ЗАКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО
«ЭКСПЕРТНАЯ СТРАХОВАЯ ОЦЕНКА»
ЭКСПЕРТНАЯ СТРАХОВАЯ ОЦЕНКА
115419, г. Москва, ул. Орджоникидзе, д. 3, стр. 5

ОТЧЕТ № 0699-11/2017 об оценке справедливой стоимости 12 (двенадцати) земельных участков сельскохозяйственного назначения, расположенных по адресу: Владимирская область.



Дата оценки: *07 декабря 2017 г.*
Дата составления отчета: *07 декабря 2017 г.*

Заказчик: ООО «Управляющая Компания «Джи Пи Ай» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Кольчуга»

г. Москва
2017 г.

СОДЕРЖАНИЕ

ВВОДНАЯ ЧАСТЬ. 5
1. ИСПОЛНИТЕЛЬНОЕ РЕЗЮМЕ. 5
2. ПОСТАНОВКА ЗАДАНИЯ НА ОЦЕНКУ 7
2.1. Сведения о Заказчике 7
2.2. Сведения об Оценщике 7
2.3. Идентификационные данные других предполагаемых пользователей. 8
2.4. Цель оценки. 8
2.5. Вид определяемой стоимости. 8
2.6. Определение оцениваемого объекта, его состав и местоположение. 9
2.7. Назначение оценки. 10
2.8. Дата осмотра 10
2.9. Дата оценки. 10
2.10. Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки. 11
3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ. 11
4. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ. 12
5. БАЗА ОЦЕНКИ. 12
6. ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ. 13
6.1. Перечень информации, полученной от заказчика. 13
6.2. Перечень нормативно-правовых и справочных документов. 13
6.3. Перечень рыночной информации, собранной оценщиками, и её источники. 14
6.4. Методические материалы, использованные оценщиками. 14
7. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ПРОВЕДЕНИЯ РАБОТ. 14
ОБЩАЯ ЧАСТЬ. 15
8. АНАЛИЗ РЫНКА 15
8.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и врегионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта 15
8.1. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект 18
8.2. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка 22
8.3. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости 25
8.4. Вывод по анализу рынка 25
9. ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА. 26
9.1. Сведения об имущественных правах, обременениях и физических свойствах объектов оценки. 26
9.2. Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки. 36
9.3. Информация о текущем использовании объекта оценки. 36
9.4. Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость 36
10. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ. 39
10.1. Выбор потенциальных вариантов использования объекта. 41
10.2. Определение наиболее эффективного использования земельного участка без построек. 41
11. ПОДХОДЫ И МЕТОДЫ ОЦЕНКИ 43
11.1. Анализ и выбор подходов и методов для решения поставленной задачи. 43
12. ОЦЕНКА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ. 45
12.1. Теоретические основы сравнительного подхода. 45
12.2. Описание расчета справедливой стоимости земельных участков. 46

12.3. Описание объектов аналогов для расчета стоимости базовой стоимости земельного участка..... 47
12.4. Обоснование корректировок. 51
12.5. Определение коэффициента вариации 54
12.6. Обоснование весовых коэффициентов для объектов-аналогов. 55
12.7. Итоговое внесение корректировок и расчет справедливой стоимости объектов. 62
ИТОГОВАЯ ЧАСТЬ 65
13. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ. 65
13.1. Описание процедуры согласования и обоснование выбора использованных весов. 65
13.2. Итоговое заключение 65
14. ПРИЛОЖЕНИЯ 66

ВВОДНАЯ ЧАСТЬ.

1. ИСПОЛНИТЕЛЬНОЕ РЕЗЮМЕ.

В соответствии с Дополнительным соглашением № 1 от 07 декабря 2017 г. к Договору № 1788 от 28 ноября 2017 г. возмездного оказания услуг по оценке справедливой стоимости 12 (двенадцати) земельных участков, специалистом ЗАО «Экспертная страховая оценка» был составлен отчет об оценке справедливой[1] стоимости земельных участков, сельскохозяйственного назначения, расположенных по адресу: Владимирская область.

Оценка произведена в соответствии с утвержденными приказами Минэкономразвития РФ: Федеральным стандартом оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО № 1) от 20.05.2015 г. № 297; Федеральным стандартом оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2) от 20.05.2015 г. № 298; Федеральным стандартом оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3) от 20.05.2015 г. № 299 (в действующей редакции); Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости» (ФСО № 7) от 25.09.2014 г. №611; в соответствии со стандартами и правилами НП СРО «СВОД», Международным стандартам финансовой отчетности (МСФО), в том числе: МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

Целью оценки является определение справедливой стоимости. Предполагаемое использование результатов оценки: для включения земельных участков в состав имущества Фонда, для определения стоимости чистых активов и принятия управленческих решений.

Данное письмо не является отчетом об оценке, а только предваряет сопровождаемый Отчет. Отдельные части вышеуказанного Отчета не могут трактоваться отдельно, а только с полным текстом прилагаемого Отчета.

Итоговая величина справедливой стоимости 12 (двенадцати) земельных участков, расположенных по адресу: Владимирская область, по состоянию на дату оценки, 07 декабря 2017 г., приведена в таблице ниже.

Таблица 1. Справедливая стоимость объекта оценки

№ п/п	Кадастровый номер оцениваемого объекта	Площадь объекта, кв.м	Справедливая стоимость, руб.
1	33:02:000000:219	38 000	6 416 528,75
2	33:02:000000:218	38 000	6 416 528,75
3	33:02:000000:225	38 000	6 416 528,75
4	33:02:000000:224	38 000	6 416 528,75
5	33:02:000000:223	38 000	6 416 528,75
6	33:11:080403:34	148 682	20 133 262,42
7	33:11:080403:33	408 197	49 662 978,05
8	33:11:080403:32	287 000	37 333 507,16
9	33:11:130205:75	111 045	15 974 544,66
10	33:11:080403:35	103 121	14 951 497,62
11	33:11:080326:158	142 151	19 920 984,71
12	33:11:080326:157	133 168	18 791 691,09
Итоговая справедливая стоимость, руб.			**208 851 109,46**

[1] Справедливая стоимость – цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства на текущих рыночных условиях на организованном рынке, между участниками рынка на дату оценки. (IFRS 13 «Оценка справедливой стоимости»).

Справедливая стоимость объектов недвижимого имущества – 12 (двенадцать) земельных участков сельскохозяйственного назначения, расположенных по адресу: Владимирская область, по состоянию на 07 декабря 2017 г., составляет:

208 851 109 рублей 46 копеек
(Двести восемь миллионов восемьсот пятьдесят одна тысяча сто девять рублей 46 коп.)



С уважением,
Генеральный директор А.И. Басос

2. ПОСТАНОВКА ЗАДАНИЯ НА ОЦЕНКУ

2.1. Сведения о Заказчике	
Наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая Компания «Джи Пи Ай» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Кольчуга» (ООО «УК «Джи Пи Ай» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Кольчуга»)
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1077759683880 дата присвоения 03.09.2007 г.
Адрес места нахождения	Адрес: 127051, г. Москва, 1-й Колобовский пер., д. 11/12, стр. 1, помещение III
Банковские реквизиты	ИНН 7725616128; КПП 770701001 Р/сч. № 40701810396430000014 в ПАО РОСБАНК, г. Москва БИК:044525256, К/сч. № 30101810000000000256
2.2. Сведения об Оценщике	
Оценщик, работающий на основании трудового договора	Клинова Наталья Дмитриевна Диплом о профессиональной переподготовке в области оценочной деятельности ПП №278398 выдан 23.08.2002 г. Международной академией оценки и консалтинга. Свидетельство о повышении квалификации № 121 от 29.09.2005 г. (Московская Финансово-Промышленная Академии); Свидетельство о повышении квалификации № 1022 от 26.09.2008 г. (Международная академия оценки и консалтинга); Удостоверение о повышении квалификации № 2138 от 26.09.2014 г. (Международная академия оценки и консалтинга). Членство в СРО – Член Некоммерческого партнерства саморегулируемая организация «Свободный Оценочный Департамент» (НП СРО «СВОД») (регистрационный № 785). Ответственность застрахована в СПАО «РЕСО-Гарантия» (полис № 922/1285716455 период страхования с 27.10.2017 г. по 26.10.2018 г.) Почтовый адрес оценщика: 115419, г. Москва, ул. Орджоникидзе, д. 3, стр. 5. Адрес электронной почты: klinova@esocom.ru.

	Номер контактного телефона: 8-495-926-49-63. Стаж работы в оценочной деятельности - 15 лет.

Наименование юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Закрытое акционерное общество «Экспертная страховая оценка»

Основной государственный регистрационный номер (ОГРН) и дата присвоения	ОГРН 1037739069323 дата присвоения 13.01.2003 г.

Адрес места нахождения юридического лица	115419, г. Москва, ул. Орджоникидзе, д. 3, стр. 5

Банковские реквизиты	ИНН 7709205875, КПП 772501001, р/сч. № 40702810006000038387 АО «ТЭМБР-БАНК», ДО «Центральный» к/сч. № 30101810445250000166 в Отделении 3 Москва БИК 044525166

Сведения о членстве в некоммерческом партнерстве	Членство в Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» (г. Москва, 1-ый Басманный пер., д. 2А). Свидетельство об аккредитации от 13.03.2017 г.

Сведения о страховом полисе	Страховой полис №922/1177328088 от 17.02.2017 г. выдан СПАО «РЕСО-Гарантия», период страхования с 20.02.2017 г. по 19.02.2018 г.

Сведения о независимости оценщика, а также юридического лица, с котором оценщик заключил трудовой договор	Требование о независимости выполнено

2.3. Идентификационные данные других предполагаемых пользователей.

Оценщик не располагает данными о других предполагаемых пользователях отчета об оценке, которые будут использовать оценку.

2.4. Цель оценки.

Оценка справедливой стоимости.

2.5. Вид определяемой стоимости.

Справедливая стоимость.

2.6. Определение оцениваемого объекта, его состав и местоположение.

Таблица 2. Определение оцениваемого объекта, его состав и местоположение

№ п/п	Местоположение объекта оценки	Кадастровый номер	Общая площадь, кв.м.	Категория/ВРИ
1	Участок находится примерно в 1780 м. по направлению на северо-запад от ориентира жилой дом, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Владимирская область, Киржачский район, д. Илькино, ул. Центральная, д. 60	33:02:000000:219	38 000	категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для организации крестьянского хозяйства
2	Участок находится примерно в 1760 м. по направлению на северо-запад от ориентира жилой дом, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Владимирская область, Киржачский район, д. Илькино, ул. Центральная, д. 60	33:02:000000:218	38 000	категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для организации крестьянского хозяйства
3	Участок находится примерно в 1320 м. по направлению на северо-запад от ориентира жилой дом, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Владимирская область, Киржачский район, д. Илькино, ул. Центральная, д. 93	33:02:000000:225	38 000	категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для организации крестьянского хозяйства
4	Участок находится примерно в 1480 м. по направлению на северо-запад от ориентира жилой дом, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Владимирская область, Киржачский район, д. Илькино, ул. Центральная, д. 93	33:02:000000:224	38 000	категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для организации крестьянского хозяйства
5	Участок находится примерно в 1620 м. по направлению на северо-запад от ориентира жилой дом, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Владимирская область, Киржачский район, д. Илькино, ул. Центральная, д. 93	33:02:000000:223	38 000	категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для организации крестьянского хозяйства
6	Участок находится примерно в 880 м. по направлению на юг от ориентира населенный пункт, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Владимирская область, Судогодский район, д. Овсянниково	33:11:080403:34	148 682	категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства
7	Участок находится примерно в 1070 м. по направлению на юго-запад от ориентира населенный пункт, расположенного за	33:11:080403:33	408 197	категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для

	пределами участка, адрес ориентира: Владимирская область, Судогодский район, д. Овсянниково			сельскохозяйственного производства
8	Участок находится примерно в 1050 м. по направлению на юго-запад от ориентира населенный пункт, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Владимирская область, Судогодский район, д. Овсянниково	33:11:080403:32	287 000	категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства
9	Участок находится примерно в 2500м. по направлению на северо-запад от ориентира населенный пункт, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Владимирская область, Судогодский район, д. Ушаково	33:11:130205:75	111 045	категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства
10	Участок находится примерно в 1750м. по направлению на юг от ориентира населенный пункт, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Владимирская область, Судогодский район, д. Овсянниково	33:11:080403:35	103 121	категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства
11	Участок находится примерно в 900м. по направлению на северо-восток от ориентира населенный пункт, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Владимирская область, Судогодский район, пос.Головино	33:11:080326:158	142 151	категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства
12	Участок находится примерно в 320м. по направлению на восток от ориентира населенный пункт, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Владимирская область, Судогодский район, д. Алферово	33:11:080326:157	133 168	категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства

Источник информации: задание на оценку

2.7. Назначение оценки.

для принятия управленческих решений, определения стоимости чистых активов и расчетной стоимости инвестиционного пая ЗПИФ недвижимости «Кольчуга»

2.8. Дата осмотра

07 декабря 2017 г.

2.9. Дата оценки.

07 декабря 2017 г.

2.10. Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки.

- Дополнительное соглашение № 1 от 07 декабря 2017 г. к Договору № 1788 от 28 ноября 2017 г.
- Задание на оценку (приложение №1 к Дополнительному соглашению)

3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ.

Настоящий Отчет составлен с учетом основных допущений измерений в стоимостной оценке:

1. В процессе подготовки настоящего отчета, Оценщик исходил из достоверности документов и информации, представленных Заказчиком. Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете.
2. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда.
3. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На оценщике не лежит ответственность за обнаружение (или в случае обнаружения) подобных фактов.
4. Исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это, возможно, делаются ссылки на источник информации.
5. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.
6. Мнение Оценщика относительно величины справедливой стоимости оцениваемого объекта действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества.
7. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно величины справедливой стоимости оцениваемых объектов.
8. При определении стоимости объектов оценки определяется расчетная величина цены объектов оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости. Совершение сделки с объектами оценки не является необходимым условием для установления их стоимости.
9. Если в соответствии с законодательством РФ проведение оценки является обязательным, то с даты проведения оценки, до даты составления отчета об оценке должно пройти не более трех месяцев, за исключением случаев, когда законодательством РФ установлено иное.
10. Итоговая величина стоимости объектов оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектами оценки или даты публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

11. Итоговая величина стоимости согласно Стандартам оценки выражается в валюте РФ (в рублях).
12. Оценка произведена по фактически имеющимся в распоряжении Оценщика документам, устанавливающим количественные и качественные характеристики объектов.
13. Отчет об оценке носит конфиденциальный характер для Оценщика и Заказчика, при использовании ссылок на Отчет какой-либо третьей стороной в своих заключениях, Оценщик не несет какой-либо ответственности.
14. Отчет и приложения к нему, предназначен для использования только в рамках Договора и не подлежит копированию, тиражированию, распространению как в виде Отчета, так и отдельных его частей без письменного согласия Оценщика.
15. Все расчеты произведены с использованием программы Microsoft® Excel. В расчетных таблицах значения показателей приведены округленно и могут не совпадать с конечным результатом, приведенным там же, что не является арифметической ошибкой, т.к. все числовые значения приведены в удобном для визуального восприятия виде, в то время как для расчетов использовались значительно более точные числовые данные.
16. Итоговый результат величины справедливой стоимости оцениваемых объектов округлен в соответствии с правилами арифметики. Промежуточные результаты не округляются в целях избегания ошибки итогового результата.
17. Некоторые данные по объектам-аналогам, опубликованные на страницах сети Интернет могут отличаться от действительной информации. Как правило, при отборе аналогов вся информация уточняется входе телефонных переговоров по контактному телефону, указанному в распечатке. В Отчете указаны уточненные данные.

4. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ.

1. «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО №1) от 20.05.2015 г. № 297;
2. «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2) от 20.05.2015 г. № 298;
3. «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3) от 20.05.2015 г. № 299;
4. «Оценка недвижимости» (ФСО № 7) от 25.09.2014 г. № 611;
5. Международные стандарты финансовой отчетности (МСФО), в том числе: МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»;
6. Международные стандарты оценки (МСО 2011);
7. Стандарты и правила оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является Оценщик, подписавший Отчет об оценке.

5. БАЗА ОЦЕНКИ.

При определении стоимости объекта оценки определяется расчетная величина цены объекта оценки, которая на разумных основаниях могла бы быть согласована в отношении актива при его обмене между двумя конкретными сторонами. Хотя такие стороны могут быть не связанными между собой и вести независимые коммерческие переговоры, актив не обязательно будет подвергаться экспозиции на рынке, и

согласованная цена может оказаться такой, которая будет отражать особые преимущества или отрицательные стороны от владения активом вовлеченными в сделку сторонами, а не с позиции рынка в целом.

Справедливая стоимость, в том виде, в каком она определена в применяемых при оценке стандартах, попадает в данную категорию.

6. ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ.

6.1. Перечень информации, полученной от заказчика.

1. Задание на оценку от 07 декабря 2017 г.;
2. Свидетельство о государственной регистрации права собственности на земельный участок 33-АЛ N 428708 от 20.09.2012 г.;
3. Свидетельство о государственной регистрации права собственности на земельный участок 33-АЛ N 428709 от 20.09.2012 г.;
4. Свидетельство о государственной регистрации права собственности на земельный участок 33-АЛ N 428707 от 20.09.2012 г.;
5. Свидетельство о государственной регистрации права собственности на земельный участок 33-АЛ N 428706 от 20.09.2012 г.;
6. Свидетельство о государственной регистрации права собственности на земельный участок 33-АЛ N 428710 от 20.09.2012 г.;
7. Свидетельство о государственной регистрации права собственности на земельный участок 33-АЛ N 428657 от 20.09.2012 г.;
8. Свидетельство о государственной регистрации права собственности на земельный участок 33-АЛ N 428660 от 20.09.2012 г.;
9. Свидетельство о государственной регистрации права собственности на земельный участок 33-АЛ N 428659 от 20.09.2012 г.;
10. Свидетельство о государственной регистрации права собственности на земельный участок 33-АЛ N 428658 от 20.09.2012 г.;
11. Свидетельство о государственной регистрации права собственности на земельный участок 33-АЛ N 428656 от 20.09.2012 г.;
12. Свидетельство о государственной регистрации права собственности на земельный участок 33-АЛ N 428655 от 20.09.2012 г.;
13. Свидетельство о государственной регистрации права собственности на земельный участок 33-АЛ N 428654 от 20.09.2012 г.

6.2. Перечень нормативно-правовых и справочных документов.

1. Федеральный закон от 29.07.1998 N 135-ФЗ (ред. от 03.07.2016, с изм. от 05.07.2016) "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.09.2016)
2. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».
3. Справочно-правовая информационная система «Консультант».

6.3. Перечень рыночной информации, собранной оценщиками, и её источники.

1. Анализ социально-экономического положения Российской Федерации в январе-октябре 2017 г. (http://economy.gov.ru)/
2. Анализ рынка земельных участков Владимирской области на 2017 г. (https://maxyline.ru/analitika/analiz-rynka-osnovnyh-cenoobrazuyushhih-faktorov-na-rynke-selskohozyajstvennyh-zemel-na-primere-vladimirskoj-oblasti.html).
3. Объявления по предложениям продажи земельных участков (http://www.rosrealt.ru; http://www.cian.ru; https://www.avito.ru; https://move.ru; **Ошибка! Недопустимый объект гиперссылки.**; http://sindom.ru).

6.4. Методические материалы, использованные оценщиками.

1. Международное руководство по оценке МСО (IVS) 1 "Рыночная стоимость как база оценки" (Market Value Basis of Valuation).
2. Л.А. Лейфер. «Справочник Оценщика недвижимости. Том III. Земельные участки». Нижний Новгород. ПЦФКО, 2016 г.
3. Специализированный портал «СтатРиелт»;
4. Справочник рыночных корректировок», СРК 2016 г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича.

7. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ПРОВЕДЕНИЯ РАБОТ.

1. Исследование рынка, относящегося к оцениваемому недвижимому имуществу:

- Об основных общероссийских и региональных макроэкономических показателях;
- Анализ рынка земель с/х назначения Владимирского региона;

2. Формирование выводов о применимости доходного, затратного и сравнительного подходов к оценке земельных участков, исходя из результатов анализа собранной информации.
3. Проведение расчета стоимости земельных участков в рамках сравнительного подхода.
4. Расчет рыночной стоимости объекта оценки.
5. Составление Отчета, отражающего результаты расчетов справедливой стоимости объекта оценки.

Весь объем проведенных исследований и основные процедуры, выполненные Оценщиком в процессе определения справедливой стоимости Объекта оценки, описаны в соответствующих разделах и приложениях настоящего Отчета.

ОБЩАЯ ЧАСТЬ.
8. АНАЛИЗ РЫНКА

8.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и врегионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта[2]

Политическая и социально-экономическая обстановка РФ и её влияние на рынок недвижимости[3]

Неразрывная связь недвижимости с землёй обуславливает прямое влияние на рынок недвижимости региональных социально-экономических и общественно-политических условий и событий. Эти условия напрямую зависят от состояния экономики и политической системы страны, состояния мировой экономики и международных отношений.

Сложившееся в последние десятки лет доминирование США в мировой экономике и финансах, стремление к абсолютному контролю над мировыми ресурсами, основанные на военной мощи, финансировании экстремистов, нацистов и оранжевых революционеров стали для Америки привычной практикой международного поведения. Незаконные с позиции международного права попытки дискредитации и санкционное блокирование, бесцеремонное вытеснение России с европейского рынка энергоресурсов достигли предела, грозящего экономике и дальнейшему развитию российского общества. Это вызвало противодействие со стороны России. Неподчинение политике и давлению США привело к небывалому обострению отношений между нашими странами и ухудшению всей международной обстановки. Нарастают политические и экономические проблемы и конфликты в Северной Африке, на Ближнем Востоке, в Латинской Америке, развиваются и углубляются национальные противоречия в Европе. Доллар, международная система расчётов SWIFT и Всемирный банк фактически стали для Запада инструментами давления и контроля над остальными странами.

Поэтому Россия была вынуждена искать пути диверсификации экономических отношений в направлении других стран (БРИКС: Китай, Индия, Бразилия, ЮАР, а также Турция, Япония, Иран, Южная Корея, Венесуэла и другие), а также восстанавливать и углублять отношения со странами ЕврАзЭс (Армения, Белоруссия, Казахстан, Киргизия) и другими среднеазиатскими республиками (Азербайджан, Таджикистан, Узбекистан, Туркмения), идти по пути импортозамещения товаров, развивать финансовые механизмы, снижающие роль западных валют в международных расчётах, снижать финансовую зависимость от Запада. После принятия США очередных санкций против нашей страны МИД РФ заявил, что это заставляет Москву двигаться в направлении создания системы международных расчётов, которая позволит исключить доллар при расчётах. В рамках переговоров стран БРИКС создан Новый банк развития (НБР). На саммите БРИКС 4-5 сентября 2017 года решено проводить взаимные расчёты в национальной валюте, с целью обеспечения инвестиционной устойчивости и стимулирования развития национальных и региональных рынков облигаций создать Фонд облигаций в национальных валютах стран БРИКС, а также обсуждались вопросы использования криптовалют.

[2] По данным Министерства экономического развития РФ
[3] https://statrielt.ru/arkhiv-analizov

Развитие отношений и усиление влияния стран БРИКС, востребованность и реализация российских энергетических проектов в Европе и Азии, положительные результаты российской помощи Сирийской республике в освобождении от международного терроризма, ключевые возможности РФ в стабилизации ситуации на Ближнем Востоке и на Корейском полуострове – все эти события демонстрируют усиление роли России в мире.

На Дальневосточном экономическом форуме (ДЭФ) 6 – 7 сентября 2017 г. Россией подписаны долгосрочные соглашения с Японией и Южной Кореей о развитии и инвестициях в дальневосточный регион, а также более 200 новых корпоративных соглашений и контрактов на сумму около 2,5 трлн. руб.

На встрече президентов Турции и России, состоявшейся 28 сентября 2017 г., отмечен рост двухстороннего товарооборота за 7 месяцев 2017 года на 31,5%, рост числа российских туристов в 11 раз, успехи в совместном строительстве Россией атомной электростанции «Аккую» и газопровода «Турецкий поток», в результате которых Россия будет обеспечивать 17% электрической и 60 % тепловой энергии Турции.

Это неизбежно положительно отразится и на экономике России - страны стабильной, последовательной и самой защищённой.

Таблица 3. Основные экономические показатели Российской Федерации

Наименование	На август 2017 г.	Янв-авг 2017г. в % к янв-авг 2016г.	Структура ВВП
Валовой внутренний продукт	41 782,1	101,5	100
Добыча полезных ископаемых	4103,3	104,1	10,9
Обрабатывающие производства	4 894,3	100,9	13,1
Индекс промышленного производства		101,9	
Строительство	1 852,8	99,7	4,9
Продукция сельского хозяйства, млрд. рублей	1 104,8	101,5	3,0
Торговля оптовая и розничная; ремонт автотранспортных средств и мотоциклов	5754,3	103,8	16,3
Транспортировка и хранение	2 411,6	107,2	7,0
Деятельность по операциям с недвижимым имуществом	3 662,4	100,9	9,8
Деятельность в области информации и связи	136,2	101,1	2,3
Внешнеторговый оборот, млрд.долларов США	45,5	127,0	
Инвестиции в основной капитал, млрд. рублей	5 723,7	104,8	
Индекс потребительских цен	103,3	104,3	
Реальные располагаемые денежные доходы		98,8	
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:			
номинальная, рублей	38 040	107,2	
реальная		102,9	
Общая численность безработных (в возрасте 15-72 лет), млн. человек	3,8	93,0	

Источник информации: по данным Министерства экономического развития РФ

Значительно растут важнейшие для экономики импортозамещающие производства: пищевых продуктов, текстиля, одежды, а также продукции

деревообработки, бумаги, химической продукции, пластмасс, медицинских изделий, электродвигателей, транспортных средств. Особенно радует рост производства станков, автомобилей, сельскохозяйственных машин и оборудования, пластмасс, удобрений, электрооборудования.

Учитывая экономически закономерное отставание динамики доходов от динамики производства в дальнейшем следом за общеэкономическим ростом ожидается и рост доходов сначала бизнеса, затем – доходов населения.

В строительстве объём СМР в августе 2017г. составил 656,3 млрд. рублей, или 106,1% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-августе 2017г. - 3742,4 млрд. рублей (100,4%). В августе 2017г. построено 95,9 тыс. новых квартир, в январе-августе 2017г. - 581,7 тыс. новых квартир.

Объём предоставленных кредитов на 01.07.2017 года составил: организациям - 22,64 трлн. руб. (+3,8% по сравнению с 01.07.2016), физическим лицам - 11,05 трлн. руб. (+6,6%), из них ипотечных кредитов – 0,78 трлн.руб. (+16%) по средневзвешенной вставке 11,0% годовых. Вклады населения на 01.07.2017 года возросли до 24,9 трлн. руб. (+8%).

Инфляция по итогам августа 2017 г. по сравнению аналогичным периодом 2016 г. снизилась до 3,3%. Ключевая ставка, установленная Центральным банком России с 18.09.2017г., - 8,5% годовых.

Международные резервы Российской Федерации на 22.09.2017 - 427,1 млрд. долл. (+7,3% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года).

На 01.09.2017 года в России реализуется 41 государственная целевая программа по направлениям: социального, экономического, государственного, регионального и оборонного развития в сумме 7,369 трлн. Рублей.

Социально-экономическое положение Владимирской области за январь-октябрь 2017 года

Таблица 4. Основные показатели развития экономики



Источник информации: данные Владимирстата.

8.1. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

Оцениваемые земельные участки расположены на территории Владимирской области и относятся к категории земель: земли сельскохозяйственного назначения для организации крестьянского хозяйства и сельскохозяйственного производства.

Анализ рынка земельных участков Владимирской области на 2017 год[4].

Целью данного исследования является обзор рынка земельных участков Владимирской области.

Одним из наиболее развитых земельных рынков по количеству предложений во Владимирской области является рынок сельскохозяйственных угодий. Как правило, на рынках сельскохозяйственных земель, предназначенных для ведения сельхозпроизводства, выделяют два основных ценообразующих фактора: местоположение и площадь. Чаще всего сельскохозяйственные угодья предлагаются без инженерных коммуникаций и имеют большую площадь (свыше 1 Га).

Анализ такого фактора, как «местоположение» является достаточно сложным в связи с неравномерным распределением количества предложений по районам области. Так, например, на текущую дату на открытом рынке не обнаружено ни одного предложения по продаже крупных земельных наделов в г. Муром и Муромском районе. В некоторых районах области предложение крайне ограничено, а в некоторых, напротив, весьма развито. Средние цены на земельные участки сельскохозяйственного назначения по районам Владимирской области приведены ниже:

Таблица 5. Средняя стоимость земельных участков по Владимирской области

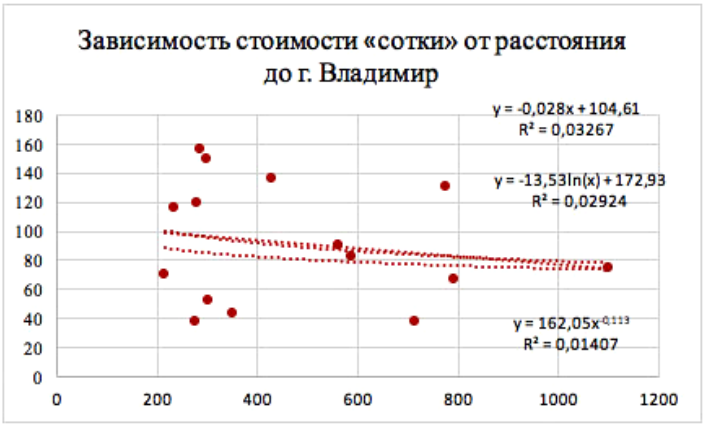


Источник информации: аналитические материалы компании «Maxyline».

[4] По данным https://maxyline.ru/analitika/analiz-rynka-osnovnyh-cenoobrazuyushhih-faktorov-na-rynke-selskohozyajstvennyh-zemel-na-primere-vladimirskoj-oblasti.html

Как видно из таблицы, самые дорогие земельные участки под сельхозпроизводство предлагаются в Петушинском, Киржачском, Юрьев-Польском и Суздальском районах, самые дешевые – в Селивановском, Судогодском, Вязниковском и Гусь-Хрустальном.

Таблица 6. Зависимость стоимости сотки от расстояния до г. Владимир



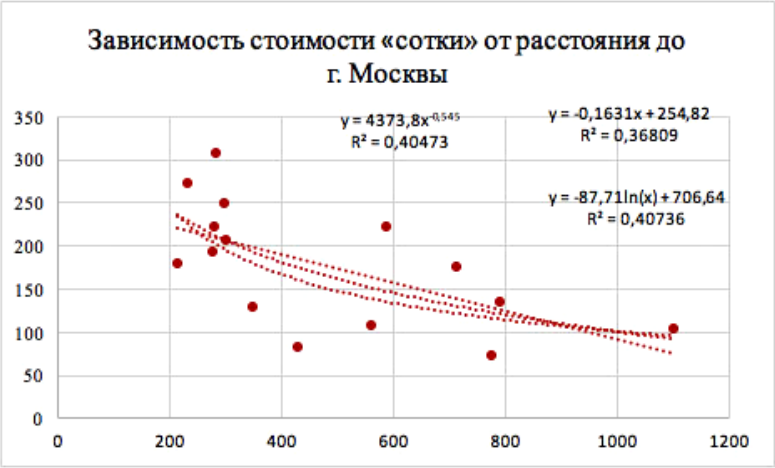
Источник информации: аналитические материалы компании «Maxyline».

Как показал предварительный анализ, цены на сельхозземли в приближенных к г. Владимир районах области не обязательно выше, чем в районах отдаленных. Ниже приведен анализ зависимости стоимости «сотки» от удаленности от областного центра:

Наибольший коэффициент корреляции по данной зависимости составляет 0,0327, что показывает отсутствие зависимости от анализируемого фактора (чем ниже коэффициент корреляции, тем ниже зависимость, и наоборот).

Так как Владимирская область граничит с Московской областью, собственники земельных участков, выставленных на продажу, часто указывают в качестве ценообразующего фактора расстояние от МКАД г. Москвы. Анализ зависимости стоимости «сотки» сельхозземель Владимирской области от МКАД приведен ниже:

Таблица 7. Зависимость стоимости сотки от расстояния до г. Москвы



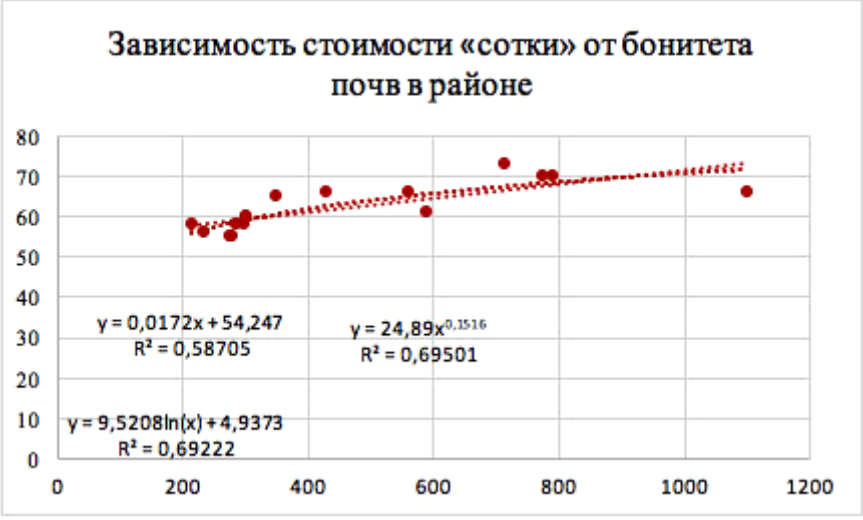
Источник информации: аналитические материалы компании «Maxyline».

На графике видна тенденция увеличения стоимости «сотки» по мере приближения в МКАД. В данном случае коэффициент корреляции значительно выше, чем на предыдущем графике – 0,4074. Данный фактор оказывает влияние на ценообразование во Владимирской области.

Не только и не столько район расположения, сколько качество почв могут оказать значительное влияние на рынок земель, предназначенных для сельскохозяйственного производства. Качество (плодородие) почвы в общем определяется таким фактором, как балл бонитета. Чем выше бонитет, тем более плодородна земля, соответственно, тем большее количество урожая можно получить от ее использования. Приведем ниже анализ зависимости стоимости «сотки» сельхозземель Владимирской области от баллов бонитета:

График зависимости приведен ниже:

Таблица 8. Зависимость стоимости сотки от бонитета почв в районе



Источник информации: аналитические материалы компании «Maxyline».

В данном случае коэффициент корреляции еще выше – 0,695, что показывает высокую зависимость от данного фактора. Зависимость описывается уравнением степенной регрессии: y=24,89x0,1516, где y = искомая стоимость «сотки», x – балл бонитета в районе. Степенная аппроксимация описывает монотонно возрастающую либо монотонно убывающую величину. В нашем случае, по мере возрастания балла бонитета, стоимость «сотки» монотонно возрастает.

Итак, по фактору «местоположение» в наибольшей степени для вычисления корректировок подходит корректировка по баллам бонитета почв.

Второй важный фактор, который возможно проанализировать по рыночным данным, - это площадь земельных участков. Для анализа возьмем района Владимирской области с наибольшим количеством предложений по продаже сельхозугодий на дату анализа, - Судогодский район. Расположение участков, отобранных для проведения анализа, в одном районе с одинаковым баллом бонитета, очищает проводимое исследование ценообразующего фактора от влияния других факторов.

Существующие на дату анализа предложений по продаже сельскохозяйственных земель под сельхозпроизводство в Судогодском районе приведены ниже:

Из графика видно, что зависимости достаточно сильна, коэффициент корреляции составляет 0,8359. При этом наглядно видно, что наибольшая часть предложений в районе сосредоточена в ценовом диапазоне 200 – 400 рублей/«сотка», в диапазоне от 600 до 1100 рублей за «сотку» не обнаружено ни одного предложения. Зависимость цен предложений сельскохозяйственных земельных участков от площади описывается формулой полиноминальной аппроксимации, используемой для описания попеременно возрастающих и убывающих величин.

Максимальная стоимость 1 сотки земли сельскохозяйственного назначения зафиксирована на Белорусском направлении, на удалении до 15 км от МКАД и составляет 4 095 000 рублей за 1 сотку, минимальная же стоимость 1 сотки земли сельскохозяйственного назначения зафиксирована на Савеловском направлении, на удалении более 50 км от МКАД и составляет 1 100 рублей за сотку.

Факторы, влияющие на стоимость земельных участков.

География

Цены на участки, прежде всего, зависят от удаленности от МКАД. Влияние удаленности от МКАД отображено в диаграмме выше средних стоимостей 1 сотки земельных участков всех категорий и площадей, опубликованных компанией «Geo Development». Средняя стоимость 1 сотки земельных участков в зависимости от удаленности от МКАД. Значение имеют и направление, и экологичность: «Самым дорогим традиционно остается запад. Помимо «Рублевки», это Новорижское, Киевское, Можайское. Высоко ценятся северные направления - Ярославское и Дмитровское. Становятся популярнее и южные магистрали: Калужское, Симферопольское и Каширское шоссе. А минимальная стоимость участков «при прочих равных» на восточном и юго- восточном направлениях: Горьковском или Рязанском шоссе. Также стоимость земли зависит от транспортной доступности, местоположения поселка и его видовых характеристик. Для участков, расположенный в Подмосковье, существует еще один очень важный критерий – экология. Если участки, расположенные вблизи промышленных предприятий, около железных дорог, недалеко от свалок и других неблагополучных объектов то стоимость таких участков в среднем на 20-30% ниже, а в некоторых случаях стоимость может быть в разы ниже.

Цены и коммуникации

Важный аспект - набор коммуникаций. Наименьшая цена устанавливается на участки без коммуникаций. Чем набор коммуникаций полнее, тем участок дороже, и большую часть цены составляют «мокрые сети» (водопровод и канализация) и газ. Кроме того, цена тем выше, чем больше мощность электрической сети.

Вид разрешенного использования

Проблемы с купленным участком могут быть и в случае несоответствующего вида разрешенного использования земли, на которой он находится. Известно, что строить можно только на землях, предназначенных для индивидуального жилищного или дачного строительства. Большая же часть земли (около 99%), продаваемой сегодня, была когда-то сельскохозяйственной, и перевод участков в несельскохозяйственные часто спорен.

Цены и инфраструктура

Еще один фактор, влияющий на стоимость участков - инфраструктура.

8.2. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка

Таблица 9. Анализ фактических данных цен предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка (земли для организации крестьянского хозяйства)

№	Адрес	Площадь, кв.м	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб. за 1 сотку	Описание	Источник информации
1	Владимирская область, Суздальский район, с. Кибол	30 000	10 000 000	33 333,33	Продается земельный участок 3 ГА В с. Кибол, Суздальского района, Владимирской области, 3 км от г. Суздаль, перспективно-развивающее место, категория: земли поселений (земли населенных пунктов). местоположение установлено относительно ориентира расположенного за пределами участка. ориентир населенный пункт, участок находится примерно в 300м от ориентира по направлению на север. Цена 10 000 000	https://vladimir.cian.ru/sale/suburban/31532556/
2	Владимирская область, Александровский район, д. Бунаково	10 000	2 000 000	20 000,00	Продам участок 1 га КФХ вблизи деревни Бунаково Александровского района Владимирской области в 5 км от г. Александрова в 110 км от МКАД по Ярославскому шоссе. Недалеко от Сергиев Посада. ТУ на электричество получены. Расположен в удалении от трасс и промышленных предприятий имеет в то же время абсолютную транспортную доступность, удобное местоположение и идеальную экологию. Находится в тихом красивом живописном месте, имеет подъезд по отсыпанной дороге в любое время года. Кроме того, в 1,5 км. находится крупная деревня Елькино, имеющая регулярное автобусное сообщение с г. Александровом. Автобусы часто ходят до вокзала по расписанию. Расстояние до города примерно 3 км.	http://vladimirskaya.sindom.ru/uchastok-1-ga-a10120100.html

					Районный центр Александров имеет хорошо развитую инфраструктуру, исторические и культурные достопримечательности, находится в 100 км по Ярославскому шоссе от Москвы и в 25 минутах езды от Сергиева Посада Московской области. Так же есть Прямое ж/д сообщение с Москвой. Электрички до Ярославского вокзала ходят каждые 40-60 минут.	
3	Владимирская область, Александровский район, д. Шаблыкино	52 000	11 500 000	22 115,38	Продаётся Земельный участок 5,2 га (КФХ), примыкающий к деревне Шаблыкино Александровского района Владимирской области, в 90 км от МКАД по Ярославскому шоссе. Подъехать можно также по Щёлковскому шоссе и Третьему бетонному кольцу. Недалеко от Сергиева Посада. Рядом с г. Струнино. Электричество по участку, газ по границе. Асфальт до деревни. Отличный круглогодичный подъезд. В пешей доступности автобусная остановка, магазины. Вокруг поля, леса, чистый воздух, обилие грибов и ягод. В районе находятся: конно-спортивный клуб, заповедник Малинники, охотхозяйство, Святой источник Гремячий Ключ, Торбеевское озеро. До ближайшего города Струнино со всей развитой инфраструктурой 1 км. Ходит рейсовый автобус и такси от ж/д вокзала до деревни. Прямое ж/д сообщение с Москвой. Электрички до Ярославского вокзала ходят каждые 40-60 минут.	http://vladimirskaya.sindom.ru/prodaetsya-zemelnyy-uchastok-5-2-ga-kfh-a10120110.html
4	Владимирская область, Киржачский район, д. Бабурино	5 800	1 700 000	29 310,34	Ровно 100км от МКАД. Участок КФХ -58 соток! Расположен по адресу: Владимирская область. г.Киржач (10км) , деревня Бабурино. Свидетельство о собственности (более 3х лет). Подведено электричество. Многие уже построили дома	http://vladimirskaya.sindom.ru/uchastok-kfh--58-sotok-a10120125.html

Таблица 10. Анализ фактических данных цен предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка (земли под сельскохозяйственное производство)

№	Адрес	Площадь, кв.м	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб. за 1 сотку	Описание	Источник информации
1	Владимирская область, Судогда, С удогодский район, с.Лобаново	416 000	65 000 000	15 625,00	Продается или сдается в аренду участок сельхозназначения 415999 кв.м 33:11:100406:118 расположенный Владимирская область, Судогодский район, с.Лобаново.	https://vladimir.doski.ru/uchastok-selhoznaznacheniya-33-11-100406-118-msg3887762.htm
2	Владимирская область, Судогодский район, деревня Старое Полхово	46 000	10 000 000	21 739,13	Продам земельный участок, находящийся на задах населенного пункта-д,Старое Полхово(деревня газифицирована). За участком находится пруд. Межевание с выделением границ земельного участка имеется. Один собственник. Возможность купить соседний участок.	https://vladimirskaya-oblast.doski.ru/sudogodskiy-raion/vladimirskaya-oblast-sudogodskiy-raion-derevnya-staroe-polhovo-msg3910684.htm
3	Владимирская область, Судогодски й район, д. Никитино	40 000	9 200 000	23 000,00	Земельный участок, категория земли: сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства. 480 м. на юго-восток. Владимирская обл., Судогодский р-н, д. Никитино, озеро, газ на участке.	http://vladimirskaya.sindom.ru/vladimirskaya-oblast-sudogodskiy-rayon-d-nikitino-a10120258.html
4	Владимирская область, Судогодски й район, д. Никитино	500 000	80 500 000	16 100,00	Земельный участок, категория земли: сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства. Владимирская обл., Судогодский р-н, д.Никитино, общая площадь 50 Га, участок у реки, газ на границе, примыкает к границе населенного пункта, граничит с лесом.	http://vladimirskaya.sindom.ru/uchastok-v-nikitino-a10120311.html
5	Владимирская область, Судогодски й район, д. Петрово	145 000	15 000 000	10 344,83	Владимирская область, Судогодский р-н, д. Петрово, категория: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 14.5 га.	https://vladimir.cian.ru/sale/suburban/154038674/

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

Таблица 11. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов

Наименование ценообразующего фактора	Описание фактора	Варианты значений фактора
Уторговывание	Различие между ценой предложения (объявленной ценой) и реальной ценой сделки	-
Качество прав	Вид права	Право собственности/Право долгосрочной аренды/право краткосрочной аренды/иное
Условия финансирования	Способ платежа	Факт/Иной способ платежа
Особые условия	Условия совершения сделки	Отсутствуют/Особые условия
Условия рынка	Изменение цен во времени (дата предложения)	Дата оценки совпадает с датой предложения объектов-аналогов/Дата оценки не совпадает с датой предложения объектов-аналогов
Местоположение и разрешенное использование	Регион	Владимирская область/иное
	Расположение в регионе	Областной центр/ райцентры/ прочие населенные пункты
	Категория земель	Земли с/х назначения /Иное
	Разрешенное использование	Для дачного строительства/ Для сельскохозяйственного производства
	Близость с федеральной трассой	Рядом/на удалении
	Близость водоема, леса	Рядом/на удалении
Физические характеристики	Общая площадь	Более 100 000 кв. м/менее 100 000 кв. м/ равно 100 000 кв. м
	Наличие/отсутствие электроснабжения	На участке/По границе/Отсутствуют
	Наличие/отсутствие газоснабжения	На участке/По границе/Отсутствуют
	Наличие/отсутствие остальное (водоснабжение, канализация, теплоснабжение, коммуникационные связи)	На участке/По границе/Отсутствуют
	Рельеф участка	Ровный и горизонтальный/иное
	Подъездные пути	Грунтовый подъезд/асфальтовый подъезд

8.4. Вывод по анализу рынка

- *С начала 2017 года индикаторы производственной активности демонстрируют устойчивый рост, при этом многие из них показали в апреле дальнейшее ускорение темпов роста по сравнению с 1 кв. 2017 и мартом. Рост выпуска в добыче полезных ископаемых поддерживался холодными погодными условиями на большей части территории России;*
- *В 2017 году инфляция прогнозируется на уровне 3,7% против прежних 3,8%, а на 2018-2020 годы оставлен таргет в 4%;*
- *Прогноз по оттоку капитала из РФ в 2017 году повышен до 18 млрд. долларов с 8-10 млрд. долларов. По 2018 году мы ожидаем оттока в 7 млрд. долларов;*

- *Одним из наиболее развитых земельных рынков по количеству предложений во Владимирской области является рынок сельскохозяйственных угодий. Как правило, на рынках сельскохозяйственных земель, предназначенных для ведения сельхозпроизводства, выделяют два основных ценообразующих фактора: местоположение и площадь;*
- *Самые дорогие земельные участки под сельхозпроизводство предлагаются в Петушинском, Киржачском, Юрьев-Польском и Суздальском районах, самые дешевые – в Селивановском, Судогодском, Вязниковском и Гусь-Хрустальном;*
- *Согласно анализу фактических данных о ценах предложений по продаже земельных участков для организации крестьянского хозяйства, цены предложений находится в диапазоне от 20 000,00 руб. до 33 333,33 руб. за сотку;*
- *Согласно анализу фактических данных о ценах предложений по продаже земельных участков под сельскохозяйственное производство, диапазон цен предложений находится от 15 625,00 руб. до 23 000,00 руб. за сотку.*

9. ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА.

Оценщик произвёл анализ данных, предоставленных Заказчиком, и составил мнение о количественных и качественных параметрах, а также конструктивных особенностях объектов недвижимости, характеристиках окружающей территории, сведения о которых приведены в таблицах ниже.

Описание объектов оценки производилось на основании документов, копии которых приведены в Приложении к настоящему Отчету, а также на основании визуального осмотра.

9.1. Сведения об имущественных правах, обременениях и физических свойствах объектов оценки.

9.1.1. Описание земельных участков для организации крестьянского хозяйства с кадастровыми номерами: 33:02:000000:219, 33:02:000000:218, 33:02:000000:225, 33:02:000000:224, 33:02:000000:223, общей площадью 190 000 кв. м

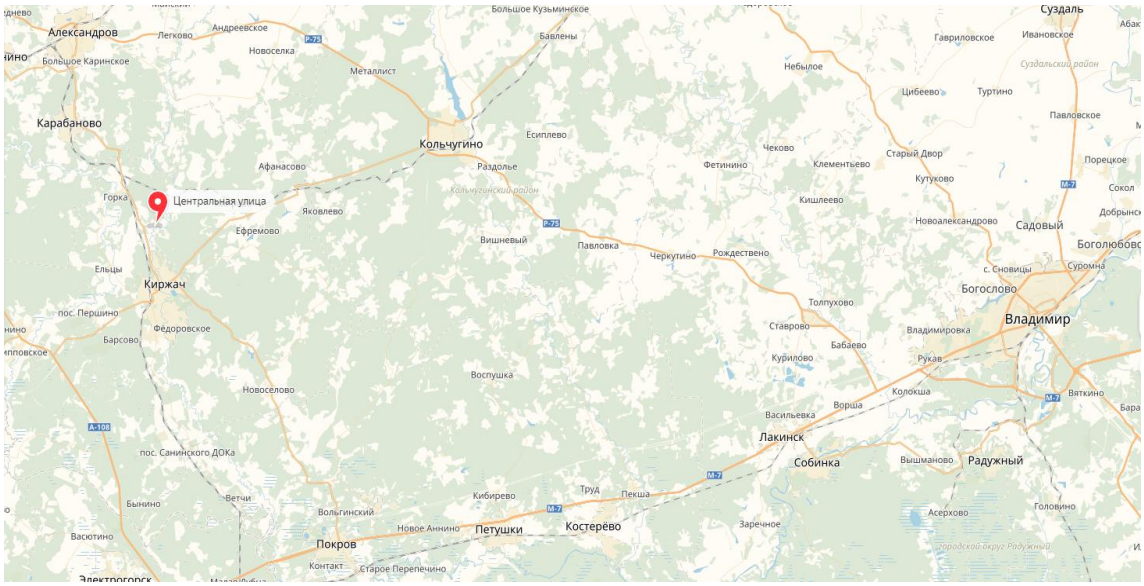
Таблица 12. Описание земельного участка

Параметр	Характеристики
Вид права	Общая долевая собственность
Субъект права	Владельцы инвестиционных паев – Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Кольчуга» данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
Существующие ограничения (обременения) права	Доверительное управление
Кадастровый номер	33:02:000000:219, 33:02:000000:218, 33:02:000000:225, 33:02:000000:224, 33:02:000000:223
Перечень документов	1. Свидетельство о государственной регистрации права собственности на земельный участок 33-АЛ N 428708 от 20.09.2012 г.; 2. Свидетельство о государственной регистрации права собственности на земельный участок 33-АЛ N 428709 от 20.09.2012 г.; 3. Свидетельство о государственной регистрации права собственности на земельный участок 33-АЛ N 428707

	от 20.09.2012 г.; 4. Свидетельство о государственной регистрации права собственности на земельный участок 33-АЛ N 428706 от 20.09.2012 г.; 5. Свидетельство о государственной регистрации права собственности на земельный участок 33-АЛ N 428710 от 20.09.2012 г.

Общая площадь участков, кв.м	190 000
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование	для организации крестьянского хозяйства
Инженерные коммуникации	По границе
Рельеф участка	Ровный и горизонтальный
Ограждение	Нет
Улучшения земельного участка	Отсутствуют
Подъездные пути	Грунтовый подъезд
Адресный ориентир	Владимирская область, Киржачский район, д. Илькино, ул. Центральная
Близость леса, водоема	Лесной массив рядом, на отдалении водоем



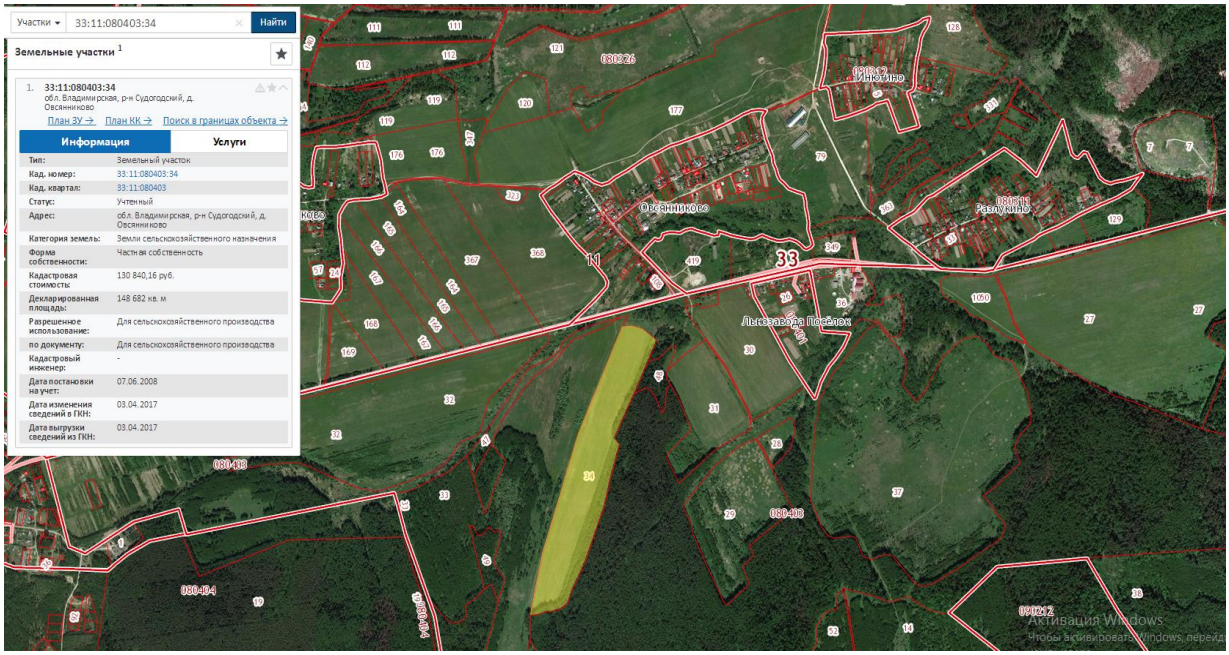


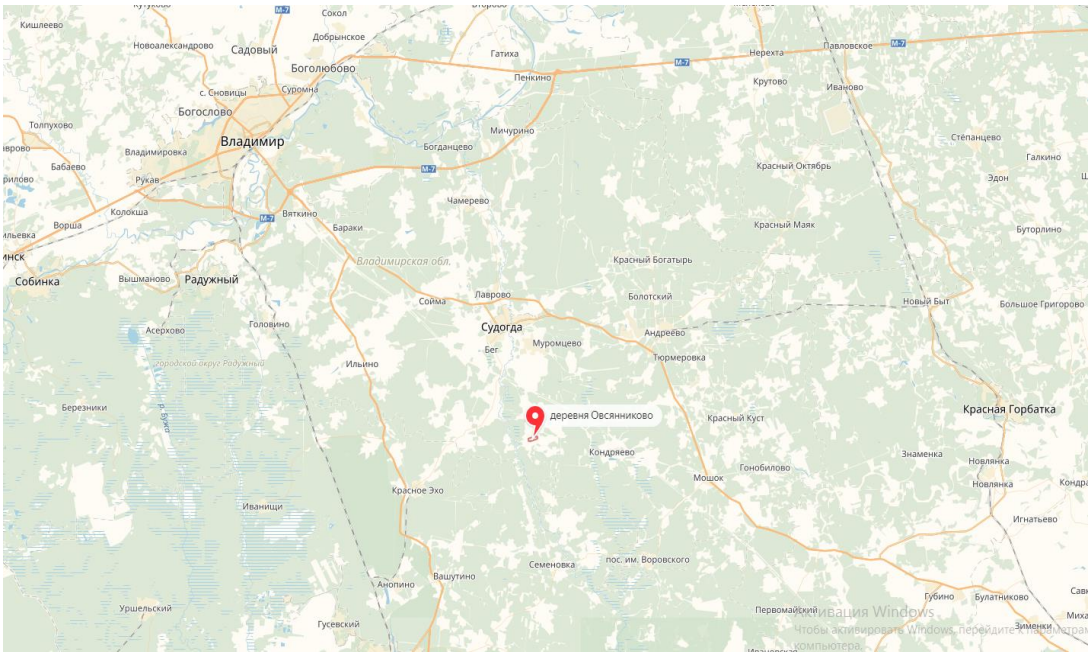
9.1.2. Описание земельного участка с кадастровым номером 33:11:080403:34

Таблица 13. Описание земельного участка

Параметр	Характеристики
Вид права	Общая долевая собственность
Субъект права	Владельцы инвестиционных паев – Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Кольчуга» данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
Существующие ограничения (обременения) права	Доверительное управление
Кадастровый номер	33:11:080403:34
Перечень документов	Свидетельство о государственной регистрации права собственности на земельный участок 33-АЛ N 428660 от 20.09.2012 г.

Общая площадь участков, кв.м	148 682
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование	для сельскохозяйственного производства
Инженерные коммуникации	По границе
Рельеф участка	Ровный и горизонтальный
Ограждение	Нет
Улучшения земельного участка	Отсутствуют
Подъездные пути	Грунтовый подъезд
Адресный ориентир	Владимирская область, Судогодский район, д. Овсянниково
Близость леса, водоема	Лесной массив рядом, на отдалении водоем



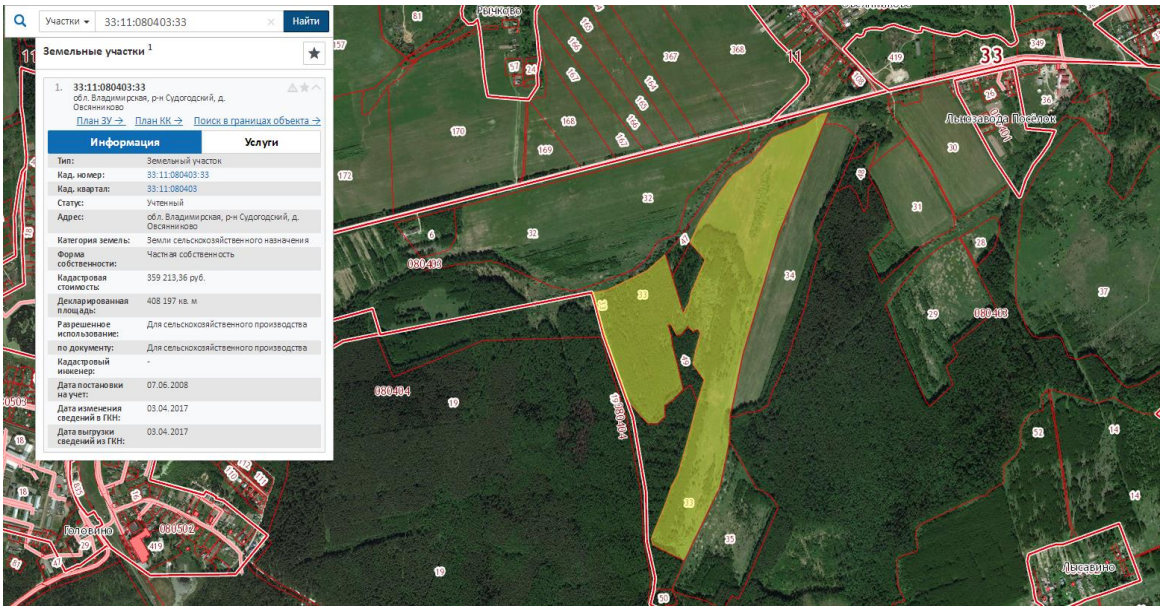


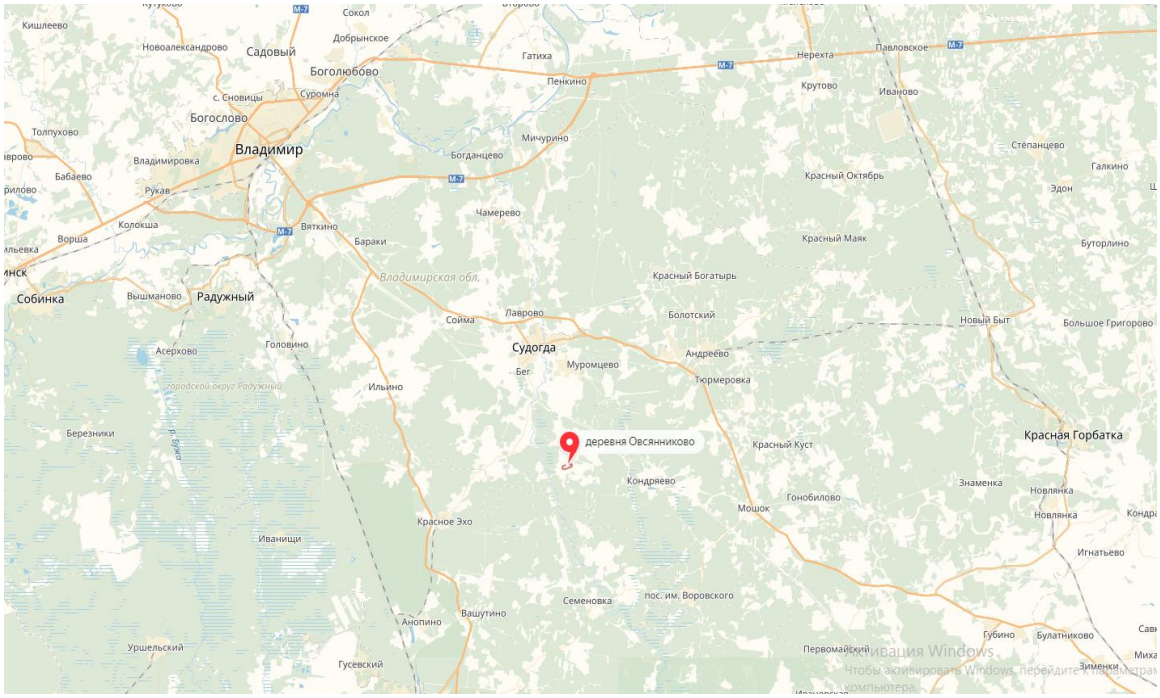
9.1.3. Описание земельного участка с кадастровым номером 33:11:080403:33

Таблица 14. Описание земельного участка

Параметр	Характеристики
Вид права	Общая долевая собственность
Субъект права	Владельцы инвестиционных паев – Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Кольчуга» данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
Существующие ограничения (обременения) права	Доверительное управление
Кадастровый номер	33:11:080403:33
Перечень документов	Свидетельство о государственной регистрации права собственности на земельный участок 33-АЛ N 428659 от 20.09.2012 г.

Общая площадь участков, кв.м	408 197
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование	для сельскохозяйственного производства
Инженерные коммуникации	По границе
Рельеф участка	Ровный и горизонтальный
Ограждение	Нет
Улучшения земельного участка	Отсутствуют
Подъездные пути	Грунтовый подъезд
Адресный ориентир	Владимирская область, Судогодский район, д. Овсянниково
Близость леса, водоема	Лесной массив рядом, на отдалении водоем





9.1.4. Описание земельного участка с кадастровым номером 33:11:080403:32

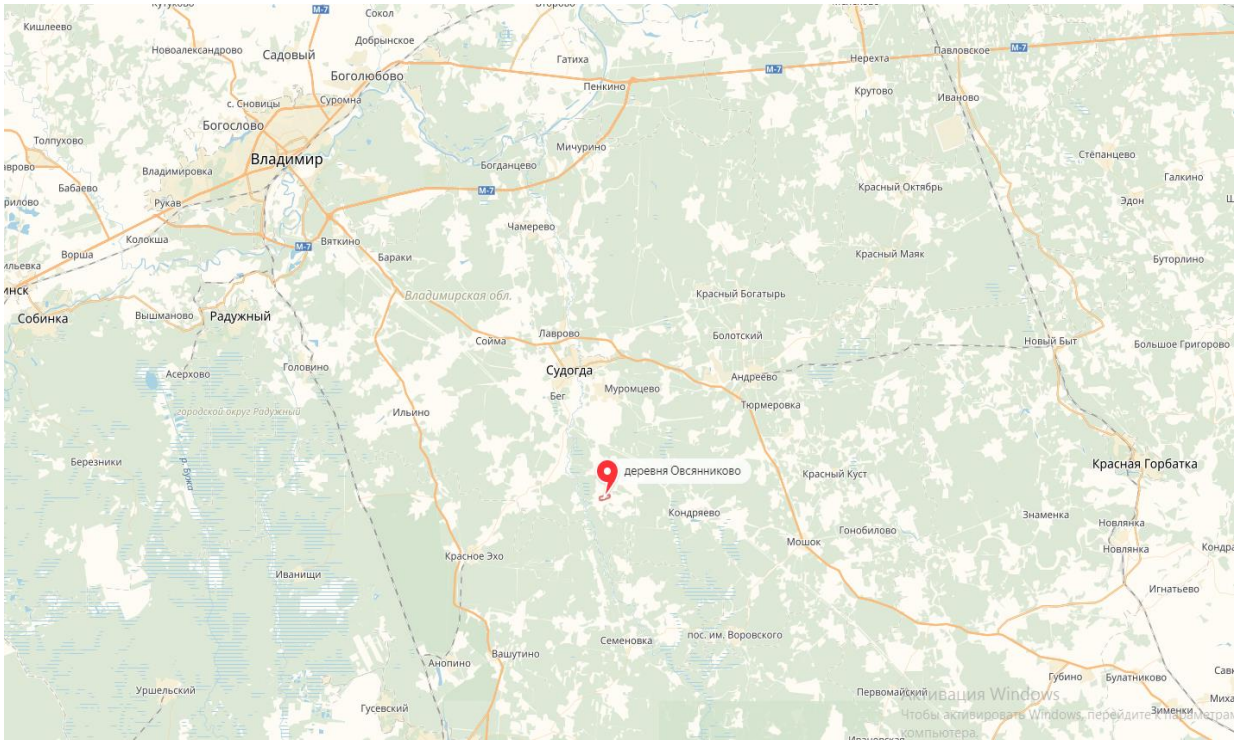
Таблица 15. Описание земельного участка

Параметр	Характеристики
Вид права	Общая долевая собственность
Субъект права	Владельцы инвестиционных паев – Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Кольчуга» данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
Существующие ограничения (обременения) права	Доверительное управление
Кадастровый номер	33:11:080403:32
Перечень документов	Свидетельство о государственной регистрации права собственности на земельный участок 33-АЛ N 428658 от

	20.09.2012 г.

Общая площадь участков, кв.м	287 000
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование	для сельскохозяйственного производства
Инженерные коммуникации	По границе
Рельеф участка	Ровный и горизонтальный
Ограждение	Нет
Улучшения земельного участка	Отсутствуют
Подъездные пути	Асфальтовый подъезд
Адресный ориентир	Владимирская область, Судогодский район, д. Овсянниково
Близость леса, водоема	Лесной массив рядом, на отдалении водоем





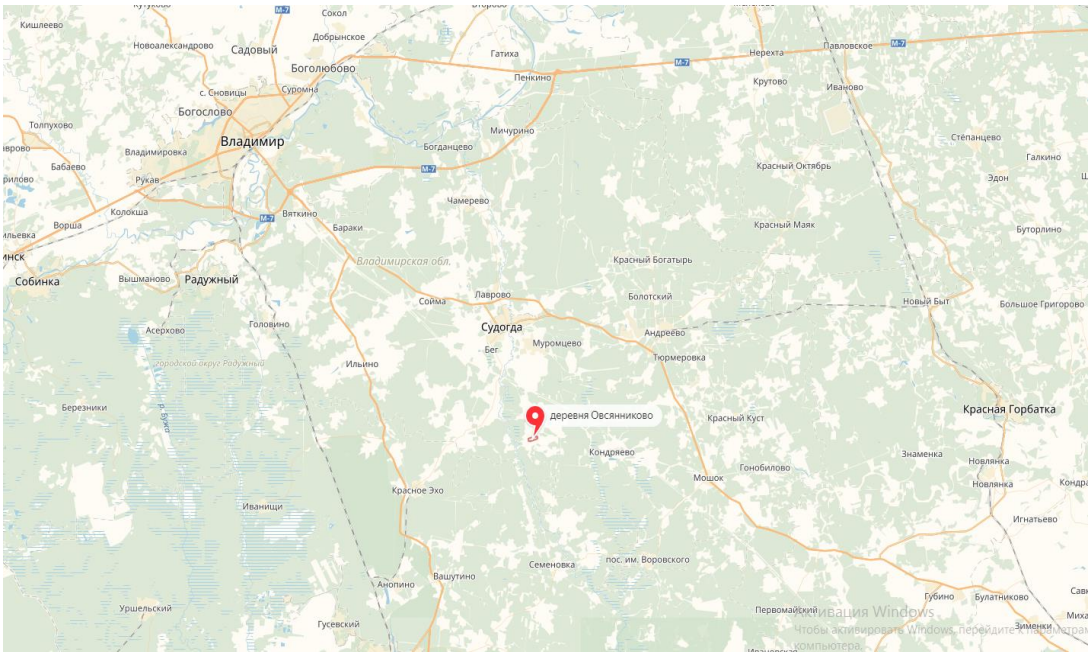
9.1.5. Описание земельного участка с кадастровым номером 33:11:130205:75

Таблица 16. Описание земельного участка

Параметр	Характеристики
Вид права	Общая долевая собственность
Субъект права	Владельцы инвестиционных паев – Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Кольчуга» данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
Существующие ограничения (обременения) права	Доверительное управление
Кадастровый номер	33:11:130205:75
Перечень документов	Свидетельство о государственной регистрации права собственности на земельный участок 33-АЛ N 428656 от 20.09.2012 г.

Общая площадь участков, кв.м	111 045
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование	для сельскохозяйственного производства
Инженерные коммуникации	По границе
Рельеф участка	Ровный и горизонтальный
Ограждение	Нет
Улучшения земельного участка	Отсутствуют
Подъездные пути	Асфальтовый подъезд
Адресный ориентир	Владимирская область, Судогодский район, д. Ушаково
Близость леса, водоема	Лесной массив рядом, на отдалении водоем





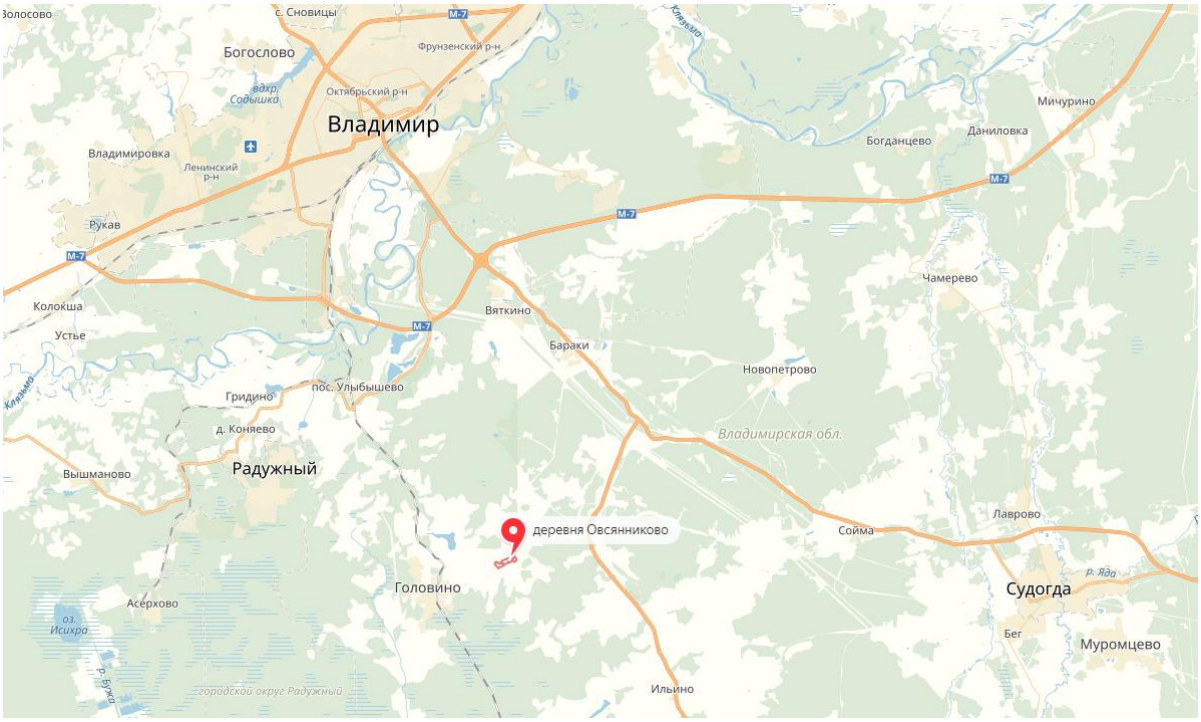
9.1.6. Описание земельного участка с кадастровым номером 33:11:080403:35

Таблица 17. Описание земельного участка

Параметр	Характеристики
Вид права	Общая долевая собственность
Субъект права	Владельцы инвестиционных паев – Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Кольчуга» данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
Существующие ограничения (обременения) права	Доверительное управление
Кадастровый номер	33:11:080403:35
Перечень документов	Свидетельство о государственной регистрации права собственности на земельный участок 33-АЛ N 428657 от 20.09.2012 г.

Общая площадь участков, кв.м	103 121
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование	для сельскохозяйственного производства
Инженерные коммуникации	По границе
Рельеф участка	Ровный и горизонтальный
Ограждение	Нет
Улучшения земельного участка	Отсутствуют
Подъездные пути	Асфальтовый подъезд
Адресный ориентир	Владимирская область, Судогодский район, д. Овсянниково
Близость леса, водоема	Лесной массив рядом, на отдалении водоем





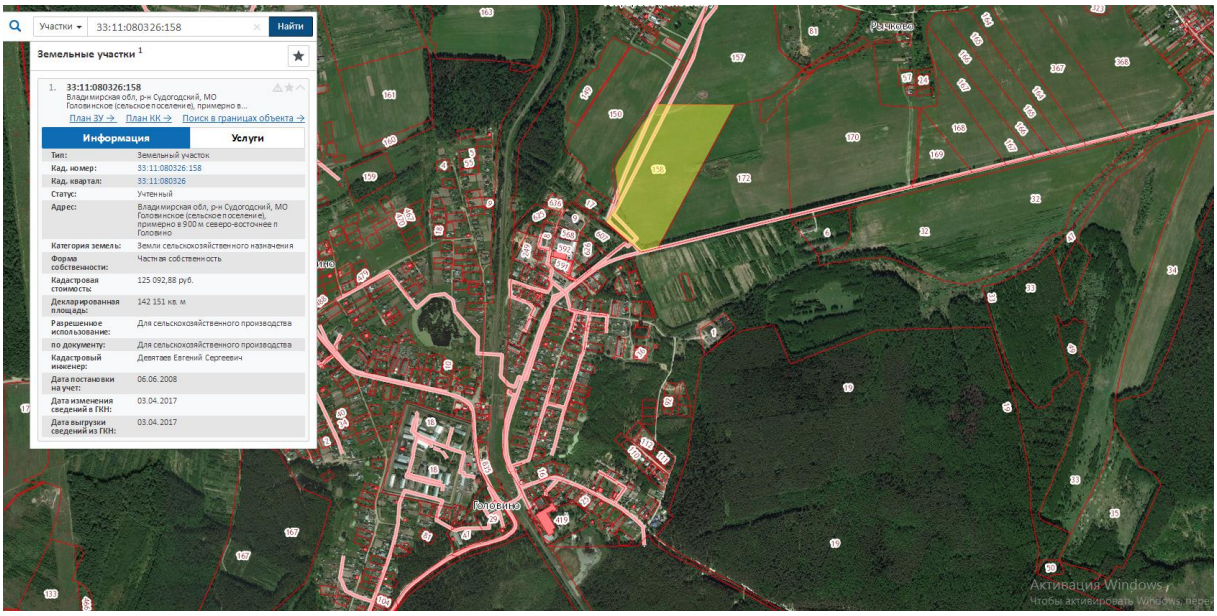
9.1.7. Описание земельного участка с кадастровым номером 33:11:080326:158

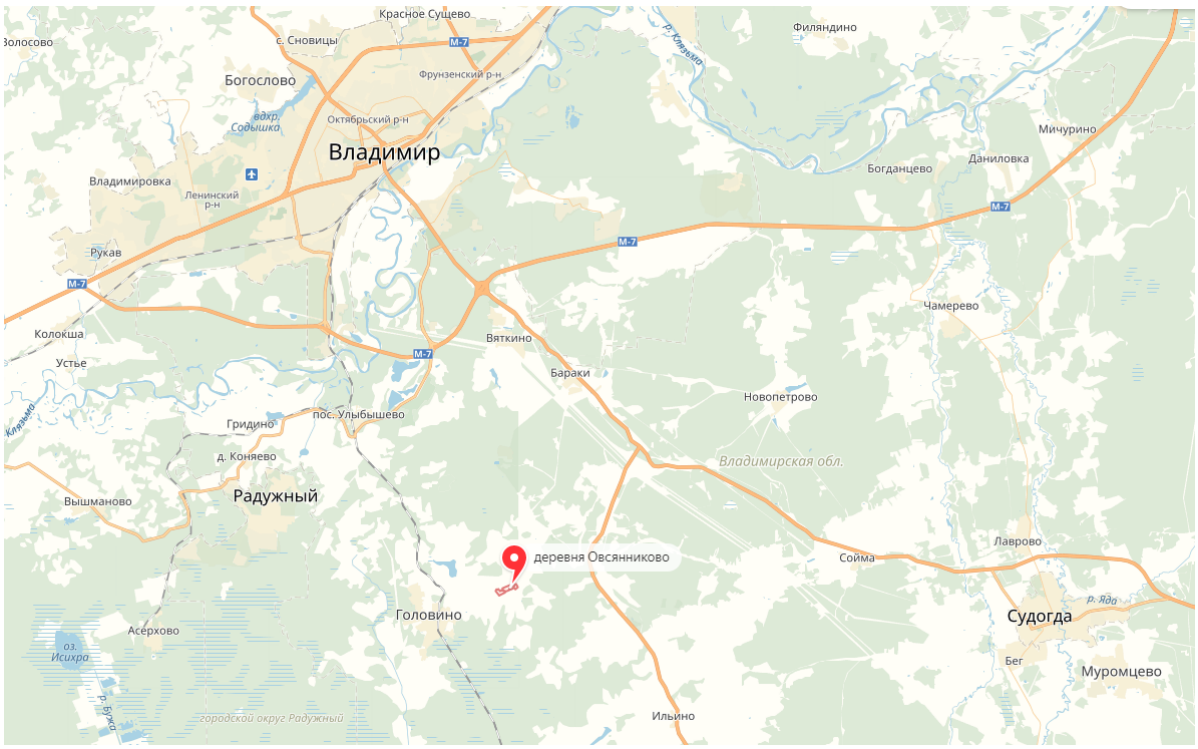
Таблица 18. Описание земельного участка

Параметр	Характеристики
Вид права	Общая долевая собственность
Субъект права	Владельцы инвестиционных паев – Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Кольчуга» данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
Существующие ограничения (обременения) права	Доверительное управление
Кадастровый номер	33:11:080326:158
Перечень документов	Свидетельство о государственной регистрации права собственности на земельный участок 33-АЛ N 428655 от 20.09.2012 г.

Общая площадь участков, кв.м	142 151

Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование	для сельскохозяйственного производства
Инженерные коммуникации	По границе
Рельеф участка	Ровный и горизонтальный
Ограждение	Нет
Улучшения земельного участка	Отсутствуют
Подъездные пути	Асфальтовый подъезд
Адресный ориентир	Владимирская область, Судогодский район, пос.Головино
Близость леса, водоема	Лесной массив рядом, на отдалении водоем





9.1.8. Описание земельного участка с кадастровым номером 33:11:080326:157

Таблица 19. Описание земельного участка

Параметр	Характеристики
Вид права	Общая долевая собственность
Субъект права	Владельцы инвестиционных паев – Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Кольчуга» данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
Существующие ограничения (обременения) права	Доверительное управление
Кадастровый номер	33:11:080326:157
Перечень документов	Свидетельство о государственной регистрации права собственности на земельный участок 33-АЛ N 428654 от 20.09.2012 г.

Общая площадь участков, кв.м	133 168
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование	для сельскохозяйственного производства
Инженерные коммуникации	По границе
Рельеф участка	Ровный и горизонтальный
Ограждение	Нет
Улучшения земельного участка	Отсутствуют
Подъездные пути	Асфальтовый подъезд
Адресный ориентир	Владимирская область, Судогодский район, д. Алферово
Близость леса, водоема	Лесной массив рядом, на отдалении водоем

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

Сведений о количественных и качественных характеристиках элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки, не имеется.

9.3. Информация о текущем использовании объекта оценки.

В соответствии с Заданием на оценку и визуальным осмотром, текущим использованием объектов оценки является их использование в соответствии с разрешенным.

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

9.4.1. Анализ местоположения объекта оценки.

Объекты оценки расположены во Владимирской области, в Киржачском и Судогодском районах.

Влади́мирская о́бласть — субъект Российской Федерации, входит в Центральный федеральный округ. Административный центр — город Владимир.

Административно-территориальное устройство

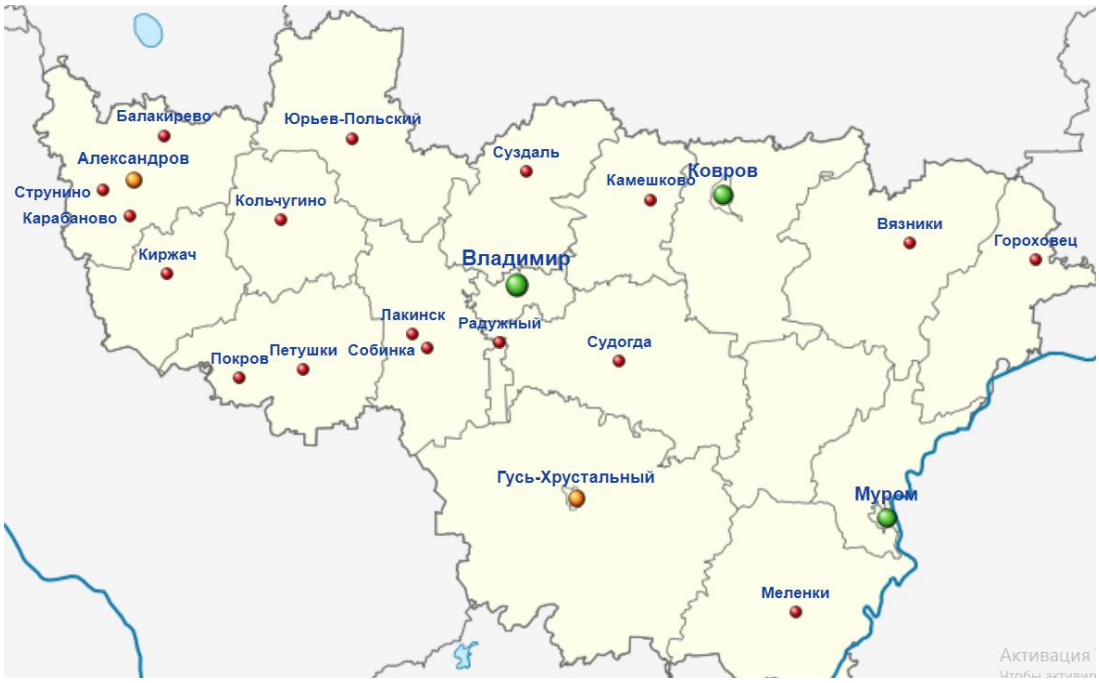
Согласно Уставу Владимирской области и Закону «Об административно-территориальном устройстве Владимирской области», субъект РФ включает следующие районные административно-территориальные образования:

- 4 города областного значения;
- 1 закрытое административно-территориальное образование (ЗАТО) город Радужный;
- 16 районов.

В рамках муниципального устройства области, в границах административно-территориальных единиц Владимирской области всего образовано:

- 127 муниципальных образований;
- 5 городских округов;
- 16 муниципальных районов;
- 26 городских поселений;
- 80 сельских поселений.

Рисунок 1. Карта Владимирской области



Источник информации: данные из открытого источника: https://ru.wikipedia.org

Экономика

Центральное место в экономике занимает промышленность, особое влияние на развитие оказывает федеральный транспорт, представленный несколькими крупнейшими магистралями. Федеральное финансирование в балансе регионального бюджета достигает 25 % (2006). Доля сельского хозяйства в ВРП — 9 % (2006) (12 %—2005). Региональным руководством поддерживается развитие экскурсионно-исторического и экологического туризма.

Промышленность

В структуре промышленности основную роль играют машиностроение и металлообработка, создающие до 40 % промышленного продукта, существенное значение имеет пищевая промышленность (до 17 % промышленного продукта), электроэнергетика (10 %), стекольная (до 7 %) и лёгкая (около 5 %) промышленности.

Природные ресурсы области невелики. Местное значение имеют строительные материалы (глины, пески, песчано-гравийные материалы), торф, сапропель.

Наиболее развита переработка молочной продукции и кондитерское производство:

- Крупнейшие объединения предприятий — «Молоко» и «Ополье»
- Крупнейший в регионе производитель хлебобулочной продукции — ОАО «Владимирский хлебокомбинат»;
- Кондитерская фабрика концерна Kraft Foods (шоколадная фабрика в г. Покрове, одна из крупнейших в России и бисквитное производство в г. Собинке);
- Кондитерская фабрика компании «Ферреро Руссия» в селе Ворша Собинского района;
- Ликеро-водочные заводы «Владалко», «Александровский»;
- Фабрика компании Nestlé по производству супов быстрого приготовления Maggi в Вязниках.

Энергетика

Регион характеризуется существенным дефицитом электроэнергии, потребность на 3/4 покрывается из ОЭСиз других регионов Центральной России через Владимирские электросети. Крупнейшее предприятие электроэнергетики — «Владимирэнерго», Крупнейшие объекты — Владимирская ТЭЦ-2 мощностью в 407 МВт, и узловая Владимирская подстанция 750 кВ мощностью 2500 МВА. Интересно, что в начале 1940-х было практически начато строительство двух гидроузлов с ГЭС на Клязьме, остановившееся с началом войны. Действовало несколько миниГЭС на Нерли, у деревни Финеево на Киржаче, множество водяных мельниц.

Сельское хозяйство

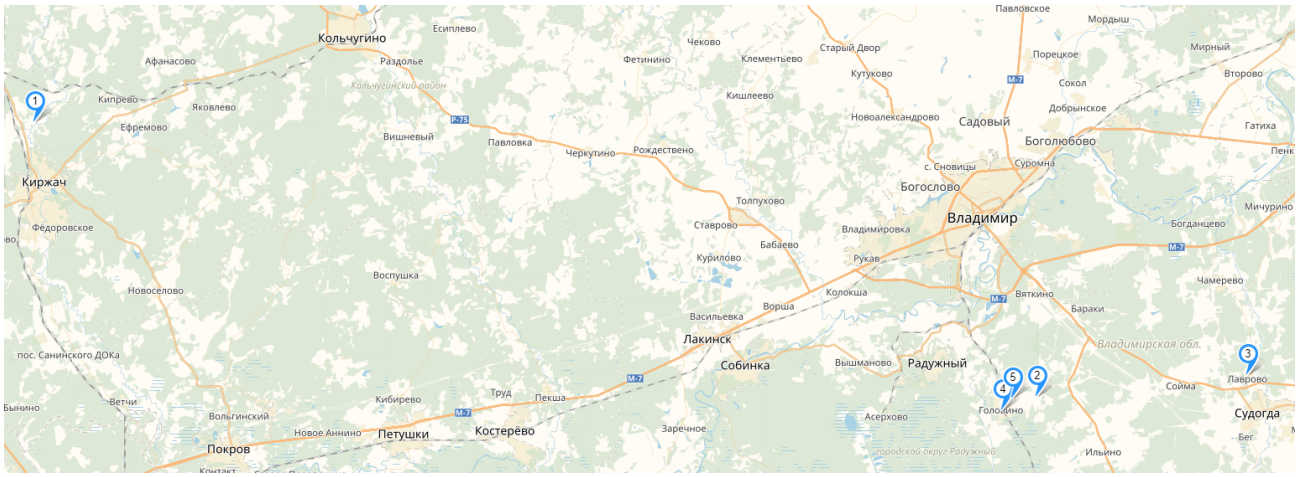
Специализируется на растениеводстве, молочно-мясном скотоводстве и птицеводстве. Ведущая отрасль сельского хозяйства — животноводство молочно-мясного направления. Разводят крупный рогатый скот, свиней, овец, коз. Коневодство (владимирские тяжеловозы). Площадь сельхозугодий — 866,1 тыс. га, в том числе пашня — 64,5.

Посевные площади составляют 331,2 тыс. га, из которых 63,1 % занимают кормовые культуры, 25,3 % — зерновые[28]. Из зерновых выращивают пшеницу, рожь, ячмень, овёс. Планируется расширение посевов рапса (для производства рапсового масла), а также специальных сортов картофеля и овощей (для переработки на месте, производства овощных соков). Около 25 специализированных предприятий занимаются выращиванием племенного скота. Несколько рыбных хозяйств (крупнейшее из них «Ворша»), многочисленные пасеки.

9.4.2. Идентификация местонахождения оцениваемого объекта

Объекты оценки расположены по адресу: Владимирская область

Рисунок 2. Расположение объекта оценки



Источник информации: данные из открытого источника: https://maps.yandex.ru/

Таблица 20. Описание местоположения объекта оценки

Характеристика	Значение
Точный адрес	Владимирская область, в Киржачский и Судогодский районы
Транспортная доступность на автомобиле от МКАД	Оцениваемые земельные участки удалены от МКАД на расстоянии более 100 км.
Активность района	Низкая
Интенсивность движения транспорта	Низкая
Окружение	Земли сельскохозяйственного назначения, лесные массивы, водоемы
Состояние подъездных путей	Грунтовая дорога, асфальтовая дорога
Инвестиционная привлекательность	Привлекательность недвижимости во Владимирской области определяется как в общем, - благоприятной экологической обстановкой с разнообразной, красивейшей природой и очень чистым воздухом. Однако Высокая отдаленность от Москвы снижает коммерческую привлекательность.

Источник информации: Визуальный осмотр

10. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.

Анализ наилучшего эффективного использования объекта недвижимости – это использование объекта, обеспечивающее его максимальную стоимость из всех разумно возможных, физически осуществимых, финансово-приемлемых, должным образом обеспеченных и юридически допустимых видов использования. Наилучшее и наиболее эффективное использование является основополагающей предпосылкой стоимости.

Объекты недвижимости, за редким исключением, имеют альтернативные варианты их использования. На одном и том же земельном участке могут быть построены здания различного назначения; одно и тоже здание может с равным успехом использоваться как административное, промышленное, складское или жилое. Каждому из таких вариантов использования соответствуют определенные ожидаемые выгоды.

Заключение о наилучшем использовании отражает мнение оценщика в отношении наилучшего использования собственности, исходя из анализа состояния рынка.

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования выполняется путем соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям.

Рассмотрев структуру рынка земли Подмосковья в целом и проведя анализ ближайшего окружения объекта оценки, можно сделать вывод о том, какого типа недвижимость может быть востребована в зоне расположения объекта.

Для оцениваемой застроенной территории необходимо рассмотреть варианты использования, которые физически возможны и юридически правомочны с точки зрения своего потенциально доходного использования в случаях:

- Использование участка земли как условно не застроенного;
- Использования участка земли с учетом имеющихся на нем улучшений.

Критерии вариантов использования

Законодательно разрешенное использование – рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями о землепользовании, ограничениями на частную инициативу, положениями об исторических зонах и экологическим законодательством.

Правовые требования и ограничения включают элементы правового регулирования использования объекта, поэтому при анализе этого критерия были рассмотрены нормы на землепользование, санитарно-эпидемиологические; пожарной безопасности; регулирующие использование объекта.

Физическая возможность использования - осуществимость физически реальных вариантов использования в данной местности.

Финансовая осуществимость - рассмотрение вариантов (физически осуществимое и разрешенное законом), использование которых будет давать приемлемый доход владельцу объекта.

Физическая возможность означает соответствие варианта использования физическим свойствам объекта, к числу которых, в частности относятся:

- ✓ Местоположение, размеры, геометрическая форма и пространственная ориентация земельного участка и сооружений;
- ✓ Рельеф поверхности;
- ✓ Характер почв и почвенного слоя, несущие свойства грунта; наличие или отсутствие растительности, водоемов, затопляемых зон, скальных пород.

Максимальная доходность - выбор варианта использования, приносящего максимально чистый доход.

Наиболее эффективное использование определяется как использование, которое:

• является законодательно разрешенным, т.е, соответствует юридическим нормам, включая нормы землепользования и охраны окружающей среды, градостроительные ограничения, требования по охране памятников истории и архитектуры, благоустройству прилегающей территории;

• физически осуществимо;

• финансово выполнимо;

•обеспечивает наивысшую стоимость земельного участка.

В российской практике НЭИ обычно оценивается в два этапа: рассматривается, во-первых, незастроенный земельный участок, во-вторых, участок земли с существующими улучшениями.

Если участок свободен от строений, то определяется, какой объект наиболее эффективно построить с учетом правовых, градостроительных, экологических и иных ограничений, а также перспектив развития района.

Если на земельном участке уже имеется застройка, то, как показывает практика, его существующее использование может не соответствовать наиболее эффективному варианту. Сложившееся использование будет продолжаться до тех пор, пока стоимость земли при ее оптимальном применении не превысит общую стоимость земли и построек при текущем использовании за вычетом затрат по сносу имеющихся сооружений. В МСО наиболее эффективное использование определяется как наиболее вероятное использование имущества, которое физически возможно, имеет надлежащее оправдание, юридически допустимое и финансово осуществимое и при котором оценка этого имущества дает максимальную величину стоимости.

10.1. Выбор потенциальных вариантов использования объекта.

Анализу подлежали земельные участки, расположенные по адресу: Владимирская область. Согласно документам, предоставленным Заказчиком, оцениваемые земельные участки относятся к категории земель сельскохозяйственного назначения с разрешенным использованием – для организации крестьянского хозяйства и для сельскохозяйственного производства.

Все оцениваемые участки являются свободными от построек, следовательно, рассматривался только вариант наиболее эффективного использования участков без построек.

10.2. Определение наиболее эффективного использования земельного участка без построек.

Для определения наиболее эффективного варианта использования оценщик исходил из следующих предположений:

- Земельные участки относятся к категории земель сельскохозяйственного назначения с разрешенным использованием – для организации крестьянского хозяйства и для сельскохозяйственного производства.
- Для данной категории земель установлены законодательные ограничения, связанные с запретом на изменение статуса данной категории.

Таблица 21. Определение наиболее эффективного использования земельного участка

Объекты оценки	Категория земель	Разрешенное использование	Вариант НЭИ
Земельные участки	Земли сельскохозяйственного назначения	для организации крестьянского хозяйства и для сельскохозяйственного производства	Крестьянско-фермерское хозяйство и сельхоз. производство

Источник информации: выводы оценщика

11. ПОДХОДЫ И МЕТОДЫ ОЦЕНКИ

11.1. Анализ и выбор подходов и методов для решения поставленной задачи.

В соответствии с Международными стандартами оценки необходимо рассмотреть возможность применения всех целесообразных и уместных подходов к оценке. Основными подходами. Как правило, для получения результатов оценок, проводимых на той или иной базе оценки, могут применяться один или несколько подходов к оценке.

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

Затратами на воспроизводство объекта являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

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

Применение сравнительного подхода возможно, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

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

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

При определении справедливой стоимости объектов недвижимости получить максимально точную рыночную стоимость возможно с помощью сравнительного подхода. Оценщиками была проанализирована информация о предложениях на продажу аналогичных земельных участков, размещенная в открытом доступе на сайтах агентств недвижимости и баз данных. Оценщику удалось удалось отобрать достаточное количество объектов-аналогов. В рамках сравнительного подхода, оценщиком применен метод прямого сравнения.

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

Субъектами права на оцениваемые участки являются - Владельцы инвестиционных паев – Закрытый паевой инвестиционный фонд рентный «Кольчуга», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев. На момент проведения оценки оценщик

не располагает информацией, позволяющей прогнозировать будущие доходы, которые объекты оценки способны приносить, а также связанные ними расходы, т.е. дальнейшее использование земель по прямому назначению или сдача их в аренду.

Учитывая тот факт, что использование информации, не имеющей документального подтверждения и обоснования, приведет к искажению расчетов и снижению достоверности результатов оценки, оценщик посчитал некорректным использование доходного подхода.

Затратный подход в процессе данной оценки не используется, т.к. непосредственно как самостоятельный подход к определению стоимости земельных участков он неприменим.

ВЫВОД:

Принимая во внимание вышеизложенное, для определения величины справедливой стоимости в данном случае наиболее целесообразным является применение сравнительного подхода.

12. *ОЦЕНКА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ.*

12.1. Теоретические основы сравнительного подхода.

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

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

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

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

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

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

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

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

При применении методов регрессионного анализа оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель

ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости;

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

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

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

12.2. Описание расчета справедливой стоимости земельных участков.

Учитывая тот факт, что в настоящем отчете применялся массовый характер оценки, оценщиком была определена базовая стоимость для 1 сотки земельных участков со следующими характеристиками:

- Земельный участок, разрешенное использование – для организации крестьянского хозяйства, на праве собственности, местоположение – небольшой населенный пункт; площадь – 38 000 кв. м; подъезд к участку - грунтовый подъезд; коммуникации - по границе; рельеф участка: ровный и горизонтальный; ближайшее окружение – лесной массив; близость федеральной трассы – нет.
- Земельный участок, разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства, на праве собственности, местоположение – небольшой населенный пункт; площадь – 100 000 кв. м;

подъезд к участку - грунтовый подъезд; рельеф участка: ровный и горизонтальный; ближайшее окружение – лесной массив; коммуникации - по границе; близость федеральной трассы – нет.

12.3. Описание объектов аналогов для расчета стоимости базовой стоимости земельного участка

Исходя из вышеизложенного, оценщиком были отобрано наиболее подходящие объекты- аналоги.

Учитывая то факт, что в открытом доступе отсутствует информация о заключенных договорах купли-продажи, оценщиком использовались данные о предложениях, подробное описание объектов-аналогов приведено ниже. Некоторые данные по объектам-аналогам, опубликованные на страницах сети Интернет могут отличаться от действительной информации. Как правило, при отборе аналогов вся информация уточняется входе телефонных переговоров по контактному телефону, указанному в распечатке. В Отчете указаны уточненные данные.

Таблица 22. Описание объектов-аналогов земельных участков разрешенного использования – для организации крестьянского хозяйства

№ п/п	Адрес	Площадь объекта, кв.м	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./сотка	Краткое описание	Источник информации
1	Владимирская область, Александровский район, д. Бунаково	10 000	2 000 000	20 000,00	Продам участок 1 га КФХ вблизи деревни Бунаково Александровского района Владимирской области в 5 км от г. Александрова в 110 км от МКАД по Ярославскому шоссе. Недалеко от Сергиев Посада. ТУ на электричество получены. Расположен в удалении от трасс и промышленных предприятий имеет в то же время абсолютную транспортную доступность, удобное местоположение и идеальную экологию. Находится в тихом красивом живописном месте, имеет подъезд по отсыпанной дороге в любое время года. Кроме того, в 1,5 км. находится крупная деревня Елькино, имеющая регулярное автобусное сообщение с г. Александровом. Автобусы часто ходят до вокзала по расписанию. Расстояние до города примерно 3 км. Районный центр Александров имеет хорошо развитую инфраструктуру, исторические и культурные достопримечательности, находится в 100 км по Ярославскому шоссе от Москвы и в 25 минутах езды от Сергиева Посада Московской области. Так же есть Прямое ж/д сообщение с Москвой. Электрички до Ярославского вокзала ходят каждые 40-60 минут.	http://vladimirskaya.sindom.ru/uchastok-1-ga-a10120100.html
2	Владимирская область, Александровский район, д. Шаблыкино	52 000	11 500 000	22 115,38	Продаётся Земельный участок 5,2 га (КФХ), примыкающий к деревне Шаблыкино Александровского района Владимирской области, в 90 км от МКАД по Ярославскому шоссе. Подъехать можно также по Щёлковскому шоссе и Третьему бетонному кольцу. Недалеко от Сергиева Посада. Рядом с г. Струнино. Электричество по участку, газ по границе. Асфальт до деревни. Отличный круглогодичный подъезд. В пешей доступности автобусная остановка, магазины. Вокруг поля, леса, чистый воздух, обилие грибов и ягод. В районе находятся: конно-спортивный	http://vladimirskaya.sindom.ru/prodaetsya-zemelnyy-uchastok-5-2-ga-kfh-a10120110.html

					клуб, заповедник Малинники, охотхозяйство, Святой источник Гремячий Ключ, Торбеевское озеро. До ближайшего города Струнино со всей развитой инфраструктурой 1 км. Ходит рейсовый автобус и такси от ж/д вокзала до деревни. Прямое ж/д сообщение с Москвой. Электрички до Ярославского вокзала ходят каждые 40-60 минут.	
3	Владимирская область, Киржачский район, д. Бабурино	5 800	1 700 000	29 310,34	Ровно 100км от МКАД. Участок КФХ -58 соток! Расположен по адресу: Владимирская область. г.Киржач (10км) , деревня Бабурино. Свидетельство о собственности (более 3х лет). Подведено электричество. Многие уже построили дома	http://vladimirskaya.sindom.ru/uchastok-kfh--58-sotok-a10120125.html

Таблица 23. Описание объектов-аналогов земельных участков разрешенного использования – для сельхозпроизводства

№ п/п	Адрес	Площадь объекта, кв.м	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./сотка	Краткое описание	Источник информации
1	Владимирская область, Судогда, Судогодский район, с.Лобаново	416 000	65 000 000	15 625,00	Продается или сдается в аренду участок сельхозназначения 415999 кв.м 33:11:100406:118 расположенный Владимирская область, Судогодский район, с.Лобаново.	https://vladimir.doski.ru/uchastok-selhoznaznacheniya-33-11-100406-118-msg3887762.htm
2	Владимирская область, Судогодский район, деревня Старое Полхово	46 000	10 000 000	21 739,13	Продам земельный участок, находящийся на задах населенного пункта-д,Старое Полхово(деревня газифицирована). За участком находится пруд. Межевание с выделением границ земельного участка имеется. Один собственник. Возможность купить соседний участок.	https://vladimirskaya-oblast.doski.ru/sudogodskiy-raion/vladimirskaya-oblast-sudogodskiy-raion-derevnya-staroe-polhovo-msg3910684.htm
3	Владимирская область, Судогодский район, д. Никитино	40 000	9 200 000	23 000,00	Земельный участок, категория земли: сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства. 480 м. на юго-восток. Владимирская обл., Судогодский р-н, д. Никитино, озеро, газ на участке.	http://vladimirskaya.sindom.ru/vladimirskaya-oblast-sudogodskiy-rayon-d-nikitino-a10120258.html
4	Владимирская область, Судогодский	500 000	80 500 000	16 100,00	Земельный участок, категория земли: сельскохозяйственного назначения, разрешенное	http://vladimirskaya.sindom.ru/uchastok-v-

	район, д. Никитино				использование: для ведения сельскохозяйственного производства. Владимирская обл., Судогодский р-н, д.Никитино, общая площадь 50 Га, участок у реки, газ на границе, примыкает к границе населенного пункта, граничит с лесом.	nikitino-a10120311.html

12.4. Обоснование корректировок.

При отборе объектов - аналогов особое внимание уделялось следующим параметрам: права на участок, назначение земельного участка, местоположение объекта – аналога; наличие инженерных коммуникаций, подъездные пути. Учитывая тот факт, что все аналоги расположены в районе нахождения оцениваемого объекта, являются земельными участками, предназначенными для сельскохозяйственного использования, корректировка по данным критериям не проводилась.

Для расчета и внесения поправок в оценочной практике используется множество различных методов, среди которых выделяются: методы парных продаж, экспертные методы расчета и внесения корректировок, а также статистические данные.

Корректировка на уторговывание.

Поскольку нами анализировались цены предложения, а не сделок, т.е. информация о сделках еще не состоявшихся, то к ценам предложения применялась Корректировка на уторговывание. Однако, несмотря на существенное развитие рынков недвижимости, увеличение конкуренции и повышение информационной открытости, информация о совершенных сделках участниками рынков в подавляющем большинстве случаев не раскрывается.

Значительное влияние на величину скидки оказывает ликвидность оцениваемого объекта на данном рынке. Ликвидность в свою очередь зависит от типа объекта. Поскольку оцениваемые объекты не имеют ярко выраженных индивидуальных особенностей, оценщик посчитал корректным воспользоваться значениями средних корректировок. Корректировка на торг рассчитывалась согласно специализированному порталу «СтатРиелт».

Таблица 24. Корректировка на уторговывание

ДНП и СНТ на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к развитому городу, эстетических характеристик участка (лес, река, водоём и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,84	0,93	**0,88**
Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, транспортного трафика, класса подъездных дорог	0,81	0,92	**0,86**
Сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, качества почв, наличия транспортной и инженерной инфраструктур, общей площади участка	0,79	0,92	**0,85**
Земельные участки **сельскохозяйственного назначения с возможностью изменения категории** - в зависимости от эстетических характеристик участка (лес, река, водоем и пр.), технических возможностей подведения инженерных коммуникаций и общей площади участка	0,79	0,94	**0,86**

Источник информации: данные специализированного портала «СтатРиелт». (https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2017g).

Согласно вышеуказанным данным, корректировка на торг у земель под организацию крестьянского хозяйства корректировка принята на уровне 12%; для земель под сельскохозяйственное производство – 15%.

Корректировка на состав оцениваемых прав.

Разница между оцениваемым объектом и сопоставимым объектом, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Поскольку все земельные участки находятся в собственности, корректировка на состав прав не проводилась.

Корректировка на условия финансирования сделки.

Стремление участников сделки получить максимальную выгоду порождает различные варианты расчетов, которые, в свою очередь, влияют на стоимость объекта. Расчет корректировки на условия финансирования зависит от сущности финансовых договоренностей.

Обычные условия оплаты приобретаемой недвижимости – безналичная оплата. Предполагается, что условия оплаты сопоставимых объектов и оцениваемого объекта равнозначны, корректировку вводить не требуется.

Корректировка на условия продажи.

Корректировка на условия продажи отражает нетипичные для рынка отношения между продавцом и покупателем. Сделка может произойти по цене ниже (справедливой), если продавцу необходимо срочно реализовать собственность, если на продавца оказывается давление, если между участниками сделки существует семейная, деловая или финансовая связь. С другой стороны, сделка может произойти по цене выше рыночной (справедливой), если, например, для покупателя будет существенно увеличение стоимости его общей собственности или снимаемая собственность дорога ему как семейная реликвия.

Поскольку Оценщик анализировал объекты, информация по которым находится в свободном доступе, и в качестве аналогов не рассматривались предложения на сдачу в аренду с пометкой «срочно», то разумно предположить, что сделки с сопоставимыми объектами будут проводиться на типичных условиях, следовательно, корректировка на условия продажи не требуется.

Корректировка на местоположение.

Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному параметру. Внесение корректировки не требуется.

Корректировка на площадь.

Объекты-аналоги и объект оценки имеют достаточно большое различие в площади. Как показывает рынок земли Московской области, площадь является одним из основных ценообразующих факторов, и удельная стоимость сотки для участков в несколько десятков гектар значительно ниже, чем стоимость сотки участков для участков площадью несколько гектар.

Размер корректировки был рассчитан на основе данных статистического исследования (корреляционно-регрессионного анализа) по земельным участкам сельскохозяйственного назначения[5]. В общем случае применение регрессионного анализа позволяет установить закономерность влияния основных ценообразующих факторов на стоимость объекта оценки.

Наиболее точно эту зависимость описывает следующее уравнение:

$$\mathbf{Ks = 3{,}4002\ X^{-0{,}106}}$$

где:
Ks – коэффициент корректировки;

[5] Л.А. Лейфер. «Справочник Оценщика недвижимости. Том III. Земельные участки». Нижний Новгород. ПЦФКО, 2016 г., стр. 182

Х – площадь земельного участка.

Таким образом, Корректировка по данному фактору рассчитывалась на основе следующей формулы:

$$К_{П} = (\frac{С_{оо}}{С_{оа}} - 1) \times 100\ \%$$

, где:

Кп – размер корректировки на площадь земельного участка;
Соо– расчетное значение коэффициента корректировки удельной стоимости земельного участка на размер его площади для Объекта оценки;
Соа– расчетное значение коэффициента корректировки удельной стоимости земельного участка на размер его площади для объекта-аналога.

Корректировка на категорию земель и разрешенное использование.

Согласно «Справочнику Оценщика недвижимости. Том III. Земельные участки» в ред. Л.А. Лейфера, 2016 г. (стр. 36-39) все земли, помимо закрепленной категории земель, имеют вид разрешенного использования, определяющий, какую деятельность в них можно осуществлять. Классификация земель по категориям и принятая классификация по видам разрешенного использования не совсем удобна. Поэтому, основываясь на опыте оценки земельных участков, принята за основу классификация земель, в большей степени отвечающая процессу ценообразования на рынке земель. Исходя из анализа фактического или предполагаемого использования, земельный участок следует отнести к соответствующему классу, даже в том случае, когда нет полного соответствия категории и виду разрешенного использования, указанному в справочнике.

Для расчета базовой стоимости одной сотки земельного участка были применены 2 группы объектов-аналогов: для организации крестьянского хозяйства и для сельскохозяйственного производства. Учитывая, что все объекты-аналоги сопоставимы поданному параметру, внесение корректировки не требуется.

Корректировка на рельеф участка

Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному параметру. Внесение корректировки не требуется.

Корректировка на подъездные пути.

Если к земельному участку обеспечен подъезд по асфальтовой дороге, то стоимость такого участка может быть выше, чем если подъезд обеспечен грунтовой дорогой либо подъезд отсутствует вовсе. Грунтовая дорога к земельному участку снижает его стоимость от 0% до 6%, по сравнению с асфальтированным подъездом[6]. Оценщик взял среднее значение вышеуказанного диапазона. Корректировка для расчета базовой сотки составляет 3%.

[6] «Справочник расчетных корректировок», СРК 2016 г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича, стр. 46

Корректировка на наличие коммуникаций.

На основании данных, опубликованных в Справочнике оценщика недвижимости, Оценщик произвел следующую дифференциацию увеличения стоимости земельных участков в зависимости от наличия/отсутствия подведенных коммуникаций: [7]

- Наличие электроэнергии – 10-27%.
- Наличие газоснабжения – 12-28 %.
- Наличие водоснабжения и канализации – 9-24 %.

Согласно визуальному осмотру, объекты оценки находятся рядом с населенными пунктами, а значит, имеется возможность подключения к основным коммуникациям. Расчет корректировки производился по нижней границе интервала, учитывая назначение оцениваемых участков и сложность подключения к коммуникации.

Корректировка на близость леса, водоема

Кроме вышеуказанных факторов, привлекательность земель под дачное строительство зависит от наличия леса и водоема. Отсутствие леса и водоема снижает стоимость земельных участков на 5-20%[8]. Учитывая назначение оцениваемых участков, корректировка вносилась как среднее значение интервала.

Корректировка на близость федеральной трассы

Близость федеральной трассы увеличивает коммерческую привлекательность объекта. Расположение участка у федеральной трассы увеличивает его стоимость по сравнению с нелогичными участками на 8-34%[9]. Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному параметру. Внесение корректировки не требуется.

12.5. Определение коэффициента вариации[10]

Коэффициент вариации представляет собой стандартное отклонение результата, выраженное в виде процентного отношения к среднему значению результирующего показателя. Коэффициент вариации может служить критерием прогнозных качеств полученной итоговой модели: чем меньше его величина, тем более высокими являются полученные результаты. Расчет коэффициента вариации (υ) производится по формуле:

$$\upsilon = \frac{\sigma}{P_{ср}} \times 100\%$$

где:

σ - среднеквадратическое отклонение, руб.;

Рср - среднее значение совокупности данных, руб.

[7] Л.А. Лейфер. «Справочник Оценщика недвижимости. Том III. Земельные участки». Нижний Новгород. ПЦФКО, 2016 г., стр. 217

[8] «Справочник расчетных корректировок», СРК 2016 г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича, стр. 46

[9] «Справочник расчетных корректировок», СРК 2016 г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича, стр. 46

[10]Источник: Учебно-методическое пособие под редакцией С.В.Грибовского, С.А.Сивец «Математические методы оценки стоимости недвижимого имущества», М., 2008)

Расчет коэффициента вариации для полученной выборки представлен в таблице ниже.

Таблица 25. Определение коэффициента вариации объекта (для организации крестьянского хозяйства)

№ объекта-аналога	Pn,x K1-i, руб	Рсп, руб.	σ, руб.	u, %
Аналог №1	15 277,62	16 885,60	1 636,72	9,69
Аналог №2	17 564,29			
Аналог №3	18 449,48			
Аналог №4	15 277,62			

Источник информации: расчеты оценщика

Таблица 26. Определение коэффициента вариации объекта (для сельскохозяйственного производства)

№ объекта-аналога	Pn,x K1-i, руб	Рсп, руб.	σ, руб.	u, %
Аналог №1	14 984,24	14 122,62	1 174,01	8,31
Аналог №2	14 890,92			
Аналог №3	13 660,16			
Аналог №4	12 497,59			

Рекомендуемый коэффициент вариации стоимости недвижимого имущества не должен превышать 33%. Рассчитанный коэффициент для представленной выборки не превышает 33%, т.е. совокупность однородна и выбранная информация является достаточно надежной. Использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта исследования.

12.6. Обоснование весовых коэффициентов для объектов-аналогов[11]

Использование метода весовых коэффициентов для определения рыночной (справедливой) стоимости в рамках сравнительного подхода, представляет собой, по существу, модернизированный метод парных продаж, учитывающий характеристики всей выборки и адаптированный к конкретному объекту оценки.

Рассматриваемый метод основан на предположении, что чем меньше величина корректировки объекта-аналога, тем этот объект-аналог ближе к оцениваемому объекту. То есть, чем меньше величина корректировки, тем выше весовой коэффициент объекта-аналога.

В качестве расчетной зависимости использована формула, приведенная в материале, размещенном на сайте под названием «Использование метода весовых коэффициентов для определения рыночной (справедливой) стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода».
Эта зависимость имеет вид:

$$B_i = 1 - \frac{K_i}{\sum_{i=1}^{n} K_i} \qquad K_i = \sum_{j=1}^{m} \left| K_{ij} \right| \qquad BK_i = \frac{B_i}{\sum_{i=1}^{n} B_i}$$

где:
Bi – вес i-го объекта-аналога;
Ki – абсолютная величина валовой корректировки i-го объекта-аналога;

11 Использование метода весовых коэффициентов для определения рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода. (http://anf-ocenka.narod.ru/32.htm)

Kij –величина j-й корректировки i-го объекта-аналога;
ВКi – весовой коэффициент i-го объекта-аналога;
n – количество объектов-аналогов;
m – количество корректировок.

При использовании нелинейного масштаба, в качестве «измерителя» степени близости (веса) каждого объекта-аналога к объекту оценки выбирается величина отношения между их ценообразующими факторам, с таким расчетом, что бы это отношение не превышало единицы (т.е. делят меньшее значение на большее). По сути, это логарифмический масштаб, так как логарифм отношения двух величин равен разности логарифмов этих величин. Это означает, что в логарифмическом масштабе, например, значения 0,1 и 10 отстоят от 1 на одном и том же расстоянии.

В дальнейшем, для определения весовых коэффициентов необходимо вычислить сумму полученных весов и разделить (отнормировать) значение каждого из них на полученную сумму. Следует так же отметить, что метод весовых коэффициентов применим в случаях, когда Фо находится внутри интервала Фmax и Фmin.

Таким образом, получен коэффициент для цены каждого из объектов-аналогов, сумма которых равна 1. Используя полученные значения весовых коэффициентов определяем средневзвешенное значение цены объектов-аналогов, которое в нашем случае равно рыночной (справедливой) стоимости объекта оценки. Расчетные соотношения имеют вид:

$$C_p = \sum_{i=1}^{n} a_i \times C_i; \qquad \sum_{i=1}^{n} a_i = 1; \qquad a_i = \frac{A_i}{A}; \qquad A = \sum_{i=1}^{n} A_i.$$

где: C_p – справедливая стоимость объекта оценки, C_i – цена объекта-аналога, – весовой коэффициент объекта-аналога, A_i – вес объекта-аналога, n – количество аналогов.

Таблица 27. Расчет базовой справедливой стоимости базовой сотки земельного участка разрешенного использования – для организации крестьянского хозяйства.

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Назначение	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок
Цена 1 сотки/руб.		20 000,00	22 115,38	29 310,34
Условия рынка		Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка на уторговывание		-12,0%	-12,0%	-12,0%
Скорректированная цена, руб./сотка		17 600,00	19 461,54	25 793,10
Вид права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Условия финансирования		безналичная оплата	безналичная оплата	безналичная оплата
Условия продажи		Типичные условия	Типичные условия	Типичные условия
Адрес	Владимирская область, Киржачский район, д. Илькино	Владимирская область, Александровский район, д. Бунаково	Владимирская область, Александровский район, д. Шаблыкино	Владимирская область, Киржачский район, д. Бабурино
Местоположение	Небольшой населенный пункт	Небольшой населенный пункт	Небольшой населенный пункт	Небольшой населенный пункт
Корректировка на местоположение		0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./сотка		17 600,00	19 461,54	25 793,10
Площадь, кв.м	38 000,00	10 000,00	52 000,00	5 800,00
Корректировка на площадь		-13,20%	3,38%	-18,07%
Скорректированная цена, руб./сотка		15 277,62	20 119,47	21 133,43
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения
Корректировка на категорию земель		0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./сотка		15 277,62	20 119,47	21 133,43
разрешенное использование	Крестьянско-фермерское хозяйство (КФХ)	Крестьянско-фермерское хозяйство (КФХ)	Крестьянско-фермерское хозяйство (КФХ)	Крестьянско-фермерское хозяйство (КФХ)
Корректировка на разрешенное использование		0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./сотка		15 277,62	20 119,47	21 133,43
Рельеф участка	Ровный и горизонтальный	Ровный и горизонтальный	Ровный и горизонтальный	Ровный и горизонтальный
Корректировка на рельеф		0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./сотка		15 277,62	20 119,47	21 133,43
Подъездные пути	Грунтовый подъезд	Грунтовый подъезд	Асфальтовый подъезд	Асфальтовый подъезд

Корректировка на транспортную доступность		0%	-3%	-3%
Скорректированная цена, руб./сотка		15 277,62	19 515,88	20 499,42
Близость водоема, леса	Лесной массив рядом, водоем на удалении	Лесной массив рядом, водоем на удалении	Лесной массив рядом, водоем на удалении	Лесной массив рядом, водоем на удалении
Корректировка на близость водоема, леса		0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./сотка		15 277,62	19 515,88	20 499,42
Коммуникации	По границе	По границе	Электричество на участке	Электричество на участке
Корректировка на коммуникации		0%	-10%	-10%
Скорректированная цена, руб./сотка		15 277,62	17 564,29	18 449,48
Близость с федеральной трассой	На удалении	На удалении	На удалении	На удалении
Корректировка на близость федеральной трассы		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб./сотка		15 277,62	17 564,29	18 449,48
Коэффициент вариации, %		9,69		
Абсолютная величина валовой корректировки, %		13,20%	16,38%	31,07%
Вес аналога		0,7824	0,7299	0,4877
Весовой коэффициент аналога		0,3912	0,3649	0,2439
Взвешенная цена за 1 сотку, руб.		5 976,64	6 409,89	4 499,07
Справедливая стоимость 1 базовой сотки, руб.	16 885,60			

В результате произведенных расчетов базовая стоимость 1 сотки земельного участка, категории земель – сельскохозяйственного назначения, разрешенного использования – для дачного строительства, принимаемая для дальнейших расчетов и полученная в рамках сравнительного подхода составила на дату проведения оценки, 07 декабря 2017 г., 16 885 рублей, 60 копеек.

Таблица 28. Расчет базовой справедливой стоимости базовой сотки земельного участка разрешенного использования – для сельхозпроизводства.

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Назначение	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок
Цена 1 сотки/руб.		15 625,00	21 739,13	23 000,00	16 100,00
Условия рынка		Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка на уторговывание		-15,0%	-15,0%	-15,0%	-15,0%
Скорректированная цена, руб./сотка		13 281,25	18 478,26	19 550,00	13 685,00

Вид права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Условия финансирования		безналичная оплата	безналичная оплата	безналичная оплата	безналичная оплата
Условия продажи		Типичные условия	Типичные условия	Типичные условия	Типичные условия
Адрес	Владимирская область, Судогодский район	Владимирская область, Судогда, Судогодский район, с.Лобаново	Владимирская область, Судогодский район, деревня Старое Полхово	Владимирская область, Судогодский район, д. Никитино	Владимирская область, Судогодский район, д. Никитино
Местоположение	Небольшой населенный пункт	Небольшой населенный пункт	Небольшой населенный пункт	Небольшой населенный пункт	Небольшой населенный пункт
Корректировка на местоположение		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./сотка		13 281,25	18 478,26	19 550,00	13 685,00
Площадь, кв.м	100 000,00	416 000,00	46 000,00	40 000,00	500 000,00
Корректировка на площадь		16,31%	-7,90%	-9,26%	18,60%
Скорректированная цена, руб./сотка		15 447,67	17 018,19	17 740,47	16 230,64
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения
Корректировка на категорию земель		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./сотка		15 447,67	17 018,19	17 740,47	16 230,64
разрешенное использование	под сельхоз. производство	под сельхоз. производство	под сельхоз. производство	под сельхоз. производство	под сельхоз. производство
Корректировка на разрешенное использование		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./сотка		15 447,67	17 018,19	17 740,47	16 230,64
Рельеф участка	Ровный и горизонтальный	Ровный и горизонтальный	Ровный и горизонтальный	Ровный и горизонтальный	Ровный и горизонтальный
Корректировка на рельеф		0%	0%	0%	0%
Скорректированная		15 447,67	17 018,19	17 740,47	16 230,64

цена, руб./сотка					
Подъездные пути	Грунтовый подъезд	Асфальтовый подъезд	Грунтовый подъезд	Грунтовый подъезд	Грунтовый подъезд
Корректировка на транспортную доступность		-3%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./сотка		14 984,24	17 018,19	17 740,47	16 230,64
Близость водоема, леса	Лесной массив рядом, водоем на удалении	Лесной массив рядом, водоем на удалении	Лесной массив и водоем рядом	Лесной массив и водоем рядом	Лесной массив и водоем рядом
Корректировка на близость водоема, леса		0,0%	-12,5%	-12,5%	-12,5%
Скорректированная цена, руб./сотка		14 984,24	14 890,92	15 522,91	14 201,81
Коммуникации	По границе	По границе	По границе	Газоснабжение на участке	Газоснабжение на участке
Корректировка на коммуникации		0%	0%	-12%	-12%
Скорректированная цена, руб./сотка		14 984,24	14 890,92	13 660,16	12 497,59
Близость с федеральной трассой	На удалении	На удалении	На удалении	На удалении	На удалении
Корректировка на близость федеральной трассы		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб./сотка		14 984,24	14 890,92	13 660,16	12 497,59
Коэффициент вариации, %		8,31			
Абсолютная величина валовой корректировки, %		19,31%	20,40%	33,76%	43,10%
Вес аналога		0,8343	0,8250	0,7104	0,6303
Весовой коэффициент аналога		0,2781	0,2750	0,2368	0,2101
Взвешенная цена за 1 сотку, руб.		4 167,29	4 094,93	3 234,85	2 625,55
Справедливая стоимость 1 базовой сотки, руб.	14 122,62				

ВЫВОД:

В результате произведенных расчетов базовая стоимость 1 сотки земельного участка, категории земель – сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование – для сельхозпроизводства, принимаемая для дальнейших расчетов и полученная в рамках сравнительного подхода составила на дату проведения оценки, 07 декабря 2017 г., 14 122 рубля, 62 копейки.

12.7. Итоговое внесение корректировок и расчет справедливой стоимости объектов.

Поскольку оценщиком была рассчитана базовая стоимость 1 сотки земельного участка, не учитывающая уникальные характеристики каждого оцениваемого объекта, то расчет производился путем внесения корректировок к базовой стоимости, обоснование которых приведено в п. 12.4 настоящего отчета.

Таблица 29. Расчет справедливой стоимости земельных участков

№ п/п	кадастровый номер	Площадь, кв.м	базовая цена , руб/сотка	Корректировка на площадь	Скорректированная цена, руб/сотка	Вид разрешенного использования	Корректировка на вид разрешенного использования	Скорректированная цена, руб/сотка	Тип подъезда	Корректировка на тип подъезда	Скорректированная цена, руб/сотка	Скорректированная цена, руб/сотка	Справедливая стоимость, руб.
1	33:02:000000:219	38 000	16 885,60	1,00	16885,60	для организации крестьянского хозяйства	1,00	16885,60	Грунтовый подъезд	1,00	16 885,60	16 885,60	6 416 528,75
2	33:02:000000:218	38 000	16 885,60	1,00	16885,60	для организации крестьянского хозяйства	1,00	16885,60	Грунтовый подъезд	1,00	16 885,60	16 885,60	6 416 528,75
3	33:02:000000:225	38 000	16 885,60	1,00	16885,60	для организации крестьянского хозяйства	1,00	16885,60	Грунтовый подъезд	1,00	16 885,60	16 885,60	6 416 528,75
4	33:02:000000:224	38 000	16 885,60	1,00	16885,60	для организации крестьянского хозяйства	1,00	16885,60	Грунтовый подъезд	1,00	16 885,60	16 885,60	6 416 528,75
5	33:02:000000:223	38 000	16 885,60	1,00	16885,60	для организации крестьянского хозяйства	1,00	16885,60	Грунтовый подъезд	1,00	16 885,60	16 885,60	6 416 528,75
6	33:11:080403:34	148 682	14 122,62	0,96	13541,16	для сельскохозяйственного производства	1,00	13541,16	Грунтовый подъезд	1,00	13 541,16	13 541,16	20 133 262,42
7	33:11:080403:33	408 197	14 122,62	0,86	12166,42	для сельскохозяйственного производства	1,00	12166,42	Грунтовый подъезд	1,00	12 166,42	12 166,42	49 662 978,05
8	33:11:080403:32	287 000	14 122,62	0,89	12629,31	для сельскохозяйственного производства	1,00	12629,31	Асфальтовый подъезд	1,03	13 008,19	13 008,19	37 333 507,16
9	33:11:130205:75	111 045	14 122,62	0,99	13966,65	для сельскохозяйственного производства	1,00	13966,65	Асфальтовый подъезд	1,03	14 385,65	14 385,65	15 974 544,66
10	33:11:080403:35	103 121	14 122,62	1,00	14076,68	для сельскохозяйственного производства	1,00	14076,68	Асфальтовый подъезд	1,03	14 498,98	14 498,98	14 951 497,62
11	33:11:080326:158	142 151	14 122,62	0,96	13605,79	для сельскохозяйственного производства	1,00	13605,79	Асфальтовый подъезд	1,03	14 013,96	14 013,96	19 920 984,71
12	33:11:080326:157	133 168	14 122,62	0,97	13700,26	для сельскохозяйстве	1,00	13700,26	Асфальтовый подъезд	1,03	14 111,27	14 111,27	18 791 691,09

№ п/п	кадастровый номер	Площадь, кв.м	базовая цена , руб/сотка	Корректировка на площадь	Скорректированная цена, руб/сотка	Вид разрешенного использования	Корректировка на вид разрешенного использования	Скорректированная цена, руб/сотка	Тип подъезда	Корректировка на тип подъезда	Скорректированная цена, руб/сотка	Скорректированная цена, руб/сотка	Справедливая стоимость, руб.
						нного производства							
Итого, руб.													208 851 109,46

Источник информации: расчеты оценщика

ИТОГОВАЯ ЧАСТЬ

13. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ.

13.1. Описание процедуры согласования и обоснование выбора использованных весов.

Учитывая тот факт, что для определения справедливой стоимости оцениваемых земельных участков был использован только сравнительный подход к оценке, затратный и доходный подходы – обоснованно не применялись, согласования результатов не требуется.

Итоговая величина справедливой стоимости 12 (двенадцати) земельных участков сельскохозяйственного назначения, расположенных по адресу: Владимирская область, по состоянию на дату оценки, 07 декабря, 2017 г., приведена в таблице ниже:

Таблица 30. Результаты, полученные различными подходами к оценке

№ п/п	Кадастровый номер оцениваемого объекта	Площадь объекта, кв.м	Справедливая стоимость, руб.
1	33:02:000000:219	38 000	6 416 528,75
2	33:02:000000:218	38 000	6 416 528,75
3	33:02:000000:225	38 000	6 416 528,75
4	33:02:000000:224	38 000	6 416 528,75
5	33:02:000000:223	38 000	6 416 528,75
6	33:11:080403:34	148 682	20 133 262,42
7	33:11:080403:33	408 197	49 662 978,05
8	33:11:080403:32	287 000	37 333 507,16
9	33:11:130205:75	111 045	15 974 544,66
10	33:11:080403:35	103 121	14 951 497,62
11	33:11:080326:158	142 151	19 920 984,71
12	33:11:080326:157	133 168	18 791 691,09
Итоговая справедливая стоимость, руб.			**208 851 109,46**

Источник информации: расчеты оценщика

13.2. Итоговое заключение

Справедливая стоимость объектов недвижимого имущества – 12 (двенадцать) земельных участков сельскохозяйственного назначения, расположенных по адресу: Владимирская область, по состоянию на 07 декабря 2017 г., составляет:

208 851 109 рублей 46 копеек
(Двести восемь миллионов восемьсот пятьдесят одна тысяча сто девять рублей 46 коп.)

Клинова Н.Д.
Оценщик I категории

14. ПРИЛОЖЕНИЯ

Приложение № 1
Фотографии объекта оценки

Кадастровые номера 33:02:000000:219, 33:02:000000:218



Кадастровые номера 33:02:000000:225, 33:02:000000:224, 33:02:000000:223



Кадастровый номер 33:11:080403:34



Кадастровый номер 33:11:080403:33



Кадастровый номер 33:11:080403:32



Кадастровый номер 33:11:130205:75



Кадастровый номер 33:11:080403:35



Кадастровый номер 33:11:080326:158



Кадастровый номер 33:11:080326:157



Приложение 2
Задание на оценку, а также копии правоустанавливающих и правоутверждающих документов, а также копии документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта

Приложение № 1
к Дополнительному соглашению № 1
от «07» декабря 2017 г.

Задание на оценку

1) Объекты оценки, состав объектов оценки:

№ п/п	Описание имущества	Свидетельство о государственной регистрации права
1	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для организации крестьянского хозяйства, общая площадь 38000 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Участок находится примерно в 1780 м. по направлению на северо-запад от ориентира жилой дом, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Владимирская область, Киржачский район, д. Илькино, ул. Центральная, д. 60 Кадастровый номер: 33:02:000000:219	33 АЛ № 428710
2	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для организации крестьянского хозяйства, общая площадь 38000 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Участок находится примерно в 1760 м. по направлению на северо-запад от ориентира жилой дом, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Владимирская область, Киржачский район, д. Илькино, ул. Центральная, д. 60 Кадастровый номер: 33:02:000000:218	33 АЛ № 428707
3	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для организации крестьянского хозяйства, общая площадь 38000 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Участок находится примерно в 1320 м. по направлению на северо-запад от ориентира жилой дом, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Владимирская область, Киржачский район, д. Илькино, ул. Центральная, д. 93 Кадастровый номер: 33:02:000000:225	33 АЛ № 428706
4	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для организации крестьянского хозяйства, общая площадь 38000 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Участок находится примерно в 1480 м. по направлению на северо-запад от ориентира жилой дом, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Владимирская область, Киржачский район, д. Илькино, ул. Центральная, д. 93 Кадастровый номер: 33:02:000000:224	33 АЛ № 428708
5	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для организации крестьянского хозяйства, общая площадь 38000 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Участок находится примерно в 1620 м. по направлению на северо-запад от ориентира жилой дом, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Владимирская область, Киржачский район, д. Илькино, ул. Центральная, д. 93 Кадастровый номер: 33:02:000000:223	33 АЛ № 428709
6	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 148682 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Участок находится примерно в 880 м. по направлению на юг от ориентира населенный пункт, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Владимирская область, Судогодский район, д. Овсянниково. Кадастровый номер: 33:11:080403:34	33 АЛ № 428660

№ п/п	Описание имущества	Свидетельство о государственной регистрации права
7	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 408197 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Участок находится примерно в 1070 м. по направлению на юго-запад от ориентира населенный пункт, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Владимирская область, Судогодский район, д. Овсянниково. Кадастровый номер: 33:11:080403:33	33 АЛ № 428659
8	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 287000 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Участок находится примерно в 1050 м. по направлению на юго-запад от ориентира населенный пункт, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Владимирская область, Судогодский район, д. Овсянниково. Кадастровый номер: 33:11:080403:32	33 АЛ № 428658
9	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь 111045 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Участок находится примерно в 2500м. по направлению на северо-запад от ориентира населенный пункт, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Владимирская область, Судогодский район, д. Ушаково. Кадастровый номер: 33:11:130205:75	33 АЛ № 428656
10	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 103121 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Участок находится примерно в 1750м. по направлению на юг от ориентира населенный пункт, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Владимирская область, Судогодский район, д. Овсянниково. Кадастровый номер: 33:11:080403:35	33 АЛ № 428657
11	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 142151 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Участок находится примерно в 900м. по направлению на северо-восток от ориентира населенный пункт, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Владимирская область, Судогодский район, пос.Головино. Кадастровый номер: 33:11:080326:158	33 АЛ № 428655
12	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 133168 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Участок находится примерно в 320м. по направлению на восток от ориентира населенный пункт, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Владимирская область, Судогодский район, д. Алферово. Кадастровый номер: 33:11:080326:157	33 АЛ № 428654

2) Существующие и подлежащие оценке права:
Вид права – общая долевая собственность.

3) Субъект (субъекты) права:
Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Кольчуга», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

4) Зарегистрированные ограничения (обременения) права: доверительное управление

5) Применяемые стандарты и правила оценки:
- «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО №1) от 20.05.2015 г. № 297;
- «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2) от 20.05.2015 г. № 298;

- «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3) от 20.05.2015 г. № 299;
- «Оценка недвижимости» (ФСО № 7) от 25.09.2014 г. № 611;
- Международные стандарты финансовой отчетности (МСФО), в том числе: МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»;
- Международные стандарты оценки (МСО 2011);
- Стандарты и правила оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является Оценщик, подписавший Отчет об оценке.

6) Вид стоимости: справедливая
Оценка проводится без указания возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки.

7) Цель оценки: Оценка справедливой стоимости оцениваемого имущества

8) Предполагаемое использование результатов оценки: для принятия управленческих решений, определения стоимости чистых активов и расчетной стоимости инвестиционного пая ЗПИФ недвижимости «Кольчуга»

9) Ограничения, связанные с результатами оценки: Результат оценки может быть признан рекомендованным для вышеуказанных целей; Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Заключение об оценке иначе, чем это предусмотрено Договором на оценку.

10) Специальные экспертизы, выполнение которых требуется в рамках проведения оценки объектов оценки: Нет

11) Дата оценки: 07 декабря 2017 г.

12) Срок проведения оценки: с 07 декабря 2017 г. по 07 декабря 2017 г.

13) Валюта, в которой должна быть выражена итоговая величина рыночной стоимости объектов оценки (далее - ден. ед.): В соответствии со Стандартами оценки, итоговая величина рыночной стоимости должна быть выражена в рублях.

14) Форма передачи заказчику результатов оценки: Исполнитель обязан в срок, установленный Договором, передать Заказчику Отчеты об оценке на бумажном носителе в двух экземплярах и в формате PDF в электронном виде.

15) Дата начала работ: Датой начала работ является дата предоставления оценщику в полном объеме запрашиваемых документов и информации об объектах оценки.

16) Дополнительные условия: Нет

17) Допущения и ограничения, на которых основывается оценка: Оценщики исходят из достоверности всей информации, полученной от Заказчика или его представителей письменном или устном виде;

От оценщиков не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Заключения или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда;

Оценка производится по фактически имеющимся в распоряжении Оценщиков документам, устанавливающим количественные и качественные характеристики объектов;

Исходные данные, используемые Оценщиками при подготовке Отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщики не могут

гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это возможно, делаются ссылки на источник информации.

Настоящее Задание на оценку на 2-х страницах согласовано, утверждено и подписано в 2-х экземплярах.

От Заказчика

Генеральный директор

_____ / И.В. Конюхов/

М.П.

От Исполнителя

Генеральный директор

_____ /Басос А.И./

М.П.



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи: "20" сентября 2012 года

Документы-основания: • Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Кольчуга" от 31.07.2012

• Заявка на приобретение инвестиционных паев 13-01-1/0001 для физических лиц от 16.08.2012

• Акт приема-передачи недвижимого имущества от учредителя доверительного управления в оплату инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Кольчуга" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "УНИВЕР Менеджмент" от 04.09.2012

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев
- Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Кольчуга", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для организации крестьянского хозяйства, общая площадь 38 000 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Участок находится примерно в 1480 м. по направлению на северо-запад от ориентира жилой дом, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Владимирская область, Киржачский район, д. Илькино, ул. Центральная, д.93

Кадастровый (или условный) номер: 33:02:000000:224

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "20" сентября 2012 года сделана запись регистрации № 33-33-01/079/2012-125

Регистратор Тиханова Л. Н.

М.П. (подпись)

Серия 33 АЛ № 428708



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи: "20" сентября 2012 года

Документы-основания: • Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Кольчуга" от 31.07.2012

• Заявка на приобретение инвестиционных паев 13-01-1/0001 для физических лиц от 16.08.2012

• Акт приема-передачи недвижимого имущества от учредителя доверительного управления в оплату инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Кольчуга" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "УНИВЕР Менеджмент" от 04.09.2012

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев
- Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Кольчуга", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для организации крестьянского хозяйства, общая площадь 38 000 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Участок находится примерно в 1620 м. по направлению на северо-запад от ориентира жилой дом, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Владимирская область, Киржачский район, д. Илькино, ул. Центральная, д.93

Кадастровый (или условный) номер: 33:02:000000:223

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "20" сентября 2012 года сделана запись регистрации № 33-33-01/079/2012-129

Регистратор Тиханова Л. Н.

М.П. (подпись)

Серия 33 АЛ № 428709



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи: "20" сентября 2012 года

Документы-основания: • Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Кольчуга" от 31.07.2012

• Заявка на приобретение инвестиционных паев 13-01-1/0001 для физических лиц от 16.08.2012

• Акт приема-передачи недвижимого имущества от учредителя доверительного управления в оплату инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Кольчуга" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "УНИВЕР Менеджмент" от 04.09.2012

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев
- Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Кольчуга", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для организации крестьянского хозяйства, общая площадь 38 000 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Участок находится примерно в 1760 м. по направлению на северо-запад от ориентира жилой дом, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Владимирская область, Киржачский район, д. Илькино, ул. Центральная, д.60

Кадастровый (или условный) номер: 33:02:000000:218

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "20" сентября 2012 года сделана запись регистрации № 33-33-01/079/2012-122

Регистратор Тиханова Л. Н.

м.п. (подпись)

Серия 33 АЛ № 428707



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи: "20" сентября 2012 года

Документы-основания: • Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Кольчуга" от 31.07.2012

• Заявка на приобретение инвестиционных паев 13-01-1/0001 для физических лиц от 16.08.2012

• Акт приема-передачи недвижимого имущества от учредителя доверительного управления в оплату инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Кольчуга" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "УНИВЕР Менеджмент" от 04.09.2012

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев
- Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Кольчуга", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для организации крестьянского хозяйства, общая площадь 38 000 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Участок находится примерно в 1320 м. по направлению на северо-запад от ориентира жилой дом, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Владимирская область, Киржачский район, д. Илькино, ул. Центральная, д.93

Кадастровый (или условный) номер: 33:02:000000:225

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "20" сентября 2012 года сделана запись регистрации № 33-33-01/079/2012-123

Регистратор Тиханова Л. Н.

М.П. (подпись)

Серия 33 АЛ № 428706



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи: "20" сентября 2012 года

Документы-основания: • Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Кольчуга" от 31.07.2012

• Заявка на приобретение инвестиционных паев 13-01-1/0001 для физических лиц от 16.08.2012

• Акт приема-передачи недвижимого имущества от учредителя доверительного управления в оплату инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Кольчуга" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "УНИВЕР Менеджмент" от 04.09.2012

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев

- Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Кольчуга", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для организации крестьяского хозяйства, общая площадь 38 000 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Участок находится примерно в 1780 м. по направлению на северо-запад от ориентира жилой дом, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Владимирская область, Киржачский район, д. Илькино, ул. Центральная, д.60

Кадастровый (или условный) номер: 33:02:000000:219

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "20" сентября 2012 года сделана запись регистрации № 33-33-01/074/2012-750

Регистратор Тиханова Л. Н.

М.П. (подпись)

Серия 33 АЛ № 428710



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи: "20" сентября 2012 года

Документы-основания: • Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Кольчуга" от 31.07.2012

• Заявка на приобретение инвестиционных паев №13-01-1/0001 для физических лиц от 16.08.2012

• Акт приема-передачи недвижимого имущества от учредителя доверительного управления в оплату инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Кольчуга" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "УНИВЕР Менеджмент" от 04.09.2012

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев
- Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Кольчуга", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 103 121 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Участок находится примерно в 1750 м по направлению на юг от ориентира населенный пункт, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Владимирская область, Судогодский район, д. Овсянниково

Кадастровый (или условный) номер: 33:11:080403:35

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "19" сентября 2012 года сделана запись регистрации № 33-33-01/079/2012-135

Регистратор Тиханова Л. Н.

М.П. (подпись)

Серия 33 АЛ № 428657



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи: "20" сентября 2012 года

Документы-основания: • Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Кольчуга" от 31.07.2012

• Заявка на приобретение инвестиционных паев №13-01-1/0001 для физических лиц от 16.08.2012

• Акт приема-передачи недвижимого имущества от учредителя доверительного управления в оплату инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Кольчуга" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "УНИВЕР Менеджмент" от 04.09.2012

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев
- Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Кольчуга", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 148 682 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Участок находится примерно в 880 м по направлению на юг от ориентира населенный пункт, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Владимирская область, Судогодский район, д. Овсянниково

Кадастровый (или условный) номер: 33:11:080403:34

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "19" сентября 2012 года сделана запись регистрации № 33-33-01/079/2012-131

Регистратор Тиханова Л. Н.

М.П. (подпись)

Серия 33 АЛ № 428660



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи: "20" сентября 2012 года

Документы-основания: • Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Кольчуга" от 31.07.2012

• Заявка на приобретение инвестиционных паев №13-01-1/0001 для физических лиц от 16.08.2012

• Акт приема-передачи недвижимого имущества от учредителя доверительного управления в оплату инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Кольчуга" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "УНИВЕР Менеджмент" от 04.09.2012

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев
- Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Кольчуга", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 408 197 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Участок находится примерно в 1070 м по направлению на юго-запад от ориентира населенный пункт, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Владимирская область, Судогодский район, д. Овсянниково

Кадастровый (или условный) номер: 33:11:080403:33

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "19" сентября 2012 года сделана запись регистрации № 33-33-01/079/2012-132

Регистратор Тиханова Л. Н.

М.П. (подпись)

Серия 33 АЛ № 428659



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи: "20" сентября 2012 года

Документы-основания: • Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Кольчуга" от 31.07.2012

• Заявка на приобретение инвестиционных паев №13-01-1/0001 для физических лиц от 16.08.2012

• Акт приема-передачи недвижимого имущества от учредителя доверительного управления в оплату инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Кольчуга" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "УНИВЕР Менеджмент" от 04.09.2012

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев
- Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Кольчуга", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 287 000 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Участок находится примерно в 1050 м по направлению на юго-запад от ориентира населенный пункт, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Владимирская область, Судогодский район, д. Овсянниково

Кадастровый (или условный) номер: 33:11:080403:32

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "19" сентября 2012 года сделана запись регистрации № 33-33-01/079/2012-133

Регистратор Тиханова Л. Н.

М.П. (подпись)

Серия 33 АЛ № 428658



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи: "20" сентября 2012 года

Документы-основания: • Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Кольчуга" от 31.07.2012

• Заявка на приобретение инвестиционных паев №13-01-1/0001 для физических лиц от 16.08.2012

• Акт приема-передачи недвижимого имущества от учредителя доверительного управления в оплату инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Кольчуга" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "УНИВЕР Менеджмент" от 04.09.2012

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев
- Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Кольчуга", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь 111 045 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Участок находится примерно в 2500 м по напрвлению на северо-запад от ориентира населенный пункт, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: обл. Владимирская, р-н Судогодский, д. Ушаково

Кадастровый (или условный) номер: 33:11:130205:75

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "19" сентября 2012 года сделана запись регистрации № 33-33-01/079/2012-134

Регистратор Тиханова Л. Н.

м.п. (подпись)

Серия 33 АЛ № 428656



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи: "20" сентября 2012 года

Документы-основания: • Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Кольчуга" от 31.07.2012

• Заявка на приобретение инвестиционных паев №13-01-1/0001 для физических лиц от 16.08.2012

• Акт приема-передачи недвижимого имущества от учредителя доверительного управления в оплату инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Кольчуга" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "УНИВЕР Менеджмент" от 04.09.2012

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев
- Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Кольчуга", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 142 151 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Участок находится примерно в 900 м по направлению на северо-восток от ориентира населенный пункт, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: обл.Владимирская, р-н Судогодский, пос. Головино

Кадастровый (или условный) номер: 33:11:080326:158

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "19" сентября 2012 года сделана запись регистрации № 33-33-01/079/2012-137

Регистратор Тиханова Л. Н. (подпись)

М.П.

Серия 33 АЛ № 428655



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи: "20" сентября 2012 года

Документы-основания: • Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Кольчуга" от 31.07.2012

• Заявка на приобретение инвестиционных паев №13-01-1/0001 для физических лиц от 16.08.2012

• Акт приема-передачи недвижимого имущества от учредителя доверительного управления в оплату инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Кольчуга" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "УНИВЕР Менеджмент" от 04.09.2012

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев
- Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Кольчуга", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 133 168 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Участок находится примерно в 320 м по направлению на восток от ориентира населенный пункт, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Владимирская область, Судогодский район, д. Алферово

Кадастровый (или условный) номер: 33:11:080326:157

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "19" сентября 2012 года сделана запись регистрации № 33-33-01/079/2012-140

Регистратор Тиханова Л. Н.

М.П.

Серия 33 АЛ № 428654

Приложение 3
Сведения об оценщике

РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ

СВИДЕТЕЛЬСТВО
ОБ АККРЕДИТАЦИИ

Удостоверяет, что

ЗАО «Экспертная страховая оценка»
г. Москва
аккредитовано при РОО и включено в Реестр
оценщиков и оценочных фирм РОО

№ 0252/77-1110/05

ЗАО «Экспертная страховая оценка»
признается профессионально занимающимся предоставлением оценочных услуг, включается в систему делового сотрудничества РОО в соответствии с Положением об аккредитации РОО от 03.04. 98г.

Президент НП «Партнерство РОО»
И.Л.Артеменков

13 марта 2017 г.

Действительно до 12.03.2020 г.

НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО

«ПАРТНЕРСТВО СОДЕЙСТВИЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ФИРМ, АККРЕДИТОВАННЫХ РОССИЙСКИМ ОБЩЕСТВОМ ОЦЕНЩИКОВ»

СЕРТИФИКАТ

НА ПРАВО ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ УСЛУГ ПО ОЦЕНКЕ

«12» марта 2017 г. — *Дата выдачи сертификата*

№ 0159 — *Реестровый номер НП «Партнерство РОО»*

СЕРТИФИКАТ НА ПРАВО ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ УСЛУГ ПО ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ НА ТЕРРИТОРИИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ ВЫДАН НА ОСНОВАНИИ: РЕШЕНИЯ ПРАВЛЕНИЯ НП «ПАРТНЕРСТВО РОССИЙСКОГО ОБЩЕСТВА ОЦЕНЩИКОВ» (ПРОТОКОЛ № 0002 ОТ 12. 12. 2008 Г.)

ПРИКАЗА № 124-2 ОТ 15.07. 2011 Г. ИСПОЛНИТЕЛЬНОГО ДИРЕКТОРА НП «ПАРТНЕРСТВО РОССИЙСКОГО ОБЩЕСТВА ОЦЕНЩИКОВ».

Закрытое акционерное общество

полное наименование юридического лица (фамилия, имя, отчество индивидуального предпринимателя)

«Экспертная страховая оценка»

ИНН 7709205875

115419, г. Москва, ул. Орджоникидзе, д.3, стр. 5

место нахождения

Срок действия сертификата с 12.03.2017 г. до 11.03.2018 г.

Президент НП «Партнерство Российского общества оценщиков» _____ **(И.Л. Артеменков)**

Срок действия сертификата продлен до _____)

463

СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО
РЕСО-ГАРАНТИЯ
Нагорный пр-д, 6, Москва, 117105
т. (495) 730-3000, ф. (495) 956-2585
mail@reso.ru www.reso.ru

RESO-GARANTIA
INSURANCE COMPANY
6, Nagorny proezd, Moscow, 117105
t. (495) 730-3000, fax (495) 956-2585
mail@reso.ru www.reso.ru

ПОЛИС № 922/1177328088
страхования гражданской ответственности организации, заключающей договоры на проведение оценки

Настоящий полис выдан в подтверждение факта заключения СПАО «РЕСО-Гарантия» (117105, *г. Москва, Нагорный пр-д, д.6; ОГРН 1027700042413; ИНН 7710045520*) со Страхователем договора страхования, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденных Страховщиком 18 августа 2014 года (далее по тексту – «Правила страхования»)

Дата оформления полиса «17»Февраля 2017г. **Валюта страхования:** Российские рубли

Страхователь:	*Наименование организации / «Экспертная страховая оценка», ЗАО.* Юридический адрес: 115419,г.Москва,ул.Орджоникидзе,д.3,стр.5 ОГРН. 1037739069323 ИНН: 7709205875 E – mail info@esocom.ru тел. (495)223-27-37 р/с 40702810006000038387 банк АО «ТЭМБР-БАНК»,ДО «Центральный» БИК 044525166

1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут 20.02.2017г. по 24 часа 00 минут 19.02.2018г.
2. Объект страхования:	2.1. Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы (исключая кадастровую оценку), которые были выполнены Страхователем и были приняты Заказчиком Страхователя в период, начиная с **20.02.2017**года.
3. Страховой случай:	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт возникновения обязанности Страхователя возместить вред (ущерб), причиненный имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности. 3.2. Предъявление нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного обстоятельства, стороны рассматривают в рамках одного страхового случая.
4. Страховая сумма:	**500.000.000 (пятьсот миллионов) рублей**
5. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
6. Страховая премия:	**96400 (девяносто шесть тысяч четыреста) рублей**
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно Договору страхования
8. Прилагаемые документы:	- Приложение 1: Заявление на страхование - Договор страхования гражданской ответственности № 922/1177328088 от 17.02.2017г. - Правила страхования.
Представитель страховщика:	Гудиев Алан Георгиевич — Код 10191811

Экземпляр Правил страхования получил. С упомянутыми Правилами страхования ознакомлен и согласен.

Страхователь _____ М.П. *(подпись)*

Страховщик _____ М.П. *(подпись)*

BLANK_RESO_POLIS_0915
ООО «Типография «Евроколия-2 СПб». СПб. 2016 г. Заказ № 160936. Тир. 500 000 экз.



СВОД | свободный оценочный департамент

НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
«СВОБОДНЫЙ ОЦЕНОЧНЫЙ ДЕПАРТАМЕНТ»
Регистрационный номер №0014 в ЕГР СРО от «20» мая 2013г.

СВИДЕТЕЛЬСТВО

«06» апреля 2016г. — Дата включения в реестр членов
№785 — Регистрационный номер в реестре

Специалист-оценщик

КЛИНОВА НАТАЛЬЯ ДМИТРИЕВНА

Тульская область, пос. Куркино
Паспорт 70 11 №286402, выдан ТП УФМС России по Тульской области в Куркинском районе 19.01.2012г.

является членом Некоммерческого партнерства саморегулируемой организации «Свободный Оценочный Департамент» и имеет право на осуществление оценочной деятельности на территории Российской Федерации.

Президент НП СРО «СВОД» — **А.В. Лебедев**

Дата выдачи свидетельства 06.04.2016г.

В случае прекращения членства данное свидетельство подлежит возврату в НП СРО «СВОД» по адресу: 620089, г. Екатеринбург, ул. Луганская, а/я 112, тел. (343) 389-87-38

СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО
РЕСО-ГАРАНТИЯ
Нагорный пр-д, 6, Москва, 117105
т. (495) 730-3000, ф. (495) 956-2585
mail@reso.ru www.reso.ru

RESO-GARANTIA
INSURANCE COMPANY
6, Nagorny proezd, Moscow, 117105
t. (495) 730-3000, fax (495) 956-2585
mail@reso.ru www.reso.ru

ПОЛИС № 922/1285716455
страхования ответственности оценщика

Настоящий полис выдан в подтверждение факта заключения СПАО «РЕСО-Гарантия» (117105, *г. Москва, Нагорный пр-д, д.6; ОГРН 1027700042413; ИНН 7710045520*) со Страхователем договора страхования, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденных Страховщиком 18 августа 2014 года (далее по тексту – «Правила страхования»)

Дата оформления полиса « 19 »октября 2017г. **Валюта страхования:** Российские рубли

Страхователь:	Ф.И.О. полностью *Клинова Наталья Дмитриевна* Адрес по месту регистрации:Тульская обл.,Куркинский р-он.,пос.Куркино,ул.Сахзаводская,20А,кв.2, Дата рождения: 05.08.1977г. Паспорт: №7011-286402, выдан: 19.01.2012г.,ТП УФМС РОССИИ ПО ТУЛЬСКОЙ ОБЛАСТИ В КУРКИНСКОМ РАЙОНЕ тел. 8909 9595760

1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут 27.10.2017г. по 24 часа 00 минут 26.10.2018г.
2. Объект страхования:	2.1. Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском его ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему со Страхователем договор на проведение оценки (исключая кадастровую оценку), и (или) третьим лицам 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы, которые были выполнены Страхователем согласно договорам, заключенным с заказчиками, в соответствии с квалификацией, подтвержденной дипломами (сертификатами) об образовании, и были приняты заказчиками в период, начиная с **27.10.2017** года.
3. Страховой случай:	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя (оценщика) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь (оценщик) на момент причинения ущерба. 3.2. Урегулирование нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного действия Страхователя, производится в рамках одного страхового случая.
4. Страховая сумма:	30 000.000 (тридцать миллионов) рублей
5. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
6. Страховая премия:	15100 (пятнадцать тысяч сто) рублей
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно Договору страхования
8. Прилагаемые документы:	- Приложение 1: Заявление на страхование ответственности оценщика - Договор страхования ответственности оценщика №922/1285716455 от 19.10.2017г. - Правила страхования.
Представитель страховщика: Гудиев Алан Игоревич	Код 17019181

Экземпляр Правил страхования получил, с упомянутыми Правилами страхования ознакомлен и согласен.

Страхователь _____
М.П. *(подпись)*

Страховщик _____
М.П. *(подпись)*

СТРАХОВОЕ ПУБЛИЧНОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО «РЕСО-Гарантия» ОГРН 1027700042413 МОСКВА

BLANK_RESO_POLIS_0915
ООО «Типография «Евроколия-2 СПб», СПб, 2017 г. Заказ № 170654. Тир. 500 000 экз.

Приложение № 4
Копии распечаток для объектов-аналогов

Аналоги сравнительного подхода для земель под организацию крестьянского хозяйства

участок 1 га
во Владимирской области

"Продам участок 1 га КФХ вблизи деревни Бунаково Александровского района Владимирской области в 5 км от г. Александрова в 110 км от МКАД по Ярославскому шоссе. Недалеко от Сергиев Посада.
ТУ на электричество получены.
Расположен в удалении от трасс и промышленных предприятий имеет в то же время абсолютную транспортную доступность, удобное местоположение и идеальную экологию.
Находится в тихом красивом живописном месте, имеет подъезд по отсыпанной дороге в любое время года. Кроме того, в 1,5 км. находится крупная деревня Елькино, имеющая регулярное автобусное сообщение с г. Александровом. Автобусы часто ходят до вокзала по расписанию. Расстояние до города примерно 3 км.
Районный центр Александров имеет хорошо развитую инфраструктуру, исторические и культурные достопримечательности, находится в 100 км по Ярославскому шоссе от Москвы и в 25 минутах езды от Сергиева Посада Московской области. Так же есть Прямое ж/д сообщение с Москвой. Электрички до Ярославского вокзала ходят каждые 40-60 минут."

Показать телефон
ID объявления: **10120100**
Дата: **Сегодня, 10:28**
Контактное лицо **Анна**
Тип объявления **Продам участок земли**
Цена: 2 000 000 руб.

Продаётся Земельный участок 5,2 га (КФХ)
во Владимирской области

"Продаётся Земельный участок 5,2 га (КФХ), примыкающий к деревне Шаблыкино Александровского района Владимирской области, в 90 км от МКАД по Ярославскому шоссе. Подъехать можно также по Щёлковскому шоссе и Третьему бетонному кольцу. Недалеко от Сергиева Посада. Рядом с г. Струнино.
Электричество по участку, газ по границе.
Асфальт до деревни. Отличный круглогодичный подъезд. В пешей доступности автобусная остановка, магазины. Вокруг поля, леса, чистый воздух, обилие грибов и ягод. В районе находятся: конно-спортивный клуб, заповедник Малинники, охотхозяйство, Святой источник Гремячий Ключ, Торбеевское озеро.
До ближайшего города Струнино со всей развитой инфраструктурой 1 км. Ходит рейсовый автобус и такси от ж/д вокзала до деревни. Прямое ж/д сообщение с Москвой. Электрички до Ярославского вокзала ходят каждые 40-60 минут."

Показать телефон
ID объявления: **10120110**
Дата: **Сегодня, 10:35**
Контактное лицо **Владимир**
Тип объявления **Продам участок земли**
Цена: 11 500 000 руб.



Участок КФХ -58 соток
во Владимирской области

Ровно 100км от МКАД. Участок КФХ -58 соток! Расположен по адресу: Владимирская область. г.Киржач (10км) , деревня Бабурино. Свидетельство о собственности (более 3х лет). Подведено электричество. Многие уже построили дома.

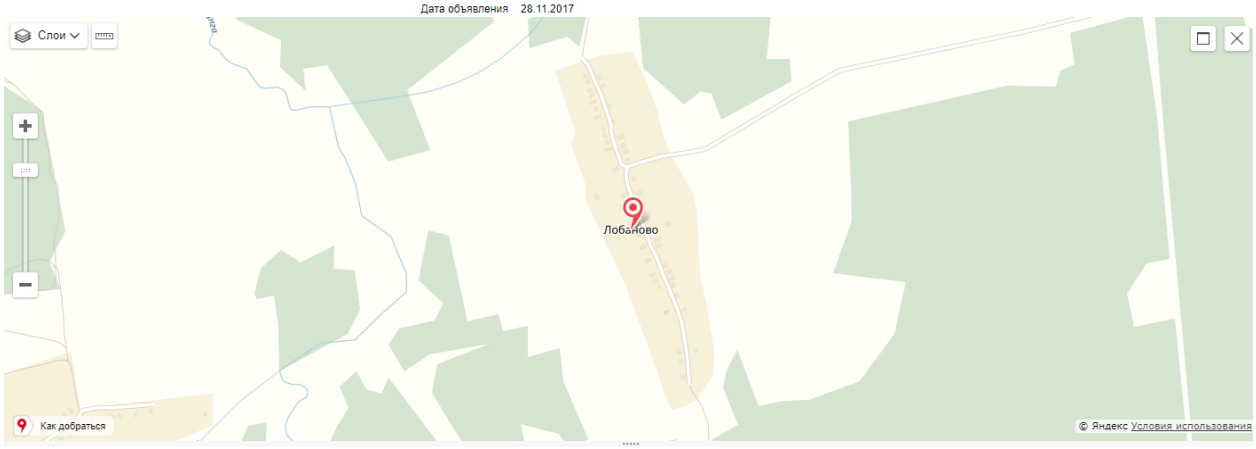
Показать телефон
ID объявления: **10120125**
Контактное лицо **Антон**
Тип объявления **Продам участок земли**
Цена: 1 700 000 руб.

Аналоги сравнительного подхода для земель под сельхоз. производство

Участок сельхозназначения 33:11:100406:118

Продается или сдается в аренду участок сельхозназначения 415999 кв.м 33:11:100406:118 расположенный Владимирская область, Судогодский район, с.Лобаново.

Площадь участка 415999 ГА
Адрес Владимирская область, Судогодский район, с.Лобаново
Цена 65 000 000 РУБ
Дата объявления 28.11.2017

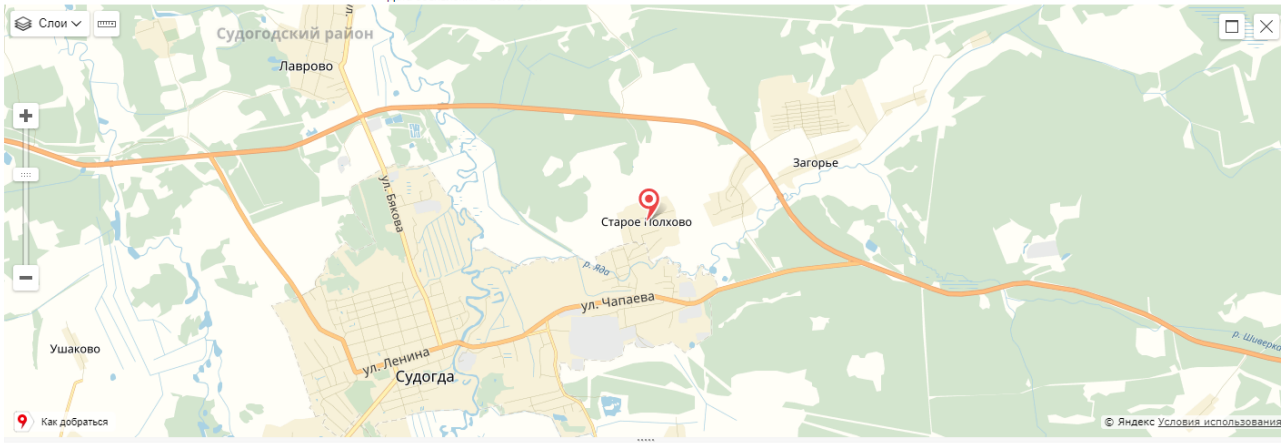


Аренда офиса Новион | "Абсолют", земельные участки | Помещение свобод-ного назначения, ЦАО

Владимирская область, Судогодский район, деревня Старое Полхово

Продам земельный участок, находящийся на задах населенного пункта-д.Старое Полхово(деревня газифицирована). За участком находится пруд. Межевание с выделением грани земельного участка имеется. Один собственник. Возможность купить соседний участок. 46000 кв. м

Площадь участка	4.6 ГА
Адрес	Владимирская область, Судогодский район, деревня Старое Полхово
Цена	**10 000 000 РУБ**
Дата объявления	28.11.2017



Продажа помещений м.Новослободская
retail.dom-renome.ru/продажа-помещений

Раздел земельного участка
zakon-msk.com

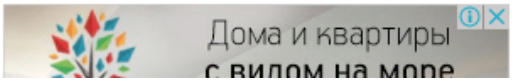
"Абсолют", земельные участки
absrealty.ru/Оптовые-проекты

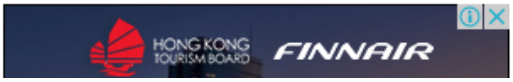
Активация Windows
Чтобы активировать Windows,

Владимирская область, Судогодский район, д. Никитино
во Владимирской области

Земельный участок, категория земли: сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства. 480 м. на юго-восток. Владимирская обл., Судогодский р-н, д. Никитино, озеро, газ на участке. Участок 4 Га

Показать телефон
ID объявления: **10120258**
Контактное лицо **Снежанна**
Тип объявления **Продам участок земли**
Цена: **9 200 000 руб.**









Участок в Никитино
во Владимирской области

Земельный участок, категория земли: сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства. Владимирская обл., Судогодский р-н, д.Никитино, общая площадь 50 Га, участок у реки, газ на границе, примыкает к границе населенного пункта, граничит с лесом.

Показать телефон
ID объявления: **10120311**
Дата: **Сегодня, 11:52**
Контактное лицо **Антонина**
Тип объявления **Продам участок земли**
Цена: 80 500 000 руб.