



ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № 0318-12 / 2018

**справедливой стоимости 12 (двенадцати)
земельных участков,
расположенных во Владимирской области**

Дата оценки: 07 декабря 2018 г.

Дата составления отчета: 07 декабря 2018 г.

Заказчик: 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»)

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.....	9
2.4. ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ.....	9
2.5. ВИД ОПРЕДЕЛЯЕМОЙ СТОИМОСТИ.	9
2.6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА, ЕГО СОСТАВ И МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ.	9
2.7. НАЗНАЧЕНИЕ ОЦЕНКИ.	11
2.8. ДАТА ОСМОТРА	11
2.9. ДАТА ОЦЕНКИ.....	11
2.10. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.	11
3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ.	11
4. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ.	13
5. БАЗА ОЦЕНКИ.....	13
6. ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ.....	14
6.1. ПЕРЕЧЕНЬ ИНФОРМАЦИИ, ПОЛУЧЕННОЙ ОТ ЗАКАЗЧИКА.....	14
6.2. ПЕРЕЧЕНЬ НОРМАТИВНО-ПРАВОВЫХ И СПРАВОЧНЫХ ДОКУМЕНТОВ.	15
6.3. ПЕРЕЧЕНЬ РЫНОЧНОЙ ИНФОРМАЦИИ, СОБРАННОЙ ОЦЕНЩИКАМИ, И ЕЁ ИСТОЧНИКИ.	15
6.4. МЕТОДИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКАМИ.	15
7. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ПРОВЕДЕНИЯ РАБОТ.	15
ОБЩАЯ ЧАСТЬ.	16
8. АНАЛИЗ РЫНКА	16
8.1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И В РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА.....	16
8.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ	24
8.2. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ	28
8.3. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ	32
8.4. ВЫВОД ПО АНАЛИЗУ РЫНКА.....	32
9. ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА.	33
9.1. СВЕДЕНИЯ ОБ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВАХ, ОБРЕМЕНЕНИЯХ И ФИЗИЧЕСКИХ СВОЙСТВАХ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.	33
9.2. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ЭЛЕМЕНТОВ, ВХОДЯЩИХ В СОСТАВ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, КОТОРЫЕ ИМЕЮТ СПЕЦИФИКУ, ВЛИЯЮЩУЮ НА РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ.	43
9.3. ИНФОРМАЦИЯ О ТЕКУЩЕМ ИСПОЛЬЗОВАНИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.	43
9.4. ДРУГИЕ ФАКТОРЫ И ХАРАКТЕРИСТИКИ, ОТНОСЯЩИЕСЯ К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, СУЩЕСТВЕННО ВЛИЯЮЩИЕ НА ЕГО СТОИМОСТЬ.....	43
10. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.	46
10.1. ВЫБОР ПОТЕНЦИАЛЬНЫХ ВАРИАНТОВ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА.	48
10.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА БЕЗ ПОСТРОЕК.....	48
11. ПОДХОДЫ И МЕТОДЫ ОЦЕНКИ	50
11.1. АНАЛИЗ И ВЫБОР ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ДЛЯ РЕШЕНИЯ ПОСТАВЛЕННОЙ ЗАДАЧИ.....	50
12. ОЦЕНКА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ.	52
12.1. ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА.	52

12.2. ОПИСАНИЕ РАСЧЕТА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ.....	53
12.3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ АНАЛОГОВ ДЛЯ РАСЧЕТА СТОИМОСТИ БАЗОВОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА.....	54
12.4. ОБОСНОВАНИЕ КОРРЕКТИРОВОК.....	57
12.5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ КОЭФФИЦИЕНТА ВАРИАЦИИ.....	61
12.6. ОБОСНОВАНИЕ ВЕСОВЫХ КОЭФФИЦИЕНТОВ ДЛЯ ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ.....	61
12.7. ИТОГОВОЕ ВНЕСЕНИЕ КОРРЕКТИРОВОК И РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ.	69
ИТОГОВАЯ ЧАСТЬ	71
13. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ.....	71
13.1. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ И ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ВЕСОВ.	71
13.2. Выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам	71
13.3. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....	72
Приложение № 1. Фотографии объекта оценки.....	73
Приложение 2. Задание на оценку, а также копии документов, предоставленных Заказчиком	77
80	
Приложение 3. Сведения об оценщике	92
Приложение № 4. Копии распечаток для объектов-аналогов.....	98

ВВОДНАЯ ЧАСТЬ.**1. ИСПОЛНИТЕЛЬНОЕ РЕЗЮМЕ.**

В соответствии с Дополнительным соглашением № 3 от 27 ноября 2018 г. к Договору № 1788 от 28 ноября 2017 г. возмездного оказания услуг по оценке справедливой стоимости 12 (двенадцати) земельных участков, специалистом Акционерного общества «ЭКСПЕРТНАЯ СТРАХОВАЯ ОЦЕНКА» был составлен отчет об оценке справедливой стоимости земельных участков, сельскохозяйственного назначения, расположенных во Владимирской области.

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», Международными стандартами оценки (МСО 2017); Международным стандартом финансовой отчетности (МСФО), в том числе: МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

Отдельные части настоящего Отчета не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным его текстом, с учетом принятых допущений и ограничений. Публикация Отчета об оценке целиком или по частям, а также ссылок на отчет, данных, содержащихся в отчете, имени и профессиональной принадлежности оценщика без его письменного согласия запрещена

Итоговая величина справедливой стоимости 12 (двенадцати) земельных участков, расположенных во Владимирской области, по состоянию на дату оценки, 07 декабря 2018 г., приведена в таблице ниже.

Таблица 1. Справедливая стоимость объектов оценки

№ п/п	Кадастровый номер оцениваемого объекта	Площадь объекта, кв.м	Справедливая стоимость, руб.
1	33:02:000000:219	38 000,00	6 464 476,52
2	33:02:000000:218	38 000,00	6 464 476,52
3	33:02:000000:225	38 000,00	6 464 476,52
4	33:02:000000:224	38 000,00	6 464 476,52
5	33:02:000000:223	38 000,00	6 464 476,52
6	33:11:080403:34	148 682,00	23 376 146,82
7	33:11:080403:33	408 197,00	54 551 069,07
8	33:11:080403:32	287 000,00	41 061 784,64
9	33:11:130205:75	111 045,00	17 458 765,84
10	33:11:080403:35	103 121,00	16 212 935,23
11	33:11:080326:158	142 151,00	22 349 327,06
12	33:11:080326:157	133 168,00	20 936 997,88
Итоговая справедливая стоимость, руб.			228 269 409,14

Справедливая стоимость объектов недвижимого имущества – 12 (двенадцать) земельных участков сельскохозяйственного назначения, расположенных по адресу: Владимирская область, по состоянию на 07 декабря 2018 г., составляет:

228 269 409 рублей 14 копеек

**Двести двадцать восемь миллионов двести шестьдесят девять тысяч
четыреста девять рублей 14 коп.**

С уважением,
Генеральный директор
Басос



А.И.

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, эт. цоколь, помещение III, комн. 1-5
Банковские реквизиты	ИНН 7725616128; КПП 770701001 Р/сч. № 40701810701010053351 в АО КБ «ИНТЕРПРОМБАНК» г. Москва, БИК: 044525126, К/сч. № 30101810800000000126

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 № 922/1446535726 период страхования с 27.10.2018 г. по 26.10.2019 г.) Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» № 001614-1 от 25.12.2017 г., сроком действия до 25.12.2020 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	Акционерное общество «ЭКСПЕРТНАЯ СТРАХОВАЯ ОЦЕНКА» (АО «ЭСО»)
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 12.03.2018 г.
Сведения о страховом полисе	Страховой полис №922/1329655158 от 02.02.2018 г. выдан СПАО «РЕСО-

	Гарантия», период страхования с 20.02.2018 г. по 19.02.2019 г.
--	--

Сведения о независимости оценщика, а также юридического лица, с которым 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 пределами участка, адрес ориентира: Владимирская область, Судогодский район, д. Овсянниково	33:11:080403:33	408 197	категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для 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	33:11:080403:35	103 121	категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для

	ориентира: Владимирская область, Судогодский район, д. Овсянниково			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

В связи с тем, что осмотр оцениваемого объекта производился 07 июня 2018 г., и по данным Заказчика на дату оценки он находится в таком же состоянии, повторный осмотр не производился.

2.9. Дата оценки.

07 декабря 2018 г.

2.10. Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки.

- Дополнительное соглашение № 3 от 27 ноября 2018 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 рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации (ст. 12 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ в действующей редакции).
11. Итоговая величина стоимости согласно российским 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. Некоторые данные по объектам-аналогам, опубликованные на страницах сети Интернет могут отличаться от действительной информации. Как правило, при отборе аналогов вся информация уточняется в ходе телефонных переговоров по контактному телефону, указанному в распечатке. В Отчете указаны уточненные данные.

4. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ.

1. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297;
2. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 29;
3. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 299;
4. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России 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 2017);
7. Стандарты и правила НП СРО «СВОД».

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 27 ноября 2018 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 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции).
2. Справочно-правовая информационная система «Консультант».

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

1. Политическая и социально-экономическая обстановка РФ и её влияние на рынок недвижимости (<https://statrleit.ru/arkhiv-analizov>)
2. Анализ рынка земельных участков Владимирской области на 2017 г. (<https://maxyline.ru/analitika/analiz-rynka-osnovnyh-cenobrazuyushhih-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>; <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. Земельные участки». Нижний Новгород. ПЦФКО, 2017 г.
3. Аналитические материалы специализированного портала «СтатРиелт».

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.
6. 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 в регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта

Политическая и социально-экономическая обстановка РФ и её влияние на рынок недвижимости¹

Недвижимость, по определению, связана с землёй, поэтому относится к региональному рынку недвижимости. Цена предложения и продажи на рынке определяются именно местными условиями (ценами объектов-аналогов, объёмом предложения, спросом, активностью рынка, уровнем доходов потенциальных покупателей, уровнем и перспективой развития региона и др.). Вместе с тем, все эти условия зависят от состояния экономики страны и государственной политики в целом. Политика и экономика неразрывно связаны. Слабая политика ведёт к падению экономики и распаду страны. Сильная политика, сильное руководство ведут к сильной экономике: государство обеспечивает благоприятные межгосударственные внешние условия, формирует и совершенствует отраслевую структуру экономики, создаёт и поддерживает условия развития предприятий, организаций и домашних хозяйств, обеспечивая рост доходов бизнеса и населения, улучшая демографические условия, развивая кадровый потенциал, повышая благосостояние народа.

Анализ и прогноз политики и экономики требует рассмотрения их в динамике за период в несколько лет, чтобы выявить определённый тренд.

Изменение общественно-политического устройства России, ликвидация планово-распределительной системы хозяйствования и приватизация государственной собственности, проведённые в стране в 1990 - 1999 гг., привели к разрыву хозяйственных связей между всеми предприятиями, резкому падению производства всех отраслей экономики и катастрофическому ухудшению положения большинства населения. Но, начиная с 2000 года, благодаря укреплению государственной структуры и дисциплины удалось стабилизировать экономику и финансы, реформировать социальные институты (пенсионную систему, систему медицинского обслуживания, систему социальной помощи), улучшить материальное и социальное положение населения и повысить конкурентоспособность страны в мировом разделении труда. Благоприятные условия для развития привели к росту производства всех отраслей экономики. Стабилизировался спрос не только на продукты питания и бытовые товары, но и на продукцию производственного назначения. Внешний долг государства с 158,7 млрд.долл. в 2000 году снижен до 50,6 млрд. долл. в 2018 году. Высокими темпами развивалось капитальное строительство, обновлялись основные фонды, крупные города обросли «лесом» строительных кранов, машин и механизмов.

¹ По данным из открытого источника: <https://statintel.ru/arkhiv-analizov>

Социально-экономическое развитие РФ в 3 квартале 2018 г.²

По оценке Минэкономразвития России, в 3кв18 темп роста ВВП снизился до 1,3 % г/г после 1,9 % г/г во 2кв18. В целом за первые 9 месяцев 2018 г. рост ВВП оценивается на уровне 1,6 % г/г.

Замедление экономического роста в 3кв18 было обусловлено негативной динамикой сельского хозяйства. Выпуск отрасли в июле–сентябре снизился на 6,1 % г/г (в целом за январь– сентябрь – на 3,3 % г/г). Слабая динамика сельского хозяйства в текущем году связана в первую очередь со снижением урожая зерновых и зернобобовых культур относительно рекордного уровня прошлого года. По оценке Минэкономразвития России, отрицательная динамика выпуска сельскохозяйственной продукции обусловила отклонение динамики ВВП от прогнозной траектории на 0,5 п.п. в 3кв18, в целом за 9 месяцев текущего года – на 0,2 п.п.

Уровень безработицы в сентябре достиг исторического минимума (4,7 % с устранением сезонности). Реальные заработные платы продолжают расти высокими темпами (по предварительной оценке Росстата, в сентябре и в 3кв18 в целом – на 7,2 % г/г). По оценке Минэкономразвития России, динамичный рост оплаты труда наблюдается как в социальном, так и во внебюджетном секторе.

Несмотря на благоприятную ситуацию на рынке труда, рост потребительского спроса в 3кв18 замедлялся. В июле–сентябре годовые темпы роста оборота организаций розничной торговли и общественного питания последовательно снижались. Сохраняется тенденция к замедлению продаж легковых автомобилей. Потребительский спрос в последние месяцы сдерживался в том числе снижением потребительской уверенности.

Темпы роста инвестиций в основной капитал в 3кв18, по оценке, снизились до 1,8–2,3 % г/г. При этом в терминах последовательных приростов (с устранением сезонности) инвестиции в 3кв18 показали спад по сравнению со 2кв18. Негативное влияние на динамику инвестиций в последние месяцы оказывало удорожание инвестиционного импорта в условиях ослабления рубля, а также рост неопределенности, сопровождавшийся ухудшением настроений бизнеса.

Положительное сальдо счета текущих операций в 3кв18 увеличилось до 26,4 млрд. долл. США (в 3кв17 наблюдался дефицит 3,2 млрд. долл. США). Основной вклад в улучшение годовой динамики показателя внес рост нефтегазового экспорта за счет роста цен на нефть, а также снижение импорта товаров в условиях ослабления рубля. В результате профицит текущего счета в 3кв18 стал максимальным для этого квартала с 2008 года.

² http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/fe5c4a23-69d7-40af-a750-8c6a19b6b175/181109_econ_picture.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=fe5c4a23-69d7-40af-a750-8c6a19b6b175

В октябре инфляция ускорилась до 3,5 % г/г с 3,4 % г/г в сентябре. При сохранении курса рубля на текущем уровне в оставшиеся месяцы года инфляция на потребительском рынке в помесечном выражении сохранится примерно на уровне октября (0,4–0,5 % м/м). В годовом выражении темпы роста потребительских цен в ноябре и декабре ускорятся до 3,7–3,8% г/г. Кредитование населения остается основным драйвером роста кредитного портфеля банков. Розничный кредитный портфель продолжает расти опережающими темпами. Вместе с тем корпоративное кредитование в последние месяцы также демонстрирует умеренное ускорение.

В сентябре продолжилось перераспределение депозитной базы банков между депозитами населения и компаний. Сезонно очищенный прирост рублевых вкладов населения в сентябре продолжил замедляться. По розничным валютным вкладам второй месяц подряд наблюдается умеренный отток. В то же время рост вкладов компаний оказывает поддержку депозитной базе банков.

По оценке Минэкономразвития России, в 3кв18 рост ВВП замедлился до 1,3 % г/г по сравнению с 1,9 % г/г во 2кв18. В целом за первые 9 месяцев 2018 г. ВВП, по оценке, вырос на 1,6 % г/г. Ухудшение динамики ВВП в 3кв18 по сравнению со 2кв18 было обусловлено главным образом снижением производства в сельском хозяйстве (см. врезку «О ситуации в сельском хозяйстве»).

По оценке Минэкономразвития России, отрицательная динамика выпуска сельскохозяйственной продукции обусловила отклонение динамики ВВП от прогнозной траектории на 0,5 п.п. в 3кв18, в целом за 9 месяцев текущего года – на 0,2 п.п. Положительный вклад в рост ВВП в июле-сентябре внесли промышленные виды деятельности (0,6 п.п.), транспортная отрасль (0,2 п.п.), финансовые услуги (0,3 п.п.).

Рост ВВП в сентябре, как и в августе¹, оценивается на уровне 1,1 % г/г. В сентябре масштаб спада в сельском хозяйстве оставался существенным, несмотря на уменьшение по сравнению с предыдущим месяцем (-6,0 % г/г по сравнению с -11,3 % г/г в августе). Строительная отрасль в сентябре показала небольшой рост (+0,1 % г/г) после падения в июле-августе. Однако улучшение динамики в строительстве и сельском хозяйстве в сентябре было нивелировано снижением годовых темпов роста в других базовых отраслях промышленности, транспорте, оптовой и розничной торговле.

Рост промышленного производства в сентябре замедлился до 2,1 % г/г (с 2,7 % г/г в августе) из-за ухудшения годовой динамики обрабатывающих производств. Слабоотрицательные годовые темпы роста обрабатывающей промышленности в сентябре (-0,1 % г/г после роста на 2,2 % г/г в августе) отчасти обусловлены календарным фактором.

Количество рабочих дней в сентябре 2018 г. было на 1 меньше, чем в том же месяце прошлого года. С исключением календарного фактора обрабатывающая промышленность, по оценке, показала рост на 0,7 % г/г.

В отраслевом разрезе 2 высокие годовые темпы роста продолжили демонстрировать пищевая промышленность и деревообработка (4,2 % г/г и 11,7 % г/г соответственно), а также производство прочих неметаллических минеральных продуктов (+7,0 % г/г).

Рисунок 1. Показатели производственной активности

в % к соотв. периоду предыдущего года	3кв18	сен.18	авг.18	июл.18	2кв18	1кв18	2017	4кв17	2016
ВВП	1,3	1,1	1,1	1,8	1,9	1,3	1,5	0,9	-0,2
Сельское хозяйство	-6,1	-6,0	-11,3	0,8	1,9	2,6	2,5	-0,1	4,8
Строительство	-0,4	0,1	-0,8	-0,7	0,9	-4,0	-1,4	-0,6	-2,2
Розничная торговля	2,6	2,2	2,8	2,7	2,9	2,4	1,3	3,3	-4,6
Грузооборот транспорта	2,9	1,9	2,6	4,1	3,4	2,4	5,5	2,1	1,8
Промышленное производство	2,9	2,1	2,7	3,9	3,2	2,8	2,1	-1,7	2,2
Добыча полезных ископаемых	4,9	6,9	4,5	3,2	2,2	1,5	2,1	-0,4	2,3
добыча угля	4,6	6,4	5,0	2,4	3,9	0,7	3,7	2,1	1,2
добыча сырой нефти и природного газа	4,2	6,4	3,4	2,8	1,6	-0,4	0,4	-2,4	2,1
добыча металлических руд	5,4	5,6	4,7	6,0	1,6	3,7	3,5	2,1	0,4
добыча прочих полезных ископаемых	0,6	2,0	4,6	-4,7	-0,6	10,7	15,6	12,8	4,4
Обрабатывающие производства	2,2	-0,1	2,2	4,6	4,3	3,7	2,5	-1,6	2,6
пищевая промышленность	4,9	4,2	5,0	5,5	6,3	0,7	1,5	-1,0	5,3
легкая промышленность	3,6	0,7	5,4	4,8	3,5	4,5	5,4	5,0	7,2
деревообработка	14,6	11,7	11,9	20,3	10,9	5,9	3,9	2,1	1,8
производство кокса и нефтепродуктов	1,9	3,5	-0,4	2,6	2,6	2,2	1,1	-0,5	-3,2
химический комплекс	4,1	0,0	4,3	8,1	3,2	4,2	5,8	3,2	11,8
производство прочей неметаллической минеральной продукции	11,1	7,0	10,0	16,3	4,9	-0,8	11,2	7,9	-1,9
металлургия	-2,5	-5,7	-5,7	4,0	-0,8	5,9	0,8	-6,5	2,4
машиностроение	3,7	-1,2	10,0	2,4	7,6	3,3	5,6	-3,2	6,5
прочие производства	4,6	2,5	3,4	8,0	3,4	5,7	-2,3	2,8	-9,0
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	0,5	-0,4	0,1	1,8	0,5	2,9	-0,4	-6,9	2,0
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	4,1	6,0	5,5	1,0	-1,9	-2,3	-2,1	-4,3	0,8

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

* Оценка Минэкономразвития России.

Оперативная статистика потребительской и инвестиционной активности указывает на дальнейшее замедление роста внутреннего спроса в 3кв18.

Рост розничного товарооборота в сентябре замедлился до 2,2 % г/г, в целом за 3кв18 рост показателя составил 2,6 % г/г (после 2,9 % г/г во 2кв18). Оборот организаций общественного питания в сентябре третий месяц подряд демонстрировал замедление (до 3,9 % г/г), вместе с тем в целом за 3кв18 темпы его роста сохранились на высоких уровнях (4,4 % по сравнению с 4,2 % во 2кв18).

Рост инвестиций в основной капитал в 3кв18, по оценке, замедлился до 1,8–2,3 % г/г. Оценка роста инвестиций в 3кв18 произведена на основе оперативных индикаторов инвестиционной активности. На ее замедление в 3кв18 указывали возобновившееся снижение объема строительных работ,

а также падение импорта машин и оборудования инвестиционного назначения из стран дальнего зарубежья (-5,2% в 3кв18 после роста на 8,7 % во 2кв18). В сентябре динамика обоих показателей вышла в небольшой плюс, однако оставалась слабой (+0,1 % г/г и +1,0 % г/г соответственно).

Инфляция

В октябре инфляция ускорилась до 3,5 % г/г с 3,4 % г/г в сентябре. Годовые темпы роста потребительских цен совпали с нижней границей оценочного интервала Минэкономразвития России (см. «Картина экономики. Сентябрь 2018 года»). В терминах последовательных приростов с исключением сезонного фактора инфляция в октябре несколько замедлилась – до 0,34% м/м SA по сравнению с 0,45% м/м SA в сентябре.

Темпы роста цен на продовольственные товары в октябре снизились до 0,39 % м/м SA с 0,61% м/м SA в сентябре. Основной вклад в замедление внесло продолжающееся удешевление плодоовощной продукции. Вместе с тем рост цен на остальные продовольственные товары в октябре сохранился на повышенном уровне (0,6 % м/м SA, как и месяцем ранее). В октябре цены на мясопродукты продолжили расти высокими темпами. Кроме того, в условиях снижения урожая в текущем году и роста мировых цен на отдельные продовольственные товары продолжается удорожание продукции, изготавливаемой из сырья растительного происхождения (хлеб и хлебобулочные изделия, макаронные и крупяные изделия, сахар).

На рынке непродовольственных товаров также наблюдалось некоторое замедление инфляции – до 0,31 % м/м SA в октябре с 0,36% м/м SA в сентябре. В сегменте непродовольственных товаров без учета подакцизной продукции инфляция замедлилась до 0,24 % м/м SA с 0,39 % м/м SA в сентябре. Темпы роста цен на товары легкой промышленности оставались умеренными при сохранении достаточно высоких запасов готовой продукции. Кроме того, в октябре возобновилось снижение цен на персональные компьютеры, телерадиотовары, средства связи, чему способствовало укрепление рубля. В то же время совокупный вклад курсовой динамики в месячную инфляцию в октябре оценивается как слабоположительный (вклад в годовую инфляцию составляет 0,5-0,7 п.п.).

В октябре на фоне роста мировых цен на нефтепродукты и снижения объемов их производства ускорился рост цен на бензин – до 0,39 % м/м с 0,05 % м/м в сентябре (в июле–августе цены снижались).

Выводы и перспективы российской экономики и рынка недвижимости

Сильное российское государство и политическая система, стабильная налоговая система, умеренные налоги и льготы для бизнеса и инвестиций

стали благоприятной основой для укрепления и устойчивого развития российской экономики. Из приведённых статистических данных видим, что, несмотря на внешнее негативное давление США, все ключевые экономические показатели России показывают динамику роста: сокращение производства невостребованных рынком товаров компенсируется высокими темпами развития дефицитных отраслей и производств. Тем самым корректируется, улучшается отраслевая структура экономики. На структурные реформы направлены и исполняются федеральные целевые программы. Восстановился спрос, что приведет к дальнейшему росту всех отраслей экономики и доходов бизнеса и населения.

Учитывая внешнее противодействие Запада, исторически сложившуюся нефтегазовую зависимость российского госбюджета, учитывая, что импортозамещение и структурная реформа - процессы длительные, экономика в течение ближайших лет частично сохранит внешние риски и определённые структурные проблемы. Вместе с тем, положительный тренд общеэкономических показателей 2016 – 2017 гг. и опережающие темпы роста важнейших отраслей, в основе которых лежит комплексный государственный подход и контроль, вселяют уверенность в дальнейшем экономическом росте ВВП в размере 2 % за 2017 год. Девальвация рубля создала положительные условия для внешних инвестиций и для развития отечественного производства. Российские компании и их западные партнёры нашли многочисленные пути обхода санкций. Компании Японии и европейских стран тоже заинтересованы в инвестициях в российскую экономику. При благоприятной внешнеполитической и внешнеэкономической конъюнктуре и положительной тенденции инвестиционной активности, учитывая низкую загруженность ключевых производственных мощностей (от 30 до 70 %) и готовность к росту производства, гигантские энергетические, сырьевые и кадровые возможности России, вероятен годовой рост ВВП до 5–7% к 2020 году. Этому способствует и рост цен на энергоресурсы и сырьё в течение истекшего года: нефть Brent (+23,6%), газ (+39%), алюминий (+49%), медь (+60%), золото (+20,5%), никель (+48%) !

В стабильных условиях экономического роста неизбежно будут расти доходы госбюджета, бизнеса и населения, а с ними - расти и развиваться рынок недвижимости наряду с развитием связанных с рынком отраслей (строительной, производства стройматериалов, ипотечного кредитования, посреднических услуг).

Недвижимость – ценнейший капитальный актив длительного срока использования, значение и роль которого для населения, для бизнеса и, в целом, для экономики, ключевые. Ценность земельного участка определяется местоположением и окружением, перспективой развития местности и полезностью для общества (или доходностью – для бизнеса) зданий или сооружений, на нём построенных. Проектный срок службы капитального здания при нормальной эксплуатации составляет 100 – 150 лет, а при надёжной защите несущих конструкций и при условии поддержания и совершенствования функциональных свойств достигает 300 и более лет. Поэтому земельные участки в перспективе будут в целом

дорожать, тем более, что это - ограниченный ресурс, а качественные капитальные здания и сооружения в плотной застройке развитых городов в целом сохраняют ликвидность и перспективы.

Коррекция цен недвижимости 2015 – 2017 гг., возникшая из-за предыдущей переоценённости в период 2014 – 2015 гг., оздоровило этот рынок и при общеэкономическом росте создаёт основу дальнейшего развития. Большая перспектива видится в следующих направлениях:

- Стабильным спросом будут пользоваться качественное жилье эконом-класса, а также объекты в перспективных районах. По мере общеэкономического роста будут развиваться и другие сегменты рынка жилья.
- По-прежнему перспективно загородное жилье с хорошей транспортной доступностью в экономически активных регионах и районах, особенно с климатически-, эстетически- и экологически благоприятными характеристиками местоположения.
- В нормальных условиях рынка, как и прежде, высока доля инвестиционной составляющей. Тот, у кого есть свободные деньги, приобретает перспективную высоколиквидную недвижимость с целью перепродажи в будущем или в рентных целях. Тем самым, аккумулируется определённая доля рынка на перспективу, когда усилится общеэкономический рост, увеличатся доходы и возрастет спрос на недвижимость, что скомпенсирует недостаток предложения и дефицит строительных мощностей.
- Вероятно, в направлении развития жилого фонда Россия движется по пути западноевропейских стран, следовательно, обеспеченность жильём на душу населения у нас в перспективе будет стремиться к 40 кв.м./чел. (сейчас у нас 24,4 кв.м./чел.), а доля съёмного жилья – к 30 % и более (на 2015 год у нас около 13 %). Для сравнения, по данным на 2015 год эти показатели (соответственно): в Германии обеспеченность жильём 42,9 кв.м./чел. и доля съёмного жилья 46,6 %, в Финляндии 25,7 кв.м./чел. и 41,8 % (на 2000 г.), в Швеции - 45,2 кв.м./чел и 30,4 %, в Великобритании – 44 кв.м./чел. и 30,8 %.
- По мере роста экономики восстанавливается спрос и на коммерческую недвижимость. В дальнейшем будет возрастать потребность в качественной недвижимости коммерческого назначения: в энергоэффективных производственных, складских, офисных и торговых зданиях новых форматов. Степень физического износа имеющихся коммерческих объектов недвижимости по учётным данным на конец 2010 года составила 29,1%. Полный реальный износ значительно выше.
- С целью совершенствования функциональных качеств существующих капитальных жилых и нежилых зданий будут широко развиваться программы их реконструкции в направлениях: энергосбережения, повышения комфорта и архитектурных особенностей.

- Это требует развития и реконструкции инженерной инфраструктуры поселений: электрических линий, водных, канализационных и газовых магистралей, развития очистных сооружений.
- Современные виртуальные и информационные технологии революционно ускоряют всю строительную отрасль, а технические и технологические возможности современного строительного проектирования и производства позволяют создавать невиданные ранее архитектурные формы и ансамбли, которые изменят облик городов и поселений.
- В землепользовании также продолжится процесс упорядочения: приватизация участков и фиксация границ (межевание), совершенствование законодательства и налогообложения.

Социально-экономическое положение Владимирской области в 3 квартале 2018 года³

В январе-сентябре 2018 года обеспечен рост основных показателей, характеризующих социально-экономическое развитие региона. Так, оборот организаций составил 751059,5 млн. рублей с ростом на 3,9% к аналогичному периоду 2017 года, индекс промышленного производства - 100,9%, в том числе по виду экономической деятельности «добыча полезных ископаемых» - 105,3%, «обрабатывающие производства» - 101,6%, «водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» - 107,2%.

Объём отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами увеличился на 7,3%, в том числе по виду деятельности «добыча полезных ископаемых» - на 16,3%, «обрабатывающие производства» - на 7,3%, «обеспечение электроэнергией, газом и паром; кондиционирование воздуха» - на 5%, «водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» - на 12,3%.

Достигнуто увеличение объёмов ввода жилья на 12,8%, грузооборота автомобильного транспорта - на 6,2%, оборота розничной торговли - на 4,2%. Внешнеторговый оборот в январе-августе т.г. по сравнению с соответствующим периодом 2017 года вырос на 16,6% и составил 1486,6 млн. долларов США.

Среднемесячная заработная плата одного работника в январе-сентябре 2018 года увеличилась на 10,3% и сложилась в сумме 30495,8 рубля.

Вместе с тем в январе-сентябре 2018 года по отдельным показателям не удалось преодолеть отрицательную динамику. Индекс промышленного производства по виду экономической деятельности «обеспечение электроэнергией, газом и паром; кондиционирование воздуха» составил 91,1%. Допущено уменьшение объема работ, выполненных по виду

³<https://avo.ru/itogi-social-no-ekonomiceskogo-razvitia>

деятельности «строительство» на 9,2%, объема платных услуг - на 4,1%, оборота общественного питания - на 0,8%.

По данным территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Владимирской области индекс потребительских цен на товары и услуги в сентябре 2018 года к декабрю прошлого года составил 102,6% против 101,6% в аналогичном месяце 2017 года. Продовольственные товары подорожали на 1,1% (в сентябре 2017 года снизились на 0,1%), непродовольственные - на 3,2% (рост на 1,3%), услуги - на 4,1% (4,5%).

8.1. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

Под сегментацией недвижимого имущества понимают разделение недвижимости на определенные однородные группы показателей. Рынок недвижимости подразделяется на сегменты исходя из назначения недвижимости и ее привлекательности для различных участников рынка.

Сегменты, в свою очередь, подразделяются на субрынки в соответствии с предпочтениями покупателей и продавцов, на которые влияют социальные, экономические, государственные и экологические факторы.

Исследование сегментов рынка недвижимости проводится по таким параметрам, как местоположение, конкуренция, а также спрос и предложения, которые относятся к общим условиям рынка недвижимости.

В зависимости от назначения (направления использования) объекта недвижимости, рынок можно разделить на пять сегментов:

1. Жилая недвижимость (многоквартирные, односемейные дома, квартиры и комнаты).
2. Коммерческая недвижимость (офисные, торговые, производственно-промышленные, торговые, складские здания, гостиницы, рестораны).
3. Промышленная недвижимость (промышленные предприятия, здания НИИ).
4. Незастроенные земельные участки различного назначения (городские земли, сельскохозяйственные и охотничьи угодья, заповедники, зоны разработки полезных ископаемых).
5. Недвижимость специального назначения (объекты, имеющие ограничения по их использованию в силу специфики конструктивных характеристик, например, церкви, аэропорты, тюрьмы и др.).

Каждый из перечисленных рынков недвижимости, в свою очередь, может быть разделен на специализированные субрынки. Субрынки сегментируются в соответствии с покупательскими предпочтениями по отношению к цене недвижимости, сложности управления, величине дохода, степени износа, окружению, более узкой специализацией и др. Так, рынок сельскохозяйственной недвижимости может быть подразделен на рынки пастбищ, животноводческих ферм, лесных угодий, пахотных земель, садов и пастбищ для крупного рогатого скота

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

Учитывая тот факт, что в открытых источниках отсутствует актуальная информация о рынке земельных участков во Владимирской области, оценщик использовал информация о состоянии рынка на 2017 год.

Анализ рынка земельных участков Владимирской области на 2017 год⁴.

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:

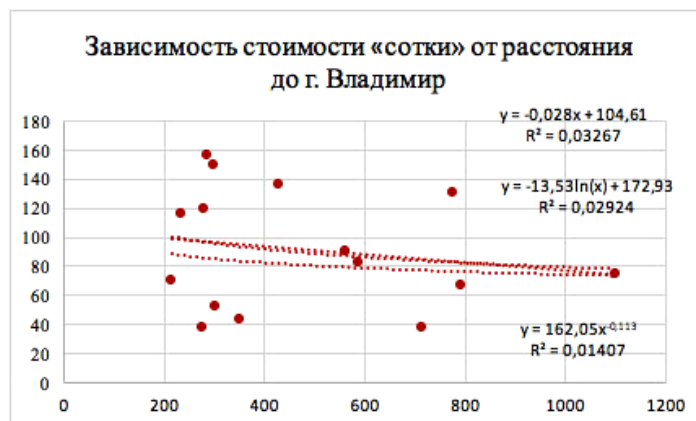
Рисунок 1. Средняя стоимость земельных участков по Владимирской области



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.

Рисунок 2. Зависимость стоимости сотки от расстояния до г. Владимир

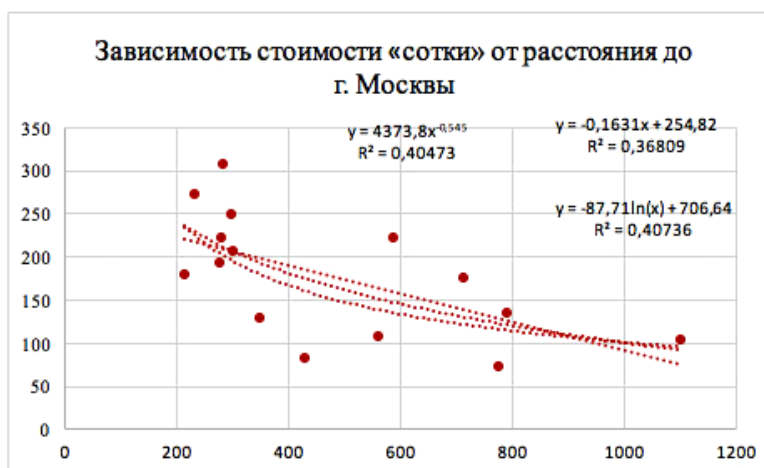


Как показал предварительный анализ, цены на сельхозземли в приближенных к г. Владимир районах области не обязательно выше, чем в районах отдаленных. Ниже приведен анализ зависимости стоимости «сотки» от удаленности от областного центра:

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:

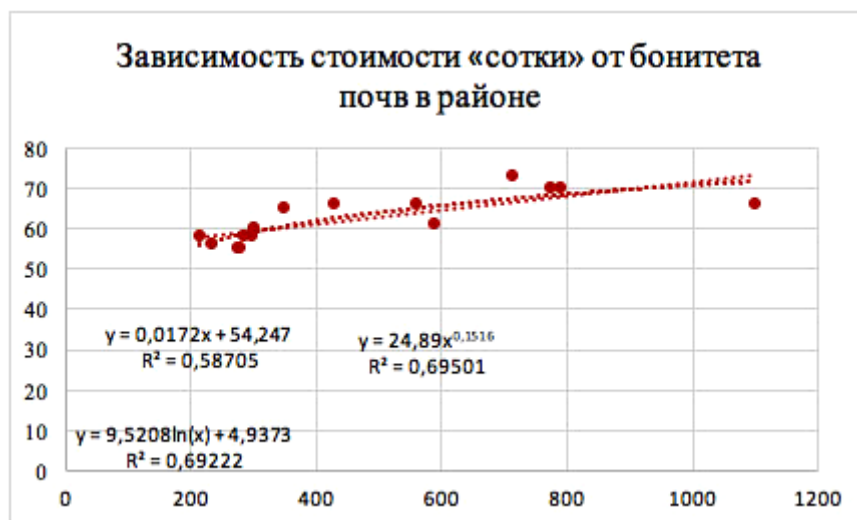
Рисунок 3. Зависимость стоимости сотки от расстояния до г. Москвы



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.

Рисунок 3. Зависимость стоимости сотки от бонитета почв в районе



В данном случае коэффициент корреляции еще выше – 0,695, что показывает высокую зависимость от данного фактора. Зависимость описывается уравнением степенной регрессии: $y = 24,89x^{0,1516}$, 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.

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.

8.2. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка к которым может быть отнесен оцениваемый объект

Таблица 3. 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	9 000 000	30 000,00	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.	https://vladimir.ci an.ru/sale/suburban/31532556/
2	Владимирская область, Александровский район, Ивановское поселок	65 000	9 750 000	15 000,00	Продается участок 6,5 гектар с.х. назначения по Ярославскому шоссе. Участок правильной формы - поле. Электричество по границе участка (договор на подключение имеется), газовый сосок выведен на участке, круглогодичный подъезд. Дорога асфальтированная. На участке находится пасека. В ближайшей деревне Лизуново имеется продуктовый и хозяйственные магазины. Недалеко находится Торбеево озеро. Почтовый адрес ориентира: Владимирская область, Александровский район, МО Каринское (сельское поселение), деревня Ивановское. Участок находится на третьем кольце, расстояние по прямой 70 км, по логистике 90 км от Москвы. Так-же есть возможность	https://vladimir.ci an.ru/sale/suburban/176646970/

					продажи оптом еще 2-х участков (1 га, 3.55 га)	
3	Владимирская область, Ковровский район, Новосельское с/пос	60 000	8 000 000	13 333	ПРОДАЕТСЯ ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК. - S = 6 га. ЗУ сельскохозяйственного назначения.- Участок находится в с.Великово (ближе к аэродрому).- На границе с участком имеются: электричество, газ, вода.- Место расположения участка удобное, то есть рядом находится Доброград, аэродром (новый),рядом д.Медынцево, также в шаговой доступности магазин. - Деревня развивается и производится постройка новых проектов.- На фото территория участка заметна, то есть где скошена трава.	https://vladimir.ci an.ru/sale/suburban/193343171/

Таблица 4. 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, Мелехово, Владимирская область, Ковровский район, муниципальное образование Новосельское, село Великово	170 000	13 000 000	7 647,06	Объект: Предлагается к продаже земельный участок площадью 17,3 га Описание: Земельный участок расположен в непосредственной близости к селу Великово, одной из сторон примыкает к дороге ведущей к аэропорту "Доброград" и деревне Медынцево Инфраструктура: Хорошее место расположение, участок ровный, газ проходит по территории участка, точки подключения электроэнергии на границе участка.	https://www.avito.ru/melehovo/zemelnye_uchastki/uchastok_17_ga_snt_dnp_982257282
2	Владимирская область, Мелехово, муниципальное образование	120 000	16 000 000	13 333,33	с.Великово, а точнее на границе с овым аэродромом. Прогрессирует развитие деревни, так как рядом находится Доброград!НА ГРАНИЦЕ находится	https://www.avito.ru/melehovo/zemelnye_uchastki/uchastok_12_ga_snt

	Новосельское, Ковровский район, Владимирская область, аэродром Доброград				электричество. До газа и воды 300 м.Рядом асфальтированная дорога.Граница участка по фото заметна следующим образом: слева - начало тропы; впереди - маленькие макушки кустов; справа - начало леса.	_dnp_1280882815
3	Владимирская область, Вязниковский район, г. Вязники	243 000	30 000 000	12 345,68	В 1 метре от федеральной трассы М7 (301км). Подъезд к участку круглогодичный асфальтированный. По участку проходит линия электропередач. Участок обработанный (не запущенный), плодородный. Площадь участка 24,3 га (кадастровый номер 33:08:090310:241)с 2017г. по генплану города участок входит в городскую черту	https://www.avito.ru/vyazniki/zemelnye_uchastki/uchastok_24.3_ga_snt_dnp_1074664225
4	Владимирская область, Владимир, р-н Ленинский, Мостострой микрорайон, Северная ул.	623 100	40 000 000	6 419,52	в 100 метрах от федеральной трассы М7 (303км) рядом с деревней Данилково. Подъезд к участку круглогодичный асфальтированный. По участку проходит линия электропередач. Участок обработанный (не запущенный), плодородный. Площадь участка 62,31 га (кадастровый номер 33:08:090310:259)	https://www.avito.ru/vyazniki/zemelnye_uchastki/uchastok_24.3_ga_snt_dnp_1074664225
5	Владимирская область, Александров, Андреевское с	311 200	84 470 000	27 143,32	Арт. 4143098 Продается участок в Александровском районе, Владимирская область, рядом д. Андреевское, Зиновьево, Следнево. Общая площадь участка 3112 Га. Земли сельхоз-назначения, для ведения сельхоз-производства. Огромные просторы могут быть использованы для развития аграрного и промышленного комплекса.	https://vladimir.ci an.ru/sale/suburban/163714218/
6	Владимирская область, Александровский район, МО Краснопламенско	87 000	18 000 000	20 689,66	С/х назначение для с/х производства В наличии разрешения на 160 кВт 33:01:000228:1755 площадь 87 000 м2. 33:01:000228:1876 площадь 75 000 м2. Граничит с асфальтовой дорогой	https://www.avito.ru/aleksandrov/zemelnye_uchastki/uchastok_16.2_ga_snt_dnp_981118

	е (сельское поселение), вблизи д. Данилково					656
--	--	--	--	--	--	-----

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

Таблица 5. Основные группы факторов, которые влияют на ценообразование земельных участков

Наименование ценообразующего фактора	Описание фактора	Варианты значений фактора
Уторговывание	Различие между ценой предложения (объявленной ценой) и реальной ценой сделки	-
Передаваемые имущественные права	Вид права	Право собственности/долгосрочная аренда/краткосрочная аренда
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	Статус населенного пункта	Областной центр/Районный центр/Прочие населенные пункты
	Транспортная доступность	В непосредственной близости от остановки общественного транспорта/ на удалении
	Наличие свободного подъезда к участку	Свободный подъезд / затрудненный подъезд
	Асфальтирование участка	Есть/ Нет
Физические характеристики	Общая площадь	До 1 га /1-2,5 га /2,5-5 га/5-10 га/ более 10 га
	Инженерно-геологические условия	Ровный рельеф/Изъяны рельефа
	Наличие коммуникаций	Электроэнергия Газоснабжение Остальное (водоснабжение, канализация, теплоснабжение, коммуникационные связи)

8.4. Вывод по анализу рынка

- 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 13 333,00 руб. до 30 000,00 руб. за сотку;

- Согласно анализу фактических данных о ценах предложений по продаже земельных участков под сельскохозяйственное производство, диапазон цен предложений находится от 6 419,52 руб. до 27 143,32 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

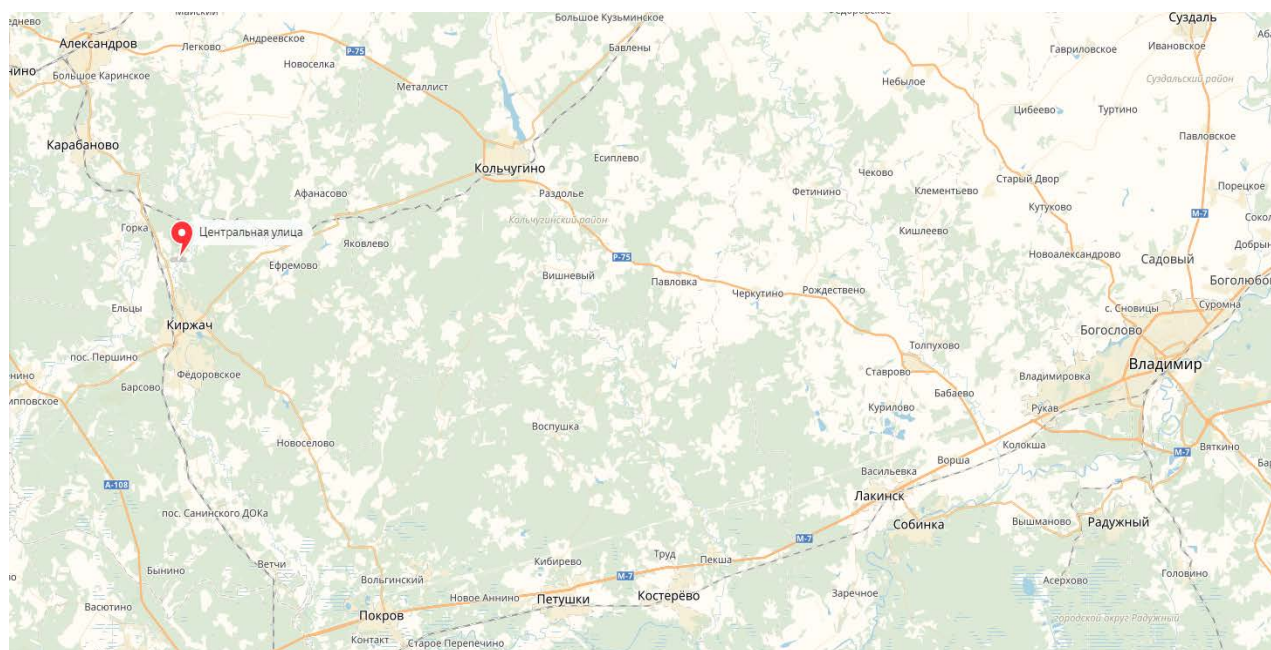
Таблица 6. Описание имущественных прав

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.

Таблица 7. Описание физических свойств земельного участка

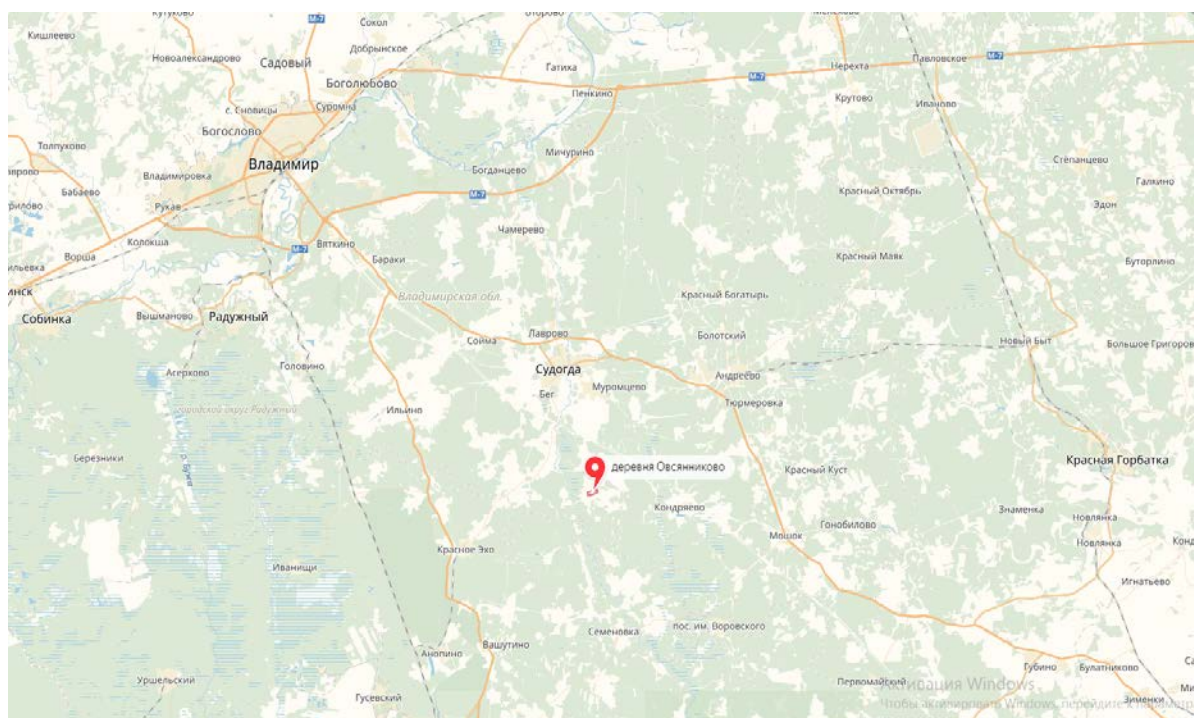
Общая площадь участков, кв.м	190 000
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование	для организации крестьянского хозяйства
Инженерные коммуникации	По границе
Рельеф участка	Ровный и горизонтальный
Ограждение	Нет
Улучшения земельного участка	Отсутствуют
Подъездные пути	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

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.

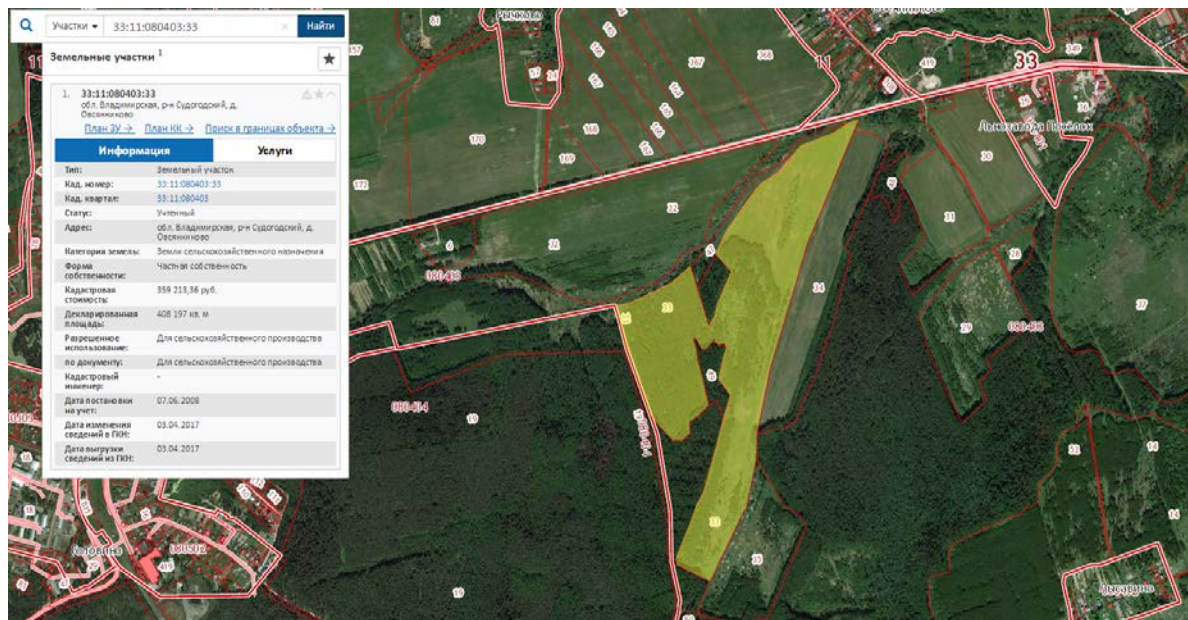
Общая площадь участков, кв.м	148 682
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование	для сельскохозяйственного производства
Инженерные коммуникации	По границе
Рельеф участка	Ровный и горизонтальный
Ограждение	Нет
Улучшения земельного участка	Отсутствуют
Подъездные пути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

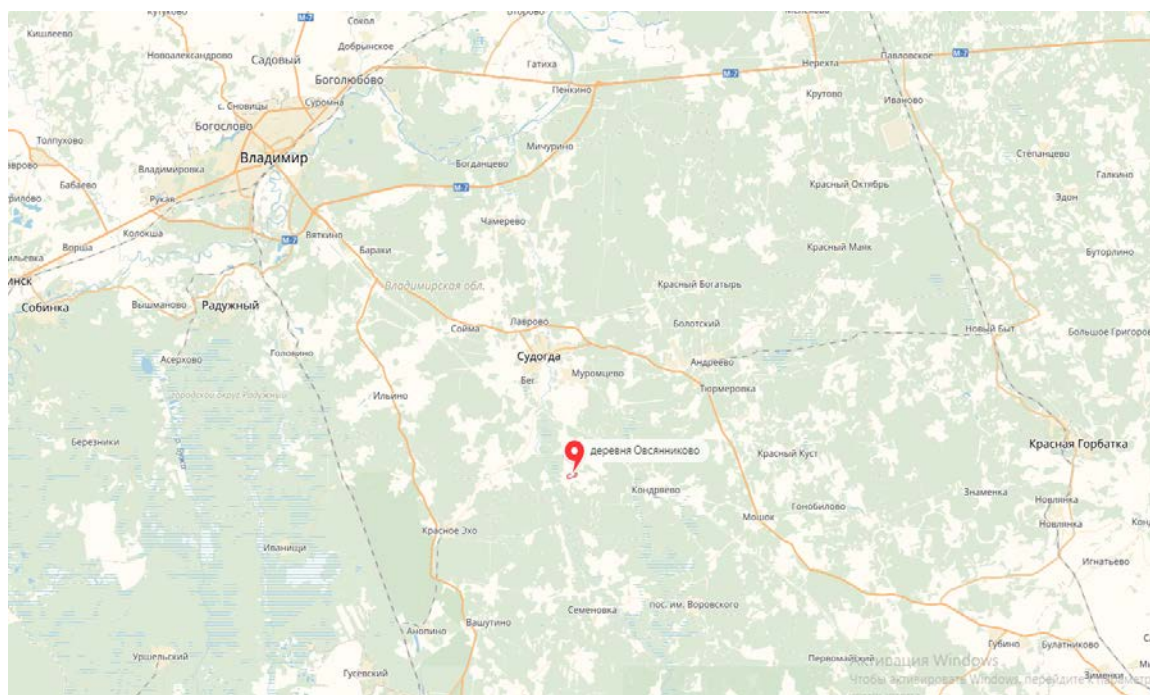


9.1.3. Описание земельного участка с кадастровым номером 33:11:080403:33

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 № 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

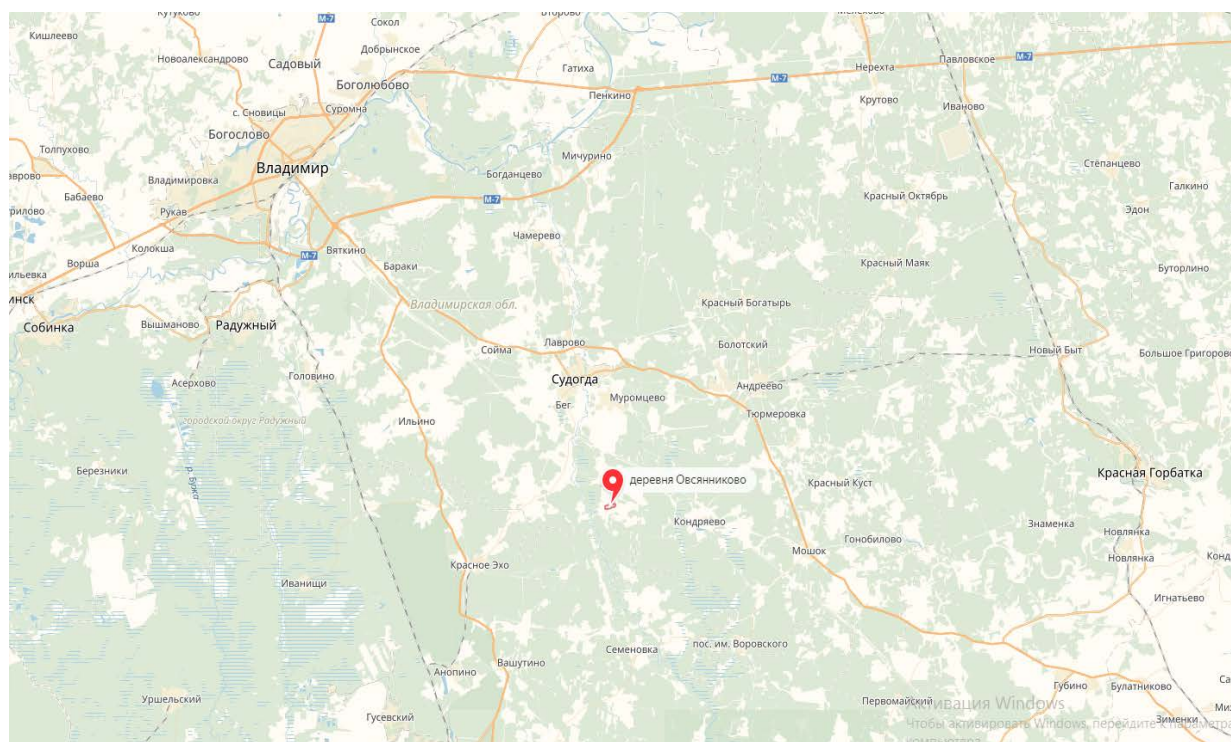




9.1.4. Описание земельного участка с кадастровым номером 33:11:080403:32

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.

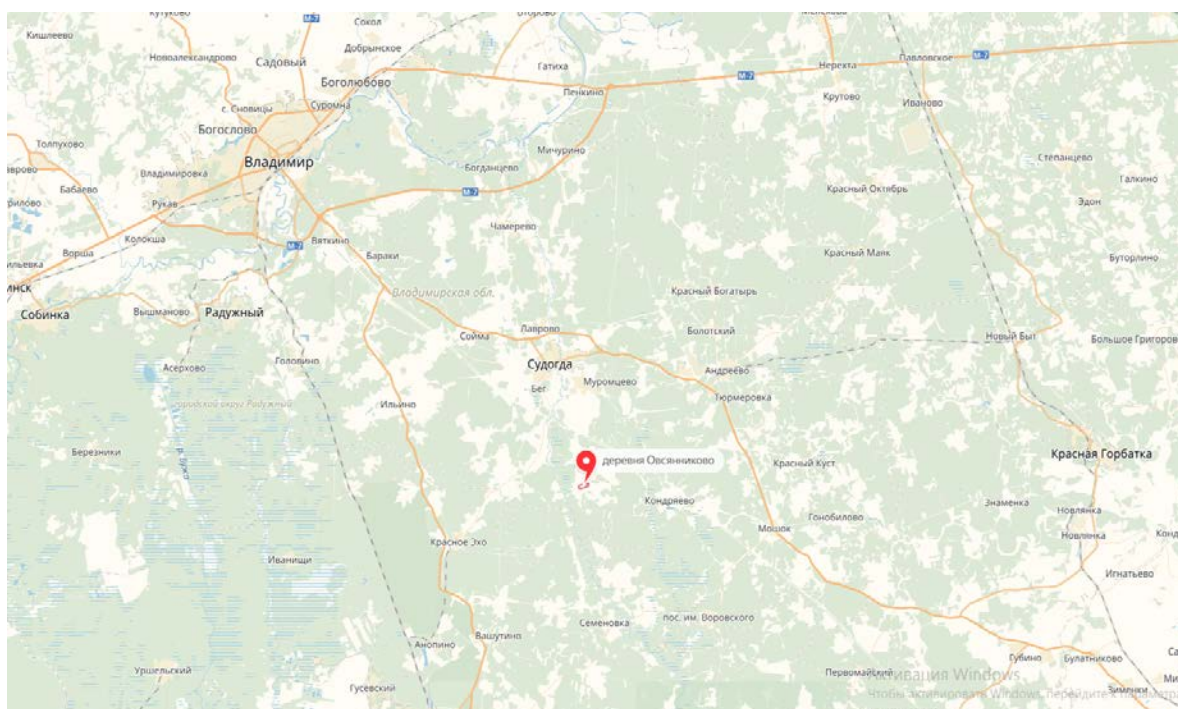
Общая площадь участков, кв.м	287 000
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование	для сельскохозяйственного производства
Инженерные коммуникации	По границе
Рельеф участка	Ровный и горизонтальный
Ограждение	Нет
Улучшения земельного участка	Отсутствуют
Подъездные пути	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

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

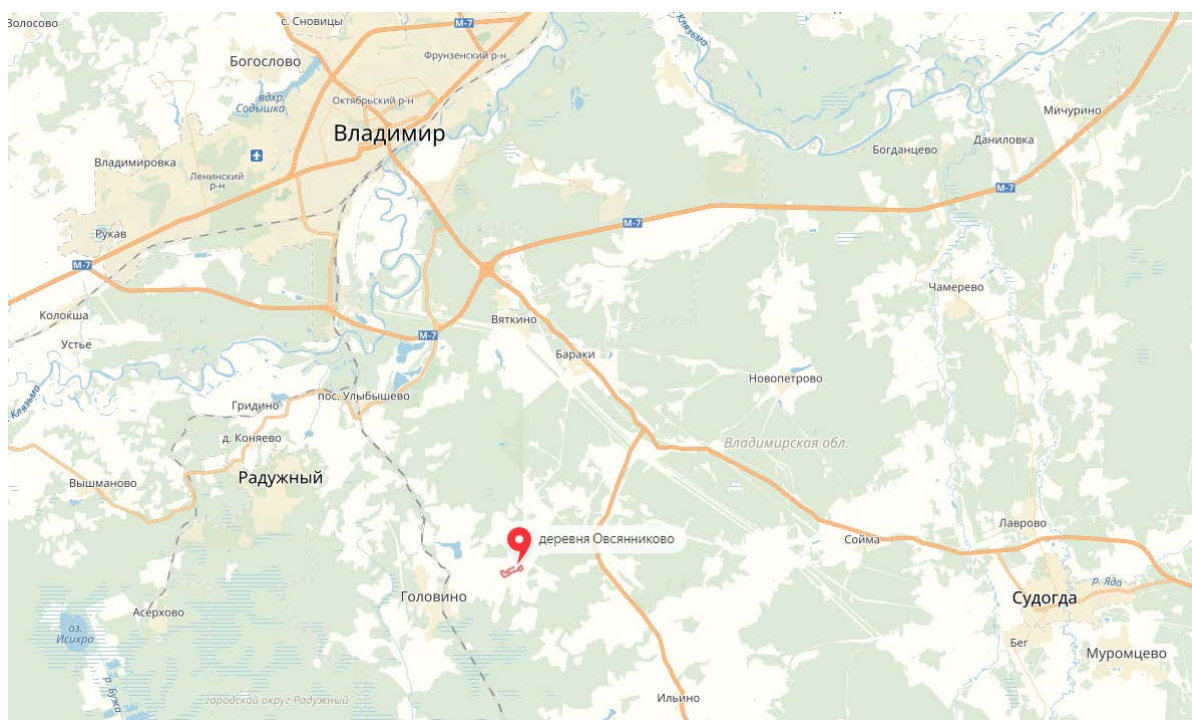


9.1.6. Описание земельного участка с кадастровым номером 33:11:080403:35

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 № 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

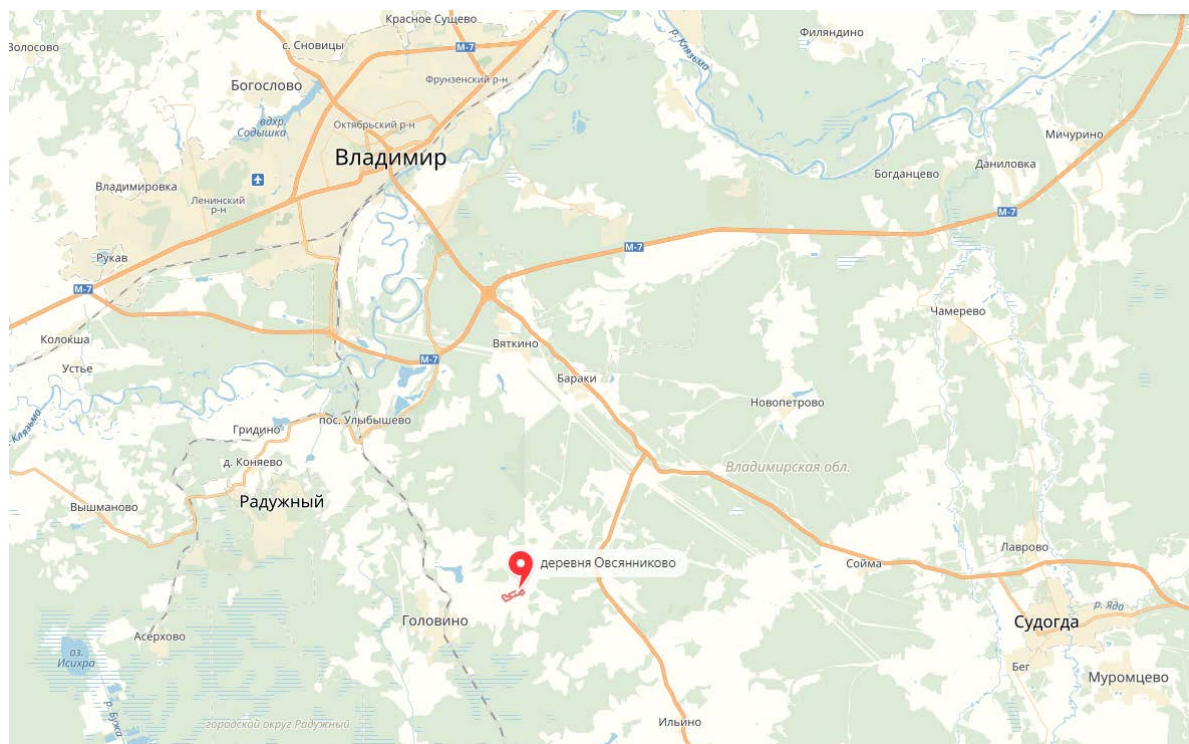
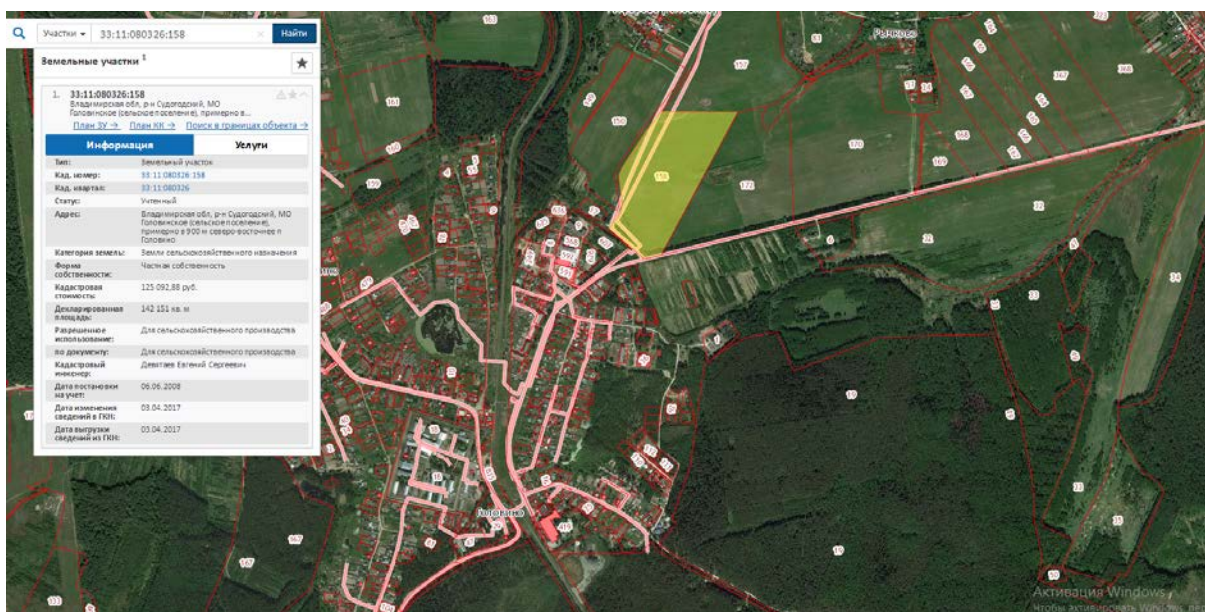




9.1.7. Описание земельного участка с кадастровым номером 33:11:080326:158

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

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.

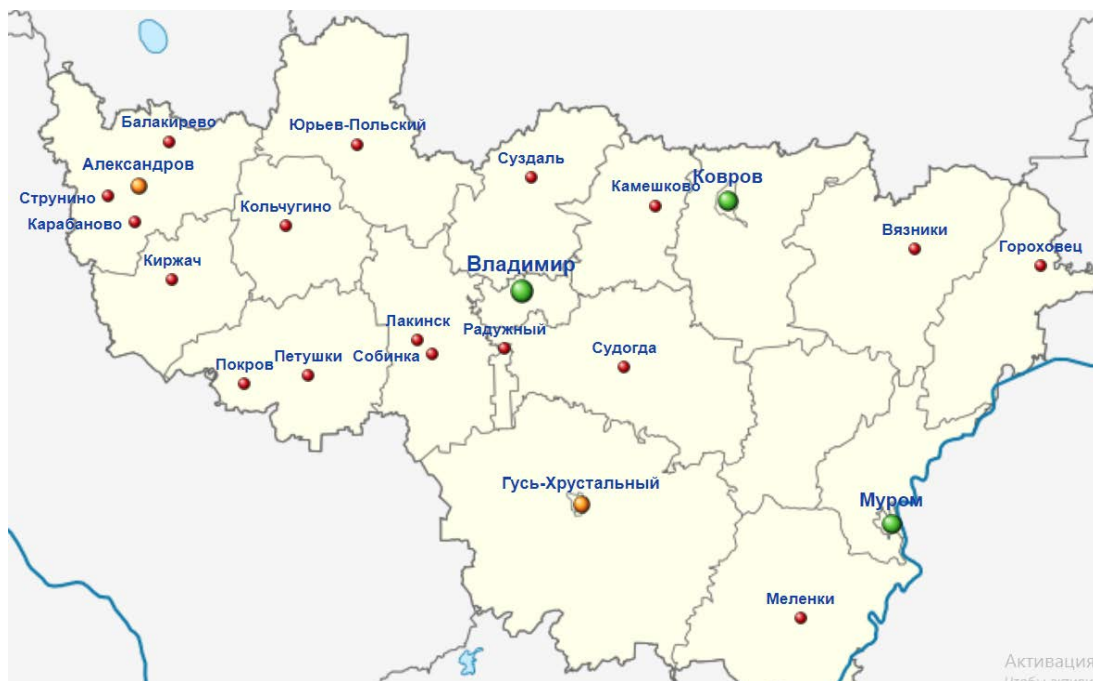
Владимирская область — субъект Российской Федерации, входит в Центральный федеральный округ. Административный центр — город Владимир. Согласно Уставу Владимирской области и Закону «Об административно-территориальном устройстве Владимирской области», субъект РФ включает следующие районные административно-территориальные 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.



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.

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, сапрпель.

Наиболее развита переработка молочной продукции и кондитерское производство.

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

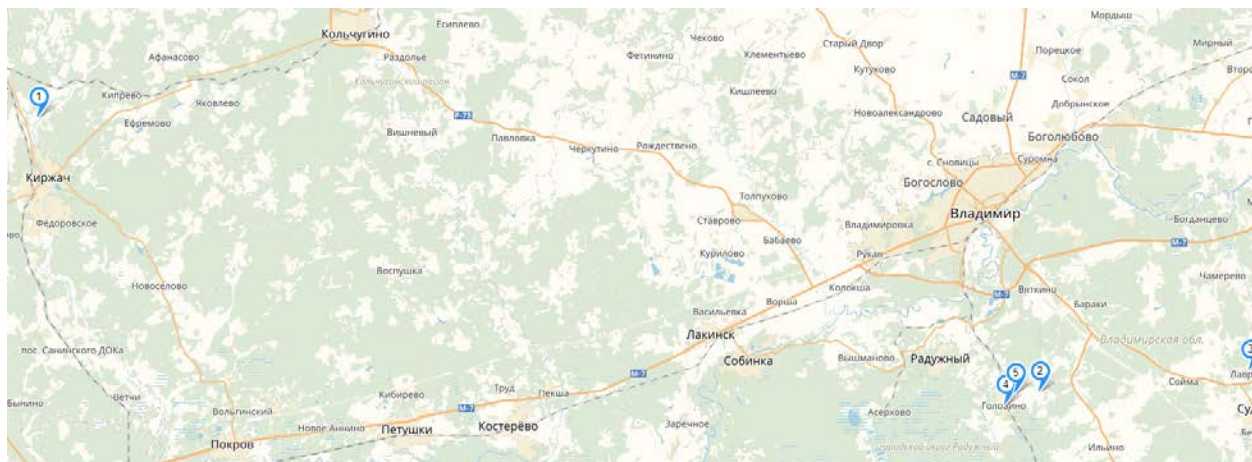
в начале 1940-х было практически начато строительство двух гидроузлов с ГЭС на Клязьме, остановившееся с началом войны. Действовало несколько миниГЭС на Нерли, у деревни Финеево на Киржаче, множество водяных мельниц.

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 оцениваемых объектов

Расположение объектов на карте области



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

Таблица 7. Описание местоположения объекта оценки

Характеристика	Значение
Точный адрес	Владимирская область, 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 целом, - 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 то же 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 во Владимирской области. 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 8. Определение наиболее эффективного использования земельных участков

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

		нного производства	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 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, 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 9. 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
1	Владимирская область, Суздальский район, с. Кибол	30 000	9 000 000	30 000	Продается земельный участок 3 Га в с. Кибол, Суздальского района, Владимирской области, 3 км от г. Суздаль, перспективно-развивающееся 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.
2	Владимирская область, Александровский район, Ивановское поселок	65 000	9 750 000	15 000	Продается участок 6,5 гектар с.х. назначения по Ярославскому шоссе. Участок правильной формы - поле. Электричество по границе участка (договор на подключение имеется), газовый сосок выведен на участке, круглогодичный подъезд. Дорога асфальтированная. На участке находится пасека. В ближайшей деревне Лизуново имеется продуктовый и хозяйственные магазины. Недалеко находится Торбеево озеро. Почтовый адрес ориентира: Владимирская область, Александровский район, МО Каринское (сельское поселение), деревня Ивановское. Участок находится на третьем кольце, расстояние по прямой 70 км, по логистике 90 км от Москвы. Так-же есть возможность продажи оптом еще 2-х участков (1 га, 3.55 га)
3	Владимирская область, Ковровский район, Новосельское с/пос	60 000	8 000 000	13 333	ПРОДАЕТСЯ ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК. - S = 6 га. ЗУ сельскохозяйственного назначения. - Участок находится в с. Великово (ближе к аэродрому). - На границе с участком имеются: электричество, газ, вода. - Место расположения участка удобное, то есть рядом находится Доброград, аэродром (новый), рядом д. Мединцево, также в шаговой доступности магазин. - Деревня развивается и производится постройка новых проектов. - На фото территория участка заметна, то есть где скошена трава.

Таблица 10. 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
1	Владимирская	120 000	16 000 000	13 333,33	с. Великово, а точнее на границе с овым аэродромом.

	область, Мелехово, муниципальное образование Новосельское, Ковровский район, Владимирская область, аэродром Доброград				Прогрессирует развитие деревни, так как рядом находится Доброград! НА ГРАНИЦЕ находится электричество. До газа и воды 300 м. Рядом асфальтированная дорога. Граница участка по фото заметна следующим образом: слева - начало тропы; впереди - маленькие макушки кустов; справа - начало леса.
2	Владимирская область, Вязниковский район, г. Вязники	243 000	30 000 000	12 345,68	В 1 метре от федеральной трассы М7 (301км). Подъезд к участку круглогодичный асфальтированный. По участку проходит линия электропередач. Участок обработанный (не запущенный), плодородный. Площадь участка 24,3 га (кадастровый номер 33:08:090310:241) с 2017г. по генплану города участок входит в городскую черту
3	Владимирская область, Александровский район, МО Краснопламенское (сельское поселение), вблизи д. Данилково	87000	18000000	20 689,66	С/х назначение для с/х производства В наличии разрешения на 160 кВ 33:01:000228:1755 площадь 87 000 м2. 33:01:000228:1876 площадь 75 000 м2. Граничит с асфальтовой дорогой

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 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 оцениваемый объект имеет ярко выраженные индивидуальные особенности (лес и водоем рядом, подключенные коммуникации), оценщик посчитал корректным воспользоваться значениями минимальных корректировок. Согласно специализированному portalу «СтатРиелт», скидка на торг (уторговывание) для земельных участков под КФХ принято минимальное значение на уровне 7%, для с/х производства на среднем уровне в размере 9%.

Корректировка на торг.

Скидка на торг, уторговывание при продаже земельных участков на 01.10.2018 года

	использования*)	граница	граница	значение
1	Земли населенных пунктов, для смешанной коммерческой застройки (офисные, торговые, коммунальные) - в зависимости от плотности застройки и престижности окружающей территории, вида разрешенного использования, пешеходного и транспортного трафика, общей площади и инженерной обеспеченности участка, качества дорог	0,89	0,97	0,93
2	Земли населенных пунктов, под многоэтажную преимущественно жилую застройку - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, престижности района и социального окружения, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,88	0,96	0,92
3	Земли населенных пунктов под ИЖС, ЛПХ, ДНП и СНТ - в зависимости от развитости населенного пункта, эстетических характеристик участка (парк, река, водоем и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,87	0,98	0,92
4	ДНП и СНТ на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к развитому городу, эстетических характеристик участка (лес, река, водоем и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,83	0,96	0,89

Источник информации: данные специализированного портала «СтатРиелт» (<https://statrielt.ru/statistika-rynka>) по состоянию на 01.10.2018 г.

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 время продажи

Этот элемент сравнения позволяет выявить влияние фактора времени на динамику сделок на рынке недвижимости и соответственно на уровень цен.

Дата выхода предложений объектов-аналогов актуальна на дату оценки. Корректировка на время продажи не вносилась.

Корректировка на местоположение.

Для КФХ

Объект оценки и объекты-аналоги №2,3 сопоставимы по данному параметру и относятся к категории «Прочие населенные пункты». Внесение корректировки не требуется. Применительно к объекту-аналогу №1, расположенному в непосредственной близости от города Суздаля введена понижающая корректировка в размере -20% на основании «Справочника Оценщика недвижимости. Земельные участки сельскохозяйственного назначения» в ред. Л.А. Лейфера, 2018 г.

Отношение цен земельных участков с/х назначения с удалением от областного центра (самого дорогого населенного пункта региона)	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки, классифицируемые как залежь			
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного на удалении до 30 км от областного центра, к удельной цене такого же участка, примыкающего к границе областного центра	0.80	0.73	0.86
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного на удалении 30-70 км от областного центра, к удельной цене такого же участка, примыкающего к границе областного центра	0.69	0.63	0.76
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного на удалении более 70 км от областного центра, к удельной цене такого же участка, примыкающего к границе областного центра	0.57	0.50	0.64

Для с/х производства

Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному параметру и относятся к категории «Прочие населенные пункты». Внесение корректировки не требуется.

Корректировка на площадь.

Объекты-аналоги и объект оценки имеют различие в площади. Как показывает рынок земли Московской области, площадь является одним из основных ценообразующих факторов. Согласно «Справочнику Оценщика недвижимости. Земельные участки сельскохозяйственного назначения» в ред. Л.А. Лейфера, 2018 г., корректировка матрица корректировок на общую площадь выглядит следующим образом:

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

Корректировка на категорию земель и разрешенное использование.

Учитывая, что все объекты-аналоги сопоставимы по данному 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.

Для КФХ

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

Для с/х производства

Объект оценки и объекты-аналоги №1,2 сопоставимы по данному параметру. К объекту-аналогу №3 имеется асфальтированный подъезд, корректировка в размере -8% принята на основании данных специализированного портала СтатРиелт.

на Благоустройство и дорожную инфраструктуру земельных участков - корректировки на 01.10.2018 года

Категория: [Корректировки рыночной стоимости земельных участков](#)



Исследование рынков земельных участков показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от наличия или отсутствия благоустройства и дорожной инфраструктуры для различных населенных пунктов находится в пределах незначительной вариации и вполне устойчива по времени действия. Приведенные значения не зависят от зонирования и разрешенного использования земельных участков. "Обеспеченность" участка означает наличие права собственности или безвозмездного пользования данным видом благоустройства.

Корректировка определяется соотношением представленных в таблице коэффициентов.

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальной рыночной информации

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними (незастроенные, без учета коммуникаций)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Не обеспеченные дорогами и площадками, не огражденные, не освещенные при наличии только одного из видов благоустройства:			1,00
2	Обеспеченные подъездной автомобильной дорогой общего пользования с твердым покрытием (в зависимости от качества), находящейся в непосредственной близости от участка	1,08	1,18	1,13
3	Обеспеченные собственными внутренними автодорогами и площадками с твердым покрытием (в зависимости от качества)	1,07	1,20	1,13
4	Обеспеченные подъездной железнодорожной веткой , смежной с участком, либо собственной внутривозвращающей ж/д дорогой (в зависимости от качества), соединенной с внешней магистралью. - Для участков производственного и складского назначения	1,07	1,16	1,11
5	Огражденные по периметру каменным забором (в зависимости от материала и качества: бутовым, бетонным или кирпичным)	1,10	1,25	1,17
6	Огражденные по периметру деревянным или металлическим забором (в зависимости от материала и качества: сеченым, дощатым или листовым)	1,03	1,10	1,06
7	Обеспеченные системой освещения территории (в зависимости от качества)	1,02	1,06	1,04

Корректировка на наличие коммуникаций.

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

Корректировка на близость леса, водоема

Оцениваемый объект в отличие от объектов-аналогов расположен в непосредственной близости от леса. Корректировка принята по данным «Справочника Оценщика недвижимости. Земельные участки» в ред. Л.А. Лейфера, 2017 г. на минимальном уровне расширенного интервала и в размере 15%.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под объекты рекреации			
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного рядом с объектами, повышающими стоимость объекта (водоем, лес, транспортная доступность и т.д.), к удельной цене такого же земельного участка, расположенного на удалении от них	1,28	1,15	1,41

12.5. Определение коэффициента вариации⁵

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 (v) производится по формуле:

$$v = \frac{\sigma}{P_{cp}} \times 100\%$$

где:

σ - среднеквадратическое отклонение, руб.;

P_{cp} - среднее значение совокупности данных, руб.

Расчет коэффициента вариации для полученной выборки представлен в таблице ниже.

Таблица 11. Определение коэффициента вариации объекта (для организации крестьянского хозяйства)

№ объекта-аналога	$P_{n,x} K1-i$, руб	P_{cp} , руб.	σ , руб.	v , %
Аналог №1	21 840,00	17 011,78	4 142,70	24,35
Аналог №2	15 697,50			
Аналог №3	13 953,33			

Источник информации: расчеты оценщика

Таблица 12. Определение коэффициента вариации объекта (для сельскохозяйственного производства)

№ объекта-аналога	$P_{n,x} K1-i$, руб	P_{cp} , руб.	σ , руб.	v , %
Аналог №1	12 400,00	14 557,63	3 110,17	21,36
Аналог №2	14 524,07			
Аналог №3	18 525,22			

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-аналогов⁶

Использование метода весовых коэффициентов для определения рыночной (справедливой) стоимости в рамках сравнительного подхода, представляет собой, по существу, модернизированный метод парных продаж,

⁵Источник: Учебно-методическое пособие под редакцией С.В.Грибовского, С.А.Сивец «Математические методы оценки стоимости недвижимого имущества», М., 2008)

⁶ Использование метода весовых коэффициентов для определения рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода. (<http://anf-ocenka.narod.ru/32.htm>)

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:

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

где:

B_i – вес i -го объекта-аналога;

K_i – абсолютная величина валовой корректировки i -го объекта-аналога;

K_{ij} – величина j -й корректировки i -го объекта-аналога;

BK_i – 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 (нормировать) значение каждого из них на полученную сумму. Следует так же отметить, что метод весовых коэффициентов применим в случаях, когда Φ_0 находится внутри интервала $\Phi_{\max}$ и $\Phi_{\min}$.

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:

$$C_p = \sum_{i=1}^n \alpha_i \times C_i; \quad \sum_{i=1}^n \alpha_i = 1; \quad \alpha_i = \frac{A_i}{A}; \quad A = \sum_{i=1}^n A_i$$

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

Таблица 13. Расчет базовой справедливой стоимости базовой сотки земельного участка разрешенного использования – для организации крестьянского хозяйства.

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Цена 1 сотки/руб.		30 000,00	15 000,00	13 333,33
Условия рынка		Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка на уторговывание		-9,0%	-9,0%	-9,0%
Скорректированная цена, руб./сотка		27 300,00	13 650,00	12 133,33
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, Суздальский район, с. Кибол	Владимирская область, Александровский район, Ивановское поселок	Владимирская область, Ковровский район, Новосельское с/пос
Местоположение	Небольшой населенный пункт	В непосредственной близости от Суздаля	Небольшой населенный пункт	Небольшой населенный пункт
Корректировка на местоположение		-20%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./сотка		21 840,00	13 650,00	12 133,33
Площадь, кв.м	38 000,00	30 000,00	65 000,00	60 000,00
Корректировка на площадь		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректировочная цена, руб./сотка		21 840,00	13 650,00	12 133,33
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		21 840,00	13 650,00	12 133,33
разрешенное использование	Крестьянско-фермерское хозяйство (КФХ)	Крестьянско-фермерское хозяйство (КФХ)	Крестьянско-фермерское хозяйство (КФХ)	Крестьянско-фермерское хозяйство (КФХ)
Корректировка на разрешенное		0%	0%	0%

использование				
Скорректированная цена, руб./сотка		21 840,00	13 650,00	12 133,33
Рельеф участка	Ровный	Ровный	Ровный	Ровный
Корректировка на рельеф		0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./сотка		21 840,00	13 650,00	12 133,33
Подъездные пути	Грунтовый подъезд	Грунтовый подъезд	Грунтовый подъезд	Грунтовый подъезд
Корректировка на транспортную доступность		0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./сотка		21 840,00	13 650,00	12 133,33
Близость водоема, леса	Лесной массив рядом, водоем на удалении	Лесной массив рядом, водоем на удалении	Нет	Нет
Корректировка на близость водоема, леса		0%	15%	15%
Скорректированная цена, руб./сотка		21 840,00	15 697,50	13 953,33
Коммуникации	По границе	По границе	По границе	По границе
Корректировка на коммуникации		0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./сотка		21 840,00	15 697,50	13 953,33
Коэффициент вариации, %		24,35		
Абсолютная величина валовой корректировки, %		29,00%	24,00%	24,00%
Вес аналога		0,6234	0,6883	0,6883
Весовой коэффициент аналога		0,3117	0,3442	0,3442
Взвешенная цена за 1 сотку, руб.		6 807,27	5 402,39	4 802,12
Справедливая стоимость 1 базовой сотки, руб.		17 011,78		

В результате произведенных расчетов базовая стоимость 1 сотки земельного участка, категории земель – сельскохозяйственного назначения, разрешенного использования – для организации крестьянского хозяйства,

принимается для дальнейших расчетов и полученная в рамках сравнительного подхода составила на дату проведения оценки, 07 декабря 2018 г., 17 011,78 руб.

Таблица 14. Расчет базовой справедливой стоимости базовой сотки земельного участка разрешенного использования – для сельхозпроизводства.

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Цена 1 сотки/руб.		13 333,33	12 345,68	20 689,66
Условия рынка		Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка на уторговывание		-7,0%	-7,0%	-7,0%
Скорректированная цена, руб./сотка		12 400,00	11 481,48	19 241,38
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, Судогодский район	Владимирская область, Мелехово, Владимирская область, Ковровский район, муниципальное образование Новосельское, село Великово	Владимирская область, Мелехово, муниципальное образование Новосельское, Ковровский район, Владимирская область, аэродром Доброград	Владимирская область, Вязниковский район, г. Вязники
Местоположение	Небольшой населенный пункт	Небольшой населенный пункт	Небольшой населенный пункт	Небольшой населенный пункт
Корректировка на местоположение		0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./сотка		12 400,00	11 481,48	19 241,38
Площадь, кв.м	100 000,00	120 000,00	243 000,00	87 000,00
Корректировка на площадь		0,00%	10,00%	-9,00%
Скорректировочная цена, руб./сотка		12 400,00	12 629,63	17 509,66
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		12 400,00	12 629,63	17 509,66
разрешенное использование	под сельхоз. производство	под сельхоз. производство	под сельхоз. производство	под сельхоз. производство
Корректировка на разрешенное использование		0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./сотка		12 400,00	12 629,63	17 509,66
Рельеф участка	Ровный	Ровный	Ровный	Ровный
Корректировка на рельеф		0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./сотка		12 400,00	12 629,63	17 509,66
Подъездные пути	Грунтовый подъезд	Грунтовый подъезд	Грунтовый подъезд	Асфальтовый подъезд общего пользования
Корректировка на транспортную доступность		0,0%	0,0%	-8%
Скорректированная цена, руб./сотка		12 400,00	12 629,63	16 108,88
Близость водоема, леса	Лесной массив рядом, водоем на удалении	Лесной массив рядом, водоем на удалении	Нет	Нет
Корректировка на близость водоема, леса		0,0%	15,0%	15,0%
Скорректированная цена, руб./сотка		12 400,00	14 524,07	18 525,22
Коммуникации	По границе	По границе	По границе	По границе
Корректировка на коммуникации		0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./сотка		12 400,00	14 524,07	18 525,22
Коэффициент вариации, %		21,36		
Абсолютная величина валовой корректировки, %		7,00%	32,00%	39,00%
Вес аналога		0,9103	0,5897	0,5000
Весовой коэффициент аналога		0,4551	0,2949	0,2500
Взвешенная цена за 1 сотку,		5 643,59	4 282,74	4 631,30

руб.				
Справедливая стоимость 1 базовой сотки, руб.	14 557,63			

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 2018 г., 14 557,63 руб.

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 15. Расчет справедливой стоимости земельных участков

№ п/п	кадастровый номер	Площадь, кв.м	базовая цена, руб/сотка	Корректировка на площадь	Скорректированная цена, руб/сотка	Тип подъезда	Корректировка на тип подъезда	Скорректированная цена, руб/сотка	Справедливая стоимость, руб.
1	33:02:000000:219	38 000	17 011,78	1,00	17 011,78	Грунтовый подъезд	1,00	17 011,78	6 464 476,52
2	33:02:000000:218	38 000	17 011,78	1,00	17 011,78	Грунтовый подъезд	1,00	17 011,78	6 464 476,52
3	33:02:000000:225	38 000	17 011,78	1,00	17 011,78	Грунтовый подъезд	1,00	17 011,78	6 464 476,52
4	33:02:000000:224	38 000	17 011,78	1,00	17 011,78	Грунтовый подъезд	1,00	17 011,78	6 464 476,52
5	33:02:000000:223	38 000	17 011,78	1,00	17 011,78	Грунтовый подъезд	1,00	17 011,78	6 464 476,52
6	33:11:080403:34	148 682	14 557,63	1,00	14 557,63	Асфальтовый подъезд общего пользования	1,08	15 722,24	23 376 146,82
7	33:11:080403:33	408 197	14 557,63	0,85	12 373,99	Асфальтовый подъезд общего пользования	1,08	13 363,91	54 551 069,07
8	33:11:080403:32	287 000	14 557,63	0,91	13 247,45	Асфальтовый подъезд общего пользования	1,08	14 307,24	41 061 784,64
9	33:11:130205:75	111 045	14 557,63	1,00	14 557,63	Асфальтовый подъезд общего пользования	1,08	15 722,24	17 458 765,84
10	33:11:080403:35	103 121	14 557,63	1,00	14 557,63	Асфальтовый подъезд общего пользования	1,08	15 722,24	16 212 935,23
11	33:11:080326:158	142 151	14 557,63	1,00	14 557,63	Асфальтовый подъезд общего пользования	1,08	15 722,24	22 349 327,06
12	33:11:080326:157	133 168	14 557,63	1,00	14 557,63	Асфальтовый подъезд общего пользования	1,08	15 722,24	20 936 997,88
ИТОГО									228 269 409,14

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.

13.2. Выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам

Таблица 16. Выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам

№ п/п	Кадастровый номер оцениваемого объекта	Результат подхода, руб.	Вес при согласовании	Взвешенный результат, руб.
1	33:02:000000:219	6 464 476,52	1,0	6 464 476,52
2	33:02:000000:218	6 464 476,52	1,0	6 464 476,52
3	33:02:000000:225	6 464 476,52	1,0	6 464 476,52
4	33:02:000000:224	6 464 476,52	1,0	6 464 476,52
5	33:02:000000:223	6 464 476,52	1,0	6 464 476,52
6	33:11:080403:34	23 376 146,82	1,0	23 376 146,82
7	33:11:080403:33	54 551 069,07	1,0	54 551 069,07
8	33:11:080403:32	41 061 784,64	1,0	41 061 784,64
9	33:11:130205:75	17 458 765,84	1,0	17 458 765,84
10	33:11:080403:35	16 212 935,23	1,0	16 212 935,23
11	33:11:080326:158	22 349 327,06	1,0	22 349 327,06
12	33:11:080326:157	20 936 997,88	1,0	20 936 997,88
Итоговая справедливая стоимость, руб.				228 269 409,14

Источник информации: расчеты оценщика

Итоговая величина справедливой стоимости 12 (двенадцати) земельных участков сельскохозяйственного назначения, расположенных по адресу: Владимирская область, по состоянию на дату оценки, 07 декабря 2018 г., приведена в таблице ниже.

Таблица 17. 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	6 464 476,52
2	33:02:000000:218	38 000	6 464 476,52
3	33:02:000000:225	38 000	6 464 476,52
4	33:02:000000:224	38 000	6 464 476,52
5	33:02:000000:223	38 000	6 464 476,52
6	33:11:080403:34	148 682	23 376 146,82
7	33:11:080403:33	408 197	54 551 069,07
8	33:11:080403:32	287 000	41 061 784,64
9	33:11:130205:75	111 045	17 458 765,84
10	33:11:080403:35	103 121	16 212 935,23
11	33:11:080326:158	142 151	22 349 327,06
12	33:11:080326:157	133 168	20 936 997,88

Итоговая справедливая стоимость, руб.	228 269 409,14
---------------------------------------	----------------

Источник информации: расчеты оценщика

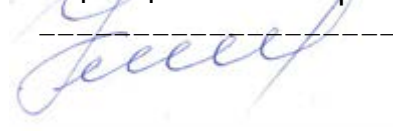
13.3. Итоговое заключение

Справедливая стоимость объектов недвижимого имущества – 12 (двенадцать) земельных участков сельскохозяйственного назначения, расположенных во Владимирской области, по состоянию на 07 декабря 2018, составляет:

228 269 409 рублей 14 копеек

Двести двадцать восемь миллионов двести шестьдесят девять тысяч четыреста девять рублей 14 коп.

Клинова Н.Д.
Оценщик I категории



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 33:11:080403:35



Кадастровый номер 33:11:080326:158



Кадастровый номер 33:11:080326:157



Приложение 2. Задание на оценку, а также копии документов, предоставленных Заказчиком

Приложение № 1
к Дополнительному соглашению № 3
от «27» ноября 2018 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
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

№ п/п	Описание имущества	Свидетельство о государственной регистрации права
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 2017);
- 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 границ 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 2018 г.

12) **Срок проведения оценки:** с 27 ноября 2018 г. по 07 декабря 2018 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 в 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;

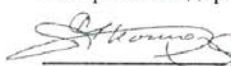
Оценка производится по фактически имеющимся в распоряжении Оценщиков документам, устанавливающим количественные и качественные характеристики объектов;

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 4-х страницах согласовано, утверждено и подписано в 2-х экземплярах.

От Заказчика

Генеральный директор


М.П. Кольюхов И.В.


От Исполнителя

Генеральный директор


М.П. Басов А.И.



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

ВЛАДИМИРСКАЯ ОБЛАСТЬ

Регистратор Тиханова Л. Н. м.п. 

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 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. 
(подпись)

М.П.

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 крестьянского 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. 

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 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 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

ВЛАДИМИРСКАЯ ОБЛАСТЬ

Регистратор Тиханова Л. Н. М.П. 

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 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



	
НЕКОММЕРЧЕСКОЕ	ПАРТНЕРСТВО
«ПАРТНЕРСТВО СОДЕЙСТВИЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ФИРМ, АККРЕДИТОВАННЫХ РОССИЙСКИМ ОБЩЕСТВОМ ОЦЕНЩИКОВ»	
СЕРТИФИКАТ	
НА ПРАВО ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ УСЛУГ ПО ОЦЕНКЕ	
«12» марта 2018 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».	
Акционерное общество полное наименование юридического лица (фирмы), имя, отчество индивидуального предпринимателя	
«Экспертная страховая оценка»	
ИНН 7709205875	
115419, г. Москва, ул. Орджоникидзе, д.3, стр. 5 место нахождения	
Срок действия сертификата с 12.03.2018 г. до 11.03.2019 г.	
Президент НП «Партнерство Российского общества оценщиков»	(И.Л. Артеменков)
Срок действия сертификата продлен до	)
	
488	

СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО
РЕСО-ГАРАНТИЯНагорный пр-д, 6 Москва, 117105
т. (495) 730-3000 ф. (495) 956-2585
mail@reso.ru www.reso.ruРЕСО  RESO
ГАРАНТИЯ GARANTIAРЕСО-GARANTIA
INSURANCE COMPANY6, Nagorny proezd, Moscow, 117105
t. (495) 730-3000 f. (495) 956-2585
mail@reso.ru www.reso.ru

ПОЛИС № 922/1329655158

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 мая 2018г.

Валюта страхования: Российские рубли

Страхователь:	Наименование организации: АО «Экспертная страховая оценка» 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» ДПО «Центральный» БИК 044525166
1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут 20.02.2018г. по 24 часа 00 минут 19.02.2019г.
2. Объект страхования:	2.1. Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности по обязательствам, возникающим вследствие нарушения договора на проведение оценки, и связанные с риском ответственности за причинение 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 убытки, возникшие вследствие нарушения им договора на проведение оценки, и 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, лимиты ответственности согласно Договору страхования
5. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
6. Страховая премия:	105200 (сто пять тысяч двести) рублей.
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно Договору страхования
8. Прилагаемые документы:	- Приложение 1: Заявление на страхование - Договор страхования гражданской ответственности №922/1329655158 от 02.02.2018г. - Правила страхования.
Представитель страховщика: Гуднев Алан Игоревич	Код 17019181

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



BLANKI_PRESO_POLIS_0018



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»

Дата выдачи свидетельства 06.04.2016г.



А.В. Лебедев

*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-ГАРАНТИЯНагорный пр-д, 6 Москва, 117105
т. (495) 730-3000 ф. (495) 956-2585
mail@reso.ru www.reso.ru

РЕСО-ГАРАНТИЯ

РЕСО-GARANTIA
INSURANCE COMPANY6, Nagorny proezd, Moscow, 117105
t. (495) 730-3000 f. (495) 956-2585
mail@reso.ru www.reso.ru

ПОЛИС № 922/1446535726

к договору 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 «16» октября 2018 г.

Валюта страхования: Российские рубли

Страхователь:	Ф.И.О. полностью <i>Клинова Наталья Дмитриевна</i> . Адрес по месту регистрации: Тульская область, Куркинский район, пос. Куркино, ул. Сахноволская д.20А, кв. 2. Дата рождения: 05.08.1977г. Паспорт: №7011 286402, выдан: 19.01.2012, ТП УФМС РОССИИ ПО ТУЛЬСКОЙ ОБЛАСТИ В КУРКИНСКОМ РАЙОНЕ тел. (495)223-27-37
---------------	---

1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут 27.10.2018г. по 24 часа 00 минут 26.10.2019г.
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 27.10.2017года.
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:	10660 (десять тысяч шестьсот шестьдесят) рублей
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно Договору страхования
8. Прилагаемые документы:	- Приложение 1: Заявление на страхование ответственности оценщика - Договор страхования ответственности оценщика №922/1446535726 от 16/10/2018г. - Правила страхования.
Представитель страховщика: Гуднев Алан Игоревич	
Код: 17019181	

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

Страхователь


М.П. (подпись)

Страховщик


М.П. (подпись)



BLANK_RESO_POLIS_0018

000 «Генеральный» «Общество» 2018. СРБ. 2018 г. Заказ № 100196. Тираж 500 000 экз.

Приложение № 4. Копии распечаток для объектов-аналогов

Аналоги сравнительного подхода для земель под организацию крестьянского хозяйства

The screenshot shows a real estate listing on the CИАН.ru website. The browser address bar displays the URL: <https://vladimir.cian.ru/sale/suburban/315325>. The page title is "Продаю участок Владими...". The listing is for a 300-sotka plot in Vladimirskaya oblast, Suzdalskiy rayon, Kibol'skoye selo. The price is 9,000,000 RUB, with a note "30,000 RUB/sotka". The listing is by Irina Ivanova. The plot area is 300 sotki, and the land status is "Инвестпроект". The description mentions the plot is 3 GA in Kibol, Suzdalskiy rayon, Vladimirskaya oblast, 3 km from the town of Suzdаль, and is a perspective-developing area. The price is 9,000,000 RUB.

The screenshot shows a real estate listing on the CИАН.ru website. The browser address bar displays the URL: <https://vladimir.cian.ru/sale/suburban/176646>. The page title is "Продаю участок Владимирск...". The listing is for a 6.5-ga plot in Vladimirskaya oblast, Aleksandrovskiy rayon, Ivanovskoye poselok. The price is 9,750,000 RUB, with a note "1,500,000 RUB/ha". The listing is by Irina Ivanova. The plot area is 6.5 ga, and the land status is "Фермерское хозяйство". The description mentions the plot is 6.5 GA in Aleksandrovskiy rayon, Ivanovskoye poselok, Vladimirskaya oblast, and is a perspective-developing area. The price is 9,750,000 RUB.

социально-экономическое по... анализ рынка земли во Влади... Публичная кадастровая карта... Продаю участок Владимирск...

https://vladimir.cian.ru/sale/suburban/193343171/

Приложения Bookmarks Maternal bliss by Sam... Samuel Baruch Halle Bonhams : Samuel B... Структура рисков п... Теория, методологи... etp.zakazr.ru

11 сен, 20:54 6 просмотров, 1 за сегодня

Участок, 600 сот.
Владимирская область, Ковровский район, Новосельское с/пос На карте

В избранное Показывать

ЦИАН
Ипотека от 37 433 ₽/мес
Оставить заявку

8 000 000 ₽ 13 333 ₽/сот.
Следить за изменением цены
Показать телефон
Написать сообщение

СОВЕТНИК
ID 18028495

Реконструкция! Гостилица Премьер Смоленск!
Узнать больше ostrovok.ru

Реконструкция! Гостилица Премьер Смоленск!
Узнать больше ostrovok.ru

4 фото

Площадь 600 сот. Статус земли Фермерское хозяйство

ПРОДАЕТСЯ ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК.
- S = 6 га. ЗУ сельскохозяйственного назначения.
- Участок находится в с.Великово (ближе к аэродрому).
- На границе с участком имеются: электричество, газ, вода.
- Место расположения участка удобное, то есть рядом находится Доброград, аэродром (новый), рядом д.Медынцево, также в шаговой доступности магазин.
- Деревня развивается и производится постройка новых проектов.
- На фото территория участка заметна, то есть где скошена трава.
- При продаже возможен торг!
- **СОБСТВЕННИК ОДИН!**
Звоните! Покажем в любое время.

Аналоги сравнительного подхода для земель под сельхоз. производство

социально-экономическое по... анализ рынка земли во Влади... Публичная кадастровая карта... Участок 12 га (СНТ, ДНП) - куп...

https://www.avito.ru/melekhovo/zemelnye_uchastki/uchastok_12_ga_snt_dnp_1280882815

Приложения Bookmarks Maternal bliss by Sam... Samuel Baruch Halle Bonhams : Samuel B... Структура рисков п... Теория, методологи... etp.zakazr.ru

МодульБанк Лучший банк для предпринимателей. По версии MarksWebb, FinWin и самих предпринимателей

Все объявления в Мелехово / Недвижимость / Земельные участки / Продам / Сельхозназначения (СНТ, ДНП) В каталог Следующее →

Участок 12 га (СНТ, ДНП) 16 000 000 ₽

№ 1280882815, размещено 16 ноября в 09:47 472 (+7)

Добавить в избранное Добавить заметку

Показать телефон 8 904 xxx-xx-xx
Написать сообщение

Юлия Частное лицо На Авито с сентября 2015 Завершено 3 объявления 2 объявления пользователя

Адрес: Владимирская область, Мелехово, муниципальное образование Новосельское, Ковровский район, Владимирская область, аэродром Доброград

Скрыть рекламу:

Льготная аренда склада-контейнера sklad-24.ru

Площадь: 1200 сот.; Расстояние до города: 9

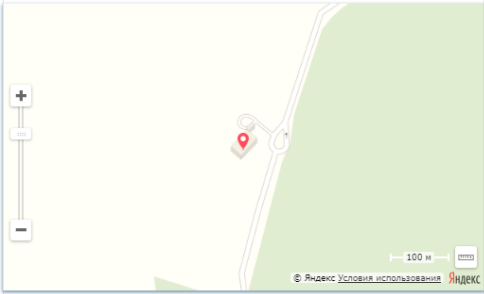
Участок 12 га (СНТ, ДНП) - купит

https://www.avito.ru/melekhovo/zemelnye_uchastki/uchastok_12_ga_snt_dnp_1280882815

Участок 12 га (СНТ, ДНП) 16 000 000 ₽

Площадь: 1200 сот.; Расстояние до города: 9

Адрес: Владимирская область, Мелехово, муниципальное образование Новосельское, Ковровский район, Владимирская область, аэродром Доброград



ПРОДАЮТСЯ СОВМЕСТНО 2 ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКА ПО 6 га. НЕ АГЕНСТВО!
 МЕСТО РАСПОЛОЖЕНИЯ - с Великово, а точнее на границе с новым аэродромом. Прогрессирует развитие деревни, так как рядом находится Доброград!
 НА ГРАНИЦЕ находится электричество.
 До газа и воды 300 м.
 Рядом асфальтированная дорога.
 Граница участка по фото заметна следующим образом: слева - начало тропы; впереди - маленькие макушки кустов; справа - начало леса.
 Если Вы предприниматель, то точно найдете применение для ЗУ!
 При продаже возможен ТОРГ!
 ЗВОНИТЕ! ПОКАЖЕМ В ЛЮБОЕ ВРЕМЯ.
 Указанный номер тел. - владелец Сергей.

Показать телефон

Написать сообщение

Покаловаться

https://www.avito.ru/vyazniki/zemelnye_uchastki/uchastok_24.3_ga_snt_dnp_1074664225

Участок 24.3 га (СНТ, ДНП) 30 000 000 ₽

№ 1074664225, размещено 19 ноября в 22:59 1821 (+5)

Добавить в избранное

Добавить заметку



Площадь: 2430 сот.; Расстояние до города: 1

Показать телефон

Написать сообщение

Николай
 Частное лицо
 На Авито с апреля 2017
 6 объявлений пользователя

Адрес:
 Владимирская область, Вязники, Вязники

ТК «ТРИ КИТА»
 МЕБЕЛЬ ИЗ ЕВРОПЫ
 3-16 декабря
 скидки до 50%
 Кэшбэк 150000 Р + Подарки

Истринский район. Участки земли

социально-экономическое по... X анализ рынка земли во Влади... X Публичная кадастровая карта X Участок 24.3 га (СНТ, ДНП) - жу... X

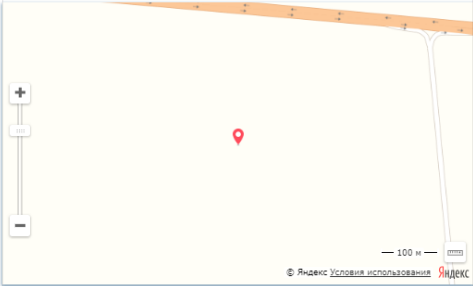
https://www.avito.ru/vyazniki/zemelnye_uchastki/uchastok_24.3_ga_snt_dnp_1074664225

Приложения Bookmarks Maternal bliss by Sa... Samuel Baruch Halle Bonhams : Samuel B... Структура рисков п... Теория, методологи... etp.zakazrf.ru

Участок 24.3 га (СНТ, ДНП) 30 000 000 ₽ Николай Показать телефон Написать сообщение

Площадь: 2430 сот.; Расстояние до города: 1

Адрес: Владимирская область, Вязники, Вязники Скрыть карту



Продам два земельных участка с/х назначения расположенные: Владимирская область, Вязниковский район, г. Вязники:
1) в 1 метре от федеральной трассы М7 (301км). Подъезд к участку круглогодичный асфальтированный. По участку проходит линия электропередач. Участок обработанный (не запущенный), плодородный. Площадь участка 24,3 га (кадастровый номер 33:08:090310:241) с 2017г. по генплану города участок входит в городскую черту. Цена 30 000 000 р.
2) в 100 метрах от федеральной трассы М7 (303км) рядом с деревней Данилково. Подъезд к участку круглогодичный асфальтированный. По участку проходит линия электропередач. Участок обработанный (не запущенный), плодородный. Площадь участка 62,31 га (кадастровый номер 33:08:090310:259) Цена 40 000 000 р.
Реальному покупателю торг уместен.

Истринский район. Участки земли kptb.ru

Офисная площадь м. Третьяковская k-pro.ru

https://www.avito.ru/aleksandrov/zemelnye_uchastki/uchastok_16.2_ga_snt_dnp_981118656

Приложения Bookmarks Maternal bliss by Sa... Samuel Baruch Halle Bonhams : Samuel B... Структура рисков п... Теория, методологи... etp.zakazrf.ru

Avito Авто Недвижимость Работа Услуги ещё...

Земельные участки Поиск по объявлениям Александров Найти

Истринский район. Участки земли kptb.ru

Аренда офиса Ленинградский пр-т. k-pro.ru

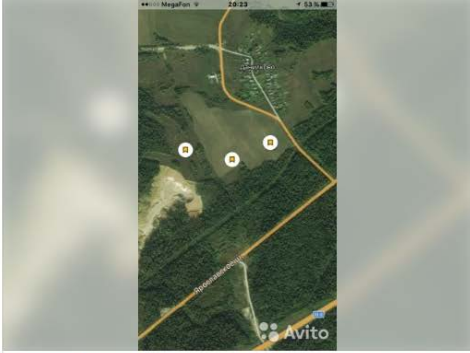
Снять коммерческую недвижимость! profia-realty.ru

Все объявления в Александрове / Недвижимость / Земельные участки / Продам / Сельхозназначения (СНТ, ДНП) В каталог Следующее

Участок 16.2 га (СНТ, ДНП) 18 000 000 ₽

№ 981118656, размещено 22 ноября в 07:19 991 (+5)

Добавить в избранное Добавить заметку



Площадь: 1620 сот.; Расстояние до города: 85

Показать телефон 8 926 XXX XX XX

Написать сообщение

ВААН Частное лицо На Авито с ноября 2016 Завершено 4 объявления 2 объявления пользователя

Адрес: Владимирская область, Александров, Исхра

Heinz СКИДКИ НА Heinz В ЛЕСИ

социально-экономическое по... анализ рынка земли во Владим... Публичная кадастровая карта Участок 16.2 га (СНТ, ДНП) - ку...
 → ↻ https://www.avito.ru/aleksandrov/zemelnye_uchastki/uchastok_16.2_ga_snt_dnp_981118656
 Приложения ★ Bookmarks Maternal bliss by Sa... M Samuel Baruch Halle Bonhams : Samuel B... Структура рисков п... Теория, методологи... etp.zakazrf.ru

Участок 16.2 га (СНТ, ДНП) 18 000 000 ₽ ВААГН Показать телефон Написать сообщение

Исбра




Площадь: 1620 сот.; Расстояние до города: 85

Адрес: Владимирская область, Александров, Исбра Скрыть карту



В наличии разрешения на 160 кв 33.01.000228.1755 площадь 87 000 м2.
 33.01.000228.1876 площадь 75 000 м2.

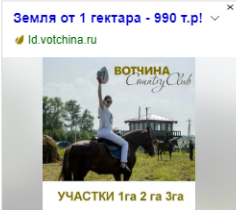
Поделиться: Вконтакте Одноклассники Facebook Twitter Google Plus Email

Похожие объявления

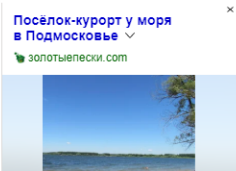




МОЛОЧНАЯ КАШКА HEINZ с персиком 129 руб 8900₽ ПОДРОБНЕЕ



Земля от 1 гектара - 990 т.р! Id.votchina.ru ВОТЧИНА Country Club УЧАСТКИ 1га 2 га 3га



Посёлок-курорт у моря в Подмоскowie золотыеветки.com