декабря 2015 года составляет (округленно) – 19 406,00 (девятнадцать тысяч четыреста шесть) рублей 00 копеек.

Таблица 6. Расчет скорректированных стоимостей аналогов земельного участка с КН 67:20:0030102:205 методом сравнения продаж

	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5	Аналог №6
Цена продажи, руб		138 610	124 886	71 575	93 256	165 087	141 466
Цена, руб./ кв.м.		0,51	0,51	0,51	0,51	0,51	0,51
площадь земельного участка, кв.м.	84 604,0	271 700,0	244 800,0	140 300,0	182 800,0	323 600,0	277 300,0
Корректировка в%		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		0,51	0,51	0,51	0,51	0,51	0,51
Вид права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка в%		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		0,51	0,51	0,51	0,51	0,51	0,51
Дата продажи/предложения		сентябрь 2015 г.	сентябрь 2015 г.	сентябрь 2015 г.	сентябрь 2015 г.	сентябрь 2015 г.	сентябрь 2015 г.
Корректировка в%		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		0,51	0,51	0,51	0,51	0,51	0,51
Местоположение	Смоленская обл. Темкинский район, с/п Павловское	Смоленская обл, Новодугинский р-н	Смоленская обл, Новодугинский р-н	Смоленская обл, Новодугинский р-н	Смоленская обл, Новодугинский р-н	Смоленская обл, Новодугинский р-н	Смоленская обл, Новодугинский р-н
Корректировка в руб		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		0,51	0,51	0,51	0,51	0,51	0,51
Транспортная доступность	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных
Корректировка руб.		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		0,51	0,51	0,51	0,51	0,51	0,51
Категория земель	с/х земли	с/х земли	с/х земли	с/х земли	с/х земли	с/х земли	с/х земли
Корректировка		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		0,51	0,51	0,51	0,51	0,51	0,51
Характер использования	с/х использование	с/х использование	с/х использование	с/х использование	с/х использование	с/х использование	с/х использование
Корректировка		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		0,51	0,51	0,51	0,51	0,51	0,51
Коммуникации	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных
Корректировка в руб		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		0,51	0,51	0,51	0,51	0,51	0,51
Количество корректировок		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Вес аналога		0,167	0,167	0,167	0,167	0,167	0,167
Скорректированная стоимость		0,09	0,09	0,09	0,09	0,09	0,09
Стоимость 1 кв. м объекта оценки	0,51						
Общая площадь, кв. м.	84 604,0						
Рыночная стоимость объекта оценки, руб	43 247,56						

Все объекты сравнения соответствовали объекту оценки, корректировки не применялись.

Рыночная стоимость земельного участка с КН 67:20:0030102:205, рассчитанная при использовании метода сравнения продаж на 02 декабря 2015 года составляет (округленно) – 43 248,00 (сорок три тысячи двести сорок восемь) рублей 00 копеек.

Таблица 7. Расчет скорректированных стоимостей аналогов земельного участка с КН 67:20:0030102:231 методом сравнения продаж

	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5	Аналог №6
Цена продажи, руб		138 610	124 886	71 575	93 256	165 087	141 466
Цена, руб./ кв.м.		0,51	0,51	0,51	0,51	0,51	0,51
площадь земельного участка, кв.м.	47 237,0	271 700,0	244 800,0	140 300,0	182 800,0	323 600,0	277 300,0
Корректировка в%		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		0,51	0,51	0,51	0,51	0,51	0,51
Вид права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка в%		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		0,51	0,51	0,51	0,51	0,51	0,51
Дата продажи/предложения		сентябрь 2015 г.	сентябрь 2015 г.	сентябрь 2015 г.	сентябрь 2015 г.	сентябрь 2015 г.	сентябрь 2015 г.
Корректировка в%		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		0,51	0,51	0,51	0,51	0,51	0,51
Местоположение	Смоленская обл. Темкинский район, с/п Павловское	Смоленская обл, Новодугинский р-н	Смоленская обл, Новодугинский р-н	Смоленская обл, Новодугинский р-н	Смоленская обл, Новодугинский р-н	Смоленская обл, Новодугинский р-н	Смоленская обл, Новодугинский р-н
Корректировка в руб		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		0,51	0,51	0,51	0,51	0,51	0,51
Транспортная доступность	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных
Корректировка руб.		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		0,51	0,51	0,51	0,51	0,51	0,51
Категория земель	с/х земли	с/х земли	с/х земли	с/х земли	с/х земли	с/х земли	с/х земли
Корректировка		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		0,51	0,51	0,51	0,51	0,51	0,51
Характер использования	с/х использование	с/х использование	с/х использование	с/х использование	с/х использование	с/х использование	с/х использование
Корректировка		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		0,51	0,51	0,51	0,51	0,51	0,51
Коммуникации	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных
Корректировка в руб		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		0,51	0,51	0,51	0,51	0,51	0,51
Количество корректировок		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Вес аналога		0,167	0,167	0,167	0,167	0,167	0,167
Скорректированная стоимость		0,09	0,09	0,09	0,09	0,09	0,09
Стоимость 1 кв. м объекта оценки	0,51						
Общая площадь, кв. м.	47 237,0						
Рыночная стоимость объекта оценки, руб	24 146,44						

Все объекты сравнения соответствовали объекту оценки, корректировки не применялись.

Рыночная стоимость земельного участка с КН 67:20:0030102:231, рассчитанная при использовании метода сравнения продаж на 02 декабря 2015 года составляет (округленно) – 24 146,00 (двадцать четыре тысячи сто сорок шесть) рублей 00 копеек.

Таблица 8. Расчет скорректированных стоимостей аналогов земельного участка с КН 67:20:0030102:219 методом сравнения продаж

	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5	Аналог №6
Цена продажи, руб		138 610	124 886	71 575	93 256	165 087	141 466
Цена, руб./ кв.м.		0,51	0,51	0,51	0,51	0,51	0,51
площадь земельного участка, кв.м.	26 988,0	271 700,0	244 800,0	140 300,0	182 800,0	323 600,0	277 300,0
Корректировка в%		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		0,51	0,51	0,51	0,51	0,51	0,51
Вид права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка в%		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		0,51	0,51	0,51	0,51	0,51	0,51
Дата продажи/предложения		сентябрь 2015 г.	сентябрь 2015 г.	сентябрь 2015 г.	сентябрь 2015 г.	сентябрь 2015 г.	сентябрь 2015 г.
Корректировка в%		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		0,51	0,51	0,51	0,51	0,51	0,51
Местоположение	Смоленская обл. Темкинский район, с/п Павловское	Смоленская обл, Новодугинский р-н	Смоленская обл, Новодугинский р-н	Смоленская обл, Новодугинский р-н	Смоленская обл, Новодугинский р-н	Смоленская обл, Новодугинский р-н	Смоленская обл, Новодугинский р-н
Корректировка в руб		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		0,51	0,51	0,51	0,51	0,51	0,51
Транспортная доступность	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных
Корректировка руб.		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		0,51	0,51	0,51	0,51	0,51	0,51
Категория земель	с/х земли	с/х земли	с/х земли	с/х земли	с/х земли	с/х земли	с/х земли
Корректировка		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		0,51	0,51	0,51	0,51	0,51	0,51
Характер использования	с/х использование	с/х использование	с/х использование	с/х использование	с/х использование	с/х использование	с/х использование
Корректировка		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		0,51	0,51	0,51	0,51	0,51	0,51
Коммуникации	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных
Корректировка в руб		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		0,51	0,51	0,51	0,51	0,51	0,51
Количество корректировок		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Вес аналога		0,167	0,167	0,167	0,167	0,167	0,167
Скорректированная стоимость		0,09	0,09	0,09	0,09	0,09	0,09
Стоимость 1 кв. м объекта оценки	0,51						
Общая площадь, кв. м.	26 988,0						
Рыночная стоимость объекта оценки, руб	13 795,63						

Все объекты сравнения соответствовали объекту оценки, корректировки не применялись.

Рыночная стоимость земельного участка с КН 67:20:0030102:219, рассчитанная при использовании метода сравнения продаж на 02 декабря 2015 года составляет (округленно) – 13 796,00 (тринадцать тысяч семьсот девяносто шесть) рублей 00 копеек.

Таблица 9. Расчет скорректированных стоимостей аналогов земельного участка с КН 67:20:0030102:217 методом сравнения продаж

	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5	Аналог №6
Цена продажи, руб		138 610	124 886	71 575	93 256	165 087	141 466
Цена, руб./ кв.м.		0,51	0,51	0,51	0,51	0,51	0,51

площадь земельного участка, кв.м.	187 307,0	271 700,0	244 800,0	140 300,0	182 800,0	323 600,0	277 300,0
Корректировка в%		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		0,51	0,51	0,51	0,51	0,51	0,51
Вид права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка в%		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		0,51	0,51	0,51	0,51	0,51	0,51
Дата продажи/предложения		сентябрь 2015 г.	сентябрь 2015 г.	сентябрь 2015 г.	сентябрь 2015 г.	сентябрь 2015 г.	сентябрь 2015 г.
Корректировка в%		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		0,51	0,51	0,51	0,51	0,51	0,51
Местоположение	Смоленская обл. Темкинский район, с/п Павловское	Смоленская обл, Новодугинский р-н	Смоленская обл, Новодугинский р-н	Смоленская обл, Новодугинский р-н	Смоленская обл, Новодугинский р-н	Смоленская обл, Новодугинский р-н	Смоленская обл, Новодугинский р-н
Корректировка в руб		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		0,51	0,51	0,51	0,51	0,51	0,51
Транспортная доступность	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных
Корректировка руб.		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		0,51	0,51	0,51	0,51	0,51	0,51
Категория земель	с/х земли	с/х земли	с/х земли	с/х земли	с/х земли	с/х земли	с/х земли
Корректировка		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		0,51	0,51	0,51	0,51	0,51	0,51
Характер использования	с/х использование	с/х использование	с/х использование	с/х использование	с/х использование	с/х использование	с/х использование
Корректировка		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		0,51	0,51	0,51	0,51	0,51	0,51
Коммуникации	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных
Корректировка в руб		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		0,51	0,51	0,51	0,51	0,51	0,51
Количество корректировок		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Вес аналога		0,167	0,167	0,167	0,167	0,167	0,167
Скорректированная стоимость		0,09	0,09	0,09	0,09	0,09	0,09
Стоимость 1 кв. м объекта оценки	0,51						
Общая площадь, кв. м.	187 307,0						
Рыночная стоимость объекта оценки, руб	95 746,91						

Все объекты сравнения соответствовали объекту оценки, корректировки не применялись.

Рыночная стоимость земельного участка с КН 67:20:0030102:217, рассчитанная при использовании метода сравнения продаж на 02 декабря 2015 года составляет (округленно) – 95 747,00 (девятьсот пять тысяч семьсот сорок семь) рублей 00 копеек.

Таблица 10. Расчет скорректированных стоимостей аналогов земельного участка с КН 67:20:0030102:222 методом сравнения продаж

	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5	Аналог №6
Цена продажи, руб		138 610	124 886	71 575	93 256	165 087	141 466
Цена, руб./ кв.м.		0,51	0,51	0,51	0,51	0,51	0,51
площадь земельного участка, кв.м.	234 813,0	271 700,0	244 800,0	140 300,0	182 800,0	323 600,0	277 300,0
Корректировка в%		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		0,51	0,51	0,51	0,51	0,51	0,51
Вид права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность

Корректировка в%		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		0,51	0,51	0,51	0,51	0,51	0,51
Дата продажи/предложения		сентябрь 2015 г.	сентябрь 2015 г.	сентябрь 2015 г.	сентябрь 2015 г.	сентябрь 2015 г.	сентябрь 2015 г.
Корректировка в%		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		0,51	0,51	0,51	0,51	0,51	0,51
Местоположение	Смоленская обл. Темкинский район, с/п Павловское	Смоленская обл, Новодугинский р-н	Смоленская обл, Новодугинский р-н	Смоленская обл, Новодугинский р-н	Смоленская обл, Новодугинский р-н	Смоленская обл, Новодугинский р-н	Смоленская обл, Новодугинский р-н
Корректировка в руб		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		0,51	0,51	0,51	0,51	0,51	0,51
Транспортная доступность	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных
Корректировка руб.		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		0,51	0,51	0,51	0,51	0,51	0,51
Категория земель	с/х земли	с/х земли	с/х земли	с/х земли	с/х земли	с/х земли	с/х земли
Корректировка		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		0,51	0,51	0,51	0,51	0,51	0,51
Характер использования	с/х использование	с/х использование	с/х использование	с/х использование	с/х использование	с/х использование	с/х использование
Корректировка		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		0,51	0,51	0,51	0,51	0,51	0,51
Коммуникации	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных
Корректировка в руб		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		0,51	0,51	0,51	0,51	0,51	0,51
Количество корректировок		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Вес аналога		0,167	0,167	0,167	0,167	0,167	0,167
Скорректированная стоимость		0,09	0,09	0,09	0,09	0,09	0,09
Стоимость 1 кв. м объекта оценки	0,51						
Общая площадь, кв. м.	234 813,0						
Рыночная стоимость объекта оценки, руб	120 030,85						

Все объекты сравнения соответствовали объекту оценки, корректировки не применялись.

Рыночная стоимость земельного участка с КН 67:20:0030102:222, рассчитанная при использовании метода сравнения продаж на 02 декабря 2015 года составляет (округленно) – 120 030,00 (сто двадцать тысяч тридцать) рублей 00 копеек.

Таблица 11. Расчет скорректированных стоимостей аналогов земельного участка с КН 67:20:0030102:209 методом сравнения продаж

	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5	Аналог №6
Цена продажи, руб		138 610	124 886	71 575	93 256	165 087	141 466
Цена, руб./ кв.м.		0,51	0,51	0,51	0,51	0,51	0,51
площадь земельного участка, кв.м.	199 449,0	271 700,0	244 800,0	140 300,0	182 800,0	323 600,0	277 300,0
Корректировка в%		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		0,51	0,51	0,51	0,51	0,51	0,51
Вид права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка в%		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		0,51	0,51	0,51	0,51	0,51	0,51
Дата продажи/предложения		сентябрь 2015 г.	сентябрь 2015 г.	сентябрь 2015 г.	сентябрь 2015 г.	сентябрь 2015 г.	сентябрь 2015 г.
Корректировка в%		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		0,51	0,51	0,51	0,51	0,51	0,51

Местоположение	Смоленская обл. Темкинский район, с/п Павловское	Смоленская обл, Новодугинский р-н	Смоленская обл, Новодугинский р-н	Смоленская обл, Новодугинский р-н	Смоленская обл, Новодугинский р-н	Смоленская обл, Новодугинский р-н	Смоленская обл, Новодугинский р-н
Корректировка в руб		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		0,51	0,51	0,51	0,51	0,51	0,51
Транспортная доступность	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных
Корректировка руб.		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		0,51	0,51	0,51	0,51	0,51	0,51
Категория земель	с/х земли	с/х земли	с/х земли	с/х земли	с/х земли	с/х земли	с/х земли
Корректировка		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		0,51	0,51	0,51	0,51	0,51	0,51
Характер использования	с/х использование	с/х использование	с/х использование	с/х использование	с/х использование	с/х использование	с/х использование
Корректировка		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		0,51	0,51	0,51	0,51	0,51	0,51
Коммуникации	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных
Корректировка в руб		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		0,51	0,51	0,51	0,51	0,51	0,51
Количество корректировок		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Вес аналога		0,167	0,167	0,167	0,167	0,167	0,167
Скорректированная стоимость		0,09	0,09	0,09	0,09	0,09	0,09
Стоимость 1 кв. м объекта оценки	0,51						
Общая площадь, кв. м.	199 449,0						
Рыночная стоимость объекта оценки, руб	101 953,61						

Все объекты сравнения соответствовали объекту оценки, корректировки не применялись.

Рыночная стоимость земельного участка с КН 67:20:0030102:209, рассчитанная при использовании метода сравнения продаж на 02 декабря 2015 года составляет (округленно) – 101 954,00 (сто одна тысяча девятьсот пятьдесят четыре) рубля 00 копеек.

Таблица 12. Расчет скорректированных стоимостей аналогов земельного участка с КН 67:20:0030102:218 методом сравнения продаж

	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5	Аналог №6
Цена продажи, руб		138 610	124 886	71 575	93 256	165 087	141 466
Цена, руб./ кв.м.		0,51	0,51	0,51	0,51	0,51	0,51
площадь земельного участка, кв.м.	319 150,0	271 700,0	244 800,0	140 300,0	182 800,0	323 600,0	277 300,0
Корректировка в%		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		0,51	0,51	0,51	0,51	0,51	0,51
Вид права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка в%		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		0,51	0,51	0,51	0,51	0,51	0,51
Дата продажи/предложения		сентябрь 2015 г.	сентябрь 2015 г.	сентябрь 2015 г.	сентябрь 2015 г.	сентябрь 2015 г.	сентябрь 2015 г.
Корректировка в%		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		0,51	0,51	0,51	0,51	0,51	0,51
Местоположение	Смоленская обл. Темкинский район, с/п Павловское	Смоленская обл, Новодугинский р-н	Смоленская обл, Новодугинский р-н	Смоленская обл, Новодугинский р-н	Смоленская обл, Новодугинский р-н	Смоленская обл, Новодугинский р-н	Смоленская обл, Новодугинский р-н
Корректировка в руб		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		0,51	0,51	0,51	0,51	0,51	0,51
Транспортная	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных

доступность							
Корректировка руб.		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		0,51	0,51	0,51	0,51	0,51	0,51
Категория земель	с/х земли	с/х земли	с/х земли	с/х земли	с/х земли	с/х земли	с/х земли
Корректировка		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		0,51	0,51	0,51	0,51	0,51	0,51
Характер использования	с/х использование	с/х использование	с/х использование	с/х использование	с/х использование	с/х использование	с/х использование
Корректировка		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		0,51	0,51	0,51	0,51	0,51	0,51
Коммуникации	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных
Корректировка в руб		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		0,51	0,51	0,51	0,51	0,51	0,51
Количество корректировок		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Вес аналога		0,167	0,167	0,167	0,167	0,167	0,167
Скорректированная стоимость		0,09	0,09	0,09	0,09	0,09	0,09
Стоимость 1 кв. м объекта оценки	0,51						
Общая площадь, кв. м.	319 150,0						
Рыночная стоимость объекта оценки, руб	163 141,93						

Все объекты сравнения соответствовали объекту оценки, корректировки не применялись.

Рыночная стоимость земельного участка с КН 67:20:0030102:218, рассчитанная при использовании метода сравнения продаж на 02 декабря 2015 года составляет (округленно) – 163 142,00 (сто шестьдесят три тысячи сто сорок два) рубля 00 копеек.

Нежилые здания

Сравнительный подход определяет рыночную стоимость объекта на основе анализа совершенных сделок, а в их отсутствие - предложений сопоставимых объектов недвижимости, которые сходны с оцениваемым объектом по размеру и использованию. Данный метод к оценке объекта предполагает, что рынок установит цену для оцениваемого объекта тем же самым образом, что и для сопоставимых, конкурентных объектов.

В данном случае оценщиком было принято решение применить, в рамках сравнительного подхода, расчеты по методу сравнительных продаж с поправкой на рынок продаж.

Применение данного метода заключается в последовательном выполнении следующих действий:

- подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к сопоставимым объектам;
- определение подходящей единицы сравнения;
- сопоставление оцениваемого объекта с выбранными объектами с целью корректировки их стоимостей по каждому элементу сравнения или исключения из списка сравниваемых;
- приведение ряда скорректированных показателей стоимости сравнимых объектов к рыночной стоимости объекта оценки.

Оценщиком исследован рынок продаж нежилых зданий в доступных источниках информации. В процессе сбора информации по сопоставимым объектам оценщиком выявлена информация о совершенных сделках продажи аналогичных оцениваемых помещений.

Первичные сведения об аналогах получены с сайтов <http://torgi.gov.ru/>; <http://www.agroserver.ru/>

В качестве единицы сравнения выбрана цена предложения за 1 кв. м.

После выбора единицы сравнения необходимо определить основные показатели или элементы сравнения, используя которые можно смоделировать стоимость оцениваемого объекта недвижимости посредством необходимых корректировок цен предложения сравнимых объектов недвижимости.

В оценочной практике при определении стоимости недвижимости выделяют следующие основные элементы сравнения:

1. Переданные права собственности;
2. Функциональное назначение объекта;
3. Условия финансирования;
4. Условия продажи (чистота сделки);
5. Дата продажи;
6. Местоположение;
7. Транспортная доступность;
8. Расположение помещения в здании;

9. Площадь;
10. Удобство подъездных путей;
11. Техническое состояние и уровень отделки помещений.

Нежилые здания
Коровник кад.номер 67:20:0240101:427, общей площадью 1338,4 кв.м

Сравнительный подход определяет рыночную стоимость объекта на основе анализа предложений сопоставимых объектов недвижимости, которые сходны с оцениваемым объектом по размеру и использованию. Данный метод к оценке объекта предполагает, что рынок установит цену для оцениваемого объекта тем же самым образом, что и для сопоставимых, конкурентных объектов.

В данном случае оценщиком было принято решение применить, в рамках сравнительного подхода, расчеты по методу сравнительных продаж с поправкой на рынок продаж.

Применение данного метода заключается в последовательном выполнении следующих действий:

- подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к сопоставимым объектам;
- определение подходящей единицы сравнения;
- сопоставление оцениваемого объекта с выбранными объектами с целью корректировки их стоимостей по каждому элементу сравнения или исключения из списка сравниваемых;
- приведение ряда скорректированных показателей стоимости сравнимых объектов к рыночной стоимости объекта оценки.

После выбора единицы сравнения необходимо определить основные показатели или элементы сравнения, используя которые можно смоделировать стоимость оцениваемого объекта недвижимости посредством необходимых корректировок цен предложения сравнимых объектов недвижимости.

В оценочной практике при определении аренды недвижимости выделяют следующие основные элементы сравнения:

1. Переданные права собственности;
2. Функциональное назначение объекта;
3. Условия финансирования;
4. Условия продажи (чистота сделки);
5. Дата аренды;
6. Местоположение;
7. Транспортная доступность;
8. Расположение помещения в здании;
9. Площадь;
10. Удобство подъездных путей;
11. Техническое состояние и уровень отделки помещений.

Оценщиком был исследован рынок продаж нежилых зданий (коровников) в Смоленской области. Так как объект оценки является специфичным объектом, в Смоленской области оказалось недостаточно информации по продаже нежилых зданий (коровников). Для объектов сравнения оценщик использовал информацию о продаже нежилых зданий (коровников или подобных им) в других регионах, в частности Тульской и Саратовской областях.

Объект – аналог №1

АДМИНИСТРАЦИЕЙ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ РУДНЯНСКИЙ РАЙОН СМОЛЕНСКОЙ ОБЛАСТИ в апреле 2015 года были проведены торги, предметом которых являлась плата за нежилое здание (коровник), общей площадью 710,6 кв.м., расположенное по адресу: Смоленская область, Руднянский район, с/п Смолиговское, 1137 м от восточной границы дер. Сутоки

Цена продажи: 361 051,95 руб

Источник информации: <http://torgi.gov.ru/>

Объект – аналог №2

АДМИНИСТРАЦИЕЙ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ РУДНЯНСКИЙ РАЙОН СМОЛЕНСКОЙ ОБЛАСТИ в апреле 2015 года были проведены торги, предметом которых являлась плата за нежилое здание (коровник), общей площадью 836,0 кв.м., расположенное по адресу: Смоленская область, Руднянский район, с/п Смолиговское, 90м от восточной границы дер. Сутоки

Цена продажи: 404 540 руб

Источник информации: <http://torgi.gov.ru/>

Объект – аналог №3

АДМИНИСТРАЦИЕЙ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ РУДНЯНСКИЙ РАЙОН СМОЛЕНСКОЙ ОБЛАСТИ в апреле 2015 года были проведены торги, предметом которых являлась плата за нежилое здание (коровник), общей площадью 835,7 кв.м., расположенное по адресу: Смоленская область, Руднянский район, с/п Смолиговское, 115м от восточной границы дер. Сутоки

Цена продажи: 404 395,0 руб

Источник информации: <http://torgi.gov.ru/>

Объект – аналог №4

АДМИНИСТРАЦИЕЙ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ РУДНЯНСКИЙ РАЙОН СМОЛЕНСКОЙ ОБЛАСТИ в апреле 2015 года были проведены торги, предметом которых являлась плата за нежилое здание (зерносклад), общей площадью 639,7 кв.м., расположенное по адресу: Смоленская область, Руднянский район, восточная часть дер. Сутоки

Цена продажи: 325 028,55 руб

Источник информации: <http://torgi.gov.ru/>

Объект – аналог №5

Нежилое здание (коровник), общей площадью 2000,0 кв.м, Тульская область.

Предложено для продажи: ноябрь 2015 года

Цена продажи: 1 000 000,0 руб

Источник информации: <http://www.agroserver.ru>

Ферма коровник



цена: 1 000 000 руб / шт.

Мансур 72

Тула, Тульская обл., Россия

+7 (966) 304-40-79

[Отправить сообщение](#) [Товары продавца](#)

Коровник 2000м2.Длина 149м.11комнат. Помещение для телят. Требуется ремонт. Земля вокруг в собственности.6770м2.Живописное место.Рядом речка. Можно разводит рыбу.300км от МКАД по М2.Т89663044079

Дата: 14 Декабря 2015

[Пожаловаться на объявление](#)

<http://www.agroserver.ru/b/ferma-korovnik-485572.htm>

Объект – аналог №6

КОМИТЕТОМ ПО УПРАВЛЕНИЮ ИМУЩЕСТВОМ САРАТОВСКОЙ ОБЛАСТИ в ноябре 2015 года были проведены торги, предметом которых являлась плата за нежилое здание (семеновохранилище), общей площадью 844,3 кв.м., расположенное по адресу: Саратовская область, Вольский район, с.Терса, ул.Талалихина, д. 1Р

Цена продажи: 335 500 руб

Источник информации: <http://torgi.gov.ru/>

Таблица 13. Расчет скорректированных стоимостей аналогов нежилого здания - коровника кад.номер 67:20:0240101:427, общей площадью 1338,4 кв.м

	Объект оценки	Аналог №1	Аналог № 2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5	Аналог №6
цена предложения / сделки, руб		361 051,95	404 540,00	404 395,00	325 028,55	1 000 000,00	335 500,00
площадь нежилого здания, кв.м.	1338,4	710,6	836,00	835,7	639,7	2000	844,30
цена, руб./ кв.м.		508,1	483,9	483,9	508,1	500,00	397,37
Корректировка в%		1,00	1,00	1,0	1,0	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		508,1	483,9	483,9	508,1	500,00	397,37
Скидка на торг		1,0	1,0	1,0	1,0	0,90	1,00
Скорректированная цена, руб.		508,1	483,9	483,9	508,1	450,00	397,37
Вид права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка в%		1,0	1,0	1,0	1,0	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		508,1	483,9	483,9	508,10	450,00	397,37
Дата продажи/предложения		апрель 2015 г.	апрель 2015 г.	апрель 2015 г.	апрель 2015 г.	ноябрь 2015г.	ноябрь 2015г.
Корректировка в%		1,1	1,1	1,1	1,1	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		558,9	532,3	532,3	558,90	450,00	397,37

Местоположение	Смоленская область, Темкинский район, с/п Аносовское, д. Нарытка, д.б/н	Смоленская обл. д. Сутоки	Смоленская обл. д. Сутоки	Смоленская обл. д. Сутоки	Смоленская обл. д. Сутоки	Тамбовская область, п. Кузьминская	Саратовская обл
Корректировка в %		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		558,9	532,3	532,3	558,90	450,00	397,37
Транспортная доступность	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных
Корректировка		1,0	1,0	1,0	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		558,9	532,3	532,3	558,90	450,00	397,37
Тип объекта и расположение	1- этажный	1- этажный	1- этажный	1- этажный	1- этажный	1- этажный	1- этажный
Корректировка		1,0	1,0	1,0	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		558,9	532,3	532,3	558,90	450,00	397,37
Характер использования	коровник	коровник	коровник	коровник	зерносклад	коровник	семеновранилище
Корректировка в		1,0	1,0	1,00	1,05	1,00	1,05
Скорректированная цена, руб.		558,9	532,3	532,3	586,85	450,00	417,24
Коммуникации	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных
Корректировка		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		558,9	532,3	532,3	586,85	450,00	417,24
Количество корректировок		1,0	1,0	1,0	2,00	0,00	1,00
Вес аналога		0,15	0,15	0,15	0,10	0,30	0,15
Скорректированная цена, руб.		83,8	79,8	79,8	58,69	135,00	62,59
НДС %		1,18	1,18	1,18	1,18	1,00	1,18
Скорректированная цена, руб.		98,9	94,2	94,2	69,25	135,00	73,85
Стоимость 1 кв. м объекта оценки	565,46						
Общая площадь, кв. м.	1338,40						
Рыночная стоимость нежилого здания с учетом НДС	756 806,50						
НДС %	115 445,06						
Рыночная стоимость нежилого здания без НДС	641 361,44						

В процессе расчетов были внесены корректировки, которые применялись с целью обеспечения наибольшей степени сопоставимости оцениваемого объекта с объектами – аналогами.

Были внесены следующие корректировки:

1. Скидка на торг. Перевод цены продажи/предложения учитывает разницу между ценой предложения и ценой сделки, которая образуется в процессе торга. Величина уступки на торг, как правило составляет от 5% до 15%. Для объекта сравнения № 5 скидка на торг составит 10% $(5+15)/2=10\%$.

2. Дата продажи/ предложения. Срок экспозиции (период времени, начиная с даты представления на открытый рынок, и до даты совершения сделки) объектов, подобных оцениваемому, обычно составляет 2 - 6 месяцев. По истечении данного срока собственник, как правило, принимает решение о снижении стоимости.

3 Характер использования. Объекты сравнения №4,6 имеют характер использования, отличающийся от объекта оценки. Оценщик применил повышающую корректировку, так как приведение данных объектов сравнения по характеру использования, подобного объекту оценки, потребует дополнительных материальных затрат.

Рыночная стоимость коровника, кад.номер 67:20:0240101:427, общей площадью 1338,4 кв.м, рассчитанная при использовании метода сравнения продаж на 02 декабря 2015 года составляет (округленно) – 756 806,00 (семьсот пятьдесят шесть тысяч восемьсот шесть) рублей 00 копеек с учетом НДС.

НДС 18% - 115 445 рублей

Рыночная стоимость коровника, кад.номер 67:20:0240101:427, общей площадью 1338,4 кв.м, рассчитанная при использовании метода сравнения продаж на 02 декабря 2015 года составляет (округленно) – 641 361,00 (шестьсот сорок одна тысяча триста шестьдесят один) рубль 00 копеек без НДС.

Зерносклад, кад.номер 67:20:0240101:428, общей площадью 871,1 кв.м

Объект – аналог №1

АДМИНИСТРАЦИЕЙ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ РУДНЯНСКИЙ РАЙОН СМОЛЕНСКОЙ ОБЛАСТИ в апреле 2015 года были проведены торги, предметом которых являлась плата за нежилое здание (коровник), общей площадью 710,6 кв.м., расположенное по адресу: Смоленская область, Руднянский район, с/п Смолиговское, 1137 м от восточной границы дер. Сутоки

Цена продажи: 361 051,95 руб

Источник информации: <http://torgi.gov.ru/>

Объект – аналог №2

АДМИНИСТРАЦИЕЙ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ РУДНЯНСКИЙ РАЙОН СМОЛЕНСКОЙ ОБЛАСТИ в апреле 2015 года были проведены торги, предметом которых являлась плата за нежилое здание (коровник), общей площадью 836,0 кв.м., расположенное по адресу: Смоленская область, Руднянский район, с/п Смолиговское, 90м от восточной границы дер. Сутоки

Цена продажи: 404 540 руб

Источник информации: <http://torgi.gov.ru/>

Объект – аналог №3

АДМИНИСТРАЦИЕЙ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ РУДНЯНСКИЙ РАЙОН СМОЛЕНСКОЙ ОБЛАСТИ в апреле 2015 года были проведены торги, предметом которых являлась плата за нежилое здание (коровник), общей площадью 835,7 кв.м., расположенное по адресу: Смоленская область, Руднянский район, с/п Смолиговское, 115м от восточной границы дер. Сутоки

Цена продажи: 404 395,0 руб

Источник информации: <http://torgi.gov.ru/>

Объект – аналог №4

АДМИНИСТРАЦИЕЙ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ РУДНЯНСКИЙ РАЙОН СМОЛЕНСКОЙ ОБЛАСТИ в апреле 2015 года были проведены торги, предметом которых являлась плата за нежилое здание (зерносклад), общей площадью 639,7 кв.м., расположенное по адресу: Смоленская область, Руднянский район, восточная часть дер. Сутоки

Цена продажи: 325 028,55 руб

Источник информации: <http://torgi.gov.ru/>

Объект – аналог №5

Нежилое здание (коровник), общей площадью 2000,0 кв.м, Тульская область.

Предложено для продажи: ноябрь 2015 года

Цена продажи: 1 000 000,0 руб

Источник информации: <http://www.agroserver.ru>

Ферма коровник



цена: 1 000 000 руб / шт.

Мансур 72

Тула, Тульская обл., Россия

+7 (966) 304-40-79

[Отправить сообщение](#)

[Товары продавца](#)

Коровник 2000м2.Длина 149м.11комнат. Помещение для телят. Требуется ремонт. Земля вокруг в собственности 6770м2. Живописное место. Рядом речка. Можно разводит рыбу. 300км от МКАД по М2. Т89663044079

Дата: 14 Декабря 2015

[Пожаловаться на объявление](#)

<http://www.agroserver.ru/b/ferma-korovnik-485572.htm>

Объект – аналог №6

КОМИТЕТОМ ПО УПРАВЛЕНИЮ ИМУЩЕСТВОМ САРАТОВСКОЙ ОБЛАСТИ в ноябре 2015 года были проведены торги, предметом которых являлась плата за нежилое здание (семенохранилище), общей площадью 844,3 кв.м., расположенное по адресу: Саратовская область, Вольский район, с.Терса, ул.Талалихина, д. 1Р

Цена продажи: 335 500 руб
 Источник информации: <http://torgi.gov.ru/>

Таблица 14. Расчет скорректированных стоимостей аналогов нежилого здания - зерносклада кад.номер 67:20:0240101:428, общей площадью 871,1 кв.м

	Объект оценки	Аналог №1	Аналог № 2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5	Аналог №6
цена предложения , руб		361 051,95	404 540,00	404 395,00	325 028,55	1 000 000,00	335 500,00
площадь нежилого здания, кв.м.	871,1	710,6	836,00	835,7	639,7	2000	844,30
цена, руб./ кв.м.		508,1	483,9	483,9	508,1	500,00	397,37
Корректировка в%		1,00	1,00	1,0	1,0	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		508,1	483,9	483,9	508,1	500,00	397,37
Скидка на торг		1,0	1,0	1,0	1,0	0,90	1,00
Скорректированная цена, руб.		508,1	483,9	483,9	508,1	450,00	397,37
Вид права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка в%		1,0	1,0	1,0	1,0	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		508,1	483,9	483,9	508,10	450,00	397,37
Дата продажи/предложения		апрель 2015 г.	апрель 2015 г.	апрель 2015 г.	апрель 2015 г.	ноябрь 2015г.	ноябрь 2015г.
Корректировка в%		1,1	1,1	1,1	1,1	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		558,9	532,3	532,3	558,90	450,00	397,37
Местоположение	Смоленская область, Темкинский район, с/п Аносовское, д. Нарытка, д.б/н	Смоленская обл. д. Сутоки	Смоленская обл. д. Сутоки	Смоленская обл. д. Сутоки	Смоленская обл. д. Сутоки	Тамбовская область, п. Кузьминская	Саратовская обл
Корректировка в %		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		558,9	532,3	532,3	558,90	450,00	397,37
Транспортная доступность	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных
Корректировка		1,0	1,0	1,0	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		558,9	532,3	532,3	558,90	450,00	397,37
Тип объекта и расположение	1- этажный	1- этажный	1- этажный	1- этажный	1- этажный	1- этажный	1- этажный
Корректировка		1,0	1,0	1,0	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		558,9	532,3	532,3	558,90	450,00	397,37
Характер использования	зерносклад	коровник	коровник	коровник	зерносклад	коровник	семеновохранилище
Корректировка в		0,9	0,9	0,90	1,00	0,90	1,00
Скорректированная цена, руб.		503,0	479,1	479,1	558,90	405,00	397,37
Коммуникации	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных
Корректировка		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		503,0	479,1	479,1	558,90	405,00	397,37
Количество корректировок		2,0	2,0	2,0	1,00	1,00	0,00
Вес аналога		0,11	0,11	0,11	0,17	0,17	0,33
Скорректированная цена, руб.		55,3	52,7	52,7	95,01	68,85	131,13
НДС %		1,18	1,18	1,18	1,18	1,00	1,18
Скорректированная цена, руб.		65,3	62,2	62,2	112,12	68,85	154,74
Стоимость 1 кв. м объекта оценки	525,36						
Общая площадь, кв. м.	871,10						
Рыночная стоимость нежилого здания с учетом НДС	457 639,11						
НДС %	69 809,36						

Рыночная стоимость нежилого здания без НДС	387 829,75						
--	------------	--	--	--	--	--	--

В процессе расчетов были внесены корректировки, которые применялись с целью обеспечения наибольшей степени сопоставимости оцениваемого объекта с объектами – аналогами.

Были внесены следующие корректировки:

1. Скидка на торг. Перевод цены продажи/предложения учитывает разницу между ценой предложения и ценой сделки, которая образуется в процессе торга. Величина уступки на торг, как правило составляет от 5% до 15%. Для объекта сравнения № 5 скидка на торг составит $10\% (5+15)/2 = 10\%$.

2. Дата продажи/ предложения. Срок экспозиции (период времени, начиная с даты представления на открытый рынок, и до даты совершения сделки) объектов, подобных оцениваемому, обычно составляет 2 - 6 месяцев. По истечении данного срока собственник, как правило, принимает решение о снижении стоимости.

3 Характер использования. Объекты сравнения №1,2,3,5 имеют характер использования, отличающийся от объекта оценки. Оценщик применил понижающую корректировку, так как приведение данных объектов сравнения по характеру использования, подобного объекту оценки, не потребует дополнительных материальных затрат.

Рыночная стоимость зерносклада, кад.номер 67:20:0240101:428, общей площадью 871,1 кв.м, рассчитанная при использовании метода сравнения продаж на 02 декабря 2015 года составляет (округленно) – 457 639,00 (четыреста пятьдесят семь тысяч шестьсот тридцать девять) рублей 00 копеек с учетом НДС.

НДС 18% - 69 809 рублей

Рыночная стоимость зерносклада, кад.номер 67:20:0240101:428, общей площадью 871,1 кв.м, рассчитанная при использовании метода сравнения продаж на 02 декабря 2015 года составляет (округленно) – 387 829 (триста восемьдесят семь тысяч восемьсот двадцать девять) рублей 00 копеек без НДС.

Здание Бани, кад.номер 67:20:0240101:425, общей площадью 98,3 кв.м.

Объект – аналог №1

АДМИНИСТРАЦИЕЙ КРАСНОГОРОДСКОГО РАЙОНА ПСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ в июне 2015 года были проведены торги, предметом которых являлась плата за нежилое здание, общей площадью 128,6 кв.м., расположенное по адресу: Псковская область, Красногородский р-н, д. Платишино, ул. Новоселов

Цена продажи: 39 900,00 руб

Источник информации: <http://torgi.gov.ru/>

Объект – аналог №2

КОМИТЕТОМ ПО УПРАВЛЕНИЮ ИМУЩЕСТВОМ РЖЕВСКОГО РАЙОНА ТВЕРСКОЙ ОБЛАСТИ в мае 2015 года были проведены торги, предметом которых являлась плата за нежилое здание (ремонтная мастерская), общей площадью 274,7 кв.м., с кадастровым № 69:27:0000025:288, расположенное по адресу: Тверская область, Ржевский район, с/п «Хорошево», д. Костерево, д. 31

Цена продажи: 83000,00 руб

Источник информации: <http://torgi.gov.ru/>

Объект – аналог №3

МИНИСТЕРСТВОМ ИМУЩЕСТВЕННЫХ И ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ РЯЗАНСКОЙ ОБЛАСТИ в сентябре 2015 года были проведены торги, предметом которых являлась плата за нежилое здание (баня), общей площадью 90,0 кв.м., с кадастровым № 62:15:0090303:129, расположенное по адресу: Рязанская область, Рязанский район, с. Борисково, ул. Колхозная, д. 8а

Цена продажи: 35 860,73 руб

Источник информации: <http://torgi.gov.ru/>

Объект – аналог №4

Бельковской сельской администрацией Почепского района Брянской области в марте 2015 года были проведены торги, предметом которых являлась плата за нежилое здание (школа), общей площадью 162,9 кв.м., расположенное по адресу: Брянская область, Почепский район, д. Козловка, ул.Школьная, д.17.

Цена продажи: 35000,00 руб

Источник информации: <http://torgi.gov.ru/>

Объект – аналог №5

КОМИТЕТОМ ПО УПРАВЛЕНИЮ МУНИЦИПАЛЬНЫМ ИМУЩЕСТВОМ АДМИНИСТРАЦИИ КЛИМОВСКОГО РАЙОНА БРЯНСКОЙ ОБЛАСТИ в августе 2015 года были проведены торги, предметом которых являлась плата за нежилое здание (склад), общей площадью 165,3 кв.м., расположенное по адресу: Брянская область, Климовский район, д. Рудня

Цена продажи: 47300,00 руб

Источник информации: <http://torgi.gov.ru/>

Объект – аналог №6

Бельковской сельской администрацией Почепского района Брянской области в марте 2015 года были проведены торги, предметом которых являлась плата за нежилое здание (школа), общей площадью 255,8 кв.м., расположенное по адресу: Брянская область, Почепский район, д. Козловка, ул. Школьная, д.17.

Цена продажи: 85000,00 руб

Источник информации: <http://torgi.gov.ru/>

Таблица 15. Расчет скорректированных стоимостей аналогов нежилого здания – бани, кад.номер 67:20:0240101:425, общей площадью 98,3 кв.м

	Объект оценки	Аналог №1	Аналог № 2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5	Аналог №6
цена предложения , руб		39 900,00	83 000,00	35 860,73	35 000,00	47 300,00	85 000,00
площадь нежилого здания, кв.м.	98,3	128,6	274,70	90,0	162,9	165,3	255,80
цена, руб./ кв.м.		310,3	302,1	398,5	214,9	286,15	332,29
Корректировка в%		1,00	1,00	1,0	1,0	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		310,3	302,1	398,5	214,9	286,15	332,29
Скидка на торг		1,0	1,0	1,0	1,0	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		310,3	302,1	398,5	214,9	286,15	332,29
Вид права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка в%		1,0	1,0	1,0	1,0	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		310,3	302,1	398,5	214,86	286,15	332,29
Дата продажи/предложения		июнь 2015 г.	май 2015 г.	сентябрь 2015 г.	март 2015г.	август 2015г.	март 2015г.
Корректировка в%		1,0	1,1	1,0	1,1	1,00	1,10
Скорректированная цена, руб.		310,3	332,4	398,5	236,34	286,15	365,52
Местоположение	Смоленская область, Темкинский район, с/п Аносовское, д. Нарытка, д.б/н	Псковская область, д.Платишино	Тверская область, д. Костерево	Рязанская область, д. Борисково	Брянская область, д. Козловка	Брянская область, д. Рудня	Саратовская обл, д. Козловка
Корректировка в %		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		310,3	332,4	398,5	236,34	286,15	365,52
Транспортная доступность	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных
Корректировка		1,0	1,0	1,0	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		310,3	332,4	398,5	236,34	286,15	365,52
Тип объекта и расположение	1- этажный	1- этажный	1- этажный	1- этажный	1- этажный	1- этажный	1- этажный
Корректировка		1,0	1,0	1,0	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		310,3	332,4	398,5	236,34	286,15	365,52
Характер использования	баня	нежилое здание	мастерская	баня	нежилое здание школа	склад	нежилое здание школа
Корректировка в		1,0	1,1	1,00	1,10	1,10	1,10
Скорректированная цена, руб.		310,3	365,6	398,5	259,98	314,76	402,07
Коммуникации	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных
Корректировка		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		310,3	365,6	398,5	259,98	314,76	402,07
Дополнительная информация / тех.состояние	требуется ремонта	нет	з/уч	з/уч	нет	нет	нет
Корректировка		1,0	0,9	0,9	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		310,3	329,0	358,6	259,98	314,76	402,07
Количество корректировок		0,0	3,0	1,0	2,00	1,00	2,00
Вес аналога		0,34	0,08	0,17	0,12	0,17	0,12
Скорректированная цена, руб.		105,5	26,3	61,0	31,20	53,51	48,25

НДС %		1,18	1,18	1,18	1,18	1,18	1,18
Скорректированная цена, руб.		124,5	31,1	71,9	36,81	63,14	56,93
Стоимость 1 кв. м объекта оценки	384,36						
Общая площадь, кв. м.	98,30						
Рыночная стоимость нежилого здания с учетом НДС	37 782,88						
НДС %	5 763,49						
Рыночная стоимость нежилого здания без НДС	32 019,39						

В процессе расчетов были внесены корректировки, которые применялись с целью обеспечения наибольшей степени сопоставимости оцениваемого объекта с объектами – аналогами.

Были внесены следующие корректировки:

1. Дата продажи/ предложения. Срок экспозиции (период времени, начиная с даты представления на открытый рынок, и до даты совершения сделки) объектов, подобных оцениваемому, обычно составляет 2 - 6 месяцев. По истечении данного срока собственник, как правило, принимает решение о снижении стоимости.

3 Характер использования. Объекты сравнения №2,4,5,6 имеют характер использования, отличающийся от объекта оценки. Оценщик применил повышающую корректировку, так как приведение данных объектов сравнения по характеру использования, подобного объекту оценки, потребует дополнительных материальных затрат.

Рыночная стоимость здания бани, кад.номер 67:20:0240101:425, общей площадью 98,3 кв.м, рассчитанная при использовании метода сравнения продаж на 02 декабря 2015 года составляет (округленно) – 37 783 (тридцать семь тысяч семьсот восемьдесят три) рубля 00 копеек с учетом НДС.

НДС 18% - 5 763 рублей

Рыночная стоимость здания бани, кад.номер 67:20:0240101:425, общей площадью 98,3 кв.м, рассчитанная при использовании метода сравнения продаж на 02 декабря 2015 года составляет (округленно) – 32 019 (тридцать две тысячи девятнадцать) рублей 00 копеек без НДС.

Жилая квартира

Квартира в 2-х квартирном жилом доме

Объект – аналог №1

КОМИТЕТОМ ПО УПРАВЛЕНИЮ ИМУЩЕСТВОМ АДМИНИСТРАЦИИ ЗАПАДНОДВИНСКОГО РАЙОНА ТВЕРСКОЙ ОБЛАСТИ в феврале 2015 года были проведены торги, предметом которых являлась плата за жилой дом, с кадастровым номером 69:08:0151201:45, общей площадью 40,6 кв.м., расположенный по адресу: Тверская обл., Западнодвинский район, Западнодвинское сельское поселение, д. Лазарево, ул. Центральная, д. 11

Цена продажи: 56900,00 руб

Источник информации: <http://torgi.gov.ru/>

Объект – аналог №2

Жилой дом, общей площадью 50,0 кв.м, расположенный по адресу: Псковская область, д. Новая Деревня

Предложено для продажи: август 2015г.

Инженерные коммуникации: нет данных

Цена продажи: 70000,00 рублей

Источник информации: <http://www.domofond.ru/dom>

70 000 РУБ.
Дом на продажу
Псков, Псковская область
Лесной

Дом 60 м² на участке 9 сот.

Продан домиком, обложен кирпичом, 3 комнаты и кухня в деревне Новая деревня. Документы готовы, все вопросы по телефону. Торг. Срочно. Ирина

☆ В избранное

Частное лицо
александр
Размещает объявления: 6 мес.
Сбыта/покупки: 1

89211163230

Пожалуйста, скажите, что вы нашли это объявление на Domofond.ru

Ваше имя
Ваш e-mail
Ваш телефон

Меня интересует этот объект, пожалуйста, расскажите о нем подробнее

☒ Сохранить меня
☒ Я хочу получать на почту новые объявления от Domofond.ru

Отправить

Отправляя это сообщение, вы принимаете условия Пользовательского соглашения

Информация о предложении

Цена: 70 000 РУБ.	Этажность: 1
Цена за м²: 1 400 РУБ.	Площадь: 900 / 50м²
Тип: Дом	Дата обновления объявления: 23/08/2015
Тип объекта: Дом	Дата публикации объявления: 02/01/2015
Материал здания: Другое	Номер в каталоге: 114057340

<http://www.domofond.ru/dom-na-prodazhu-loknya-114057340>

Объект – аналог №3

Жилой дом, общей площадью 35,0 кв.м, расположенный по адресу: Смоленская область, г. Смоленск

Предложено для продажи: декабрь 2015г.

Инженерные коммуникации: нет данных

Цена продажи: 50000,00 рублей

Источник информации: <http://www.domofond.ru/dom>

50 000 РУБ.
Рассчитать ипотеку

Дом на продажу
Смоленск, Смоленская область
Смоленск

В избранное



1 из 2 Все фото

Частное лицо
Сергей
Размещает объявления: 13 дн.
Объявлений о продаже: 1
89529929419

Пожалуйста, скажите, что Вы нашли это объявление на Domofond.ru

Ваше имя

Ваш e-mail

Ваш телефон

Меня интересует этот объект, пожалуйста, расскажите о нем подробнее

☒ Запомнить меня

☒ Я хочу получать на почту новые объявления от Domofond.ru

Отправить

Информация о предложении

Цена: 50 000 РУБ.	Этажность: 1
Цена за м²: 1 429 РУБ.	Площадь: 3 000 / 35м²
Тип: Дом	Дата публикации объявления: 29/12/2015
Тип объекта: Дом	Номер в каталоге: 143619981
Материал здания: Бревно	

<http://www.domofond.ru/dom-na-prodazhu-smolensk-143619981>

Объект – аналог №4

Жилой дом, общей площадью 85,0 кв.м, расположенный по адресу: Псковская обл. Красногородский район

Предложено для продажи: декабрь 2015г.

Инженерные коммуникации: нет данных

Цена продажи: 95000,00 рублей

Источник информации: <http://pskov.cottage.ru>

Продается дом (коттедж) за 95 000 ₽

[Фото 21](#)[На карте](#)

Характеристики

От города:	410 км
Район:	Красногородский район
Рядом:	Лукино, Мехово, Роголи
Площадь дома:	85 кв.м
Участок:	6 – 8 соток
Площади участков, от:	6
Площади участков, до:	8
Технология:	7
Цена за кв.м:	1118
Внутренняя отделка:	под отделку
Водоснабжение:	есть, водонапорная башня
Электричество:	есть 2 кВт
Канализация:	есть

[показать все](#)[Добавить к сравнению](#)[В избранное](#)[Распечатать](#)[Поднять по SMS](#)[Следить за ценой](#)[Пожаловаться](#)

Контактная информация

Александр**+7-911-960-84-83**

Дом из бруса, обложен кирпичом, 1990г.п., общей площадью 85м², жилая 52м². В доме три комнаты и кухня. Три печки. На участке 8 соток расположены еще кирпичный хлев, дощатый сарай и дровяник. Дом требует замены нижних венцов, ремонта пола и печей и косметического ремонта. К дому пристроены веранда и холодный коридор. Нужно ремонтировать коридорный фундамент. Дом расположен в селе, где имеются магазин, почта, медпункт. В селе озеро. Улица асфальтирована. Проезд круглогодично. До СПб 410км., до Пскова 120км. Хотелось бы, чтобы у нас поселились трудолюбивые и порядочные люди, любящие русскую глубинку. Пожалуйста, не обращайтесь те, кто хотят поселить опустившихся, пьющих и ведущих аморальный образ жизни людей.

Инфраструктура

- магазин

<http://pskov.cottage.ru/objects/376601.html>

Объект – аналог №5

Жилой дом, общей площадью 57,0 кв.м, расположенный по адресу: Псковская обл. Печорский район, д. Иваново Болото
Предложено для продажи: август 2015г.

Инженерные коммуникации: нет данных

Цена продажи: 80000,00 рублей

Источник информации: <http://www.domofond.ru/dom>

80 000 РУБ.

Дом на продажу

Печоры, Псковская область

Печоры

★ В избранное



Дом 57 м² на участке 50 сот.

Продам Дом!!! В Печорском районе (Д.Иваново Болото) Дом пригодится для постоянно жилья есть садик и школа. Хоз постройки два сарая баня туалет в доме. Документы готовы хозяин.

Компания:

Иван

Размещает объявления: 3 года 4 мес.

Объявлений о продаже: 6

89532431507

Пожалуйста, скажите, что Вы нашли это объявление на Domofond.ru

Ваше имя

Ваш e-mail

Ваш телефон

Меня интересует этот объект, пожалуйста, расскажите о нем подробнее.

☒ Запомнить меня

☒ Я хочу получать на почту похожие объявления от Domofond.ru

Отправить

Отправляя это сообщение, вы принимаете условия [Пользовательского соглашения](#)

Информация о предложении

Цена: 80 000 РУБ.

Этажность: 1

Цена за м²: 1 404 РУБ.

Площадь: 5 000 / 57м²

Тип: Дом

Дата публикации объявления: 31/08/2015

Тип объекта: Дом

Номер в каталоге: 115328842

Материал здания: Бревно

Объект – аналог №6

Жилой дом, общей площадью 56,0 кв.м, расположенный по адресу: Смоленская область, г. Смоленск

Предложено для продажи: декабрь 2015г.

Инженерные коммуникации: нет данных

Цена продажи: 89000,00 рублей

Источник информации: <http://www.domofond.ru/dom>

89 000 РУБ.

Рассчитать ипотеку

Дом на продажу

Смоленск, Смоленская область

Смоленск

★ В избранное



Дом 56 м² на участке 6 сот.

продам дом 56 кв.м участок 6 соток печное отопление ,возможность проведения газа

Компания:

Юлия

Размещает объявления: 1 мес.

Объявлений о продаже: 3

89203114768

Пожалуйста, скажите, что Вы нашли это объявление на Domofond.ru

Ваше имя

Ваш e-mail

Ваш телефон

Меня интересует этот объект, пожалуйста, расскажите о нем подробнее.

☒ Запомнить меня☒ Я хочу получать на почту похожие объявления от Domofond.ru

Отправить

Отправляя это сообщение, вы принимаете условия [Пользовательского соглашения](#)

Информация о предложении

Цена: 89 000 РУБ.

Этажность: 1

Цена за м²: 1 589 РУБ.

Площадь: 600 / 56м²

Тип: Дом

Дата публикации объявления: 14/12/2015

Тип объекта: Дом

Номер в каталоге: 141597231

Материал здания: Бревно

<http://www.domofond.ru/dom-na-prodazhu-smolensk-141597231>

Таблица 15. Расчет скорректированных стоимостей аналогов жилой квартиры, кад.номер 67:20:0240101:441, общей площадью 57,0 кв.м

	Объект оценки	Аналог №1	Аналог № 2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5	Аналог №6
цена предложения , руб		56 900,00	70 000,00	50 000,00	95 000,00	80 000,00	89 000,00
площадь нежилого здания, кв.м.	57,0	40,6	50,00	35,0	85,0	57,0	56,00
цена, руб./ кв.м.		1 401,5	1 400,0	1 428,6	1117,6	1403,51	1589,29
Корректировка в%		1,00	1,00	1,0	1,0	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		1 401,5	1 400,0	1 428,6	1117,6	1403,51	1589,29
Скидка на торг		1,0	0,9	0,9	0,9	0,90	0,90
Скорректированная цена, руб.		1 401,5	1 260,0	1 285,7	1005,9	1263,16	1430,36
Вид права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка в%		1,0	1,0	1,0	1,0	1,00	1,00

Скорректированная цена, руб.		1 401,5	1 260,0	1 285,7	1005,88	1263,16	1589,29
Дата продажи/предложения		февраль 2015 г.	август 2015 г.	декабрь 2015г.	август 2015 г.	август 2015г.	декабрь 2015г.
Корректировка в %		1,12	1,0	1,0	1,0	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		1 569,7	1 260,0	1 285,7	1005,88	1263,16	1589,29
Местоположение	Смоленская область, Темкинский район, с/п Аносовское, д. Нарытка, д.б/н	Тверская область, г. Западна Двина	Псковская область, д. Новая деревня	Смоленская область, г. Смоленск	Псковская область, красногородский р-н	Псковская область, д. Иваново Болото	Смоленская область, г.Смоленск
Корректировка в %		0,90	1,00	0,90	1,00	1,00	0,90
Скорректированная цена, руб.		1 412,7	1 260,0	1 157,1	1005,88	1263,16	1430,36
Транспортная доступность	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных
Корректировка		1,0	1,0	1,0	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		1 412,7	1 260,0	1 157,1	1005,88	1263,16	1430,36
Тип объекта и расположение	1- этажный	1- этажный	1- этажный	1- этажный	1- этажный	1- этажный	1- этажный
Корректировка		1,0	1,0	1,0	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		1 412,7	1 260,0	1 157,1	1005,88	1263,16	1430,36
Характер использования	квартира в 2х квартирном доме	жилой дом	жилой дом	жилой дом	жилой дом	жилой дом	жилой дом
Корректировка в		0,95	0,95	0,95	0,95	0,95	0,95
Скорректированная цена, руб.		1 342,1	1 197,0	1 099,3	955,59	1200,00	1358,84
Коммуникации	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	водоснабжение	нет данных	нет данных
Корректировка		1,00	1,00	1,00	0,95	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		1 342,1	1 197,0	1 099,3	907,81	1200,00	1358,84
Дополнительная информация / тех.состояние	нет	нет	нет	нет	требует ремонта	хоз.постройки	возможность подведения газа
Корректировка		1,0	1,0	1,0	1,10	0,95	0,90
Скорректированная цена, руб.		1 342,1	1 197,0	1 099,3	998,59	1140,00	1222,96
Количество корректировок		3,0	2,0	3,0	4,00	3,00	4,00
Вес аналога		0,17	0,25	0,17	0,12	0,17	0,12
Скорректированная цена, руб.		228,1	299,3	186,9	119,83	193,80	146,75
НДС %		1,18	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		269,2	299,3	186,9	119,83	193,80	146,75
Стоимость 1 кв. м объекта оценки	1 215,73						
Общая площадь, кв. м.	57,00						
Рыночная стоимость нежилого здания с учетом НДС	69 296,62						
НДС %	10 570,67						
Рыночная стоимость нежилого здания без НДС	58 725,95						

В процессе расчетов были внесены корректировки, которые применялись с целью обеспечения наибольшей степени сопоставимости оцениваемого объекта с объектами – аналогами.

Были внесены следующие корректировки:

1. Дата продажи/ предложения. Срок экспозиции (период времени, начиная с даты представления на открытый рынок, и до даты совершения сделки) объектов, подобных оцениваемому, обычно составляет 2 - 6 месяцев. По истечении данного срока собственник, как правило, принимает решение о снижении стоимости.

3 Характер использования. Объекты сравнения №1,2,3,4,5,6 имеют характер использования, отличающийся от объекта оценки. Оценщик применил понижающую корректировку, так как приведение данных объектов сравнения по характеру использования, подобного объекту оценки, не потребует дополнительных материальных затрат.

Рыночная стоимость жилой квартиры, кад.номер 67:20:0240101:441, общей площадью 57 кв.м, рассчитанная при использовании метода сравнения продаж на 02 декабря 2015 года составляет (округленно) – 69 296 (шестьдесят девять тысяч двести девяносто шесть) рублей 00 копеек с учетом НДС.

НДС 18% - 10 570 рублей

Рыночная стоимость жилой квартиры, кад.номер 67:20:0240101:441, общей площадью 57 кв.м, рассчитанная при использовании метода сравнения продаж на 02 декабря 2015 года составляет (округленно) – 58 725 (пятьдесят восемь тысяч семьсот двадцать пять) рублей 00 копеек без НДС.

Жилой дом, расположенный по адресу: Смоленская область, Темкинский район, с/п Аносовское, д.Нарытка, ул. Центральная, д.18, кад.номер 67:20:0240101:443. Назначение - жилое, 2 - этажный, общей площадью 446 кв.м.

Данный объект оценки является жилым домом только в правоустанавливающих документах, так как проживание в нем невозможно. Анализ ННЭИ показал, что проведение реконструкции данного объекта с небольшими финансовыми затратами способно превратить его в нежилой объект, поэтому для объектов сравнения использовались нежилые здания.

Объект – аналог №1

АДМИНИСТРАЦИЕЙ ВСХОДСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ УГРАНСКОГО РАЙОНА СМОЛЕНСКОЙ ОБЛАСТИ в ноябре 2015 года были проведены торги, предметом которых являлась плата за нежилое двухэтажное здание, общей площадью 541,5 кв.м., расположенное по адресу: Смоленская область, Угранский район, с.Всходы

Цена продажи: 105 800,00 руб

Источник информации: <http://torgi.gov.ru/>

Объект – аналог №2

ИНЫМ ОРГАНОМ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ КОМИТЕТОМ ПО УПРАВЛЕНИЮ МУНИЦИПАЛЬНЫМ ИМУЩЕСТВОМ ОСТРОВСКОГО РАЙОНА ПСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ в октябре 2015 года были проведены торги, предметом которых являлась плата за нежилое здание, общей площадью 505,0 кв.м., расположенное по адресу: Псковская область, Островский район, с.п. "Городищенская волость", д. Влазово, ул. Советская, д.3

Дополнительная информация: земельный участок площадью 1500,00 кв.м

Цена продажи: 113400,00 руб

Источник информации: <http://torgi.gov.ru/>

Объект – аналог №3

БЕЛОБЕРЕЗКОВСКОЙ ПОСЕЛКОВОЙ АДМИНИСТРАЦИЕЙ ТРУБЧЕВСКОГО РАЙОНА БРЯНСКОЙ ОБЛАСТИ в ноябре 2015 года были проведены торги, предметом которых являлась плата за объект незавершенного строительства – одноэтажного кирпичного здания, общей площадью 448,4,0 кв.м., расположенного по адресу: Брянская область, Трубчевский район, пгт. Белая Березка, ул. Дзержинского 18

Цена продажи: 99000,00 руб

Источник информации: <http://torgi.gov.ru/>

Объект – аналог №4

КОМИТЕТОМ ПО УПРАВЛЕНИЮ ИМУЩЕСТВОМ РЖЕВСКОГО РАЙОНА ТВЕРСКОЙ ОБЛАСТИ в ноябре 2015 года были проведены торги, предметом которых являлась плата за нежилое здание, общей площадью 433,7 кв.м., расположенное по адресу: Тверская область, Ржевский район, с/п «Итомля», д. Сытьково, д. 32.

Дополнительная информация: земельный участок площадью 3354,00 кв.м

Цена продажи: 168 840,00 руб

Источник информации: <http://torgi.gov.ru/>

Объект – аналог №5

КОМИТЕТОМ ПО УПРАВЛЕНИЮ ИМУЩЕСТВОМ РЖЕВСКОГО РАЙОНА ТВЕРСКОЙ ОБЛАСТИ в ноябре 2015 года были проведены торги, предметом которых являлась плата за нежилое здание, общей площадью 336,5 кв.м., расположенное по адресу: Тверская область, Ржевский район, с/п «Итомля», д. Сытьково, д. 29.

Дополнительная информация: земельный участок площадью 1560,00 кв.м

Цена продажи: 74 025,00 руб

Источник информации: <http://torgi.gov.ru/>

Объект – аналог №5

АДМИНИСТРАЦИЕЙ КАЛИНИНСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ НОВГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ в сентябре 2015 года были проведены торги, предметом которых являлась плата за здание многоквартирного двухэтажного дома, общей площадью 629,6 кв.м., расположенного по адресу: Новгородская область, Мошенской район, с/п Калининское, п. Октябрьский, д.25

Дополнительная информация: земельный участок площадью 571,00 кв.м

Цена продажи: 235 200,00 руб

Источник информации: <http://torgi.gov.ru/>

Таблица 16. Расчет скорректированных стоимостей аналогов жилого дома, кад.номер 67:20:0240101:443, общей площадью 446,0 кв.м

	Объект оценки	Аналог №1	Аналог № 2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5	Аналог №6
цена предложения ,		105 800,00	113 400,00	99 000,00	168 840,00	74 025,00	235 200,00

руб							
площадь нежилого здания, кв.м.	446,0	541,5	505,00	448,4	433,7	336,5	629,60
цена, руб./ кв.м.		195,4	224,6	220,8	389,3	219,99	373,57
Корректировка в%		1,00	1,00	1,0	1,0	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		195,4	224,6	220,8	389,3	219,99	373,57
Скидка на торг		1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
Скорректированная цена, руб.		195,4	224,6	220,8	389,3	219,99	373,57
Вид права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка в%		1,0	1,0	1,0	1,0	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		195,4	224,6	220,8	389,30	219,99	373,57
Дата продажи/предложения		ноябрь 2015 г.	октябрь 2015 г.	ноябрь 2015 г.	ноябрь 2015 г.	ноябрь 2015 г.	сентябрь 2015г.
Корректировка в%		1,00	1,0	1,0	1,0	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		195,4	224,6	220,8	389,30	219,99	373,57
Местоположение	Смоленская область, Темкинский район, с/п Аносовское, д. Нарытка, ул. Центральная, д.18,	Смоленская область,с. Выходы	Псковская область, д. Влазово	Брянская область, пгт. Белая Березка	Тверская область,д. Сытьково	Тверская область,д. Сытьково	Новгородская область, п. Октябрьский
Корректировка в %		1,00	1,00	0,95	1,00	1,00	0,95
Скорректированная цена, руб.		195,4	224,6	209,7	389,30	219,99	354,89
Транспортная доступность	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных
Корректировка		1,0	1,0	1,0	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		195,4	224,6	209,7	389,30	219,99	354,89
Тип объекта и расположение	2- этажный	2- этажный	нет данных	1- этажный	нет данных	нет данных	2- этажный
Корректировка		1,00	1,00	1,05	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		195,4	224,6	220,2	389,30	219,99	354,89
Характер использования	нежилое	нежилое	нежилое	нежилое	нежилое	нежилое	многоквартирный дом
Корректировка в		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1
Скорректированная цена, руб.		195,4	224,6	220,2	389,30	219,99	354,89
Коммуникации	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет
Корректировка		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		195,4	224,6	220,2	389,30	219,99	354,89
Дополнительная информация / тех.состояние	отсутствие кровли, требует ремонта	нет	з/участок	незавершенное стр-во	з/участок	з/участок	з/участок
Корректировка		1,0	0,95	1,00	0,95	0,95	0,95
Скорректированная цена, руб.		195,4	213,33	220,23	369,84	208,99	320,29
Количество корректировок		0,0	1,0	2,0	1,00	1,00	3,00
Вес аналога		0,32	0,16	0,11	0,16	0,16	0,08
Скорректированная цена, руб.		62,5	34,1	24,2	59,17	33,44	25,62
НДС %		1,18	1,18	1,18	1,18	1,18	1,18
Скорректированная цена, руб.		73,8	40,3	28,6	69,83	39,46	30,24
Стоимость 1 кв. м объекта оценки	282,16						
Общая площадь, кв. м.	446,00						
Рыночная стоимость нежилого здания с учетом НДС	125 841,59						
НДС %	19 196,18						
Рыночная стоимость нежилого здания без	106 645,42						

НДС							
-----	--	--	--	--	--	--	--

В процессе расчетов были внесены корректировки, которые применялись с целью обеспечения наибольшей степени сопоставимости оцениваемого объекта с объектами – аналогами.

Были внесены следующие корректировки:

1. Местоположение. Объекты сравнения № 3,6 находятся в населенных пунктах с более развитой инфраструктурой, в отличие от объекта оценки. Выполнена понижающая корректировка.
2. Тип объекта и расположение. Объект сравнения №3 – одноэтажный, корректировка повышающая.
3. Дополнительная информация / тех.состояние. Продажа объектов – аналогов №2,4,5,6 осуществлялась с земельным участком. Данные объекты имеют понижающую корректировку.

Рыночная стоимость жилого дома, кад.номер 67:20:0240101:443, общей площадью 446 кв.м, рассчитанная при использовании метода сравнения продаж на 02 декабря 2015 года составляет (округленно) – 125 842 (сто двадцать пять тысяч восемьсот сорок два) рубль 00 копеек с учетом НДС.

НДС 18% - 19 196 рублей

Рыночная стоимость жилого дома, кад.номер 67:20:0240101:443, общей площадью 446 кв.м, рассчитанная при использовании метода сравнения продаж на 02 декабря 2015 года составляет (округленно) – 106 645 (сто шесть тысяч шестьсот сорок пять) рублей 00 копеек без НДС.

15.3.Определение рыночной стоимости объектов оценки доходным подходом

Земельные участки

Данный подход применим только к земельным участкам, приносящим доход, поскольку стоимость земельного участка определяется, исходя из способности земли, приносить доход в будущем на протяжении всего срока эксплуатации.

Подход применяется при оценке стоимости земельных участков, для которых возможно установить на основе анализа индивидуальных ставок арендной платы за земли аналогичного качества, уровень этой категории доходов.

Арендная плата отражает величину земельной ренты, т.к. устанавливается с учетом основных рентообразующих факторов и учитывает реальный уровень доходов арендаторов по направлениям их функциональной деятельности.

В рамках доходного подхода по определению рыночной стоимости применяются метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования. Метод капитализации земельной ренты применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Для земельных участков застроенных или предназначенных под застройку величина ренты может рассчитываться как доход от сдачи в аренду земельного участка.

Данный метод основан на определении величины дохода от владения участком и ставки капитализации, целесообразен для оценки земельных участков, приносящих постоянный или равномерно изменяющийся доход.

Но земельный участок с разрешенным использованием – для обслуживания автотранспорта лишь косвенно участвует в получении дохода.

Метод остатка дохода, приходящегося на земельный участок, основан на определении дохода от земельного участка, застроенного объектами недвижимости. При данном методе существует трудность в распределении доходов, относящихся к пассивной и активной части основных производственных средств (земельному участку, зданию и производственному оборудованию).

Метод предполагаемого использования основан на определении валового дохода от продажи земельных участков.

Оценка рыночной стоимости земельного участка осуществляется путем преобразования в текущую стоимость ожидаемой земельной ренты в виде арендных платежей или чистого операционного дохода за период владения землей и выручки от перепродажи участка или единого объекта недвижимости.

Общество с ограниченной ответственностью «ТемАгро» признано решением суда банкротом и в отношении него открыто конкурсное производство, в связи, с чем предприятие не ведет деятельность с момента введения наблюдения определением арбитражного суда Смоленской области, дело № А62-7530/2014 от 12.01.2015 г., в отношении ООО «ТемАгро».

Но доходный подход применим только к земельным участкам, приносящим доход, поскольку стоимость земельного участка определяется, исходя из способности земли, приносить доход в будущем на протяжении всего срока эксплуатации, поэтому применение методов доходного подхода не представляется возможным.

Согласно ФСО №3 п. 8, оценщик отказывается от применения методов доходного подхода при оценке земельных участков.

Нежилые здания

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

При оценке недвижимого имущества с позиции доходного подхода основным фактором, определяющим величину стоимости, является доход. Чем больше доход, приносимый объектом, тем больше величина его рыночной стоимости при прочих равных условиях. При этом имеют значение продолжительность периода получения возможного дохода, степень и вид рисков, сопровождающих данный процесс. Изучение соответствующей рыночной информации позволяет пересчитать эти выгоды в единую сумму текущей стоимости. Доходный подход заключается в том, что стоимость оцениваемого объекта рассчитывается как текущая стоимость будущих доходов от его использования.

Существует два метода пересчёта чистого дохода в текущую стоимость: метод прямой капитализации и метод дисконтирования денежных потоков.

Метод капитализация дохода используется, если прогнозируются постоянные или плавно изменяющиеся с незначительным темпом доходы. Величина стоимости определяется по методу прямой капитализации с использованием только двух переменных: спрогнозированной величины чистого годового дохода и соответствующей ставки капитализации. Таким образом, стоимость определяется делением спрогнозированного годового дохода на рыночное значение ставки капитализации. Несомненным достоинством метода капитализации дохода является то, что при всей своей математической простоте он на основе прямых рыночных данных учитывает косвенным образом все требования инвесторов к объекту инвестиций: уровень дохода и желаемую отдачу. При наличии требуемой информации метод капитализации дохода является наиболее надежным из доходных методов.

Процедура расчетов по данному методу имеет следующую последовательность:

1. Определение средневзвешенной годовой арендной платы по Объекту оценки;
2. Определение потенциального валового дохода;
3. Определение возможных потерь от простоя (недозагрузки) Объекта оценки и потерь при сборе арендной платы;
4. Определение действительного валового дохода;
5. Определение чистого операционного дохода;
6. Определение коэффициента капитализации дохода;

Второй метод, используемый в рамках доходного подхода - **метод дисконтирования денежных потоков** - определяет стоимость недвижимости как сумму текущих стоимостей будущих доходов путем раздельного дисконтирования каждого из периодических доходов и спрогнозированной будущей стоимости недвижимости. При этих расчетах используется ставка дисконтирования, в качестве которой применяется соответствующая ставка дохода на капитал, иначе называемая нормой прибыли или нормой отдачи. Этот метод является наиболее универсальным и может быть использован для оценки свободных земельных участков, незавершенного строительства, объектов капитального ремонта и реконструкции, то есть объектов оценки, прогноз доходов которых предполагает любую динамику их изменения. Несмотря на свою универсальность, с математической точки зрения метод дисконтирования денежных потоков является относительно сложным методом, так как требует тщательного обоснования сценария развития объекта в будущем, что в условиях нестабильного состояния рынка выполнить достаточно сложно.

Доходный подход рассматривает недвижимость с точки зрения инвестиционной привлекательности, то есть как объект вложения с целью получения в будущем соответствующего дохода. Необходимо учитывать, что использование ряда параметров, определяемых экспертно в доходном подходе (потери на недосбор арендной платы, ставка капитализации и др.), снижает достоверность определяемого значения стоимости и, соответственно, может искажать результаты оценки. Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы (ФСО 1, Часть IV. п. 21). На момент проведения оценки оценщик не располагал достоверной информацией, позволяющей прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. Отсутствует подтвержденная заказчиком в установленном порядке (ФСО 3, Часть IV. п. 11) информация о расходах, связанных с владением объекта оценки.

На основании положения пункта 20 Стандартов оценки, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 20.07.2007 г. № 256 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», оценщик отказывается от применения доходного подхода для определения рыночной стоимости нежилых зданий.

Жилые дома

Жилые дома предназначены для проживания граждан, поэтому являются недоходным объектом.

На основании положения пункта 20 Стандартов оценки, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 20.07.2007 г. № 256 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», оценщик отказывается от применения доходного подхода для определения рыночной стоимости жилых домов.

Жилая квартира

Жилая квартира также предназначена для проживания граждан, поэтому является недоходным объектом.

На основании положения пункта 20 Стандартов оценки, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 20.07.2007 г. № 256 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», оценщик отказывается от применения доходного подхода для определения рыночной стоимости жилой квартиры.

16. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ СТОИМОСТИ

В этом разделе обсуждаются достоинства и недостатки подходов, использованных в предыдущих разделах, а также значимость этих подходов при окончательном установлении стоимости объекта недвижимости.

Корректирующие поправки, применяемые к аналогам, рассчитывались по усредненным характеристикам и соответственно сами в себе уже содержат некоторую погрешность. Поправочные коэффициенты, которые также определяются на основе статистических данных, неизбежно содержат погрешность и также являются источником неопределенности.

Для согласования результатов необходимо определить веса, в соответствии с которыми отдельные, ранее полученные ориентиры, сформируют итоговую рыночную стоимость имущества.

№	Объект оценки	Затратный подход	Удельный вес подхода	Рыночная стоимость, руб.	Доходный подход	Удельный вес подхода	Рыночная стоимость, руб.	Сравнительный подход	Удельный вес подхода	Рыночная стоимость, руб.	Итоговая стоимость, руб.
1	Земельный участок, находится в 1000 м по направлению на юго-восток от ориентира д.Безмено, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Смоленская область, Темкинский район, с/п Павловское, АОЗТ "Ильинское", кад.номер 67:20:0030102:216, общей площадью 266011 кв.м	нет	0	0	нет	0	0	13979	1	13979	13979
2	Земельный участок, находится в 1400 м по направлению на север от ориентира д.Булгакова, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Смоленская область, Темкинский район, с/п Павловское, АОЗТ "Ильинское", кад.номер 67:20:0030102:225, общей площадью 119463 кв.м	нет	0	0	нет	0	0	61067	1	61067	61067
3	Земельный участок, находится в 300 м по направлению на восток от ориентира д.Кордюково, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Смоленская область, Темкинский район, с/п Павловское, АОЗТ "Ильинское", кад.номер 67:20:0030102:221, общей площадью 85123 кв.м	нет	0	0	нет	0	0	43513	1	43513	43513
4	Земельный участок, находится в 900 м по направлению на север от ориентира д.Булгакова, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Смоленская область, Темкинский район, с/п Павловское, АОЗТ "Ильинское", кад.номер 67:20:0030102:226, общей площадью 65065 кв.м	нет	0	0	нет	0	0	33260	1	33260	33260
5	Земельный участок, находится в 1300 м по направлению на юго-восток от ориентира д.Безмено, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Смоленская область, Темкинский район, с/п Павловское, АОЗТ "Ильинское" кад.номер 67:20:0030102:215, общей площадью 37964 кв.м	нет	0	0	нет	0	0	19406	1	19406	19406
6	Земельный участок, находится в 1000 м по направлению на северо-восток от ориентира д.Петровки, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Смоленская область, Темкинский район, с/п Павловское, АОЗТ "Ильинское" кад.номер 67:20:0030102:205, общей площадью 84604 кв.м	нет	0	0	нет	0	0	43248	1	43248	43248
7	Земельный участок, находится в 300 м по направлению на восток от ориентира д.Павловское, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Смоленская область, Темкинский район, с/п Павловское, АОЗТ "Ильинское", кад.номер 67:20:0030102:231, общей площадью 47237 кв.м	нет	0	0	нет	0	0	24146	1	24146	24146
8	Земельный участок, находится в 1700 м по направлению на северо-запад от ориентира д.Ильино, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Смоленская область, Темкинский район, с/п Павловское, АОЗТ "Ильинское", кад.номер 67:20:0030102:219, общей площадью 26988 кв.м	нет	0	0	нет	0	0	13796	1	13796	13796
9	Земельный участок, находится в 1400 м по направлению на юго-восток от ориентира д.Безмено, расположенного	нет	0	0	нет	0	0	95747	1	95747	95747

	за пределами участка, адрес ориентира: Смоленская область, Темкинский район, с/п Павловское, АОЗТ "Ильинское" кад.номер 67:20:0030102:217, общей площадью 187307 кв.м										
10	Земельный участок, находится в 400 м по направлению на восток от ориентира д.Кордюкова, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Смоленская область, Темкинский район, с/п Павловское, АОЗТ "Ильинское", кад.номер 67:20:0030102:222, общей площадью 234813 кв.м	нет	0	0	нет	0	0	120030	1	120030	120030
11	Земельный участок, находится в 100 м по направлению на запад от ориентира д.Ильино, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Смоленская область, Темкинский район, с/п Павловское, АОЗТ "Ильинское", кад.номер 67:20:0030102:209, общей площадью 199449 кв.м	нет	0	0	нет	0	0	101954	1	101954	101954
12	Земельный участок, находится в 1700 м по направлению на юго-восток от ориентира д.Безмено, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Смоленская область, Темкинский район, с/п Павловское, АОЗТ "Ильинское", кад.номер 67:20:0030102:218, общей площадью 319150 кв.м	нет	0	0	нет	0	0	163142	1	163142	163142
13	Здание Львоворохосушилки напольной, расположенной по адресу: Смоленская область, Темкинский район, с/п Аносовское, д. Нарытка, д.б/н кад.номер 67:20:0240101:445 . Назначение - нежилое, 1-этажное, общей площадью 856,5 кв.м	15750	1	15750	нет	0	0	нет	0	0	15750
14	Здание Бани, расположенное по адресу: Смоленская область, Темкинский район, с/п Аносовское, д.Нарытка, д.б/н, кад.номер 67:20:0240101:425. Назначение - нежилое, общей площадью 98,3 кв.м.	нет	0	0	нет	0	0	37783	1	37783	37783
15	Здание Коровника, расположенное по адресу: Смоленская область, Темкинский район, с/п Аносовское, д. Нарытка, д.б/н, кад.номер 67:20:0240101:427. Назначение-нежилое, 1-этажный, общей площадью 1338,4 кв.м	нет	0	0	нет	0	0	756 806	1	756 806	756 806
16	Здание Львоворохосушилки напольной, расположенной по адресу: Смоленская область, Темкинский район, с/п Аносовское, д. Нарытка, д.б/н кад.номер 67:20:0240101:424 . Назначение - нежилое, 1-этажное, общей площадью 797,7 кв.м	14700	1	14700	нет	0	0	нет	0	0	14700
17	Здание Зерносклада, расположенное по адресу: Смоленская область, Темкинский район, с/п Аносовское, д. Нарытка, д.б/н, кад.номер 67:20:0240101:428. Назначение-нежилое, 1-этажный, общей площадью 871,1 кв.м	нет	0	0	нет	0	0	457 639	1	457 639	457 639
18	Жилой дом, расположенный по адресу: Смоленская область, Темкинский район, с/п Аносовское, д.Нарытка, ул. Центральная, д.19, кад.номер 67:20:0240101:444. Назначение - жилое, 2-этажный, общей площадью 446,9 кв.м.	291200	1	291200	нет	0	0	нет	0	0	291200
19	Жилой дом, расположенный по адресу: Смоленская область, Темкинский район, с/п Аносовское, д.Нарытка, ул. Центральная, д.18, кад.номер 67:20:0240101:443. Назначение - жилое, 2-этажный, общей площадью 446 кв.м.	нет	0	0	нет	0	0	125 842	1	125 842	125 842

20	Квартира, расположенная по адресу: Смоленская область, Темкинский район, с/п Аносовское, д.Нарытка, ул. Советская, д.3, кв.2 кад.номер 67:20:0240101:441. Назначение - жилое, общей площадью 57 кв.м, этаж 1.	нет	0	0	нет	0	0	69 297	1	69 297	69 297
----	---	-----	---	---	-----	---	---	--------	---	--------	--------

Указание границ интервала рыночной стоимости объектов оценки в Задании на оценку не предусмотрено.

17. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

№	Объекты оценки	Рыночная стоимость объектов оценки, на дату оценки с учетом округления
1	Земельный участок, находится в 1000 м по направлению на юго-восток от ориентира д.Безмено, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Смоленская область, Темкинский район, с/п Павловское, АОЗТ "Ильинское", кад.номер 67:20:0030102:216, общей площадью 266011 кв.м	135979 (сто тридцать пять тысяч девятьсот семьдесят девять) рублей 00 копеек.
2	Земельный участок, находится в 1400 м по направлению на север от ориентира д.Булгакова, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Смоленская область, Темкинский район, с/п Павловское, АОЗТ "Ильинское", кад.номер 67:20:0030102:225, общей площадью 119463 кв.м	61067 (шестьдесят одна тысяча шестьдесят семь) рублей 00 копеек.
3	Земельный участок, находится в 300 м по направлению на восток от ориентира д.Кордюково, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Смоленская область, Темкинский район, с/п Павловское, АОЗТ "Ильинское", кад.номер 67:20:0030102:221, общей площадью 85123 кв.м	43513 (сорок три тысячи пятьсот тринадцать) рублей 00 копеек.
4	Земельный участок, находится в 900 м по направлению на север от ориентира д.Булгакова, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Смоленская область, Темкинский район, с/п Павловское, АОЗТ "Ильинское", кад.номер 67:20:0030102:226, общей площадью 65065 кв.м	33260 (тридцать три тысячи двести шестьдесят) рублей 00 копеек.
5	Земельный участок, находится в 1300 м по направлению на юго-восток от ориентира д.Безмено, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Смоленская область, Темкинский район, с/п Павловское, АОЗТ "Ильинское" кад.номер 67:20:0030102:215, общей площадью 37964 кв.м	19406 (девятнадцать тысяч четыреста шесть) рублей 00 копеек.
6	Земельный участок, находится в 1000 м по направлению на северо-восток от ориентира д.Петровки, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Смоленская область, Темкинский район, с/п Павловское, АОЗТ "Ильинское" кад.номер 67:20:0030102:205, общей площадью 84604 кв.м	43248 (сорок три тысячи двести сорок восемь) рублей 00 копеек.
7	Земельный участок, находится в 300 м по направлению на восток от ориентира д.Павловское, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Смоленская область, Темкинский район, с/п Павловское, АОЗТ "Ильинское", кад.номер 67:20:0030102:231, общей площадью 47237 кв.м	24146 (двадцать четыре тысячи сто сорок шесть) рублей 00 копеек.
8	Земельный участок, находится в 1700 м по направлению на северо-запад от ориентира д.Ильино, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Смоленская область, Темкинский район, с/п Павловское, АОЗТ "Ильинское", кад.номер 67:20:0030102:219, общей площадью 26988 кв.м	13796 (тринадцать тысяч семьсот девяносто шесть) рублей 00 копеек.
9	Земельный участок, находится в 1400 м по направлению на юго-восток от ориентира д.Безмено, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Смоленская область, Темкинский район, с/п Павловское, АОЗТ "Ильинское" кад.номер 67:20:0030102:217, общей площадью 187307 кв.м	95747 (девяносто пять тысяч семьсот сорок семь) рублей 00 копеек.
10	Земельный участок, находится в 400 м по направлению на восток от ориентира д.Кордюкова, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Смоленская область, Темкинский район, с/п Павловское, АОЗТ "Ильинское", кад.номер 67:20:0030102:222, общей площадью 234813 кв.м	120030 (сто двадцать тысяч тридцать) рублей 00 копеек.
11	Земельный участок, находится в 100 м по направлению на запад от ориентира д.Ильино, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Смоленская область, Темкинский район, с/п Павловское, АОЗТ "Ильинское", кад.номер 67:20:0030102:209, общей площадью 199449 кв.м	101954 (сто одна тысяча девятьсот пятьдесят четыре) рубля 00 копеек.
12	Земельный участок, находится в 1700 м по направлению на юго-восток от ориентира д.Безмено, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Смоленская область, Темкинский район, с/п Павловское, АОЗТ "Ильинское", кад.номер 67:20:0030102:218, общей площадью 319150 кв.м	163142 (сто шестьдесят три тысячи сто сорок два) рубля 00 копеек.
13	Здание Львоворохосушки напольной, расположенной по адресу: Смоленская область, Темкинский район, с/п Аносовское, д. Нарытка, д.б/н кад.номер 67:20:0240101:445 . Назначение - нежилое, 1-этажное, общей площадью 856,5 кв.м	15750 (пятнадцать тысяч семьсот пятьдесят) рублей 00 копеек

14	Здание Бани, расположенное по адресу: Смоленская область, Темкинский район, с/п Аносовское, д.Нарытка, д.б/н, кад.номер 67:20:0240101:425. Назначение - нежилое, общей площадью 98,3 кв.м.	37783 (тридцать семь тысяч семьсот восемьдесят три) рубля 00 копеек
15	Здание Коровника, расположенное по адресу: Смоленская область, Темкинский район, с/п Аносовское, д. Нарытка, д.б/н, кад.номер 67:20:0240101:427. Назначение-нежилое, 1-этажный, общей площадью 1338,4 кв.м	756806 (семьсот пятьдесят шесть тысяч восемьсот шесть) рублей 00 копеек
16	Здание Льноворохосушки напольной, расположенной по адресу: Смоленская область, Темкинский район, с/п Аносовское, д. Нарытка, д.б/н кад.номер 67:20:0240101:424 . Назначение - нежилое, 1-этажное, общей площадью 797,7 кв.м	14700 (четырнадцать тысяч семьсот) рублей 00 копеек
17	Здание Зерносклада, расположенное по адресу: Смоленская область, Темкинский район, с/п Аносовское, д. Нарытка, д.б/н, кад.номер 67:20:0240101:428. Назначение-нежилое, 1-этажный, общей площадью 871,1 кв.м	457639 (четыреста пятьдесят семь тысяч шестьсот тридцать девять) рублей 00 копеек
18	Жилой дом, расположенный по адресу: Смоленская область, Темкинский район, с/п Аносовское, д.Нарытка, ул. Центральная, д.19, кад.номер 67:20:0240101:444. Назначение - жилое, 2-этажный, общей площадью 446,9 кв.м.	291200 (двести девяносто одна тысяча двести) рублей 00 копеек
19	Жилой дом, расположенный по адресу: Смоленская область, Темкинский район, с/п Аносовское, д.Нарытка, ул. Центральная, д.18, кад.номер 67:20:0240101:443. Назначение - жилое, 2-этажный, общей площадью 446 кв.м.	125842 (сто двадцать пять тысяч восемьсот сорок два) рубля 00 копеек
20	Квартира, расположенная по адресу: Смоленская область, Темкинский район, с/п Аносовское, д.Нарытка, ул. Советская, д.3, кв.2 кад.номер 67:20:0240101:441. Назначение - жилое, общей площадью 57 кв.м, этаж 1.	69296 (шестьдесят девять тысяч двести девяносто шесть) рублей
	Итого	2 624 304 (два миллиона шестьсот двадцать четыре тысячи триста четыре) рубля 00 копеек

Рыночная стоимость объектов оценки, на 02 декабря 2015 года составляет (округленно) – 2 624 304 (два миллиона шестьсот двадцать четыре тысячи триста четыре) рубля 00 копеек.

18. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННОЙ НОРМАТИВНОЙ И СПРАВОЧНОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

1. Федеральный закон от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
2. Приказ Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. № 254 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)».
3. Приказ Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. № 255 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».
4. Приказ Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. № 256 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Об утверждении федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)».

Оценщик  Никитина Ю.С.

ПРИЛОЖЕНИЕ №1
Фото объектов оценки







**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:

Никитина Юлия Сергеевна
(фамилия, имя и отчество)

паспорт: серия 5810 № 066279, выдан 17.05.2011г.
Отделом УФМС России по Псковской области в городе Великие Луки
(орган, выдавший документ)

включен в реестр членов РОО:
«05» октября 2012г., регистрационный № 008191

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

Срок действия настоящего свидетельства 3 года с даты выдачи.
Выдано «05» октября 2015 года.

Президент  С.А. Табакова

0020071 *

**ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ**

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

Член Национальной федерации участников рынка недвижимости (РАСН) Ассоциацией членов Европейской группы оценщиков (TEGNA) Член Торгово-промышленной палаты Российской Федерации Член Международного комитета по стандартам оценки (IOSCI)

Выписка

из реестра саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Никитиной Юлии Сергеевны
(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что Никитина Юлия Сергеевна является членом Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков»

и включен(а) в реестр оценщиков «05» октября 2012г. за регистрационным № 008191

Дата выдачи «05» октября 2015г.

Президент саморегулируемой организации оценщиков  С.А. Табакова

Федеральная налоговая служба

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о государственной регистрации физического лица в качестве индивидуального предпринимателя

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

НИКИТИНА ЮЛИЯ СЕРГЕЕВНА
(фамилия, имя, отчество)

«12» «ноября» «2012» за основным государственным регистрационным номером записи о государственной регистрации индивидуального предпринимателя

3 1 2 6 0 2 5 1 9 4 0 0 0 2 7

Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы №2 по Псковской области
(наименование регистрирующего органа)

Должность уполномоченного лица регистрирующего органа

Заместитель начальника  Федотов Виктор Дмитриевич

М.П. (подпись, Ф.И.О.)

серия 60 №001081797

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

о профессиональной подготовке

Настоящий диплом выдан Никитиной Юлии Сергеевне «01» марта 2011 г. по «30» сентября 2011 г. за тем, что она(о) с «01» марта 2011 г. по «30» сентября 2011 г. прошла(а) профессиональную подготовку в (на) НОУ ВПО «Псковский филиал государственного профессионально-педагогического университета «Силерия» по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»

Государственная аттестационная комиссия решила с «30» сентября 2011 г. удостоверить право (соответствие квалификации) Никитиной Юлии Сергеевны на занятие профессиональной деятельностью в сфере оценки стоимости предприятия (бизнеса)

Город Москва «05» октября 2011 г.

Диплом является государственным документом о профессиональной деятельности

Диплом дает право на занятие только тех профессиональных должностей

Регистрационный номер 064



СТРАХОВАТЕЛЬ (Ф.И.О.): ОЦЕНЩИК - НИКИТИНА ЮЛИЯ СЕРГЕЕВНА

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

Страховая сумма (сумма в рублях и копейках)	Страховая премия (сумма в рублях и копейках)
--	---

Number of children in the household	Probability of a child being in the labor force
0	0.35
1	0.15
2	0.15
3	0.15
4	0.15
5	0.15
6	0.15
7	0.15
8	0.15
9	0.15
10	0.15
11	0.15
12	0.15
13	0.15
14	0.15
15	0.15
16	0.15
17	0.15
18	0.15
19	0.15
20	0.15
21	0.15
22	0.15
23	0.15
24	0.15
25	0.15

ПРИЛОЖЕННЯ:

Приложение № 1 - Заявление на страхование ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности (такое по тексту - заявление на страхование) – на 2 л.

СТРАХОВЩИК:
САО "ВСЕ"
121552, г. Москва, ул. Островная, д.4
Правление филиала
183006, г. Псков, ул. Я.Фабрициуса, 21 а
т/ф: 40701810451010100003 в отделении
506010 С.Губкина России г. Псков
(факс) 015805602
e-mail: 301018103000000000602
ИНН 7710926574 КПП 7702702001
ОГРН (ОГРНИП) 026-300626301826-302

СТРАХОВАТЕЛЬ:
Никитина Юлия Сергеевна
Псковская обл., г. Вельские Луки, ул.
Винатовского, д. 28, кв. 20
Паспорт 58 10 № 066279 от 17.05.2011г.
ИИИИ 602509670216
Тел. 89113875110

От имени Стратегической
Защиты: директор Проекта фонда
САО «ВСЕ»

От имени Страхователя
Оценщик

M.I.

Alameda County, California, Department of Health Services

Данная работа выполнена в августе 2015 г.



Форма № 51003

Федеральная налоговая служба

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о государственной регистрации юридического лица

В Единый государственный реестр юридических лиц в отношении
юридического лица

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ТЕМАГРО"

полное наименование юридического лица

внесена запись о создании юридического лица

"06" декабря 2007 года
(число) (месяц прописью) (год)

за основным государственным регистрационным номером (ОГРН)

1	0	7	6	7	2	2	0	0	1	5	2	0
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Запись содержит сведения, приведенные в прилагаемом к настоящему
свидетельству листе записи Единого государственного реестра юридических лиц.

Свидетельство выдано налоговым органом

Межрайонная инспекция Федеральной
налоговой службы № 5 по Смоленской
области

наименование регистрирующего органа

"03" ноября 2015 года
(число) (месяц прописью) (год)

Начальник



Жаркова Елена Владимировна
Подпись, Фамилия, инициалы



серия 67 №001962915



Форма № 1-1-Учет

Федеральная налоговая служба

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ПОСТАНОВКЕ НА УЧЕТ РОССИЙСКОЙ ОРГАНИЗАЦИИ В НАЛОГОВОМ
ОРГАНЕ ПО МЕСТУ НАХОЖДЕНИЯ НА ТЕРРИТОРИИ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Настоящее свидетельство подтверждает, что российская организация
Общество с ограниченной ответственностью "ТемАгро"

(полное наименование в соответствии с учредительными документами)

ОГРН **1076722001520**

поставлена на учет в соответствии с положениями
Налогового кодекса Российской Федерации **6 декабря 2007 г.**
(число, месяц, год)

в налоговом органе по месту нахождения **Межрайонной инспекции
Федеральной налоговой службы №2 по Смоленской
области (Территориально обособленное рабочее место Межрайонной
инспекции Федеральной налоговой службы №2 по Смоленской области,
6716)**

6722

(наименование налогового органа и его код)

и ей присвоен

ИНН/КПП **6716002842 / 6716010001**

Свидетельство подлежит замене в случае изменения приведенных в нем сведений.

Начальник Межрайонной ИФНС № 2 по
Смоленской области

Кириенко А.Е.

М.П.



серия 67 №001359193

		дата государственной регистрации:	26.07.2008
		номер государственной регистрации:	67-67-02/115/2008-411
		основание государственной регистрации:	Решение Арбитражного суда Смоленской области от 04.06.2008 <i>W</i>
		дата государственной регистрации прекращения права:	
Смоленской		4.3. Ограничение (обременение) права:	
	4.3.1.	вид:	Арест, Смоленская область, Темкинский район, с/п Аносовское, д.Нарытка, д.б/н, усл.№ 67-67-02/115/2008-411, Здание Льноворохосушилки напольной, назначение: нежилое, 1 - этажный, общая площадь 856, 5 кв. м.
		номер государственной регистрации:	67-67-02/220/2013-207
ийон, 7-67- ада, ищая	5.	5.1. Кадастровый (или условный) номер объекта:	67:20:0030102:221 •
		наименование объекта:	Земельный участок
		назначение объекта:	Земли сельскохозяйственного назначения, для сельскохозяйственного использования
		площадь объекта:	85 123 кв. м
с/п		адрес (местоположение) объекта:	Участок находится примерно в 300 м по направлению на восток от ориентира д.Кордюково, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Смоленская область, Темкинский район, с/п Павловское, АОЗТ "Ильинское"

3.2.	Вид права, доля в праве:		Собственность
	дата государственной регистрации:		26.07.2008
	номер государственной регистрации:		67-67-02/115/2008-412
	основание государственной регистрации:	Решение Арбитражного суда Смоленской области от 04.06.2008	
	дата государственной регистрации прекращения права:		
3.3.	Ограничение (обременение) права:		
3.3.1.	вид:	Арест, Смоленская область, Темкинский район, с/п Аносовское, д.Нарытка, д.б/н, усл.№ 67-67-02/115/2008-412, Здание Зерносклада, назначение: нежилое, 1 - этажный, общая площадь 871, 1 кв. м.	
	номер государственной регистрации:	67-67-02/220/2013-206	
4.	4.1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:	67:20:0240101:445 №
		наименование объекта:	Здание Льноворохосушилки напольной
		назначение объекта:	Нежилое
		площадь объекта:	856, 5 кв. м
		адрес (местоположение) объекта:	Смоленская область, Темкинский район, с/п Аносовское, д.Нарытка, д.б/н
4.2.	Вид права, доля в праве:		Собственность

ий в г.

00 м по
иенти
делами
область,
АОЗТ
02:216,
земли
ленное
енного
м

для

по
ково,
дрес
ский

		дата государственной регистрации:	12.08.2010
		номер государственной регистрации:	67-67-02/112/2010-764
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи, заключенный в г. Москва от 29.06.2010
		дата государственной регистрации прекращения права:	
	2.3.	Ограничение (обременение) права:	
	2.3.1.	вид:	Арест, Участок находится примерно в 1400 м по направлению на север от ориентира д.Булгаково, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Смоленская область, Темкинский район, с/п Павловское, АОЗТ "Ильинское", кад.№ 67:20:0030102:225, Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования, общая площадь 119 463 кв. м
		номер государственной регистрации:	67-67-02/220/2013-194
3.	3.1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:	67:20:0240101:428
		наименование объекта:	Здание Зерносклада
		назначение объекта:	Нежилое
		площадь объекта:	871, 1 кв. м
		адрес (местоположение) объекта:	Смоленская область, Темкинский район, с/п Аносовское, д.Нарытка, д.б/н

		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи, заключенный в г. Москва от 29.06.2010
		дата государственной регистрации прекращения права:	
1.3.	Ограничение (обременение) права:		
	1.3.1.	вид:	Арест, Участок находится примерно в 1000 м по направлению на юго-восток от ориентира д.Безмено, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Смоленская область, Темкинский район, с/п Павловское, АОЗТ "Ильинское", кад.№ 67:20:0030102:216, Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования, общая площадь 266011 кв. м
		номер государственной регистрации:	67-67-02/220/2013-192
2.	2.1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:	67:20:0030102:225
		наименование объекта:	Земельный участок
		назначение объекта:	Земли сельскохозяйственного назначения, для сельскохозяйственного использования
		площадь объекта:	119 463 кв. м
		адрес (местоположение) объекта:	Участок находится примерно в 1400 м по направлению на север от ориентира д.Булгаково, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Смоленская область, Темкинский район, с/п Павловское, АОЗТ "Ильинское"
	2.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность

**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И
КАРТОГРАФИИ**

**ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА
НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ О ПРАВАХ ОТДЕЛЬНОГО
ЛИЦА
НА ИМЕВШИЕСЯ(ИМЕЮЩИЕСЯ) У НЕГО ОБЪЕКТЫ НЕДВИЖИМОГО
ИМУЩЕСТВА**

Дата 09.02.2015

№ 60-00-4001/5001/2015-0370

На основании запроса от 04.02.2015, поступившего на рассмотрение 04.02.2015, сообщаем, что правообладателю

общество с ограниченной ответственностью "ТЕМАГРО", ИНН: 6716002842, ОГРН: 1076722001520, дата гос.регистрации: 06.12.2007; адрес места нахождения: Смоленская область, Темкинский район, д. Нарытка, ул. Возрождения, д. 13 в период с 31.01.1998 по 04.02.2015 на территории Российской Федерации принадлежали следующие объекты недвижимого имущества :

1.	1.1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:	67:20:0030102:216 *
		наименование объекта:	Земельный участок
		назначение объекта:	Земли сельскохозяйственного назначения, для сельскохозяйственного использования
		площадь объекта:	266 011 кв. м
		адрес (местоположение) объекта:	Участок находится примерно в 1000 м по направлению на юго-восток от ориентира д.Безмено, расположенного за пределами участка, адрес ориентира:Смоленская область, Темкинский район, с/п Павловское, АОЗТ "Ильинское"
	1.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	12.08.2010
		номер государственной регистрации:	67-67-02/112/2010-770

9.2.	Вид права, доля в праве:		Собственность
	дата государственной регистрации:		12.08.2010
	номер государственной регистрации:		67-67-02/112/2010-771
	основание государственной регистрации:		Договор купли-продажи, заключенный в г Москва от 29.06.2010
	дата государственной регистрации прекращения права:		
9.3.	Ограничение (обременение) права:		
	9.3.1.	вид:	Арест, Участок находится примерно в 1300 м по направлению на юго-восток от ориентира д.Безмено, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Смоленская область, Темкинский район, с/п Павловское, АОЗТ "Ильинское", кад.№ 67:20:0030102:215, Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования, общая площадь 37964 кв. м
		номер государственной регистрации:	67-67-02/220/2013-200
10.	10.1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:	67:20:0030102:205
		наименование объекта:	Земельный участок
		назначение объекта:	Земли сельскохозяйственного назначения, для сельскохозяйственного использования
		площадь объекта:	84 604 кв. м

		дата государственной регистрации:	26.07.2008
		номер государственной регистрации:	67-67-02/115/2008-416
		основание государственной регистрации:	Решение Арбитражного суда Смоленской области от 04.06.2008 <i>ук</i>
		дата государственной регистрации прекращения права:	
	8.3.	Ограничение (обременение) права:	
		8.3.1. вид:	Арест, Смоленская область, Темкинский район, с/п Аносовское, д.Нарытка, ул.Центральная, д.19, усл.№ 67-67-02/115/2008-416, Жилой дом, назначение: жилое, 2 - этажный, общая площадь 446, 9 кв. м.
		номер государственной регистрации:	67-67-02/220/2013-205
9.	9.1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:	67:20:0030102:215
		наименование объекта:	Земельный участок
		назначение объекта:	Земли сельскохозяйственного назначения, для сельскохозяйственного использования
		площадь объекта:	37 964 кв. м
		адрес (местоположение) объекта:	Участок находится примерно в 1300 м по направлению на юго-восток от ориентира д.Безмено, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Смоленская область, Темкинский район, с/п Павловское, АОЗТ "Ильинское"

		назначение объекта:	Нежилое
		площадь объекта:	98, 3 кв. м
		адрес (местоположение) объекта:	Смоленская область, Темкинский район, с/п. Аносовское, д.Нарытка, д.б/н
7.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность	
	дата государственной регистрации:	26.07.2008	
	номер государственной регистрации:	67-67-02/115/2008-413	
	основание государственной регистрации:	Решение Арбитражного суда Смоленской области от 04.06.2008	WV
	дата государственной регистрации прекращения права:		
7.3.	Ограничение (обременение) права:	не зарегистрировано	
8.	8.1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:	67:20:0240101:444
		наименование объекта:	Жилой дом
		назначение объекта:	Жилое
		площадь объекта:	446.9 кв.м
		адрес (местоположение) объекта:	Смоленская область, Темкинский район, с/п. Аносовское, д.Нарытка, ул.Центральная, д.19
8.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность	

300 м по ориентира пределами область, АОЗТ 0102:221, : земли ешенное твенного м	адрес (местоположение) объекта:		Участок находится примерно в 900 м по направлению на север от ориентира д.Булгаково, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Смоленская область, Темкинский район, с/п Павловское, АОЗТ "Ильинское"
	6.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	12.08.2010
		номер государственной регистрации:	67-67-02/112/2010-765
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи, заключенный в г. Москва от 29.06.2010
		дата государственной регистрации прекращения права:	
	6.3.	Ограничение (обременение) права:	
		6.3.1. вид:	Арест, Участок находится примерно в 900 м по направлению на север от ориентира д.Булгаково, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Смоленская область, Темкинский район, с/п Павловское, АОЗТ "Ильинское", кад.№ 67:20:0030102:226, Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования, общая площадь 65 065 кв. м
		номер государственной регистрации:	67-67-02/220/2013-196
	7.	7.1. Кадастровый (или условный) номер объекта:	67:20:0240101:425 •
я, для		наименование объекта:	Здание Бани

5.2.	Вид права, доля в праве:		Собственность
	дата государственной регистрации:		12.08.2010
	номер государственной регистрации:		67-67-02/112/2010-761
	основание государственной регистрации:		Договор купли-продажи, заключенный в г. Москва от 29.06.2010
	дата государственной регистрации прекращения права:		
5.3.	Ограничение (обременение) права:		
	5.3.1.	вид:	Арест, Участок находится примерно в 300 м по направлению на восток от ориентира д.Кордюково, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Смоленская область, Темкинский район, с/п Павловское, АОЗТ "Ильинское", кад.№ 67:20:0030102:221, Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования, общая площадь 85123 кв. м
		номер государственной регистрации:	67-67-02/220/2013-198
6.	6.1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:	67:20:0030102:226
		наименование объекта:	Земельный участок
		назначение объекта:	Земли сельскохозяйственного назначения, для сельскохозяйственного использования
		площадь объекта:	65 065 кв. м

		назначение объекта:	Нежилое
		площадь объекта:	1 338, 4 кв. м
		адрес (местоположение) объекта:	Смоленская область, Темкинский район, с/Аносовское, д.Нарытка, д.б/н
11.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность	
		дата государственной регистрации:	26.07.2008
		номер государственной регистрации:	67-67-02/115/2008-414
		основание государственной регистрации:	Решение Арбитражного суда Смоленской области от 04.06.2008 <i>uk</i>
		дата государственной регистрации прекращения права:	
11.3.	Ограничение (обременение) права:		
		11.3.1. вид:	Арест, Смоленская область, Темкинский район, с/п Аносовское, д.Нарытка, д.б/н, усл.№ 67-67-02/115/2008-414, Здание Коровника, назначение: нежилое, 1 - этажный, общая площадь 1338, 4 кв. м.
		номер государственной регистрации:	67-67-02/220/2013-208
12.	12.1. Кадастровый (или условный) номер объекта:	67:20:0030102:231	
		наименование объекта:	Земельный участок
		назначение объекта:	Земли сельскохозяйственного назначения, для

		адрес (местоположение) объекта:	Участок находится примерно в 1000 м по направлению на северо-восток от ориентира д.Петровки, расположенного за пределами участка, адрес ориентира:Смоленская область, Темкинский район, с/п Павловское, АОЗТ "Ильинское"
	10.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	12.08.2010
		номер государственной регистрации:	67-67-02/112/2010-766
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи, заключенный в г. Москва от 29.06.2010
		дата государственной регистрации прекращения права:	
	10.3.	Ограничение (обременение) права:	
	10.3.1.	вид:	Арест, Участок находится примерно в 1000 м по направлению на северо-восток от ориентира д.Петровки, расположенного за пределами участка, адрес ориентира:Смоленская область, Темкинский район, с/п Павловское, АОЗТ "Ильинское", кад.№ 67:20:0030102:205, Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования, общая площадь 84604 кв. м
		номер государственной регистрации:	67-67-02/220/2013-202
10 м по ориентира делами область, АОЗТ 02:215, земли енное нного	11.	11.1. Кадастровый (или условный) номер объекта:	67:20:0240101:427 •
для		наименование объекта:	Здание Коровника

		наименование объекта:	Земельный участок
		назначение объекта:	Земли сельскохозяйственного назначения, для сельскохозяйственного использования
		площадь объекта:	199 449 кв. м
		адрес (местоположение) объекта:	Участок находится примерно в 100 м по направлению на запад от ориентира д.Ильино, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Смоленская область, Темкинский район, с/п Павловское, АОЗТ "Ильинское"
15.2.	Вид права, доля в праве:		Собственность
	дата государственной регистрации:		12.08.2010
	номер государственной регистрации:		67-67-02/112/2010-767
	основание государственной регистрации:		Договор купли-продажи, заключенный в г. Москва от 29.06.2010
	дата государственной регистрации прекращения права:		
15.3.	Ограничение (обременение) права:		
	15.3.1.	вид:	Арест, Участок находится примерно в 100 м по направлению на запад от ориентира д.Ильино, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Смоленская область, Темкинский район, с/п Павловское, АОЗТ "Ильинское", кад. № 67:20:0030102:209, Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования, общая площадь 199449 кв. м

		номер объекта:	
		наименование объекта:	Жилой дом
		назначение объекта:	Жилое
		площадь объекта:	446 кв.м
		адрес (местоположение) объекта:	Смоленская область, Темкинский район, с/п Аносовское, д.Нарытка, ул.Центральная, д.18
14.2.		Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	26.07.2008
		номер государственной регистрации:	67-67-02/115/2008-415
		основание государственной регистрации:	Решение Арбитражного суда Смоленской области от 04.06.2008
		дата государственной регистрации прекращения права:	
14.3.		Ограничение (обременение) права:	
	14.3.1.	вид:	Арест, Смоленская область, Темкинский район, с/п Аносовское, д.Нарытка, ул.Центральная, д.18, усл.№ 67-67-02/115/2008-415, Жилой дом, назначение: жилое, 2 - этажный, общая площадь 446 кв. м.
		номер государственной регистрации:	67-67-02/220/2013-209
15. 15.1.		Кадастровый (или условный) номер объекта:	67:20:0030102:209 •

13.	13.1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:	67:20:0240101:424
		наименование объекта:	Здание Льноворохосушки напольной
		назначение объекта:	Нежилое
		площадь объекта:	797, 7 кв. м
		адрес (местоположение) объекта:	Смоленская область, Темкинский район, с/п Аносовское, д.Нарытка, д.б/н
13.2.		Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	26.07.2008
		номер государственной регистрации:	67-67-02/115/2008-409
		основание государственной регистрации:	Решение Арбитражного суда Смоленской области от 04.06.2008
		дата государственной регистрации прекращения права:	
13.3.	Ограничение (обременение) права:		
	13.3.1.	вид:	Арест, Смоленская область, Темкинский район, с/п Аносовское, д.Нарытка, д.б/н, усл.№ 67-67-02/115/2008-409, Здание Льноворохосушки напольной, назначение: нежилое, 1 - этажный, общая площадь 797, 7 кв. м.
		номер государственной регистрации:	67-67-02/220/2013-204
14.	14.1.	Кадастровый (или условный)	67:20:0240101:443

			сельскохозяйственного использования
		площадь объекта:	47 237 кв. м
		адрес (местоположение) объекта:	Участок находится примерно в 300 м по направлению на восток от ориентира д.Павловское, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Смоленская область, Темкинский район, с/п Павловское, АОЗТ "Ильинское"
	12.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	12.08.2010
		номер государственной регистрации:	67-67-02/112/2010-760
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи, заключенный в г. Москва от 29.06.2010
		дата государственной регистрации прекращения права:	
	12.3.	Ограничение (обременение) права:	
	12.3.1.	вид:	Арест, Участок находится примерно в 300 м по направлению на восток от ориентира д.Павловское, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Смоленская область, Темкинский район, с/п Павловское, АОЗТ "Ильинское", кад.№ 67:20:0030102:231, Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования, общая площадь 47 237 кв. м
		номер государственной регистрации:	67-67-02/220/2013-195

17.3.	Ограничение (обременение) права:		
	17.3.1.	вид:	Арест, Участок находится примерно в 1700 м по направлению на северо-запад от ориентира д.Ильино, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Смоленская область, Темкинский район, с/п Павловское, АОЗТ "Ильинское", кад.№ 67:20:0030102:219, Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования, общая площадь 26988 кв. м
		номер государственной регистрации:	67-67-02/220/2013-199
18.	18.1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:	67:20:0240101:441 •
		наименование объекта:	Квартира
		назначение объекта:	Жилое
		площадь объекта:	57 кв.м
		адрес (местоположение) объекта:	Смоленская область, Темкинский район, с/п Аносовское, д.Нарытка, ул.Советская, д.3, кв.2
	18.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	26.07.2008
		номер государственной регистрации:	67-67-02/115/2008-417
		основание государственной регистрации:	Решение Арбитражного суда Смоленской области от 04.06.2008 
		дата государственной регистрации прекращения	

			Темкинский район, с/п Павловское, АОЗТ "Ильинское", кад.№ 67:20:0030102:219 Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования, общая площадь 319150 кв. м
		номер государственной регистрации:	67-67-02/220/2013-193
17.	17.1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:	67:20:0030102:219
		наименование объекта:	Земельный участок
		назначение объекта:	Земли сельскохозяйственного назначения, для сельскохозяйственного использования
		площадь объекта:	26 988 кв. м
		адрес (местоположение) объекта:	Участок находится примерно в 1700 м по направлению на северо-запад от ориентира д.Ильино, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Смоленская область, Темкинский район, с/п Павловское, АОЗТ "Ильинское"
	17.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	12.08.2010
		номер государственной регистрации:	67-67-02/112/2010-763
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи, заключенный в г. Москва от 29.06.2010
		дата государственной регистрации прекращения права:	

		номер государственной регистрации:	67-67-02/220/2013-201
16.	16.1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:	67:20:0030102:218
		наименование объекта:	Земельный участок
		назначение объекта:	Земли сельскохозяйственного назначения, для сельскохозяйственного использования
		площадь объекта:	319 150 кв. м
		адрес (местоположение) объекта:	Участок находится примерно в 1700 м по направлению на юго-восток от ориентира д.Безмено, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Смоленская область, Темкинский район, с/п Павловское, АОЗТ "Ильинское"
	16.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	12.08.2010
		номер государственной регистрации:	67-67-02/112/2010-768
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи, заключенный в г. Москва от 29.06.2010
		дата государственной регистрации прекращения права:	
	16.3.	Ограничение (обременение) права:	
	16.3.1.	вид:	Арест, Участок находится примерно в 1700 м по направлению на юго-восток от ориентира д.Безмено, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Смоленская область,

	номер государственной регистрации:		67-67-02/112/2010-769
	основание государственной регистрации:		Договор купли-продажи, заключенный в г. Москва от 29.06.2010
	дата государственной регистрации прекращения права:		
20.3.	Ограничение (обременение) права:		
	20.3.1.	вид:	Арест, Участок находится примерно в 1400 м по направлению на юго-восток от ориентира д.Безмено, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Смоленская область, Темкинский район, с/п Павловское, АОЗТ "Ильинское", кад.№ 67:20:0030102:217, Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования, общая площадь 187307 кв. м
	номер государственной регистрации:		67-67-02/220/2013-191

Выписка выдана: Алейников Константин Викторович

Выписка содержит сведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, представленные всеми территориальными органами Росреестра.

В соответствии со статьей 7 Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

Государственный регистратор
(должность, уполномоченного должностного лица органа, осуществляющего государственную регистрацию прав)

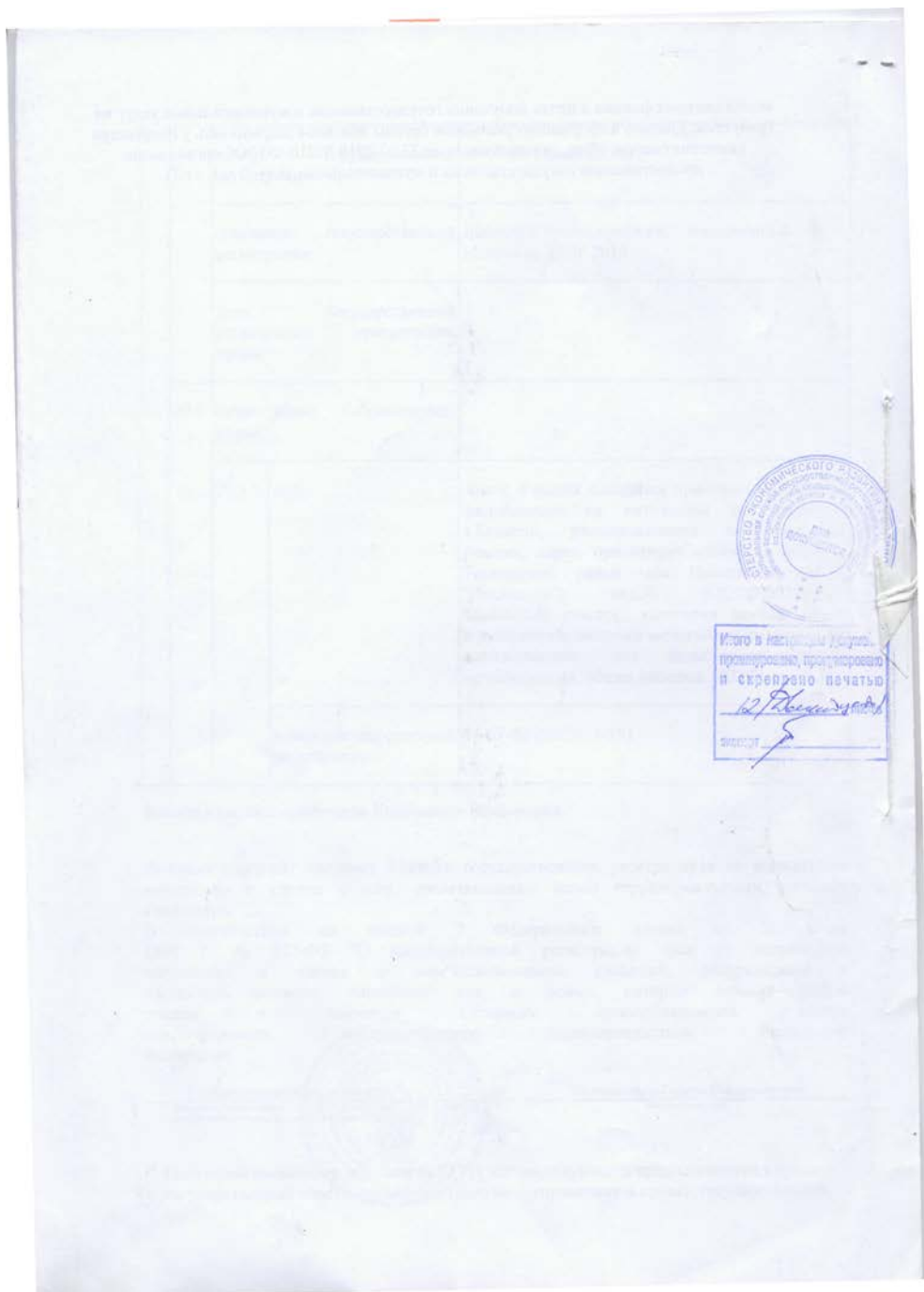


Терещенкова Галина Владимировна
(фамилия, имя, отчество)

Получение заявителем выписки из ЕГРП для последующего предоставления в органы государственной власти, органы местного самоуправления и органы государственных

г район, ая, д.3, квартира, м, этаж		дата государственной регистрации прекращения права:		
		19.3. Ограничение (обременение) права:		
		19.3.1. вид:	Арест, Участок находится примерно в 400 м. по направлению на восток от ориентира д.Кордюково, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Смоленская область, Темкинский район, с/п Павловское, АОЗТ "Ильинское", кад.№ 67:20:0030102:222, Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования, общая площадь 234813 кв. м	
		номер государственной регистрации:	67-67-02/220/2013-197	
и, для	20.	20.1. Кадастровый (или условный) номер объекта:	67:20:0030102:217 ●	
		наименование объекта:	Земельный участок	
		назначение объекта:	Земли сельскохозяйственного назначения, для сельскохозяйственного использования	
		площадь объекта:	187 307 кв. м	
		адрес (местоположение) объекта:	Участок находится примерно в 1400 м по направлению на юго-восток от ориентира д.Безмено, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Смоленская область, Темкинский район, с/п Павловское, АОЗТ "Ильинское"	
г.	20.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность	
		дата государственной регистрации:	12.08.2010	

		права:	
	18.3.	Ограничение (обременение) права:	
	18.3.1.	вид:	Арест, Смоленская область, Темкинский район, с/п Аносовское, д.Нарытка, ул.Советская, д.3, кв.2, усл.№ 67-67-02/115/2008-417, Квартира, назначение: жилое, общая площадь 57 кв. м, этаж 1
		номер государственной регистрации:	67-67-02/220/2013-203
19.	19.1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:	67:20:0030102:222 *
		наименование объекта:	Земельный участок
		назначение объекта:	Земли сельскохозяйственного назначения, для сельскохозяйственного использования
		площадь объекта:	234 813 кв. м
		адрес (местоположение) объекта:	Участок находится примерно в 400 м по направлению на восток от ориентира д.Кордюково, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Смоленская область, Темкинский район, с/п Павловское, АОЗТ "Ильинское"
	19.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	12.08.2010
		номер государственной регистрации:	67-67-02/112/2010-762
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи, заключенный в г. Москва от 29.06.2010



внебюджетных фондов в целях получения государственных и муниципальных услуг **не требуется**. Данную информацию указанные органы **обязаны** запрашивать у Росреестра **самостоятельно**. (Федеральный закон от 27.07.2010 №210-ФЗ "Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг", ч.1, ст.7)

й в г.

00 м по
ентира
делами
власть,
АОЗТ
02:217,
земли
енное
нного
и

имое
нами

поля
имое
в
церб
ечет
ской

и
х

Управление Федеральной
регистрационной службы
по Смоленской области

Усл. № 465
22 04 15

МИНИСТЕРСТВО
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ
ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ
СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

Управление Федеральной службы
государственной регистрации, кадастра и
картографии по Смоленской области
(Управление Росреестра по Смоленской области)

Полтавская ул., д.8, г.Смоленск, 215025,
Тел.: (4812) 35-12-50, тел./факс: (4812)35-12-40
E-mail: 67 upr@rosreestr.ru

Общество с ограниченной ответственностью
«ТемАгро»

ул. Возрождения, д.13,
д. Нарытка, Темкинский район,
Смоленская область

Конкурсному управляющему
К. В. Алейникову

182115, Псковская область,
г. Великие Луки, ул. Гоголя, д. 9

УВЕДОМЛЕНИЕ о снятии ареста

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Смоленской области (Гагаринский отдел) уведомляет Вас о том, что в соответствии с п.2 ст.13 Федерального закона от 21.07.1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», на основании Решения Арбитражного суда Смоленской области от 27.05.2015, 22.07.2015 г. произведена государственная регистрация снятия обременения (ареста) на объекты недвижимого имущества принадлежащего ООО «ТемАгро»:

- Земельные участки с кадастровыми номерами: 67:20:0030102:215, 67:20:0030102:216, 67:20:0030102:217, 67:20:0030102:218, 67:20:0030102:209, 67:20:0030102:205, 67:20:0030102:226, 67:20:0030102:225, 67:20:0030102:219, 67:20:0030102:222, 67:20:0030102:221, 67:20:0030102:231, расположенные по адресу: Смоленская область, Темкинский район, АОЗТ "Ильинское".
- Здание Коровника, назначение: нежилое, 1 - этажный, общая площадь 1338,4 кв. м, расположенное по адресу: Смоленская область, Темкинский район, д.Нарытка, д.б/н., кадастровый номер: 67:20:0240101:427.
- Здание Бани, назначение: нежилое, 1 - этажный, общая площадь 98,3 кв. м, расположенное по адресу: Смоленская область, Темкинский район, д.Нарытка, д.б/н., кадастровый номер: 67:20:0240101:425.
- Здание Бани, назначение: нежилое, 1 - этажный, общая площадь 98,3 кв. м, расположенное по адресу: Смоленская область, Темкинский район, д.Нарытка, д.б/н., кадастровый номер: 67:20:0240101:425.
- Здание Зерносклада, назначение: нежилое, 1 - этажный, общая площадь 871,1 кв. м, расположенное по адресу: Смоленская область, Темкинский район, д.Нарытка, д.б/н., кадастровый номер: 67:20:0240101:428.

- Здание Льноворохосушки напольной, назначение: нежилое, 1 - этажный, общая площадь 856,5 кв. м., расположенное по адресу: Смоленская область, Темкинский район, д.Нарытка, д.б/н., кадастровый номер: 67:20:0240101:445
- Здание Льноворохосушки напольной, назначение: нежилое, 1 - этажный, общая площадь 856,5 кв. м., расположенное по адресу: Смоленская область, Темкинский район, д.Нарытка, д.б/н., кадастровый номер: 67:20:0240101:424
- Квартира, назначение: жилое, общая площадь 57 кв. м расположенная адресу: кий район, д.Нарытка, ул.Советская, д.3, кв.2, кадастровый номер: 67:20:0240101:441
- Жилой дом, назначение: жилое, 2 - этажный, общая площадь 446 кв. м., Смоленская область, Темкинский район, д.Нарытка, ул.Центральная, д.18, кадастровый номер: 67:20:0240101:443
- Жилой дом, назначение: жилое, 2 - этажный, общая площадь 446,9 кв. м, расположенное по адресу: Смоленская область, Темкинский район, д.Нарытка, ул.Центральная, д.19, с кадастровым номером: 67:20:0240101:444

Государственный регистратор

С. Н. Кузьменков

Копия верна
22.07.2015

Государственный регистратор

С. Н. Кузьменков



Унифицированная форма № ИНВ-1
Утверждена постановлением Госкомстата
России от 18.08.98 № 88

Общество с ограниченной ответственностью «ТемАгро»
(организация)

Форма по ОКУД
по ОКТО

Код

0317001

(структурное подразделение)

Основание для проведения инвентаризации:

приказ, постановление, распоряжение
(иное законное основание)

Вид деятельности

номер

2

дата

07.07.2015

Дата начала инвентаризации

08.07.2015

Дата окончания инвентаризации

10.08.2015

Вид операции

ИНВЕНТАРИЗАЦИОННАЯ ОПИСЬ

основных средств

Основные средства являющиеся собственностью ООО «ТемАгро»

находящиеся в собственности ООО «ТемАгро»

(в собственности организации, на ответственном хранении, в т.ч. арендованные)

Местонахождение 215350, Смоленская обл, Р-н Темкинский, д. Нарытка, ул. Возрождения, д.13

Арендодатель *

РАСПИСКА

К началу проведения инвентаризации все расходные и приходные документы на основные средства сданы в бухгалтерию, и все основные средства, поступившие на мою (нашу) ответственность, оприходованы, а выбывшие списаны в расход.

Лично(а), ответственное(ые) за сохранность основных средств:

(должность)	(подпись)	(расшифровка подписи)
(должность)	(подпись)	(расшифровка подписи)
(должность)	(подпись)	(расшифровка подписи)

* Заполняется по основным средствам, полученным по договору аренды.

Номер по плану	Наименование, назначение и краткая характеристика объекта	Документ, подтверждающий принятие объекта на ответственное хранение (иссуду)			Год выпуска (постройки, приобретения)	Номер			Фактическое наличие		По данным бухгалтерского учета	
		наименование	дата	номер		инвентарный	заводской	паспорта (документа о регистрации)	количество, шт.	стоимость, руб. коп.	количество, шт.	стоимость, руб. коп.
1	Земельный участок, находится в 1000 м по направлению на юго-восток от ориентира д.Безмено, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Смоленская область, Темкинский район, с/п Павловское, АОЗТ "Ильинское", кал.номер 67.20/0030102.216, общей площадью 266011 кв.м								1	нет данных	1	нет данных
2	Земельный участок, находится в 1400 м по направлению на север от ориентира д.Булгакова, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Смоленская область, Темкинский район, с/п Павловское, АОЗТ "Ильинское", кал.номер 67.20/0030102.225, общей площадью 119463 кв.м								1	нет данных	1	нет данных

3	Земельный участок, находится в 300 м по направлению на восток от ориентира д. Кордюково, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Смоленская область, Темкинский район, с/п Павловское, АОЗТ "Ильинское", кал. номер 67:20:0030102:221, общей площадью 85123 кв. м								1	нет данных	1	нет данных
4	Земельный участок, находится в 900 м по направлению на север от ориентира д. Булгакова, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Смоленская область, Темкинский район, с/п Павловское, АОЗТ "Ильинское", кал. номер 67:20:0030102:226, общей площадью 65065 кв. м								1	нет данных	1	нет данных
5	Земельный участок, находится в 1300 м по направлению на юго-восток от ориентира д. Безмено, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Смоленская область, Темкинский район, с/п Павловское, АОЗТ "Ильинское", кал. номер 67:20:0030102:215, общей площадью 37964 кв. м								1	нет данных	1	нет данных

6	Земельный участок, находится в 1000 м по направлению на северо-восток от ориентира д.Петровка, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Смоленская область, Темкинский район, с/п Павловское, АОЗТ "Ильинское", кал.номер 67:20:0030102:205, общей площадью 84604 кв.м								1	нет данных	1	нет данных
7	Земельный участок, находится в 300 м по направлению на восток от ориентира д.Павловское, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Смоленская область, Темкинский район, с/п Павловское, АОЗТ "Ильинское", кал.номер 67:20:0030102:231, общей площадью 47237 кв.м								1	нет данных	1	нет данных
8	Земельный участок, находится в 1700 м по направлению на северо-запад от ориентира д.Ильино, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Смоленская область, Темкинский район, с/п Павловское, АОЗТ "Ильинское", кал.номер 67:20:0030102:219, общей площадью 26988 кв.м								1	нет данных	1	нет данных

9	Земельный участок, находящийся в 1400 м по направлению на юго-восток от ориентира д.Безменово, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Смоленская область, Темкинский район, с/п Павловское, АОЗТ "Ильинское", кал.номер 67:20:0030102:217, общей площадью 187307 кв.м								1	нет данных	1	нет данных
10	Земельный участок, находящийся в 400 м по направлению на восток от ориентира д.Кордюкова, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Смоленская область, Темкинский район, с/п Павловское, АОЗТ "Ильинское", кал.номер 67:20:0030102:222, общей площадью 234813 кв.м								1	нет данных	1	нет данных
11	Земельный участок, находящийся в 100 м по направлению на запад от ориентира д.Ильино, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Смоленская область, Темкинский район, с/п Павловское, АОЗТ "Ильинское", кал.номер 67:20:0030102:209, общей площадью 199449 кв.м								1	нет данных	1	нет данных

12	Земельный участок, находящийся в 1700 м по направлению на юго-восток от ориентира д.Безмено, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Смоленская область, Темкинский район, с/пг Павловское. АОЗТ "Ильинское", кал.номер 67:20:0030102:218, общей площадью 319150 кв.м									1	нет данных	1	нет данных
13	Здание Львоворохушилки напольной, расположенной по адресу: Смоленская область, Темкинский район, с/пг Аносовское, д. Нарытка, д.б/н кал.номер 67:20:0240101:445. Назначение - нежилое, 1-этажное, общей площадью 856,5 кв.м									1	нет данных	1	нет данных
14	Здание Вани, расположенное по адресу: Смоленская область, Темкинский район, с/пг Аносовское, д. Нарытка, д.б/н, кал.номер 67:20:0240101:425. Назначение - нежилое, общей площадью 98,3 кв.м.									1	нет данных	1	нет данных
15	Жилой дом, расположенный по адресу: Смоленская область, Темкинский район, с/пг Аносовское, д. Нарытка, ул. Центральная, д.19, кал.номер 67:20:0240101:444. Назначение - жилое, 2-этажный, общей площадью 446,9 кв.м.									1	нет данных	1	нет данных

16	Жилой дом, расположенный по адресу: Смоленская область, Темкинский район, с/п Аносовское, д. Нарытка, ул. Центральная, д.18, кал.номер 67:20:0240101:443. Назначение - жилое, 2-этажный, общей площадью 446 кв.м.								1	нет данных	1	нет данных
17	Квартира, расположенная по адресу: Смоленская область, Темкинский район, с/п Аносовское, д.Нарытка, ул. Советская, д.3, кв.2 кал.номер 67:20:0240101:441. Назначение - жилое, общей площадью 57 кв.м, этаж 1.								1	нет данных	1	нет данных
18	Здание Коровника, расположенное по адресу: Смоленская область, Темкинский район, с/п Аносовское, д. Нарытка, д.б/н, кал.номер 67:20:0240101:427. Назначение- нежилое, 1-этажный, общей площадью 1338,4 кв.м								1	нет данных	1	нет данных
19	Здание льноворохосушки напольной, расположенной по адресу: Смоленская область, Темкинский район, с/п Аносовское, д. Нарытка, д.б/н кал.номер 67:20:0240101:424. Назначение - нежилое, 1-этажное, общей площадью 797,7 кв.м								1	нет данных	1	нет данных

Итого по описи:

а) количество порядковых номеров	_____	Двадцать	(прочисло)
б) общее количество единиц фактически	_____	Двадцать	(прочисло)
в) на сумму фактически	_____	Ноль	(прочисло)
			руб. _____ коп.

Все подсчеты итогов по строкам, страницам и в целом по инвентаризационной описи основных средств проверены.

Председатель комиссии	Конкурсный управляющий		Алейников К.В.	(расшифровка подписи)
	(должность)	(подпись)		
Члены комиссии:	(должность)	(подпись)	Лавровская Т.В.	(расшифровка подписи)
	(должность)	(подпись)	Моцелуева И.А.	(расшифровка подписи)
	(должность)	(подпись)		
	(должность)	(подпись)		(расшифровка подписи)

Все основные средства, помеченные в настоящей инвентаризационной описи с № _____ по № _____, комиссией проверены в натуре в моем (нашем) присутствии и внесены в опись, в связи с чем претензий к инвентаризационной комиссии не имею (не имеем). Основные средства, перечисленные в описи, находятся на моем (нашем) ответственном хранении.

Лично(а), ответственное(ые) за сохранность основных средств:	Конкурсный управляющий		Алейников К.В.	(расшифровка подписи)
	(должность)	(подпись)		
Указанные в настоящей описи данные и расчеты проверил	Конкурсный управляющий		Алейников К.В.	(расшифровка подписи)
	(должность)	(подпись)		
« 10 »	Конкурсный управляющий		Алейников К.В.	(расшифровка подписи)
	(должность)	(подпись)		
« 10 »	Конкурсный управляющий		Алейников К.В.	(расшифровка подписи)
	(должность)	(подпись)		



АРБИТРАЖНЫЙ СУД СМОЛЕНСКОЙ ОБЛАСТИ

проспект Гагарина, д. 46, г. Смоленск, 214001
[http:// www.smolensk.arbitr.ru](http://www.smolensk.arbitr.ru); e-mail: info@smolensk.arbitr.ru
тел.8(4812)61-04-16; 64-37-45; факс 8(4812)61-04-16

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

город Смоленск
18.06.2015

Дело № А62-7530/2014

Арбитражный суд Смоленской области в составе судьи Молоковой Е.Г., при ведении протокола судебного заседания помощником судьи Прудниковой А. О., рассмотрев в судебном заседании вопрос об утверждении конкурсного управляющего по делу № А62-7530/2014 по заявлению Федеральной налоговой службы в лице Межрайонной инспекции Федеральной налоговой службы № 2 по Смоленской области о признании должника общества с ограниченной ответственностью «ТемАгро» (ОГРН 1076722001520; ИНН 6716002842) несостоятельным (банкротом), при участии в судебном заседании: от заявителя и должника: стороны не явились, извещены надлежащим образом; от уполномоченного органа: Малахова Л. В. – представитель, доверенность №28 от 10.02.2015г., удостоверение;

У С Т А Н О В И Л:

Определением Арбитражного суда Смоленской области от 12.01.2015 года по делу № А62-7530/2014 в отношении должника общества с ограниченной ответственностью «ТемАгро» (ОГРН 1076722001520; ИНН 6716002842) введена процедура банкротства – наблюдение, временным управляющим утвержден Алейников К. В.

Решением суда от 27.05.2015 общество с ограниченной ответственностью «ТемАгро» (ОГРН 1076722001520; ИНН 6716002842) признано несостоятельным (банкротом), вопрос об утверждении конкурсного управляющего назначен на 18.06.2015, в связи с тем, что на момент вынесения решения о признании должника несостоятельным (банкротом), Некоммерческим партнерством «Центр финансового оздоровления предприятий Агропромышленного комплекса» кандидатура арбитражного управляющего представлена не была.

Решением от 27.05.2015 суд обязал Некоммерческое партнерство «Центр финансового оздоровления предприятий Агропромышленного комплекса» представить кандидатуру конкурсного управляющего

соответствующую требованиям статей 20, 20.2 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)», а также сведения (идентификационный номер налогоплательщика, регистрационный номер в сводном государственном реестре арбитражных управляющих, почтовый адрес) в соответствии с пунктом 54 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 22.06.2012 № 35 «О некоторых процессуальных вопросах, связанных с рассмотрением дел о банкротстве».

29.05.2015 Некоммерческое партнерство «Центр финансового оздоровления предприятий Агропромышленного комплекса» представило информацию о соответствии кандидатуры конкурсного управляющего Алейникова Константина Викторовича требованиям статей 20 и 20.2 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)».

Руководствуясь статьями 184, 185, 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации,

О П Р Е Д Е Л И Л:

Утвердить конкурсным управляющим общества с ограниченной ответственностью «ТемАгро» (ОГРН 1076722001520; ИНН 6716002842) Алейникова Константина Викторовича (ИНН 602500947618; регистрационный номер в сводном регистрационном реестре арбитражных управляющих 13248; адрес для корреспонденции: 182115, Псковская область, г. Великие луки, Гоголя, 9) - члена Некоммерческого партнерства «Центр финансового оздоровления предприятий Агропромышленного комплекса».

Определение может быть обжаловано в апелляционную инстанцию - в Двадцатый Арбитражный апелляционный суд (г. Тула), жалоба подается через Арбитражный суд Смоленской области.

Судья

Е.Г.Молокова