



ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № 131-06 / 2019

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

Дата оценки: 07 июня 2019 г.

Дата составления отчета: 07 июня 2019 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.	17
8. АНАЛИЗ РЫНКА	17
8.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и в регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта.....	17
8.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ	23
8.2. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка к которым может быть отнесен оцениваемый объект	27
8.3. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости	31
8.4. Вывод по анализу рынка.....	31
9. ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА.	32
9.1. СВЕДЕНИЯ ОБ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВАХ, ОБРЕМЕНЕНИЯХ И ФИЗИЧЕСКИХ СВОЙСТВАХ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.	32
9.2. Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки.	42
9.3. ИНФОРМАЦИЯ О ТЕКУЩЕМ ИСПОЛЬЗОВАНИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.	42
9.4. ДРУГИЕ ФАКТОРЫ И ХАРАКТЕРИСТИКИ, ОТНОСЯЩИЕСЯ К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, СУЩЕСТВЕННО ВЛИЯЮЩИЕ НА ЕГО СТОИМОСТЬ.....	42
10. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.	45
10.1. ВЫБОР ПОТЕНЦИАЛЬНЫХ ВАРИАНТОВ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА.	47
10.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА БЕЗ ПОСТРОЕК.....	47
11. ПОДХОДЫ И МЕТОДЫ ОЦЕНКИ	49
11.1. Анализ и выбор подходов и методов для решения поставленной задачи.....	49
12. ОЦЕНКА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ.	51
12.1. ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА.	51

12.2. ОПИСАНИЕ РАСЧЕТА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ.....	52
12.3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ АНАЛОГОВ ДЛЯ РАСЧЕТА СТОИМОСТИ БАЗОВОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА.....	53
12.4. ОБОСНОВАНИЕ КОРРЕКТИРОВОК.....	56
12.5. ОБОСНОВАНИЕ ВЕСОВЫХ КОЭФФИЦИЕНТОВ ДЛЯ ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ.....	58
ИГОВАЯ ЧАСТЬ.....	72
13. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ.....	72
13.1. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ И ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ВЕСОВ.	72
13.2. Выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам	72
13.3. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....	73
Приложение № 1. Фотографии объекта оценки.....	74
Приложение 2. Задание на оценку, а также копии документов, предоставленных Заказчиком	78
Приложение № 4. Копии распечаток для объектов-аналогов.....	98

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

В соответствии с Дополнительным соглашением №4 от 29.05.2019 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, 07.06.2019 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	4 981 800,00
2	33:02:000000:218	38 000,00	4 981 800,00
3	33:02:000000:225	38 000,00	4 981 800,00
4	33:02:000000:224	38 000,00	4 981 800,00
5	33:02:000000:223	38 000,00	4 981 800,00
6	33:11:080403:34	148 682,00	17 531 748,50
7	33:11:080403:33	408 197,00	43 023 437,56
8	33:11:080403:32	287 000,00	33 841 432,18
9	33:11:130205:75	111 045,00	13 093 804,31
10	33:11:080403:35	103 121,00	12 159 450,62
11	33:11:080326:158	142 151,00	16 761 649,57
12	33:11:080326:157	133 168,00	15 702 424,53
Итоговая справедливая стоимость, руб.			177 022 947,27

Справедливая стоимость объектов недвижимого имущества – 12 (двенадцать) земельных участков сельскохозяйственного назначения, расположенных по адресу: Владимирская область, по состоянию на 07.06.2019 г., составляет:

177 022 947 рублей 27 копеек

Сто семьдесят семь миллионов двадцать две тысячи девятьсот сорок семь рублей 27 коп.

С уважением,
Генеральный директор



А.И. Басос

2. ПОСТАНОВКА ЗАДАНИЯ НА ОЦЕНКУ**2.1. Сведения о Заказчике**

Наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая Компания «Джи Пи Ай» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Кольчуга» (ООО «УК «Джи Пи Ай» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Кольчуга»)
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1077759683880 дата присвоения 03.09.2007 г.
Адрес места нахождения	Адрес: 127051, г. Москва, 1-й Колобовский пер., д. 11/12, стр. 1, 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	Выдан СПАО «РЕСО-Гарантия» Страховой полис № 922/1494417663 от

	11.02.2019 г., срок действия полиса с 20.02.2019 г. по 19.02.2020 г., размер страхового покрытия 501 000 000 (Пятьсот один миллион) рублей.
--	---

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	33:02:000000:225	38 000	категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для организации

	область, Киржачский район, д. Илькино, ул. Центральная, д. 93			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	33:11:080403:35	103 121	категория земель: земли сельскохозяйственного

	от ориентира населенный пункт, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Владимирская область, Судогодский район, д. Овсянниково			назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства
11	Участок находится примерно в 900м. по направлению на северо-восток от ориентира населенный пункт, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Владимирская область, Судогодский район, пос.Головино	33:11:080326:158	142 151	категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства
12	Участок находится примерно в 320м. по направлению на восток от ориентира населенный пункт, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Владимирская область, Судогодский район, д. Алферово	33:11:080326:157	133 168	категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства

Источник информации: задание на оценку

2.7. Назначение оценки.

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

2.8. Дата осмотра

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.

07.06.2019 г.

2.10. Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки.

- Дополнительное соглашение №4 от 29.05.2019 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 входе 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 29.05.2019 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://statrilt.ru/arkhiv-analizov>)
2. Анализ рынка земельных участков Владимирской области на 2017 г. (<https://maxyline.ru/analitika/analiz-rynka-osnovnyh-cenoobrazuyushhih-faktorov-na-rynke-selskohozyajstvennyh-zemel-na-primere-vladimirskoj-oblasti.html>).
3. Объявления по предложениям продажи земельных участков (<http://www.rosrealt.ru>; <http://www.cian.ru>; <https://www.avito.ru>; <https://move.ru>; <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

Годовая инфляция по итогам марта 2019г. составила +5,3%. г/г. Рост обусловлен увеличением денежной массы из-за роста объемов кредитования при недостаточном росте производства на фоне низкой предпринимательской и потребительской активности, низких реальных доходов населения и низкого спроса.

Рост промышленного производства январь-март 2019г. составил +2,1%, грузооборота - +2,1%, розничного товарооборота - +1,8%. Внешнеторговый оборот также стабильно растёт, но показал снижение на -1,7% по сравнению с 1 кв. 2018г. (из-за высокой базы 2018г.+25,5%), при положительном сальдо торгового баланса (+84,8% м/м).

Таким образом, общая динамика развития экономики в 2019 году после значительного снижения в 2015 году в целом положительная.

Итогом исполнения федерального бюджета за 2018 год стало превышение доходов над расходами в сумме +5,536 трлн.руб. (+39,8%), с учетом внебюджетных фондов - +3,036 трлн.руб. Исполнение госбюджета характеризуется стабильным и значительным из года в год профицитом. На 01.04.2019 г. профицит госбюджета 2019 года составил 545,85 млрд. руб.

Государственные целевые программы. На 07.05.2019 года в России реализуются государственные программы по пяти основным направлениям: социального, экономического, государственного, регионального и оборонного развития, на которые направлено около 60% Федерального бюджета в сумме 9034,7 млрд.руб.(не включая расходы по обороне).

Золотовалютные резервы Российской Федерации на 19.04.2019 составили 490,9 млрд долл. США (+5,8% г/г), что обеспечивает полное покрытие внешнего долга и гарантии стабилизации в чрезвычайных случаях.

Ключевая ставка повышена Банком России 17.12.2018г. до 7,75% годовых. Повышение ставки призвано сдерживать необеспеченное кредитование и инфляцию, но не способствует экономическому росту.

Средства организаций и физ. лиц в банках (счета, банковские депозиты и вклады) в рублях, иностранной валюте и драгоценных металлах растут

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

высокими темпами и на 01.01.2019 г. составили 60,2 трлн. руб. (+15,3% г/г).

Объем предоставленных кредитов организациям и предпринимателям в рублях и иностранной валюте с начала года на 01.01.2019 года: – 45,0 трлн. руб. (+16,9% г/г), задолженность составила 32,2 трлн. руб. (+10,3%), в т.ч. просроченная 2,1 трлн.руб. (+7,8% г/г - меньше роста выданных кредитов и задолженности).

Кредиты физическим лицам на 01.01.2019 года - 12,456 трлн. руб. (+35,0% г/г). Задолженность - 14,9 трлн. руб. (+22,8% г/г), в т.ч. просроченная - сократилась до 0,76 трлн. руб. (-10,5% г/г), составив 5,1% от задолженности).

Жилищных кредитов предоставлено за 1 кв. 2019г. на сумму 624,8 млрд. руб. (+7,1% к 1 кв. 2018). Ипотечных жилищных кредитов предоставлено 618,3 млрд.руб. (+6,1%), общая задолженность по ним составила 6,5 трлн.руб., из них просроченная - 0,9% от задолженности. Т.о. в банковской сфере тенденции положительные – идет нормальное увеличение средств юридических и физических лиц на счетах в банках и контролируемый значительный рост объемов кредитования при нормальной просроченной задолженности.

Индекс промышленного производства в марте 2019 г. по сравнению с соответствующим периодом прошлого года составил 101,2%, в I квартале 2019 г. - 102,1%. Транспортный грузооборот вырос на +2,1%.Рост в сельскохозяйственной отрасли - +1,1%.

В строительстве объем СМР за 2018г. составил 8385,7 млрд. руб. (+5,3), в январе-марте 2019г. – 1451,3 млрд.руб. (+0,2%). На 01.04.2019 г. заключено договоров подряда на сумму 564,2 млрд. руб. (+16%). Физические объёмы жилищного строительства за 2018 год (75,3 млн. кв.м. общей площади жилых помещений) снизились на 4,9%, при том, что ВВП по ППС показывает лучшую динамику.

Снижение строительной активности объяснимо уменьшением спроса на жилье на фоне роста цен на товары и услуги первой необходимости, на фоне инвестиционного и покупательского пессимизма, на фоне негатива в СМИ о санкциях Запада и изоляции России. В то же время, стабильный экономический рост и государственная поддержка (госпрограммы развития жилищного кредитования, льготы при ипотечном кредитовании) способствуют коррекции и балансу цен на рынке недвижимости.

Выводы и перспективы российской экономики и рынка недвижимости

Любая национальная экономика, в целом, и рынки, в том числе рынок недвижимости, в частности, могут развиваться лишь в условиях стабильного и сильного государства, обеспечивающего безопасность и законность, предпринимательскую свободу, охрану собственности,

благоприятную финансово-кредитную и налоговую политику, рост доходов населения и бизнеса.

Сегодня мы наблюдаем глобальные противоречия между странами по линии обладания природными ресурсами, эффективными технологиями, инвестициями. Африка, Латинская Америка, Азия (в т.ч. Азиатская часть России), богатые запасами нефти, газа, руд, привлекают мировой бизнес, уже выработавший основные природные ресурсы своих территорий (Западная Европа, Северная Америка, Япония). С другой стороны, национальные государства территорий, богатых невозобновляемыми природными ископаемыми, стремятся использовать свои ресурсы в интересах развития собственной страны и привлечь для этого современные технологии. Те страны, которые могут защитить свои национальные интересы, привлечь и использовать мировые научные и технологические достижения и финансовые инструменты, смогут обеспечить и развитие собственной страны, благополучие своего народа.

Восстановление России, её экономики и оборонного потенциала, становление независимых государств Африки, Азии и Латинской Америки, высокие темпы развития Китая и Индии, борьба индустриально развитых стран (США, Западная Европа, Япония) за контроль над мировыми энергетическими, технологическими и интеллектуальными ресурсами привели в последние десятилетия к противостоянию между странами Запада, с одной стороны, и странами с огромным потенциалом развития (Россия, Китай, Иран, Венесуэла), с другой. Учитывая сложившуюся во второй половине 20-го века жесточайшую конфронтацию Вашингтона и Москвы, грозящую перерасти в 50-70-х годах в третью мировую войну, сегодняшние агрессивные действия США в приграничных с Россией странах, политическое и военное вмешательство Запада во внутренние дела других суверенных стран, подчинение их национальных элит нарушают баланс сил, сложившийся по результатам Второй мировой войны, и ведут к глобальному переделу мира. В условиях такой конфронтации ядерный паритет России и Запада является гарантией ненападения на нашу страну. Именно поэтому сегодня для России важнейшей задачей является поддержание и совершенствование оборонного потенциала на самом современном уровне. Только в условиях безопасности и мира страна способна развивать свою экономику, социальные и общественные институты в интересах собственного народа. Незащищённая страна становится объектом разорения, а её народ обречён на вымирание.

За последние двадцать лет в России сложилась стабильная система общественно-экономических отношений, основанных на многоукладности, на разных формах собственности, суть которой состоит в реализации экономической свободы гражданина с учетом интересов общества и государства. За это время, благодаря укреплению государственной структуры и дисциплины, удалось сбалансировать экономику и финансы, стабилизировать работу большинства предприятий, социальные институты (пенсионную систему, систему медицинского обслуживания, систему

социальной помощи), улучшить материальное и социальное положение населения.

Свободный рынок стабилизировал спрос и предложение как по продуктам питания и бытовым товарам, так и по продукции производственного назначения. Рынок научил работать прибыльно, освободив экономику и, во многом, государство от неэффективных убыточных предприятий. Рыночные условия привели к росту производства всех отраслей экономики, росту конкурентоспособности и «специализации» страны в мировом разделении труда, как крупнейшего и высокотехнологичного производителя и поставщика энергоресурсов. Даже в условиях небывалого и нарастающего давления Запада многие страны и деловые круги видят в России гаранта безопасности, соблюдения международного права и большие экономические перспективы сотрудничества.

Подтверждением этому является значительный рост внешнеторгового оборота России с большим положительным сальдо торгового баланса, что обеспечивает успешное обслуживание внешнего государственного долга, накопление золотовалютных резервов и выполнение госпрограмм структурного развития экономики страны. Важным условием дальнейшего экономического развития страны является развитие транспортной и инженерной инфраструктуры: строительство авто- и железных дорог, магистральных коммуникаций, строительство и реконструкция энергетических объектов. С большим опережением планируемых сроков построен и введен в эксплуатацию крупнейший в Европе и России Крымский мост. Развиваются коммерческие отношения с компаниями Западной Европы, Китая, Турции, Японии, Индии, Ирана, многих других стран. Росатом занимает 67% мирового рынка строительства атомных электростанций. Портфель заказов на строительство АЭС превышает 133 млрд. долл. Строятся самые крупные в мире газопроводы в Европу, Китай, Турцию. С Китаем и Ираном прорабатывается создание ключевых транспортных артерий через территорию России в Европу: с востока на запад, с севера на юг, развивается инфраструктура северного морского пути.

Наиболее значимые объекты, запланированные к вводу в действие в 2019 году:

- газопровод «Сила Сибири» (первые поставки по нему - на декабрь 2019г.),
- газопровод «Северный поток-2»,
- наземная часть газопровода «Турецкий поток»,
- железнодорожная часть Крымского моста,
- первый энергоблок Белорусской атомной электростанции,
- в Калининградской области - комплекс по производству, хранению и отгрузке сжиженного природного газа, а также международный грузопассажирский терминал,
- завершение строительства первого железнодорожного и автомобильного мостов через р. Амур в Китай,

- масштабные авиационные и космические проекты, строительство атомных ледоколов и многие другие.

Реализация этих проектов усиливает значение России в мире, что, несомненно, положительно отразится в дальнейшем и на экономике, и на доходах, и, соответственно, на рынке недвижимости.

Ключевые экономические показатели России показывают динамику роста даже в условиях небывалого и нарастающего противодействия со стороны США: прекращение поставок санкционных товаров, сокращение производства невостребованных рынком товаров компенсируется развитием дефицитных отраслей и производств. Тем самым, корректируется, улучшается отраслевая структура экономики. Вместе с тем, можно отметить, что восстановление потребительского спроса после падения 2015-2016гг. происходит низкими темпами. В результате, рост экономики недостаточный, особенно, учитывая низкую расчетную базу предшествующих лет.

Период 2018 - начало 2019 гг. отмечен стабилизацией строительной отрасли после падения темпов строительства в 2015-2017 годах. Медленное восстановление рынка недвижимости обусловлено покупательской неуверенностью, учитывая, что инвестиции в недвижимость, как самый дорогостоящий товар, требуют благоприятной перспективы на десятки лет вперед, чего мы не наблюдаем с 2014 года. Из-за падения мировых цен нефти в 2015 году (и, как следствие, доходов бюджета и девальвации рубля, негативных потоков СМИ о конфронтации Запада с Россией) снизился потребительский спрос, спрос на дорогостоящие товары и снизилась активность рынков недвижимости. Впоследствии коррекция цен недвижимости 2015 – 2017 гг. оздоровила этот рынок и при общеэкономическом росте создаёт основу его дальнейшего поступательного развития.

ОСНОВНЫЕ ЭКОНОМИЧЕСКИЕ И СОЦИАЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ ВЛАДИМИРСКОЙ ОБЛАСТИ ²

	Апрель 2019	Апрель 2019 в % к апрелю 2018	Январь- апрель 2019	Январь- апрель 2019 в % к январю- апрелю 2018	Справочно Январь- апрель 2018 в % к январю- апрелю 2017
Индекс промышленного производства ¹	x	99,6	x	100,7	101,3
Объем работ, выполненных по виду деятельности «строительство», млн. рублей	1453,8	78,0 ²	6995,3	110,0 ²	94,6 ²
Введено в действие жилых домов, тыс. кв. м. общей площади	64,0	181,5	233,5	153,9	123,0
Грузооборот автомобильного транспорта ³ , млн. т-км	30,2	160,6	101,5	127,6	102,3
Оборот розничной торговли, млн. рублей	18455,5	98,4 ²	71780,1	99,2 ²	103,2 ²
Оборот общественного питания, млн. рублей	899,8	103,5 ²	3524,5	101,8 ²	96,6 ²
Объем платных услуг населению, млн. рублей	6158,6	102,3 ²	25159,4	100,0 ²	96,8 ²
Индекс потребительских цен	100,3 ⁴	105,8	101,9	105,9	102,0
Индекс цен производителей промышленных товаров (на товары, предназначенные для реализации на внутреннем рынке) ¹	101,2 ⁴	98,5	103,5 ⁵	95,9	103,8
Среднесписочная численность работников организаций (включая субъекты малого предпринимательства), тыс. человек	411,0 ⁶	99,7 ⁷	410,2 ⁸	100,0 ⁹	100,1 ¹⁰
Численность официально зарегистрированных безработных (на конец периода), тыс. человек	8,0	105,3	-	-	-
Начисленная среднемесячная заработная плата одного работника (включая субъекты малого предпринимательства)					
номинальная, рублей	30956,6 ⁶	107,1 ⁷	30168,1 ⁸	105,1 ⁹	111,0 ¹⁰
реальная	-	101,0 ⁷	-	99,2 ⁹	108,8 ¹⁰

²<http://www.gks.ru/region/doc11117/IssWWW.exe/Stg/g2019/04/i.1.таб-осн.htm>

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 год³.

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:

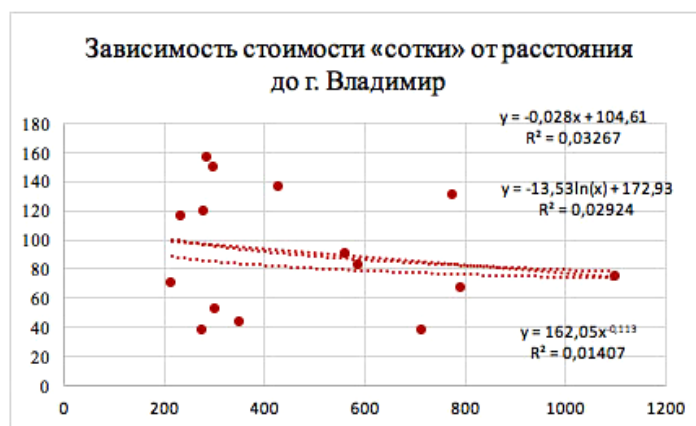
Рисунок 1. Средняя стоимость земельных участков по Владимирской области



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

³ По данным <https://maxyline.ru/analitika/analiz-rynka-osnovnyh-cenoobrazuyushhih-faktorov-na-rynke-selskohozyajstvennyh-zemel-na-primere-vladimirskoj-oblasti.html>

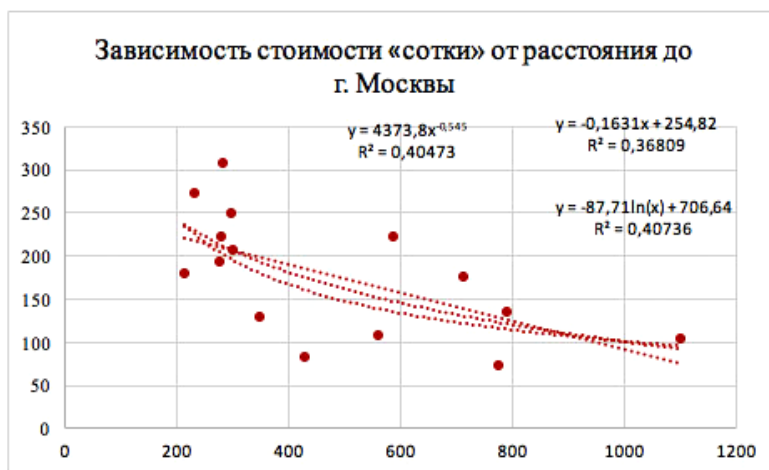


Как показал предварительный анализ, цены на сельхозземли в приближенных к г. Владимир районах области не обязательно выше, чем в районах отдаленных. Ниже приведен анализ зависимости стоимости «сотки» от удаленности от областного центра:

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

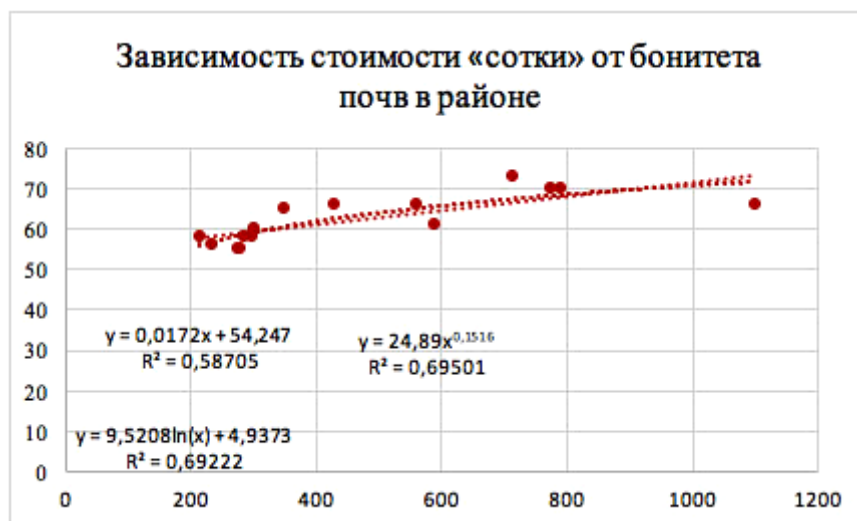


На графике видна тенденция увеличения стоимости «сотки» по мере приближения в МКАД. В данном случае коэффициент корреляции значительно выше, чем на предыдущем графике – 0,4074. Данный фактор оказывает влияние на ценообразование во Владимирской области.

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/
4	Владимирская область, Владимир, р-н Октябрьский, мкр. Кусуново	18 000	1 700 000	9 444	Владимирская область, г.Владимир, мкр.Кусуново. Продаю участок под фермерское хозяйство. Строительство жилого дома разрешено! Электричество и ГАЗ по границе участка!!! Участок ровный, правильно, удобной формы.	https://vladimir.ci an.ru/sale/suburban/195681770/
5	Владимирская область, Александровский район, Тургенево деревня	6 000	1 000 000	16 667	Земельный участок 60 соток с кадастровым номером 33:000228:805, Александровский район, Владимирская область, 90 км от МКАД по Ярославскому шоссе. Участок расположен в 300 м на северо-запад от д.Тургенево, рядом с д.Лобково, пос. Искра. Участок без построек, ровный, сухой, почти квадратной формы. Участок огорожен с одной стороны соседским забором. Подъезд к участку отличный круглогодичный. По документам участок сельхозназначения, разрешенное использование - крестьянско-фермерское хозяйство (КФХ).	https://vladimir.ci an.ru/sale/suburban/195726805/

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	Суздальский район, деревня Загорье, 1,25 га ж/д ст. Юрьевец, 8,10 км	12 500	3 000 000	24 000,00	Продам земельный участок , категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 1, 25 Га, адрес местонахождение объекта: Участок находится примерно в 220м по направлению на север от ориентира жилой дом, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Владимирская область, р-н Суздальский, д. Загорье, свидетельство на руках.	https://realty.yandex.ru/offer/7893223121693682550/#location
2	Владимирская область, Александровский район, село Шимохтино	7 000	1 000 000	14 285,71	Земельный участок сельхозназначения для сельскохозяйственного производства	https://www.avito.ru/kolchugino/zemelnye_uchastki/uchastok_70_sot_snt_dnp_1449719226
3	Суздальский район, село Кибол	342 800	69 000 000	20 128,35	Земельный участок: 33:05:024102:294, Владимирская обл. , р-н Суздальский, МО Селецкое сельское поселение, с. Кибол, Уточненная площадь: 342 821.00 кв. м, Категория: Земли поселений земли населенных пунктов, разрешенное использование для сельскохозяйственного производства	https://realty.yandex.ru/offer/1658059584194159568/
4	Владимирская область, деревня Жуклино, Александровский район	15 600	2 500 000	16 025,64	Продажа земельного участка под сельхозпроизводство, Владимирская область, Александровский район, примыкает к деревни Жуклино. 150 метров до трассы А-108, 3-его бетонного кольца.	http://www.invst.ru/pr odaja/zemli_selkhoz_naznacheniya/uchastok_1_56_ga_na_trasse_a_108_zhuklino/

					От МКАД - 80 км. Коммуникации рядом: свет и газ по границе. Асфальт до участка. Кадастровый номер: 33:01:001509:176	
5	Головино, Центральная улица ж/д ст. Санино, 9,20 км	112 000	14 000 000	12 500,00	Продаю 2 участка по 5.6 Га каждый. Кадастровый номер первого - 33:02:021412:37 и второго 33:02:021412:38.	https://realty.yandex.ru/offer/2808442367119575809/
6	Киржачский район ж/д ст. Илейкино, 2,70 км	72 000	7 000 000	9 722,22	Вашему вниманию предлагаю земельные участки; земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование; для ведения сельскохозяйственного производства. Рядом расположен еще один участок, площадью 3,6 га. Суммарная площадь 7,2 га. Продаются совместно, в собственности более 3-х лет. Очень удобное транспортное расположение, удобный подъезд с дороги, всего 65 км от Москвы по Щелковскому шоссе, также удобно добираться по Ярославскому и Горьковскому шоссе. Расположены в непосредственной близости от с.Филипповское. Участки ровные, обработанные, засеянные многолетней травой.	https://realty.yandex.ru/offer/8543855006363275264/

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 9 044,00 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 9 722 руб. до 27 000 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

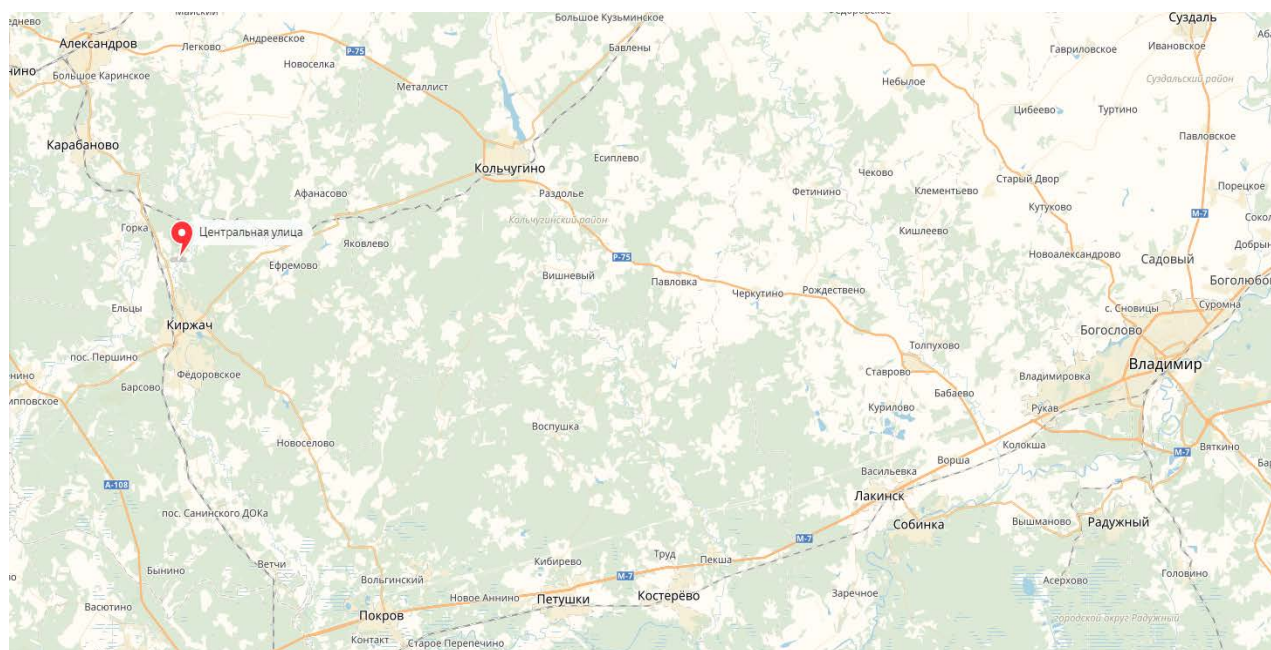
Таблица 6. Описание имущественных прав

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

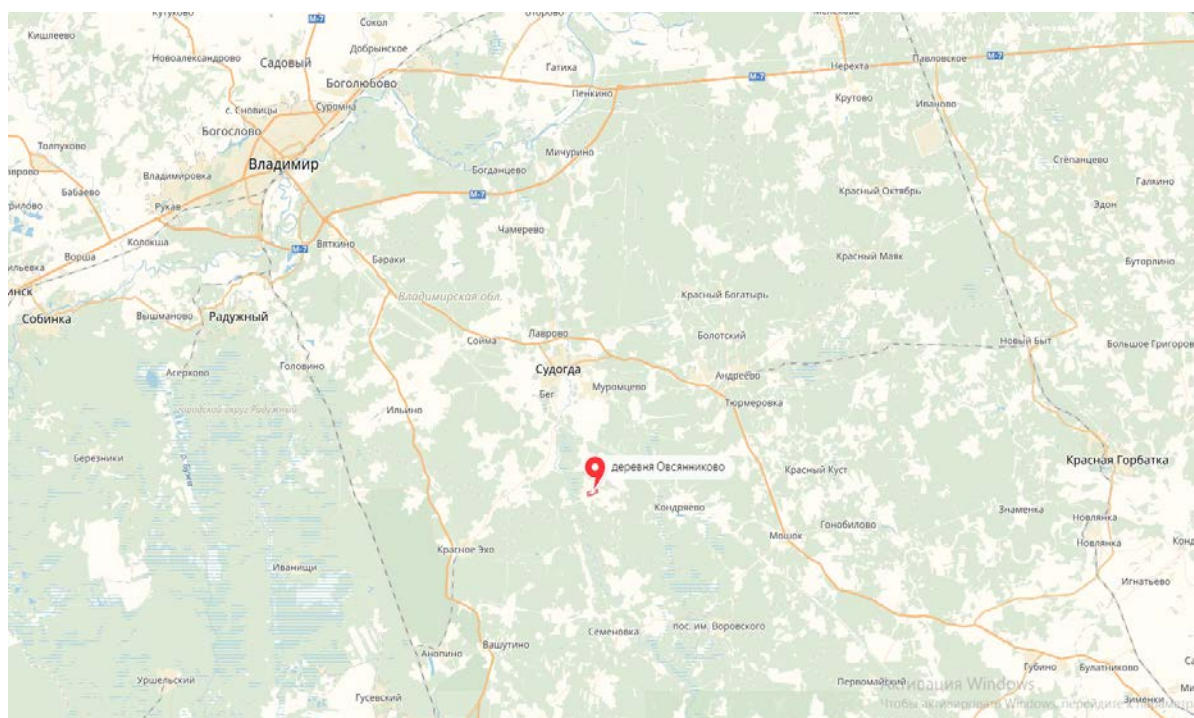
Общая площадь участков, кв.м	190 000
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование	для организации крестьянского хозяйства
Инженерные коммуникации	По границе
Рельеф участка	Ровный и горизонтальный
Ограждение	Нет
Улучшения земельного участка	Отсутствуют
Подъездные пути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

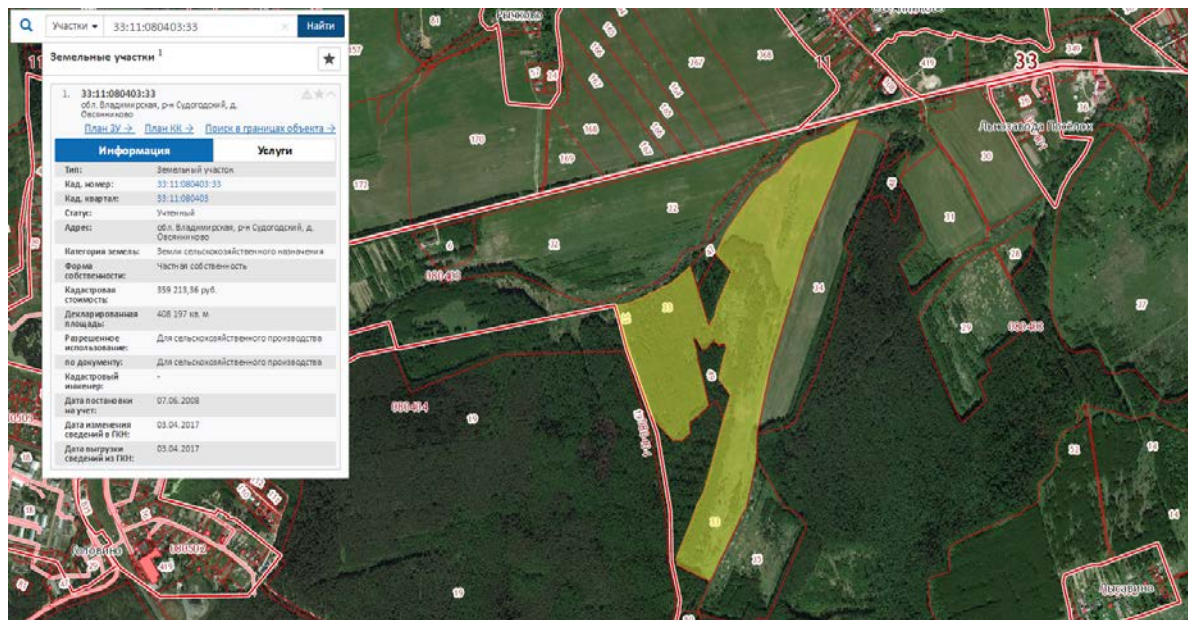
Общая площадь участков, кв.м	148 682
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование	для сельскохозяйственного производства
Инженерные коммуникации	По границе
Рельеф участка	Ровный и горизонтальный
Ограждение	Нет
Улучшения земельного участка	Отсутствуют
Подъездные пути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

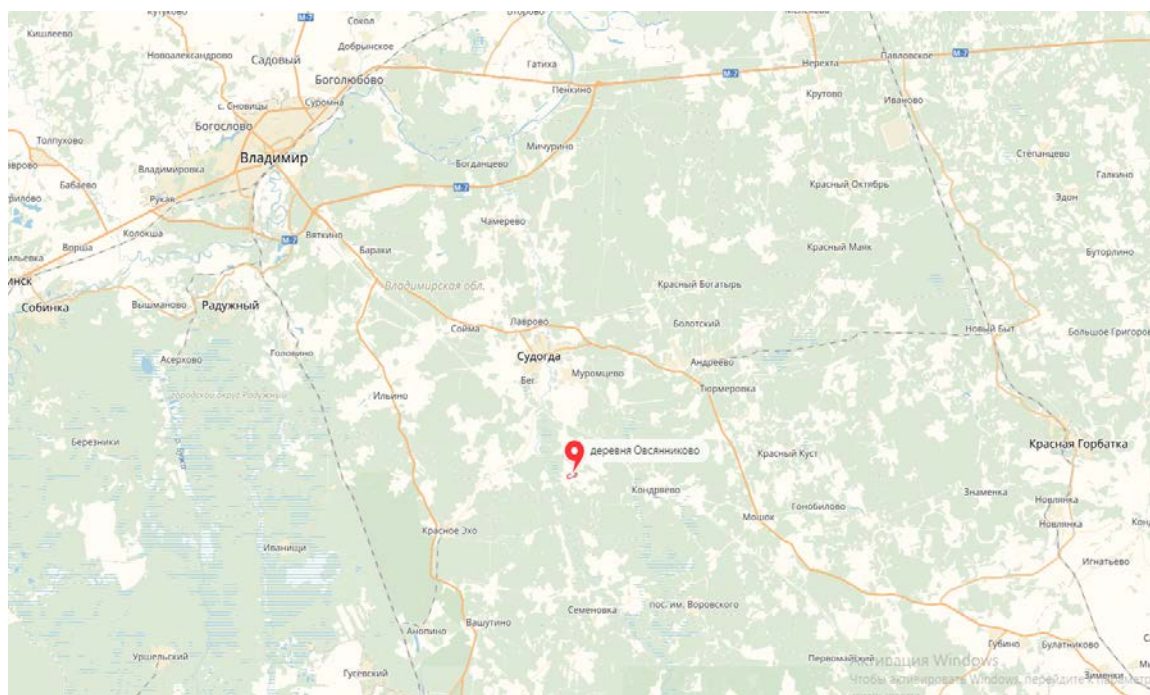


9.1.3. Описание земельного участка с кадастровым номером 33:11:080403:33

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

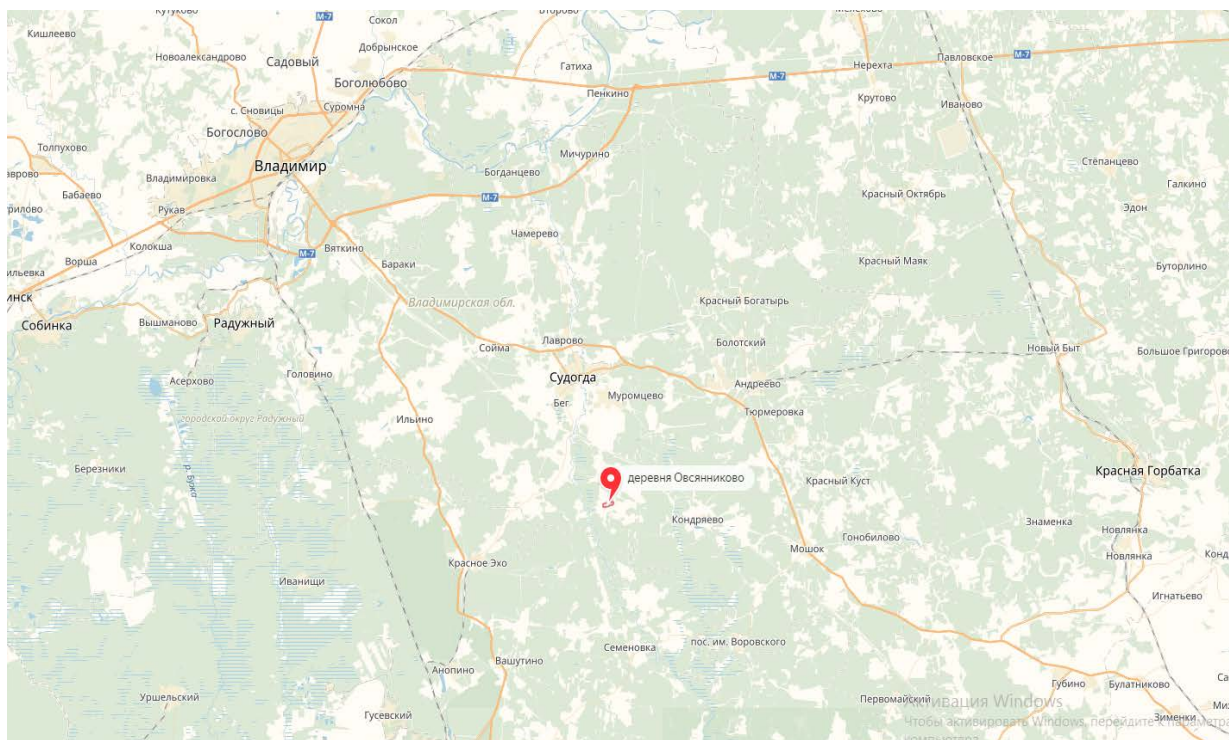




9.1.4. Описание земельного участка с кадастровым номером 33:11:080403:32

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.

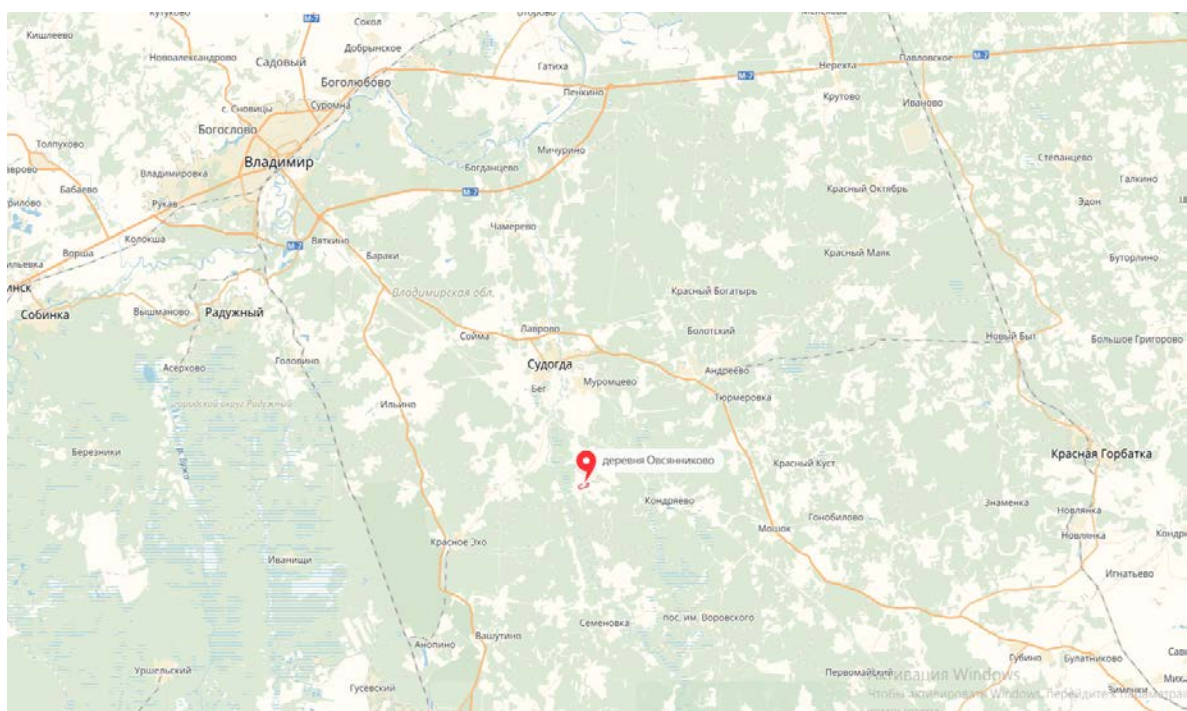
Общая площадь участков, кв.м	287 000
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование	для сельскохозяйственного производства
Инженерные коммуникации	По границе
Рельеф участка	Ровный и горизонтальный
Ограждение	Нет
Улучшения земельного участка	Отсутствуют
Подъездные пути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

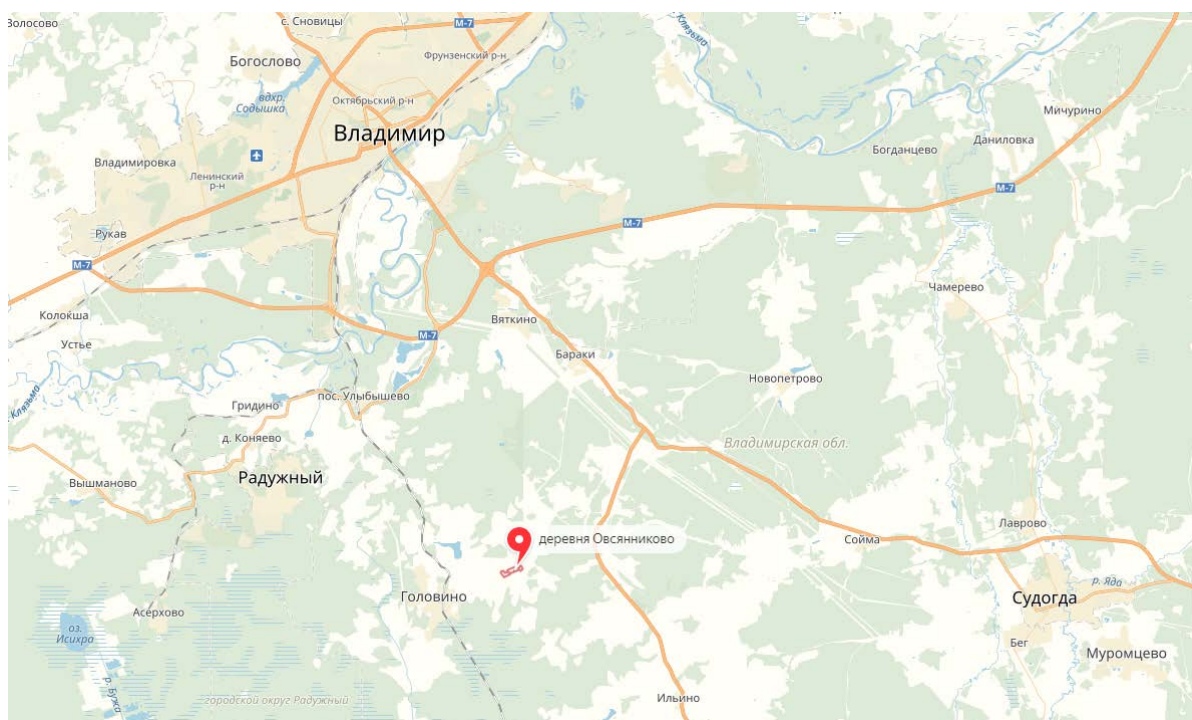


9.1.6. Описание земельного участка с кадастровым номером 33:11:080403:35

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

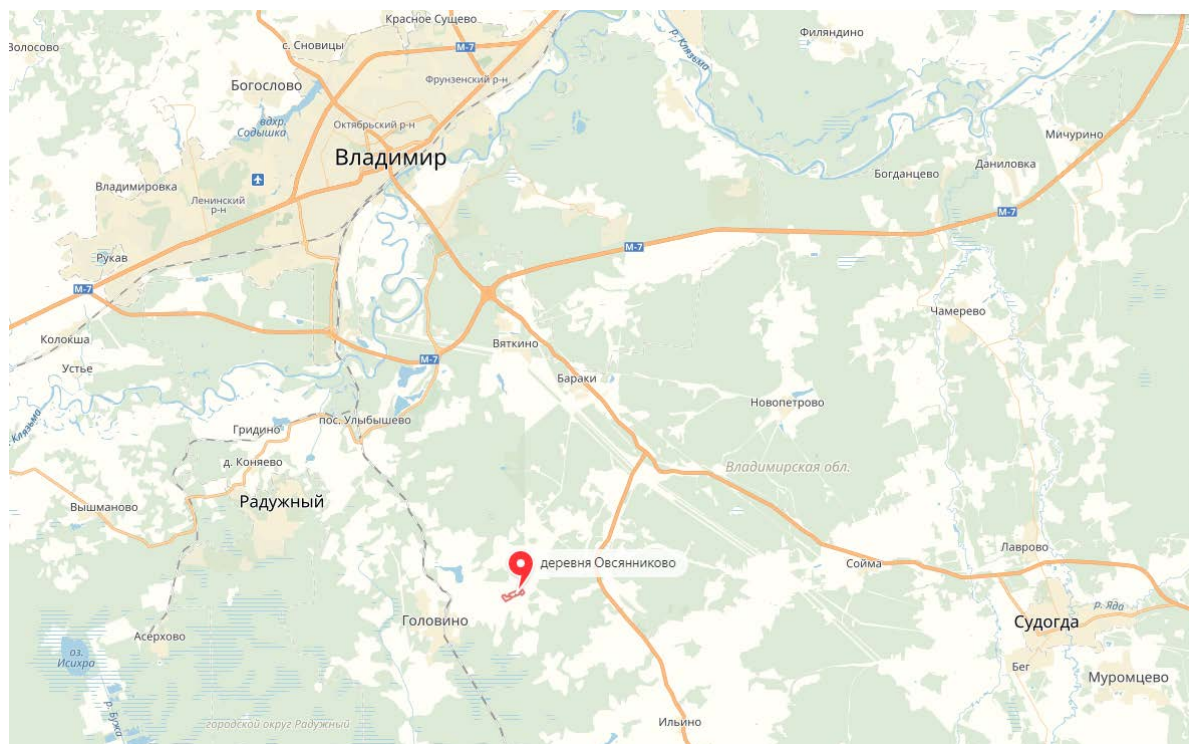
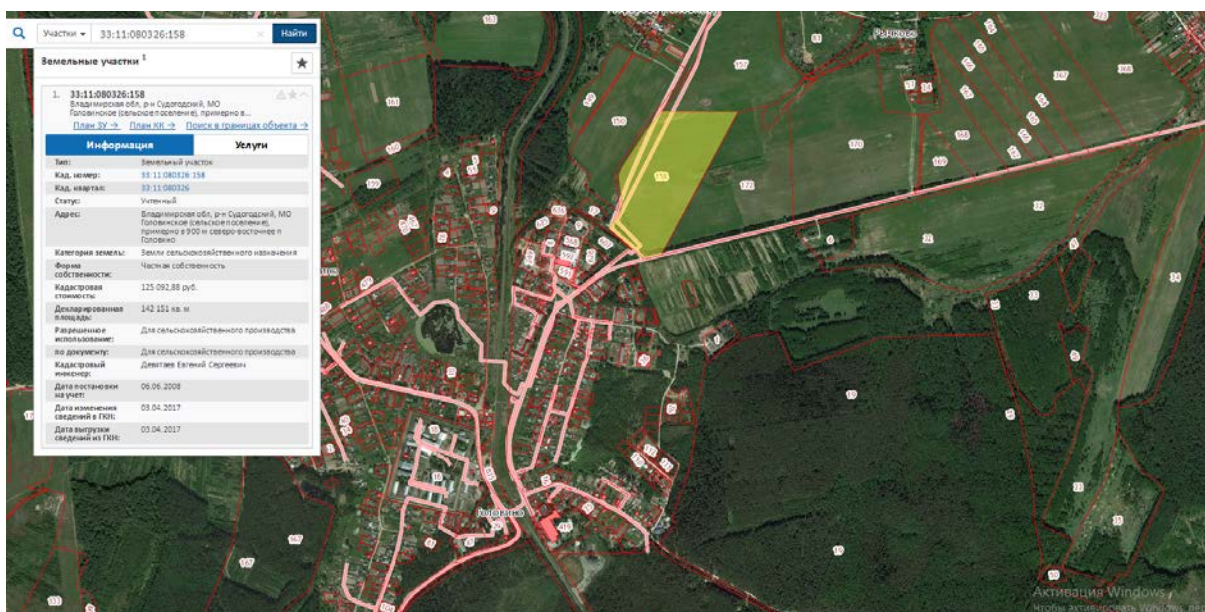




9.1.7. Описание земельного участка с кадастровым номером 33:11:080326:158

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.

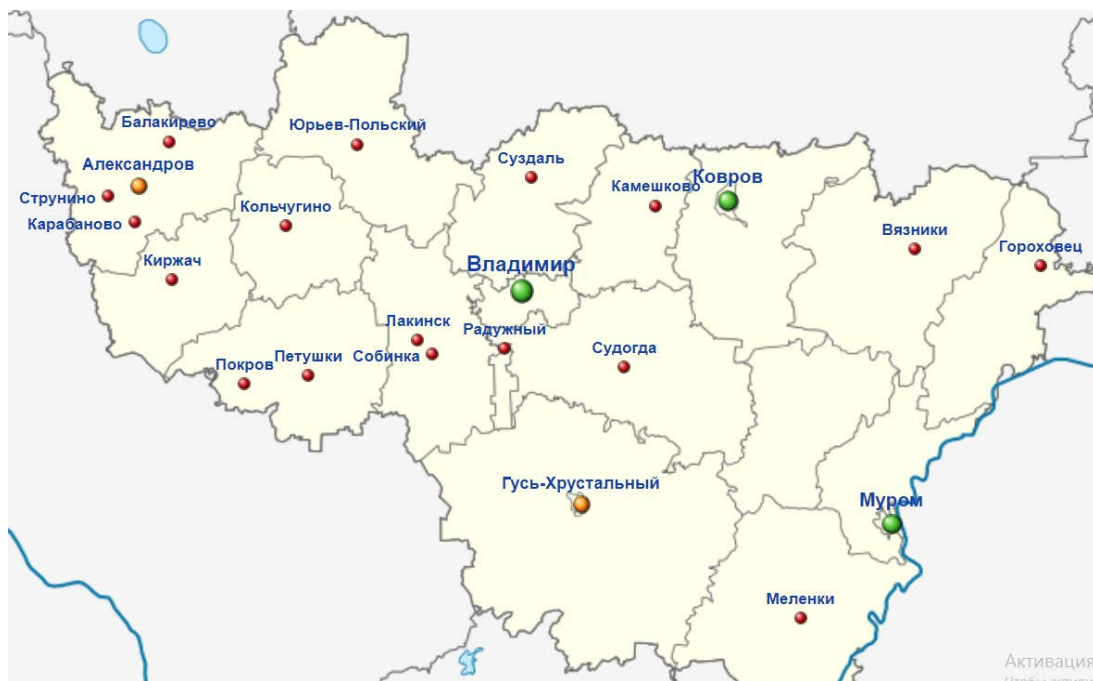
Владимирская область — субъект Российской Федерации, входит в Центральный федеральный округ. Административный центр — город Владимир. Согласно Уставу Владимирской области и Закону «Об административно-территориальном устройстве Владимирской области», субъект РФ включает следующие районные административно-территориальные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

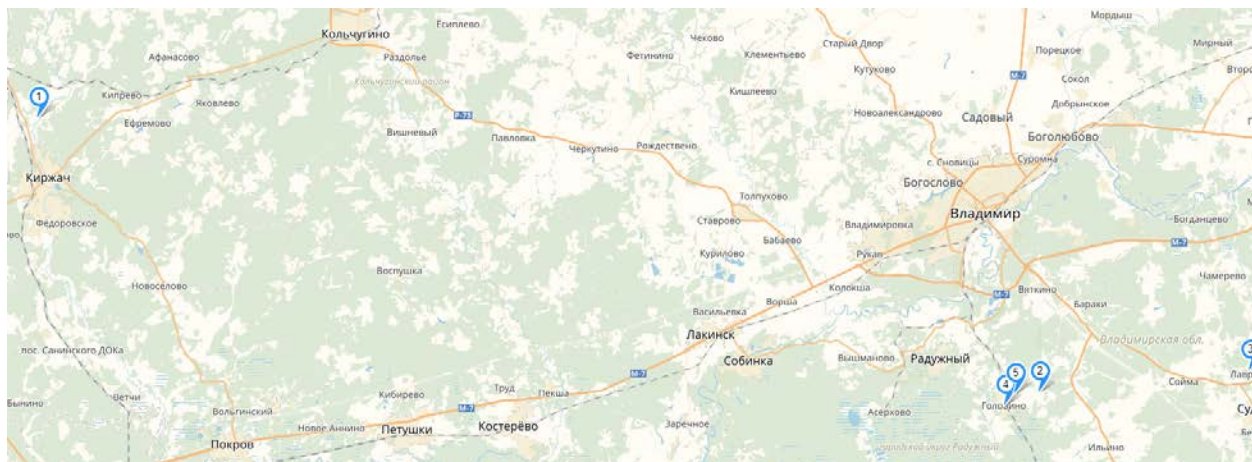
в начале 1940-х было практически начато строительство двух гидроузлов с ГЭС на Клязьме, остановившееся с началом войны. Действовало несколько миниГЭС на Нерли, у деревни Финеево на Киржаче, множество водяных мельниц.

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, 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 продажи оптом еще 2-х участков (1 га, 3.55 га)
2	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.
3	Владимирская область, Александровский район, Тургенево деревня	6 000	1 000 000	16 667	Земельный участок 60 соток с кадастровым номером 33:000228:805, Александровский район, Владимирская область, 90 км от МКАД по Ярославскому шоссе. Участок расположен в 300 м на северо-запад от д. Тургенево, рядом с д. Лобково, пос. Искра. Участок без построек, ровный, сухой, почти квадратной формы. Участок огорожен с одной стороны соседским забором. Подъезд к участку отличный круглогодичный. По документам участок сельхозназначения, разрешенное использование - крестьянско-фермерское хозяйство (КФХ).

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 область, Александровский район, село Шимохтино	7 000	1 000 000	14 285,71	Земельный участок сельхозназначения для сельскохозяйственного производства
2	Владимирская область, деревня Жуклино, Александровский район	15 600	2 500 000	16 025,64	Продажа земельного участка под сельхозпроизводство, Владимирская область, Александровский район, примыкает к деревни Жуклино. 150 метров до трассы А-108, 3-его бетонного кольца. От МКАД - 80 км. Коммуникации рядом: свет и газ по границе. Асфальт до участка. Кадастровый номер: 33:01:001509:176
3	Головино, Центральная улица ж/д ст. Санино, 9,20 км	112 000	14 000 000	12 500,00	Продаю 2 участка по 5.6 Га каждый. Кадастровый номер первого - 33:02:021412:37 и второго 33:02:021412:38.

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.

Корректировка вносилась согласно «Справочник оценщика недвижимости. Земельные участки».⁴ на уровне среднего значения -12,6%.

Таблица 3 Корректировка на торг

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под пашню	12,6%	11,3%	14,0%
2. Земельные участки под кормовые угодья	14,4%	12,8%	16,0%
3. Земельные участки под многолетние насаждения	13,0%	11,7%	14,4%
4. Земельные участки, классифицируемые как залежь	16,1%	14,4%	17,8%

Источник информации: «Справочник Оценщика недвижимости. Земельные участки сельскохозяйственного назначения» в ред. Л.А. Лейфера, 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.

⁴ «Справочник оценщика недвижимости. Земельные участки, ч. 2, Нижний Новгород, 2018 г.

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.

Для этого фактора в справочнике были выделены типовые территориальные зоны в зависимости от удаления от крупного населенного центра, крупным торговым, промышленным и культурным центрам и т.д.

Таблица 4 Корректировка на местоположение

Земельные участки под пашню		Удаление аналога от облцентра, км			
Удаление объекта оценки от облцентра, км	у границы	у границы	< 30	30-70	>70
	у границы	1,00	1,19	1,37	1,61
	<30	0,84	1,00	1,15	1,35
	30-70	0,73	0,87	1,00	1,18
	>70	0,62	0,74	0,85	1,00

Источник информации: «Справочник Оценщика недвижимости. Земельные участки сельскохозяйственного назначения» в ред. Л.А. Лейфера, 2018 г.

Объекты оценки и аналоги сопоставимы по данному параметру, корректировка 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 под пашни						
Площадь, га		аналог				
		<10	10-30	30-100	100-1000	≥1000
объект оценки	<10	1,00	1,07	1,21	1,49	1,58
	10-30	0,93	1,00	1,13	1,39	1,48
	30-100	0,83	0,89	1,00	1,24	1,31
	100-1000	0,67	0,72	0,81	1,00	1,06
	≥1000	0,63	0,68	0,76	0,94	1,00

Источник информации: «Справочник Оценщика недвижимости. Земельные участки сельскохозяйственного назначения» в ред. Л.А. Лейфера, 2018 г.

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.

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

Корректировка на наличие коммуникаций.

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

Корректировка на близость леса, водоема

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

12.5. Обоснование весовых коэффициентов для объектов-аналогов⁵

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

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

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Назначение	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок
Цена 1 сотки/руб.		16 667	15 000,00	13 333,33
Условия рынка		Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка на уторговывание		-12,6%	-12,6%	-12,6%
Скорректированная цена, руб./сотка		14 566,67	13 110,00	11 653,33
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, Александровс кий район, Тургенево деревня	Владимирская область, Александровский район, Ивановское поселок	Владимирская область, Ковровский район, Новосельское с/пос
Местоположение	<30	<31	<30	<30
Корректировка на местоположение		0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./сотка		14 566,67	13 110,00	11 653,33
Площадь, кв.м	38 000,00	6 000,00	65 000,00	60 000,00
Корректировка на площадь		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректировочная цена, руб./сотка		14 566,67	13 110,00	11 653,33
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственног о назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения
Корректировка на категорию земель		0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./сотка		14 566,67	13 110,00	11 653,33
разрешенное использование	Крестьянско- фермерское хозяйство (КФХ)	Крестьянско- фермерское хозяйство (КФХ)	Крестьянско-фермерское хозяйство (КФХ)	Крестьянско-фермерское хозяйство (КФХ)
Корректировка на разрешенное использование		0%	0%	0%

Скорректированная цена, руб./сотка		14 566,67	13 110,00	11 653,33
Рельеф участка	Ровный	Ровный	Ровный	Ровный
Корректировка на рельеф		0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./сотка		14 566,67	13 110,00	11 653,33
Подъездные пути	Грунтовый подъезд	Грунтовый подъезд	Грунтовый подъезд	Грунтовый подъезд
Корректировка на транспортную доступность		0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./сотка		14 566,67	13 110,00	11 653,33
Коммуникации	По границе	По границе	По границе	По границе
Корректировка на коммуникации		0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./сотка		14 566,67	13 110,00	11 653,33
Абсолютная величина валовой корректировки, %		12,60%	12,60%	12,60%
Вес аналога		0,6667	0,6667	0,6667
Весовой коэффициент аналога		0,3333	0,3333	0,3333
Взвешенная цена за 1 сотку, руб.		4 855,56	4 370,00	3 884,44
Справедливая стоимость 1 базовой сотки, руб.	13 110,00			

В результате произведенных расчетов базовая стоимость 1 сотки земельного участка, категории земель – сельскохозяйственного назначения, разрешенного использования – для организации крестьянского хозяйства, принимаемая для дальнейших расчетов и полученная в рамках сравнительного подхода составила на дату проведения оценки, 07.06.2019 г., 13 110,00 руб.

Таблица 6 Расчет базовой справедливой стоимости сотки земельного участка для сельхозпроизводства площадью 148 682,00 кв.м.

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Назначение	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок
Цена 1 сотки/руб.		12 500,00	14 285,71	16 025,64
Условия рынка		Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка на уторговывание		-12,6%	-12,6%	-12,6%
Скорректированная цена, руб./сотка		10 925,00	12 485,71	14 006,41
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	Головино, Центральная улица ж/д ст. Санино, 9,20 км	Владимирская область, Александровский район, село Шимохтино	Владимирская область, деревня Жуклино, Александровский район
Местоположение	<30 км	<30 км Владимир	<30 км Кольчугино	<30 км Александров
Корректировка на местоположение, %		0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./сотка		10 925,00	12 485,71	14 006,41
Площадь, кв.м	148 682,00	112 000,00	7 000,00	15 600,00
Корректировка на площадь		0,00%	-7,00%	-7,00%
Скорректировочная цена, руб./сотка		10 925,00	11 611,71	13 025,96
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		10 925,00	11 611,71	13 025,96
Рельеф участка	Ровный	Ровный	Ровный	Ровный
Корректировка на рельеф		0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./сотка		10 925,00	11 611,71	13 025,96
Подъездные пути	Асфальтовый подъезд	Асфальтовый подъезд	Асфальтовый подъезд	Асфальтовый подъезд
Корректировка на транспортную доступность		0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./сотка		10 925,00	11 611,71	13 025,96
Абсолютная величина валовой корректировки, %		12,60%	19,60%	19,60%
Вес аналога		0,7568	0,6216	0,6216
Весовой коэффициент аналога		0,3784	0,3108	0,3108
Взвешенная цена за 1 сотку, руб.		4 133,78	3 609,05	4 048,61

Справедливая стоимость 1 базовой сотки, руб.	11 791,44			
--	-----------	--	--	--

Таблица 7 Расчет базовой справедливой стоимости сотки земельного участка для сельхозпроизводства площадью 408 197,00 кв.м.

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Назначение	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок
Цена 1 сотки/руб.		12 500,00	14 285,71	16 025,64
Условия рынка		Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка на уторговывание		-12,6%	-12,6%	-12,6%
Скорректированная цена, руб./сотка		10 925,00	12 485,71	14 006,41
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	Головино, Центральная улица ж/д ст. Санино, 9,20 км	Владимирская область, Александровский район, село Шимохтино	Владимирская область, деревня Жуклино, Александровский район
Местоположение	<30 км	<30 км Владимир	<30 км Кольчугино	<30 км Александров
Корректировка на местоположение, %		0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./сотка		10 925,00	12 485,71	14 006,41
Площадь, кв.м	408 197,00	112 000,00	7 000,00	15 600,00
Корректировка на площадь		-11,00%	-17,00%	-17,00%
Скорректированная цена, руб./сотка		9 723,25	10 363,14	11 625,32
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		9 723,25	10 363,14	11 625,32
Рельеф участка	Ровный	Ровный	Ровный	Ровный
Корректировка на рельеф		0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./сотка		9 723,25	10 363,14	11 625,32
Подъездные пути	Асфальтовый подъезд	Асфальтовый подъезд	Асфальтовый подъезд	Асфальтовый подъезд

Корректировка на транспортную доступность		0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./сотка		9 723,25	10 363,14	11 625,32
Абсолютная величина валовой корректировки, %		23,60%	29,60%	29,60%
Вес аналога		0,7150	0,6425	0,6425
Весовой коэффициент аналога		0,3575	0,3213	0,3213
Взвешенная цена за 1 сотку, руб.		3 475,94	3 329,22	3 734,70
Справедливая стоимость 1 базовой сотки, руб.	10 539,87			

Таблица 8 Расчет базовой справедливой стоимости сотки земельного участка для сельхозпроизводства площадью 287 000,00 кв.м.

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Назначение	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок
Цена 1 сотки/руб.		12 500,00	14 285,71	16 025,64
Условия рынка		Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка на уторговывание		-12,6%	-12,6%	-12,6%
Скорректированная цена, руб./сотка		10 925,00	12 485,71	14 006,41
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	Головино, Центральная улица ж/д ст. Санино, 9,20 км	Владимирская область, Александровский район, село Шимохтино	Владимирская область, деревня Жуклино, Александровский район
Местоположение	<30 км	<30 км Владимир	<30 км Кольчугино	<30 км Александров
Корректировка на местоположение, %		0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./сотка		10 925,00	12 485,71	14 006,41
Площадь, кв.м	287 000,00	112 000,00	7 000,00	15 600,00
Корректировка на площадь		0,00%	-7,00%	-7,00%
Скорректировочная цена, руб./сотка		10 925,00	11 611,71	13 025,96
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		10 925,00	11 611,71	13 025,96
Рельеф участка	Ровный	Ровный	Ровный	Ровный
Корректировка на рельеф		0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./сотка		10 925,00	11 611,71	13 025,96
Подъездные пути	Асфальтовый подъезд	Асфальтовый подъезд	Асфальтовый подъезд	Асфальтовый подъезд
Корректировка на транспортную доступность		0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./сотка		10 925,00	11 611,71	13 025,96
Абсолютная величина валовой корректировки, %		12,60%	19,60%	19,60%
Вес аналога		0,7568	0,6216	0,6216
Весовой коэффициент аналога		0,3784	0,3108	0,3108
Взвешенная цена за 1 сотку, руб.		4 133,78	3 609,05	4 048,61
Справедливая стоимость 1 базовой сотки, руб.	11 791,44			

Таблица 9 Расчет базовой справедливой стоимости сотки земельного участка для сельхозпроизводства площадью 111 045,00 кв.м.

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Назначение	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок
Цена 1 сотки/руб.		12 500,00	14 285,71	16 025,64
Условия рынка		Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка на уторговывание		-12,6%	-12,6%	-12,6%
Скорректированная цена, руб./сотка		10 925,00	12 485,71	14 006,41
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	Головино, Центральная улица ж/д ст. Санино, 9,20 км	Владимирская область, Александровский район, село Шимохтино	Владимирская область, деревня Жуклино, Александровский район
Местоположение	<30 км	<30 км Владимир	<30 км Кольчугино	<30 км Александров

Корректировка на местоположение, %		0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./сотка		10 925,00	12 485,71	14 006,41
Площадь, кв.м	111 045,00	112 000,00	7 000,00	15 600,00
Корректировка на площадь		0,00%	-7,00%	-7,00%
Скорректировочная цена, руб./сотка		10 925,00	11 611,71	13 025,96
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		10 925,00	11 611,71	13 025,96
Рельеф участка	Ровный	Ровный	Ровный	Ровный
Корректировка на рельеф		0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./сотка		10 925,00	11 611,71	13 025,96
Подъездные пути	Асфальтовый подъезд	Асфальтовый подъезд	Асфальтовый подъезд	Асфальтовый подъезд
Корректировка на транспортную доступность		0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./сотка		10 925,00	11 611,71	13 025,96
Абсолютная величина валовой корректировки, %		12,60%	19,60%	19,60%
Вес аналога		0,7568	0,6216	0,6216
Весовой коэффициент аналога		0,3784	0,3108	0,3108
Взвешенная цена за 1 сотку, руб.		4 133,78	3 609,05	4 048,61
Справедливая стоимость 1 базовой сотки, руб.	11 791,44			

Таблица 10 Расчет базовой справедливой стоимости сотки земельного участка для сельхозпроизводства площадью 103 121,00 кв.м.

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Назначение	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок
Цена 1 сотки/руб.		12 500,00	14 285,71	16 025,64
Условия рынка		Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка на уторговывание		-12,6%	-12,6%	-12,6%
Скорректированная цена, руб./сотка		10 925,00	12 485,71	14 006,41

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	Головино, Центральная улица ж/д ст. Санино, 9,20 км	Владимирская область, Александровский район, село Шимохтино	Владимирская область, деревня Жуклино, Александровский район
Местоположение	<30 км	<30 км Владимир	<30 км Кольчугино	<30 км Александров
Корректировка на местоположение, %		0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./сотка		10 925,00	12 485,71	14 006,41
Площадь, кв.м	103 121,00	112 000,00	7 000,00	15 600,00
Корректировка на площадь		0,00%	-7,00%	-7,00%
Скорректировочная цена, руб./сотка		10 925,00	11 611,71	13 025,96
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		10 925,00	11 611,71	13 025,96
Рельеф участка	Ровный	Ровный	Ровный	Ровный
Корректировка на рельеф		0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./сотка		10 925,00	11 611,71	13 025,96
Подъездные пути	Асфальтовый подъезд	Асфальтовый подъезд	Асфальтовый подъезд	Асфальтовый подъезд
Корректировка на транспортную доступность		0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./сотка		10 925,00	11 611,71	13 025,96
Абсолютная величина валовой корректировки, %		12,60%	19,60%	19,60%
Вес аналога		0,7568	0,6216	0,6216
Весовой коэффициент аналога		0,3784	0,3108	0,3108
Взвешенная цена за 1 сотку, руб.		4 133,78	3 609,05	4 048,61

Справедливая стоимость 1 базовой сотки, руб.	11 791,44			
--	-----------	--	--	--

Таблица 11 Расчет базовой справедливой стоимости сотки земельного участка для сельхозпроизводства площадью 142 151,00 кв.м.

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Назначение	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок
Цена 1 сотки/руб.		12 500,00	14 285,71	16 025,64
Условия рынка		Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка на уторговывание		-12,6%	-12,6%	-12,6%
Скорректированная цена, руб./сотка		10 925,00	12 485,71	14 006,41
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	Головино, Центральная улица ж/д ст. Санино, 9,20 км	Владимирская область, Александровский район, село Шимохтино	Владимирская область, деревня Жуклино, Александровский район
Местоположение	<30 км	<30 км Владимир	<30 км Кольчугино	<30 км Александров
Корректировка на местоположение, %		0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./сотка		10 925,00	12 485,71	14 006,41
Площадь, кв.м	142 151,00	112 000,00	7 000,00	15 600,00
Корректировка на площадь		0,00%	-7,00%	-7,00%
Скорректированная цена, руб./сотка		10 925,00	11 611,71	13 025,96
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		10 925,00	11 611,71	13 025,96
Рельеф участка	Ровный	Ровный	Ровный	Ровный
Корректировка на рельеф		0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./сотка		10 925,00	11 611,71	13 025,96
Подъездные пути	Асфальтовый подъезд	Асфальтовый подъезд	Асфальтовый подъезд	Асфальтовый подъезд

Корректировка на транспортную доступность		0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./сотка		10 925,00	11 611,71	13 025,96
Абсолютная величина валовой корректировки, %		12,60%	19,60%	19,60%
Вес аналога		0,7568	0,6216	0,6216
Весовой коэффициент аналога		0,3784	0,3108	0,3108
Взвешенная цена за 1 сотку, руб.		4 133,78	3 609,05	4 048,61
Справедливая стоимость 1 базовой сотки, руб.	11 791,44			

Таблица 12 Расчет базовой справедливой стоимости сотки земельного участка для сельхозпроизводства площадью 133 168,00 кв.м.

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Назначение	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок
Цена 1 сотки/руб.		12 500,00	14 285,71	16 025,64
Условия рынка		Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка на уторговывание		-12,6%	-12,6%	-12,6%
Скорректированная цена, руб./сотка		10 925,00	12 485,71	14 006,41
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	Головино, Центральная улица ж/д ст. Санино, 9,20 км	Владимирская область, Александровский район, село Шимохтино	Владимирская область, деревня Жуклино, Александровский район
Местоположение	<30 км	<30 км Владимир	<30 км Кольчугино	<30 км Александров
Корректировка на местоположение, %		0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./сотка		10 925,00	12 485,71	14 006,41
Площадь, кв.м	133 168,00	112 000,00	7 000,00	15 600,00
Корректировка на площадь		0,00%	-7,00%	-7,00%
Скорректировочная цена, руб./сотка		10 925,00	11 611,71	13 025,96
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		10 925,00	11 611,71	13 025,96
Рельеф участка	Ровный	Ровный	Ровный	Ровный
Корректировка на рельеф		0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./сотка		10 925,00	11 611,71	13 025,96
Подъездные пути	Асфальтовый подъезд	Асфальтовый подъезд	Асфальтовый подъезд	Асфальтовый подъезд
Корректировка на транспортную доступность		0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./сотка		10 925,00	11 611,71	13 025,96
Абсолютная величина валовой корректировки, %		12,60%	19,60%	19,60%
Вес аналога		0,7568	0,6216	0,6216
Весовой коэффициент аналога		0,3784	0,3108	0,3108
Взвешенная цена за 1 сотку, руб.		4 133,78	3 609,05	4 048,61
Справедливая стоимость 1 базовой сотки, руб.	11 791,44			

ИГОВАЯ 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	4 981 800,00
2	33:02:000000:218	6 464 476,52	1,0	4 981 800,00
3	33:02:000000:225	6 464 476,52	1,0	4 981 800,00
4	33:02:000000:224	6 464 476,52	1,0	4 981 800,00
5	33:02:000000:223	6 464 476,52	1,0	4 981 800,00
6	33:11:080403:34	23 376 146,82	1,0	17 531 748,50
7	33:11:080403:33	54 551 069,07	1,0	43 023 437,56
8	33:11:080403:32	41 061 784,64	1,0	33 841 432,18
9	33:11:130205:75	17 458 765,84	1,0	13 093 804,31
10	33:11:080403:35	16 212 935,23	1,0	12 159 450,62
11	33:11:080326:158	22 349 327,06	1,0	16 761 649,57
12	33:11:080326:157	20 936 997,88	1,0	15 702 424,53
Итоговая справедливая стоимость, руб.				177 022 947,27

Источник информации: расчеты оценщика

Итоговая величина справедливой стоимости 12 (двенадцати) земельных участков сельскохозяйственного назначения, расположенных по адресу: Владимирская область, по состоянию на дату оценки, 07.06.2019 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	4 981 800,00
2	33:02:000000:218	38 000	4 981 800,00
3	33:02:000000:225	38 000	4 981 800,00
4	33:02:000000:224	38 000	4 981 800,00
5	33:02:000000:223	38 000	4 981 800,00
6	33:11:080403:34	148 682	17 531 748,50
7	33:11:080403:33	408 197	43 023 437,56
8	33:11:080403:32	287 000	33 841 432,18
9	33:11:130205:75	111 045	13 093 804,31

10	33:11:080403:35	103 121	12 159 450,62
11	33:11:080326:158	142 151	16 761 649,57
12	33:11:080326:157	133 168	15 702 424,53
Итоговая справедливая стоимость, руб.			177 022 947,27

Источник информации: расчеты оценщика

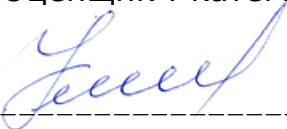
13.3. Итоговое заключение

Справедливая стоимость объектов недвижимого имущества – 12 (двенадцать) земельных участков сельскохозяйственного назначения, расположенных во Владимирской области, по состоянию на 07.06.2019, составляет:

177 022 947 рублей 27 копеек

**Сто семьдесят семь миллионов двадцать две тысячи
девятьсот сорок семь рублей 27 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 № 4
от «29» мая 2019 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 28700 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 2500 м. 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 1750 м. по направлению на юг от ориентира населенный пункт, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Владимирская область, Судогодский район, д. Овсянниково. Кадастровый номер: 33:11:080403:35	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 900 м. 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 320 м. 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 июня 2019 г.

12) **Срок проведения оценки:** с 29 мая 2019 г. по 07 июня 2019 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.

От Исполнителя

Генеральный директор


М.П. / Басос 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

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. М.П.


(подпись)

Серия 33 АЛ № 428707 


РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи: "20" сентября 2012 года

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

- Заявка на приобретение инвестиционных паев 13-01-1/0001 для физических лиц от 16.08.2012
- Акт приема-передачи недвижимого имущества от учредителя доверительного управления в оплату инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Кольчуга" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "УНИВЕР Менеджмент" от 04.09.2012

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

Вид права: Общая долевая собственность

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


(подпись)



Серия 33 АЛ № 428710


РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи: "20" сентября 2012 года

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

- Заявка на приобретение инвестиционных паев №13-01-1/0001 для физических лиц от 16.08.2012
- Акт приема-передачи недвижимого имущества от учредителя доверительного управления в оплату инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Кольчуга" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "УНИВЕР Менеджмент" от 04.09.2012

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

Вид права: Общая долевая собственность

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

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

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "19" сентября 2012 года сделана запись регистрации № 33-33-01/079/2012-135

Регистратор Тиханова Л. Н. м.п. 

Серия 33 АЛ № 428657 






РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи: "20" сентября 2012 года

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

- Заявка на приобретение инвестиционных паев №13-01-1/0001 для физических лиц от 16.08.2012
- Акт приема-передачи недвижимого имущества от учредителя доверительного управления в оплату инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Кольчуга" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "УНИВЕР Менеджмент" от 04.09.2012

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

Вид права: Общая долевая собственность

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

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

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "19" сентября 2012 года сделана запись регистрации № 33-33-01/079/2012-133

Регистратор Тиханова Л. Н. М.П.


(подпись)



Серия 33 АЛ № 428658






РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи: "20" сентября 2012 года

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

- Заявка на приобретение инвестиционных паев №13-01-1/0001 для физических лиц от 16.08.2012
- Акт приема-передачи недвижимого имущества от учредителя доверительного управления в оплату инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Кольчуга" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "УНИВЕР Менеджмент" от 04.09.2012

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

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для 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 2019 г. № 0159
Дата выдачи сертификата *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 (фамилия, имя, отчество индивидуального предпринимателя)

«ЭКСПЕРТНАЯ СТРАХОВАЯ ОЦЕНКА»

ИНН 7709205875

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

Срок действия сертификата с 12.03.2019 г. по 11.03.2020 г.

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

Срок действия сертификата продлен до)



505

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

ПОЛИС № 922/1494417663

к договору 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 «11» февраля 2019г.

Валюта страхования: Российские рубли

Страхователь:	Наименование организации / Экспертная страховая оценка АО Юридический адрес: 115419, г. Москва, ул. Орджоникидзе, д. 3 стр. 5 ОГРН. 107739069323 ИНН: 7709205875 E – mail info@esocom.ru тел. (495) 223-27-37 р/с 40702810006000038387 банк АО «ТЕМБР-БАНК», ДЮ «Центральный» БИК 044525166
1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут 20.02.2019г. по 24 часа 00 минут 19.02.2020г.
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:	501 000 000.00 (пятьсот один миллион) рублей, лимиты ответственности согласно Договору страхования
5. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
6. Страховая премия:	67 000.00 (шестьдесят семь тысяч) рублей
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно Договору страхования
8. Прилагаемые документы:	- Приложение 1: Заявление на страхование - Договор страхования гражданской ответственности №922/1494417663 от 11.02.2019г. - Правила страхования.
Представитель страховщика:	Гудиев Алан Игоревич
	Код 17019181

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

BLANK_RESO_POLIS_0318



АССОЦИАЦИЯ САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ
«СВОБОДНЫЙ ОЦЕНОЧНЫЙ ДЕПАРТАМЕНТ»

Включена в единый государственный реестр
саморегулируемых организаций оценщиков «20» мая 2013 года за № 0014

СВИДЕТЕЛЬСТВО

«06» апреля 2016 г.

Дата включения в реестр членов

№785

Регистрационный номер в реестре

Настоящим подтверждается, что

КЛИНОВА НАТАЛЬЯ ДМИТРИЕВНА

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

является членом Ассоциации саморегулируемой организации
оценщиков «Свободный Оценочный Департамент» и имеет право
осуществлять оценочную деятельность на территории Российской
Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной
деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г.

Президент
Ассоциации СРОО «СВОД»

Дата выдачи свидетельства 07.03.2019 г.



А.В. Лебедев

В случае прекращения членства данное свидетельство подлежит возврату в Ассоциацию СРОО «СВОД»
по адресу: 620100, г. Екатеринбург, ул. Ткачей, д.23 (БЦ «Clever Park»), офис 13, тел. 8 (800) 333-87-38

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 001614-1

« 25 » декабря 2017 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Клиновой Наталье Дмитриевне

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

от « 25 » декабря 2017 г. № 37

Директор



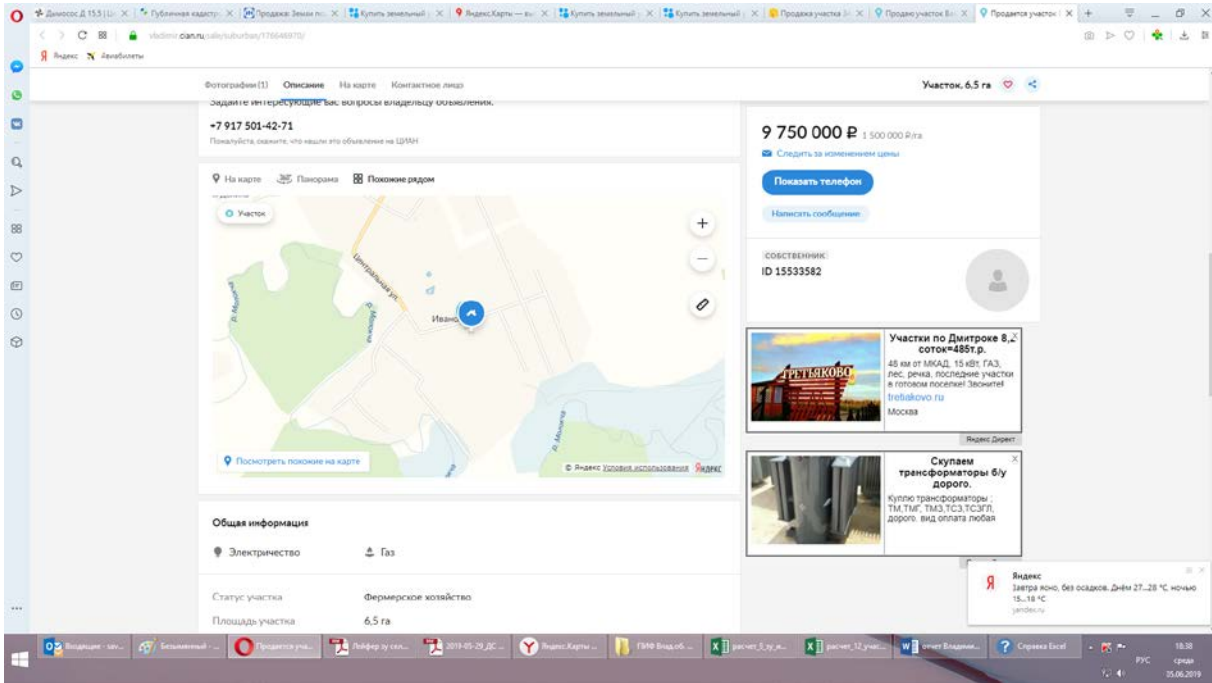
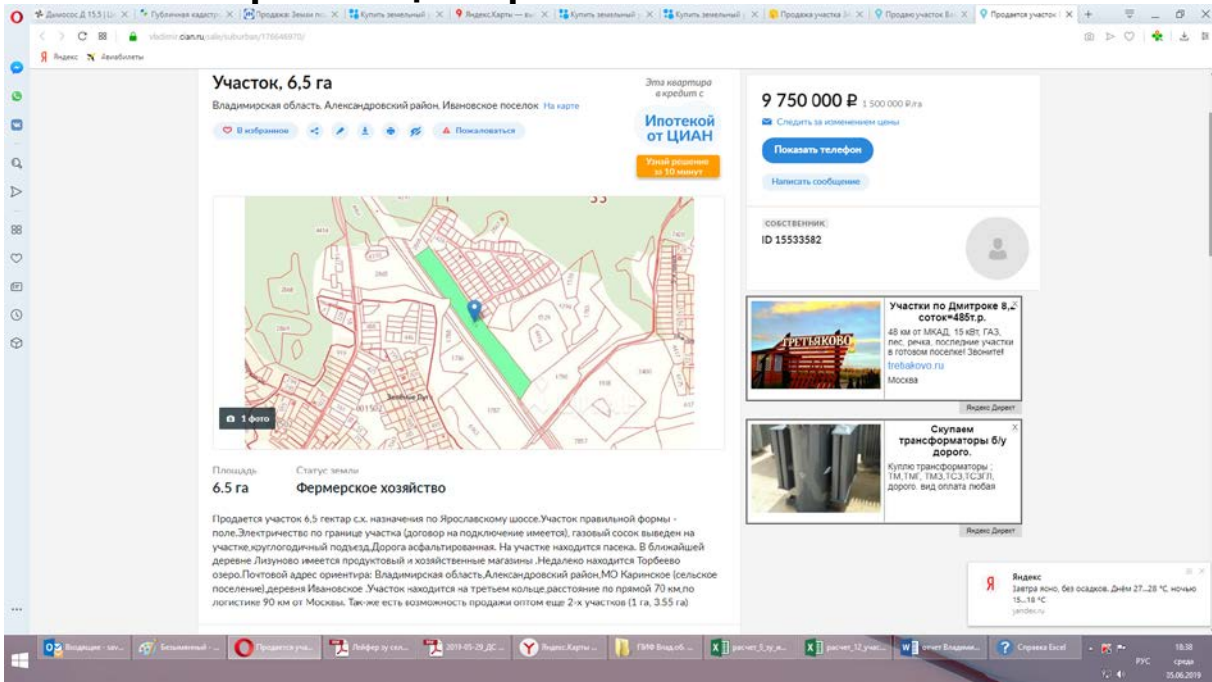
А.С. Бункин

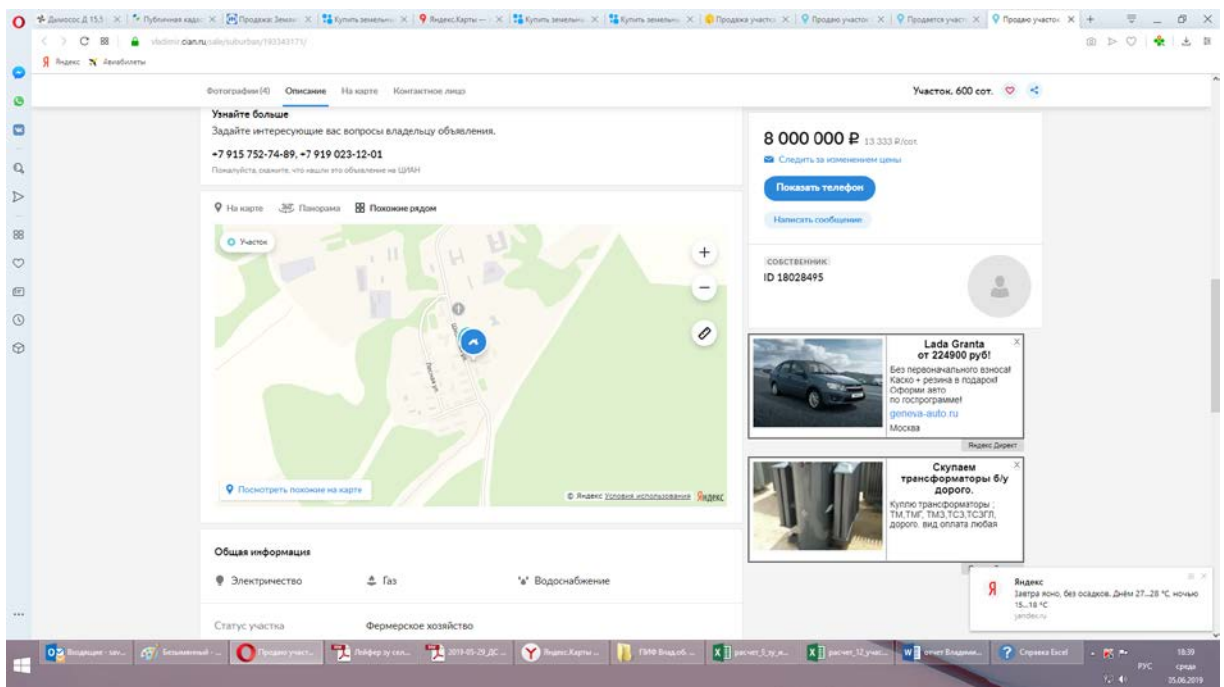
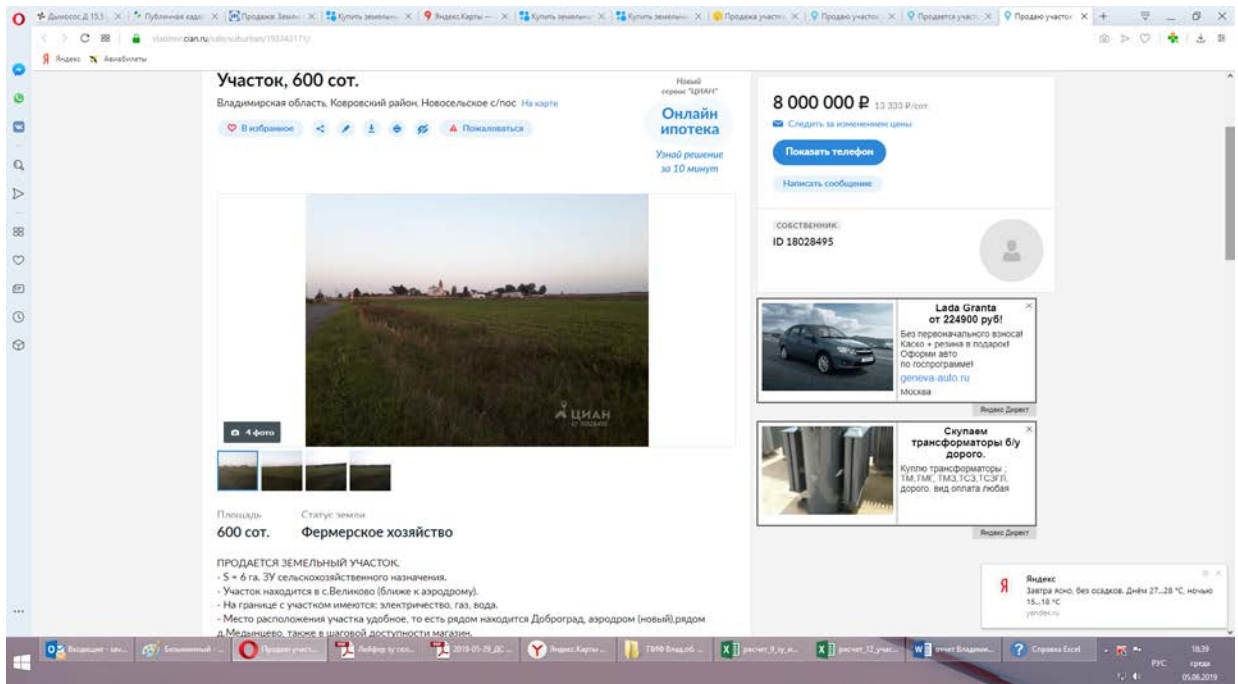
Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 25 » декабря 2020 г.

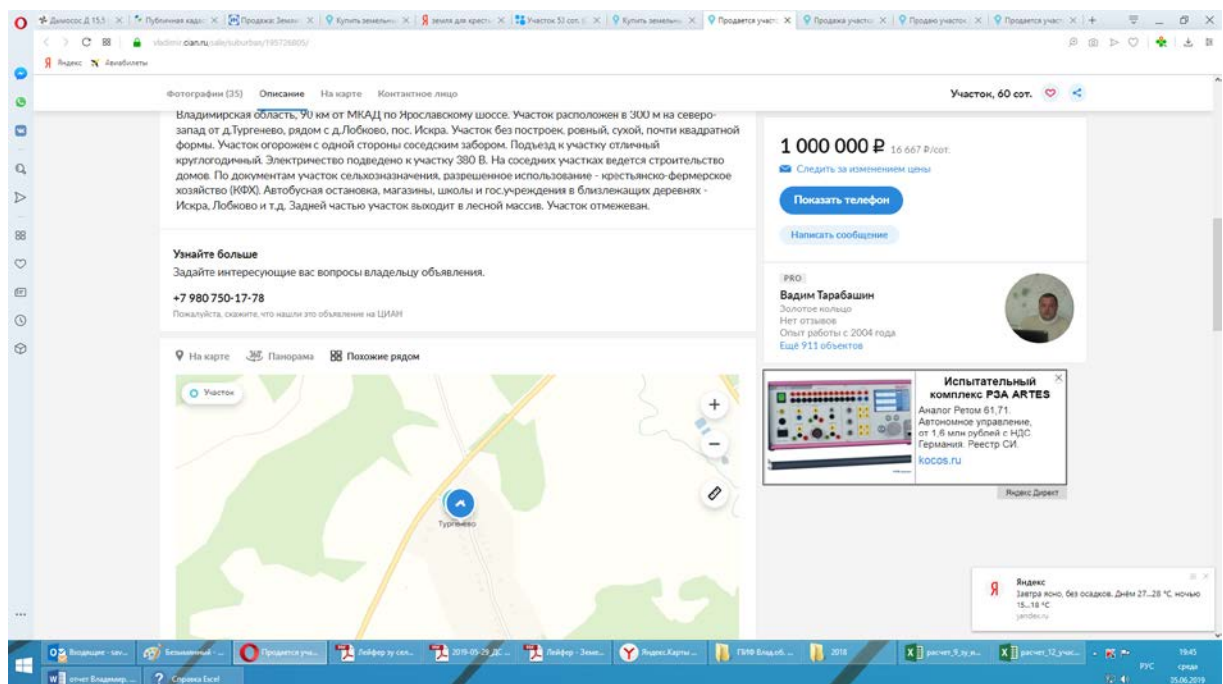
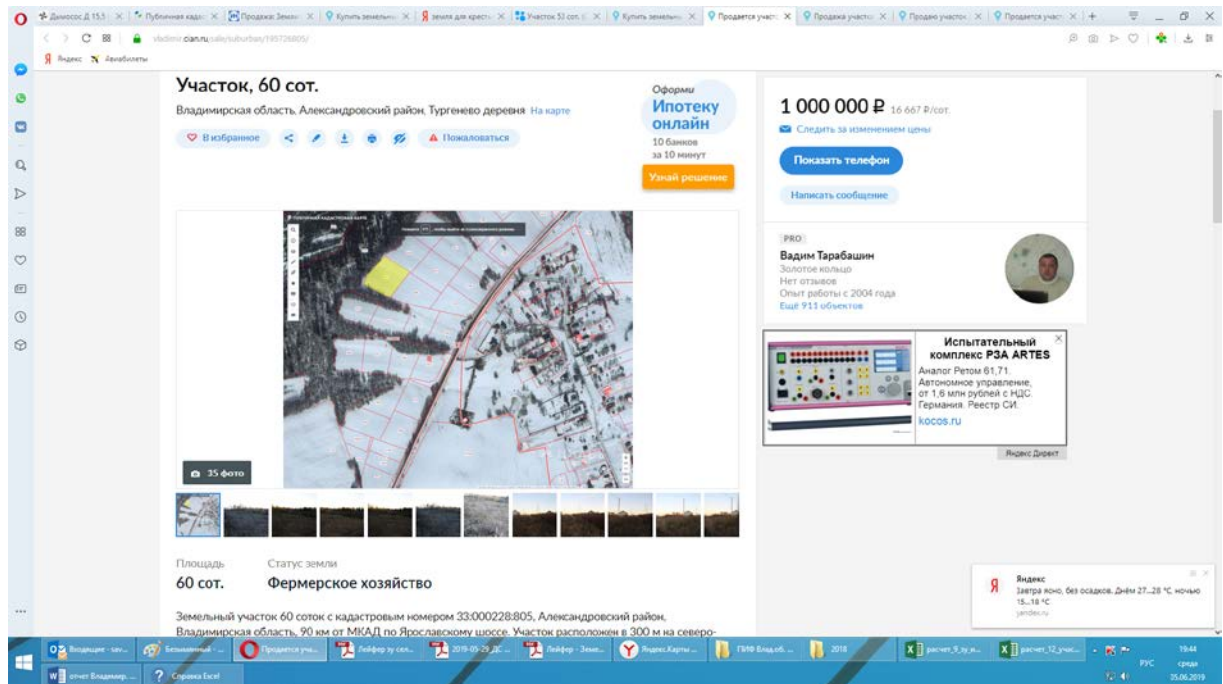
АО «Оризон», Москва, 2017 г., «Б». Лицензия № 06-05-003 ФНС РФ-ТЗ № 741. Тел.: (495) 726-47-42, www.oriizon.ru

Приложение № 4. Копии распечаток для объектов-аналогов

Аналоги сравнительного подхода для земель под организацию крестьянского хозяйства







Аналоги сравнительного подхода для земель под сельхоз. производство

