АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО
«ЭКСПЕРТНАЯ СТРАХОВАЯ ОЦЕНКА»
115419, г. Москва, ул. Орджоникидзе, д. 3, стр. 5, тел. (495) 223-27-37

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ
№ 0046-06/2020

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

Дата оценки: 05 июня 2020 г.

Дата составления отчета: 05 июня 2020 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»)

г. Москва
2020 г.

СОДЕРЖАНИЕ

ВВОДНАЯ ЧАСТЬ. 5
1. ИСПОЛНИТЕЛЬНОЕ РЕЗЮМЕ. 5
2. ПОСТАНОВКА ЗАДАНИЯ НА ОЦЕНКУ 3
2.1. Сведения о Заказчике 3
2.2. Сведения об Оценщике 3
2.3. Идентификационные данные других предполагаемых пользователей. 5
2.4. Цель оценки. 5
2.5. Вид определяемой стоимости. 5
2.6. Определение оцениваемого объекта, его состав и местоположение. 5
2.7. Назначение оценки. 7
2.8. Дата осмотра 7
2.9. Дата оценки. 7
2.10. Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки. 7
3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ. 8
4. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ. 9
5. БАЗА ОЦЕНКИ. 10
6. ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ. 10
6.1. Перечень информации, полученной от заказчика. 10
6.2. Перечень нормативно-правовых и справочных документов. 11
6.3. Перечень рыночной информации, собранной оценщиком, и её источники. 11
6.4. Методические материалы, использованные оценщиками. 11
7. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ПРОВЕДЕНИЯ РАБОТ. 11
ОБЩАЯ ЧАСТЬ. 13
8. АНАЛИЗ РЫНКА 13
8.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и в регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта 13
8.1. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект 13
8.2. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка к которым может быть отнесен оцениваемый объект 26
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. 44
9.3. Информация о текущем использовании объекта оценки. 44
9.4. Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость 44
10. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ. 46
10.1. Выбор потенциальных вариантов использования объекта. 48
10.2. Определение наиболее эффективного использования земельного участка без построек. 49
11. ПОДХОДЫ И МЕТОДЫ ОЦЕНКИ 50
11.1. Анализ и выбор подходов и методов для решения поставленной задачи. 50
12. ОЦЕНКА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ. 61
12.1. Теоретические основы сравнительного подхода. 61

12.2. Описание расчета справедливой стоимости земельных участков. 62
12.3. Описание объектов аналогов для расчета стоимости базовой стоимости земельного участка 63
12.4. Обоснование корректировок 66
12.5. Определение коэффициента вариации 70
12.6. Обоснование весовых коэффициентов для объектов-аналогов 70
ИГОВАЯ ЧАСТЬ 88
13. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ. 88
13.1. Описание процедуры согласования и обоснование выбора использованных весов. 88
13.2. Выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам 89
13.3. Итоговое заключение 90
Приложение № 1. Фотографии объекта оценки 91
Приложение 2. Задание на оценку, а также копии документов, предоставленных Заказчиком 95
Приложение № 4. Копии распечаток для объектов-аналогов 115

ВВОДНАЯ ЧАСТЬ.

1. ИСПОЛНИТЕЛЬНОЕ РЕЗЮМЕ.

В соответствии с Дополнительным соглашением №6 от 22.05.2020 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 Саморегулируемой организации Союза оценщиков «СИБИРЬ», 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, 05.06.2020 г., приведена в таблице ниже.

Таблица 1. Справедливая стоимость объектов оценки с учетом округления

№ п/п	Кадастровый номер оцениваемого объекта	Площадь объекта, кв.м	Справедливая стоимость, руб.
1	33:02:000000:219	38 000	4 655 000,00
2	33:02:000000:218	38 000	4 655 000,00
3	33:02:000000:225	38 000	4 655 000,00
4	33:02:000000:224	38 000	4 655 000,00
5	33:02:000000:223	38 000	4 655 000,00
6	33:11:080403:34	148 682	17 217 375,60
7	33:11:080403:33	408 197	39 676 748,40
8	33:11:080403:32	287 000	33 234 600,00
9	33:11:130205:75	111 045	12 859 011,00
10	33:11:080403:35	103 121	11 229 876,90
11	33:11:080326:158	142 151	16 461 085,80
12	33:11:080326:157	133 168	15 420 854,40
Итоговая справедливая стоимость, руб.			**169 374 552,10**

Справедливая стоимость объектов недвижимого имущества – 12 (двенадцать) земельных участков сельскохозяйственного назначения, расположенных по адресу: Владимирская область, по состоянию на 05.06.2020 г., составляет:

169 374 552,10 руб.
Сто шестьдесят девять миллионов триста семьдесят четыре тысячи пятьсот пятьдесят два рубля 10 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 Расчетный счет: 40701810100000001642 Наименование банка: Банк ГПБ (АО) г. Москва, БИК: 044525823, К/сч. № 30101810200000000823

2.2.	**Сведения об Оценщике**

Оценщик, работающий на основании трудового договора	Беклемишева Нина Ниловна Диплом о профессиональной переподготовке в области оценочной деятельности ПП №278157 выдан 28.03.2001 г. Международной академией оценки и консалтинга. Свидетельство о повышении квалификации № 271 от 12.03.2004 г., выдан Международной академией оценки и консалтинга; Свидетельство о повышении квалификации № 768 от 01.03.2007 г., выдан Международной академией оценки и консалтинга; Свидетельство о повышении квалификации № 1454 от 28.09.2010 г., выдан Международной академией оценки и консалтинга; Свидетельство о повышении квалификации

	№ 2170 от 27.02.2015 г., выдан Международной академией оценки и консалтинга; Членство в СРО – Саморегулируемая организация Союз оценщиков «СИБИРЬ» (СОЮЗ СРО «СИБИРЬ»). Адрес: 105064, г. Москва, ул.Садовая- Черногрязская, д.13/3, корпус 1, оф.12. Регистрационный номер 1220. Ответственность застрахована в СПАО «РЕСО-Гарантия», полис № 922/1550426729 период страхования с 08.06.2019 г. по 07.06.2020 г., лимит ответственности 10 000 000 (десять) миллионов рублей. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» № 004011-1 от 28.02.2018 г., сроком действия до 28.02.2021 г. Почтовый адрес оценщика: 115419, г. Москва, ул. Орджоникидзе, д. 3, стр. 5. Адрес электронной почты: info@esocom.ru. Номер контактного телефона: 8-495-223-27-37 Стаж работы в оценочной деятельности – с 1996 года.

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 13.03.2020 г.

Сведения о страховом полисе	Полис РЕСО-ГАРАНТИЯ № 922/1679452939 от 20.02.2020 г. По 19.02.2021 г. Страховая сумма 501 млн. руб.

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

2.3. Идентификационные данные других предполагаемых пользователей.

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

2.4. Цель оценки.

Оценка справедливой стоимости.

2.5. Вид определяемой стоимости.

Справедливая стоимость.

2.6. Определение оцениваемого объекта, его состав и местоположение.

Таблица 2. Определение оцениваемого объекта, его состав и местоположение

№ п/п	Местоположение объекта оценки	Кадастровый номер	Общая площадь, кв.м.	Категория/ВРИ
1	Участок находится примерно в 1780 м. по направлению на северо-запад от ориентира жилой дом, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Владимирская область, Киржачский район, д. Илькино, ул. Центральная, д. 60	33:02:000000:219	38 000	категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для организации крестьянского хозяйства
2	Участок находится примерно в 1760 м. по направлению на северо-запад от ориентира жилой дом, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Владимирская область, Киржачский район, д. Илькино, ул. Центральная, д.	33:02:000000:218	38 000	категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для организации крестьянского хозяйства

	60			
3	Участок находится примерно в 1320 м. по направлению на северо-запад от ориентира жилой дом, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Владимирская область, Киржачский район, д. Илькино, ул. Центральная, д. 93	33:02:000000: 225	38 000	категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для организации крестьянского хозяйства
4	Участок находится примерно в 1480 м. по направлению на северо-запад от ориентира жилой дом, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Владимирская область, Киржачский район, д. Илькино, ул. Центральная, д. 93	33:02:000000: 224	38 000	категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для организации крестьянского хозяйства
5	Участок находится примерно в 1620 м. по направлению на северо-запад от ориентира жилой дом, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Владимирская область, Киржачский район, д. Илькино, ул. Центральная, д. 93	33:02:000000: 223	38 000	категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для организации крестьянского хозяйства
6	Участок находится примерно в 880 м. по направлению на юг от ориентира населенный пункт, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Владимирская область, Судогодский район, д. Овсянниково	33:11:080403: 34	148 682	категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства
7	Участок находится примерно в 1070 м. по направлению на юго-запад от ориентира населенный пункт, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Владимирская область, Судогодский район, д. Овсянниково	33:11:080403: 33	408 197	категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства
8	Участок находится примерно в 1050 м. по направлению на юго-запад от ориентира населенный пункт, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Владимирская область, Судогодский район, д. Овсянниково	33:11:080403: 32	287 000	категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства
9	Участок находится примерно в 2500м. по направлению на северо-запад от ориентира	33:11:130205: 75	111 045	категория земель: земли сельскохозяйственного назначения,

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

Источник информации: задание на оценку

2.7. Назначение оценки.

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

2.8. Дата осмотра

В связи с тем, что осмотр оцениваемого объекта производился 07 июня 2018 г., и по данным Заказчика на дату оценки он не подвергался каким-либо изменениям, повторный осмотр не производился.

2.9. Дата оценки.

05.06.2020 г.

2.10. Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки.

- Дополнительное соглашение №6 от 22.05.2020 г. к Договору № 1788 от 28 ноября 2017 г.
- Задание на оценку от 22.05.2020 г.

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 Саморегулируемой организации Союз оценщиков «СИБИРЬ».

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 22.05.2020 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 оценщиком, и её источники.

1. Политическая и социально-экономическая обстановка РФ и её влияние на рынок недвижимости (https://statrielt.ru/arkhiv-analizov)
2. Анализ рынка земельных участков Владимирской области (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, 2018 г.
3. Л.А. Лейфер. «Справочник Оценщика недвижимости. Земельные участки сельскохозяйственного назначения». Нижний Новгород. ПЦФКО, 2018 г.
4. 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 Владимирской области

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

Картина деловой активности за апрель 2020 года [1]
Экономическая активность

ВВП в апреле 2020 года, по оценке Минэкономразвития России, снизился на 12,0 % г/г (март – рост на 0,8 % г/г, 1кв20 – 1,6 % г/г, 2019 г. – 1,3 % г/г). Введение с 30 марта режима нерабочих дней на территории России в целях борьбы с распространением новой короновирусной инфекции, а также сохранение негативной внешнеэкономической конъюнктуры и карантинных мер в странах – торговых партнерах обусловили снижение экономической активности как в базовых отраслях, так и в секторе услуг. Снижение ВВП за 4 месяца оценивается на уровне -1,9% г/г.

Наибольший спад в апреле наблюдался в секторах экономики, ориентированных на потребительский спрос.

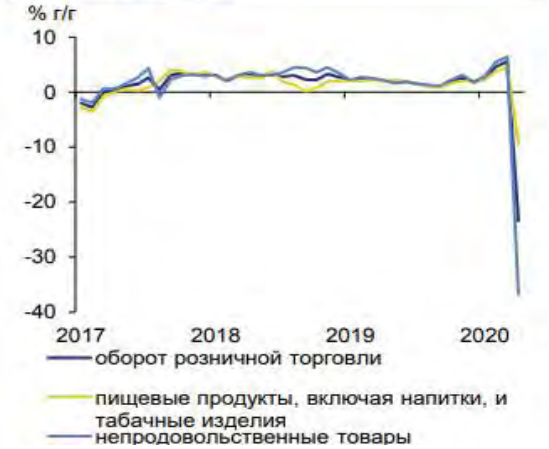
Существенный вклад в снижение ВВП в апреле внесло падение в сфере потребительских услуг. Объем платных услуг, предоставленных населению, сократился в апреле на 37,9 % г/г (-5,4 % г/г месяцем ранее), что связано с ограничениями деятельности в сфере досуга, культуры и спорта, а также бытовых услуг.

Снижение оборота розничной торговли на -23,4 % г/г в наибольшей степени обусловлено падением в сегменте непродовольственных товаров (-36,7 % г/г после +6,4 % г/г в марте), в том числе продаж новых легковых автомобилей (-72,4 % г/г, по данным Ассоциации европейского бизнеса). Менее существенное снижение наблюдалось по обороту продовольственных товаров – на 9,3 % г/г (+4,7 % г/г месяцем ранее). По оценке Минэкономразвития России, снижение оборота в торговле замедлится уже во II квартале 2020 года по мере снятия ограничительных мер, связанных с распространением новой коронавирусной инфекции.

Рис. 1. ВВП в апреле ожидаемо показал снижение



Рис. 2. Среди базовых отраслей наибольший отрицательный вклад внесла торговля



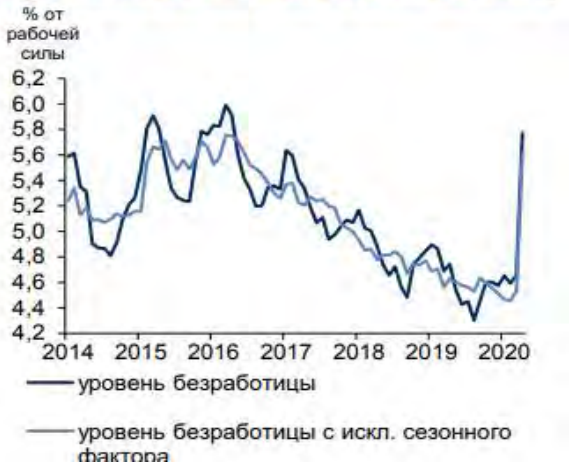
[1] *https://www.economy.gov.ru/material/file/153d3784c10e3d2475e177b296d601b7/200528_.pdf*

В базовых отраслях, за исключением торговли, масштаб падения оказался более умеренным. Промышленное производство1 в апреле продемонстрировало спад на 6,6 % г/г – меньше как консенсус-прогнозов, так и показателей других стран в период действия карантинных ограничений. Темпы снижения грузооборота транспорта несколько замедлились (-6,0 % г/г в апреле после -6,7 % г/г в марте). Объем строительных работ продемонстрировал умеренное падение (-2,3 % г/г).

Рис. 3. В строительном секторе наблюдалось умеренное снижение



Рис. 4. Уровень безработицы в апреле увеличился до 5,6 % sa от рабочей силы



Показатели деловой активности

в % к соотв. периоду предыдущего года	апр.20	1кв20	мар.20	фев.20	янв.20	2019
ВВП	**-12,0***	**1,6**	**0,8***	**2,6***	**1,6***	**1,3**
Сельское хозяйство	**3,1**	**3,0**	**3,0**	**3,1**	**2,9**	**4,0**
Строительство	**-2,3**	**1,1**	**0,1**	**2,3**	**1,0**	**0,6**
Розничная торговля	**-23,4**	**4,3**	**5,6**	**4,6**	**2,6**	**1,9**
Грузооборот транспорта	**-6,0**	**-3,8**	**-6,7**	**-0,4**	**-3,8**	**0,6**
Промышленное производство	**-6,6**	**1,5**	**0,3**	**3,3**	**1,1**	**2,3**
Добыча полезных ископаемых	**-3,2**	**0,0**	**-1,7**	**2,3**	**-0,4**	**2,5**
добыча угля	-6,9	-7,5	-8,1	-5,4	-8,8	1,6
добыча сырой нефти и природного газа	-1,1	0,3	-1,6	2,7	0,0	2,5
добыча металлических руд	1,1	1,3	-1,3	3,0	2,4	3,7
добыча прочих полезных ископаемых	-51,6	-7,4	-2,7	-6,3	-12,9	2,4
Обрабатывающие производства	**-10,0**	**3,8**	**2,6**	**5,0**	**3,9**	**2,6**
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	**-1,9**	**-2,4**	**-2,2**	**-0,2**	**-4,7**	**0,0**
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	**-11,4**	**-1,2**	**-3,1**	**-1,4**	**1,0**	**-5,2**

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Картина инфляции. Май 2020 года

В апреле 2020 г. инфляция составила 0,8 % м/м после 0,6 % м/м в марте, с исключением сезонного фактора – 0,7 % м/м SA (0,5 % м/м SA в марте). В годовом выражении потребительские цены выросли на 3,09% г/г (2,54 % г/г в марте).

По оценке Минэкономразвития России, рост темпов инфляции был связан преимущественно со скачком валютного курса в марте. В настоящее время курс национальной валюты стабилизировался, давление с его стороны на инфляцию снижается. Нормализации динамики цен будет также способствовать сокращение повышенного потребительского спроса на отдельные товары, которое было также зафиксировано в марте. Таким образом, потенциал роста инфляции за счет указанных факторов близок к исчерпанию.

Так, по данным еженедельного наблюдения за ценами, уже на последней неделе апреля и первой неделе мая темпы роста цен по отношению к предыдущей неделе стабилизировались на уровне 0,1 %. В мае темпы инфляции ожидаются на уровне 0,4–0,6 % м/м, годовая инфляция оценивается в диапазоне 3,2–3,4 % г/г.

Сезонные факторы и повышенный спрос на отдельные товары обусловили ускорение продовольственной инфляции в апреле (до 1,5 % м/м SA после 0,8 % м/м SA в марте, в годовом выражении – до 3,5 % г/г с 2,2 % г/г в марте)

В сегменте продовольственных товаров за исключением плодоовощной продукции инфляция составила 0,9 % м/м SA после 0,8 % м/м SA в марте. Так, выросли цены на отдельные товары длительного хранения (крупы и макаронные изделия, сахар). Рост цен на непродовольственные товары и нерегулируемые услуги в апреле оставался сдержанным.

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 в январе-апреле 2020 года[2]



[2] *https://vladimirstat.gks.ru/folder/56934*

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, а также проанализировал рынок продажи аналогичных участков на декабрь 2019 г.

Анализ российского рынка земли сельхозназначения[3]

Сделки с землей — это один из главных драйверов рынка M&A в агросекторе. Основную роль играют крупные агрохолдинги, которые располагают достаточной финансовой базой для расширения своих земельных банков, также в последние годы к ним примкнули новые непрофильные игроки. У последних также есть значительные ресурсы и желание быстро аккумулировать крупные активы. Интерес на рынке будет сохраняться при достаточном уровне спроса и предложения. Спрос будет зависеть от финансового положения компаний и возможности кредитоваться по приемлемым ставкам, предложение — от наличия достаточного объема подходящих земельных участков.



Однако сейчас довольно тяжело найти большой ликвидный земельный актив. Предложение ограничено, хорошие участки в основном уже принадлежат крупным игрокам, поэтому поиск идет среди небольших землевладельцев. В то же время на рынке иногда появляются серьезные предложения, но они больше связаны с вынужденной продажей. Другой вариант — предложение больших массивов земель в регионах, которые не очень привлекают покупателей, например в Пензенской области.

Говорить о большом выборе сельхозземель сейчас не приходится, например, если раньше покупатели не брали залежные участки, то сейчас приобретают и их, в том числе с лесами. Смотрят уже не на бонитет и на то, чтобы поле было ровным, а на другие критерии: может быть, это залежь, но близко к дороге, или участок граничит с полем, которое уже принадлежит компании. При этом размер предлагаемых для продажи активов уменьшился, сделок, когда покупается сразу 15-20 тыс. га, почти нет, если речь не идет о банкротстве предприятия.

[3] https://www.agroinvestor.ru/analytics/article/29586-dengi-ukhodyat-v-zemlyu/

Число предложений крупных лотов земли (от 10 тыс. га) значительно сократилось по сравнению с 2015—2016 годами, когда резкое падение курса рубля и макроэкономическая неопределенность, а также спекуляции на тему земельного законодательства вынудили уйти с рынка иностранных собственников.

Сейчас на продажу выставляются несколько достаточно крупных игроков с сотнями тысяч гектаров земли. Однако хороших компаний как объектов сделок на рынке немного, и хотя предложение активов в 2017—2018 годах увеличилось, качественных существенно не прибавилось. Причина очевидна: в большинстве случаев качественный актив (хорошие компактно расположенные земли, обеспеченность техникой, хранилищами, высокий уровень технологии и культуры производства) приносит высокий доход, и у его владельца редко возникает желание продать бизнес.

Предложение земель в России очень большое, хотя, конечно, лучшие участки уже распределены и находятся в руках крупных холдингов. Но можно взять поля похуже, инвестировать в мелиорацию, удобрения и в итоге получить даже более хороший результат. Однако понятно, что если говорить о покупке земли близко к портам, в Краснодарском крае или в наиболее привлекательных регионах Черноземья, то найти вариант почти невозможно, хотя спрос на эти регионы есть и будет. С географической точки зрения чем ближе участки к портам, тем меньше вероятность их купить, причем это актуально не только для Юга: например, в Воронежской области земля доступнее, чем на Кубани, а в Тамбовской подобрать актив проще, чем в Воронеже.

BEFL ежегодно составляет рейтинг крупнейших владельцев сельхозземель, и каждый год в нем появляются новые игроки, которые давно работают, но малоизвестны. В списке прошлого года было более 50 компаний, владеющих более чем 100 тыс. га, непубличны еще около нескольких десятков. Также есть примерно 30-40 компаний с площадью немного менее 100 тыс. га. Хотя прозрачных компаний в отрасли практически нет, так или иначе обо всех крупных бенефициарах рынок знает. Работать не на виду у рынка, контролируя большой земельный банк, сейчас практически невозможно.
Земли ставятся на учет, компании должны платить налоги, собрать даже 100 тыс. га только из муниципальных земель по договоренности с администрациями невозможно — у них нет таких ресурсов. А участки, взятые в аренду или приобретенные в собственность, можно отследить и при желании найти конечного бенефициара, даже если активы оформлены на большое число компаний.

Критерии оценки активов

При выборе земельных активов для покупки компании в первую очередь обращают внимание на расположение участка: обычно их привлекают предложения из регионов, где у них уже функционирует бизнес. Также важно, чтобы район был хорошим по климатическим и почвенным показателям. Следующий критерий — юридическая чистота актива и отсутствие обременений.

Когда «Ратум» проводит аудит земель для крупных агрохолдингов, то, поскольку в основном сделки проходят на вторичном рынке, составляется историческая справка участка: как и насколько законно он формировался, какие при этом были риски и есть ли они сейчас.



Например, сейчас немаловажную роль в развитии рынка сельхозземель стали играть ошибки или нарушения законодательства, допущенные при оформлении участков в начале 2000-х, когда шли крупные скупки паев. В результате сейчас игроки, у которых есть хорошая юридическая поддержка, могут отменить давние сделки купли-продажи земель, если им удается выяснить и доказать, что, например, паи скупал человек, который получил земельную долю через залоговые обязательства, а фактически не был дольщиком.

Однако сейчас все реже приходится слышать о том, что земля юридически не оформлена. С момента принятия Земельного кодекса и закона об обороте сельхозземель накопилась уже критическая масса позитивных изменений, которые позволяют совершать законные сделки с большими массивами, с правами аренды земли.

Кроме того, для растениеводческих компаний имеет значение расположение участков — лучше, если они формируют крупные пулы, а не рассредоточены. Затем специалисты смотрят, обрабатываются ли земли, что выращивается, какой севооборот и технологии, есть ли в хозяйстве техника и специалисты. Покупателям, в частности крупным агрохолдингам, более интересно приобретение отдельно земли. У них есть собственный парк техники, технологии, персонал, выстроенные бизнес-процессы, так что обычно никто не хочет брать на себя финансовые обязательства приобретаемой компании. На нашем рынке еще не сложилась модель продажи активов из расчета финансовых показателей. Скорее, покупают отдельно земли, производственные мощности, что объясняется тем, что хорошие активы почти не продаются, а проблемный бизнес не оценивается по своему нереализованному потенциалу.

Ситуация с подбором подходящих сельхозземель различается в зависимости от региона. Например, в Краснодарском крае свободной земли мало, почти вся она освоена. А вот в Нижегородской области есть регулярные предложения из разных районов о продаже сельхозпредприятий. Крупные участки на продажу есть всегда. При решении о покупке все упирается в цену и в географическое расположение площадки. Также могут возникнуть дополнительные условия: например, сохранение на предприятии стада КРС. В Новгородской области землю найти еще проще, и стоить она будет ощутимо дешевле, но это зона рискованного земледелия, поэтому растениеводство там развито меньше, чем в средней полосе.

По мнению экспертов, крупные земельные участки на рынке сейчас встречаются довольно редко, при этом их стоимость обычно выше рыночной, так как эти земли включены в севооборот.



Спекулятивные стратегии уже не актуальны

Непрофильных инвесторов сельхозземли сейчас могут привлекать, только если они планируют заниматься агробизнесом, обрабатывать их, чтобы получать доход, или если есть намерение перевести участки в другую категорию и, например, строить объекты недвижимости. Те времена, когда инвесткомпании или банки покупали землю для того, чтобы потом перепродать дороже, прошли. Конечно, возможны исключения, когда у непрофильного инвестора оказываются какие-то уникальные земли, которые привлекают агрохолдинги, однако последние намного лучше знают этот рынок и в большинстве случаев могут найти альтернативные варианты, добавляет эксперт.

Что будет с ценами

В течение 2017 года определенный интерес к покупке земли сохранялся даже тогда, когда стало ясно, что год в целом для аграриев скорее неудачный. В значительной мере он подогревается непрофильными инвесторами и будет сохраняться еще некоторое время, поскольку средняя стоимость земли в России по сравнению с сопоставимыми рынками остается относительно низкой, хотя и произошла коррекция вверх из-за колебаний курса рубля в 2014—2015 годах.

В 2014—2016 годах практически во всех регионах наблюдался рост цен на землю, который остановился 2017-м.

Цены в лучших районах юга находятся в диапазоне 180-200 тыс. руб./га, центра России — на уровне 50-70 тыс. руб./га. Цены на землю в 2017 году достигли своих пиковых значений, и с осени наблюдается их снижение на 10-15% и даже более на фоне появления достаточно большого количества новых предложений. Причем реальные цены сделок отличаются от первоначальных ожиданий продавца еще больше — на 20-30%. Сейчас появилась возможность выбирать лучшие по качеству и наиболее подходящие по местоположению земли.



Как правило, к стоимости земли добавляются другие затраты, в частности на логистику: бывает, что до поля не так просто добраться и вывезти с него урожай без потерь. Если бы не приходилось учитывать эти расходы на перспективу, то, возможно, земля стоила бы дороже. При этом кадастровая стоимость земли иногда существенно выше, чем по сделкам.

Перспективы развития рынка

Рынок сельхозземли в России огромен — это десятки миллионов гектаров, и процесс перехода как крупных массивов, так и относительно небольших кластеров от одного владельца к другому будет идти постоянно. Причем это будут как сделки консолидации, так и разделения больших активов на

отдельные кластеры. Основной фактор, который будут принимать во внимание — это доходность и эффективность. Если доходность в отрасли будет снижаться, то участники рынка неминуемо пересмотрят свои стратегии. Будет идти достаточно стандартный процесс увеличения активов под контролем сильных успешных игроков. Причем это могут быть и небольшие региональные компании, которые научились извлекать хороший доход даже при низких ценах на основные агротовары.

Однако снижение доходности в отрасли неминуемо приведет к ухудшению финансового состояния значимой доли игроков, продолжает эксперт. Ряд владельцев агрокомпаний не захотят оставаться в бизнесе при меньшей, чем ранее, прибыльности, поэтому и крупные активы будут менять владельцев, в том числе вероятно их разделение между разными покупателями, особенно если земля находится в разных регионах, рассуждает Новоселов. «Земля — основной и главный ресурс для всей отрасли, причем не только для растениеводства, но и для животноводства. Потенциал развития АПК еще далеко не исчерпан, поэтому земля всегда будет в центре внимания во многих инвестпроектах.

В перспективе некоторые крупные холдинги продолжат соревноваться за размер земельных банков, однако тех, кто не думает об экономике, становится все меньше. Сельское хозяйство — рисковый бизнес, и вопросы эффективного использования сельхозугодий будут заставлять игроков оптимизировать их. Например, если у компании есть отдаленное хозяйство, которое сложно контролировать, то логичнее его продать или обменяться с другим игроком, у которого как раз есть интерес в этом регионе. Тем не менее еще сохраняется стратегия скупать как можно больше земли, так что в ближайшие три-четыре года может пройти очередная волна банкротств компаний, которые не справились с бизнесом.

Приоритетные регионы

Традиционно в фокусе инвесторов земля Черноземья и южных регионов. Наиболее привлекательными регионами являются Краснодарский край, примыкающие к нему районы Ростовской области и Ставрополья, черноземные области Центрального федерального округа. Также интересны Тульская, Орловская и Калужская области. Однако инвесторов стали привлекать и те регионы, на которые ранее они не смотрели, например та же Рязанская область, хотя несколько лет назад все стремились в Центральное Черноземье. В перспективе должен неплохо развиваться рынок сельхозземель в Приволжье, особенно если ориентировать производство на внутренний рынок: там неплохие почвы, при этом большое население плюс близость крупных городов.

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.	Стоимость предложения, руб.	Стоимость руб. за 1 кв.м.	Описание	Источник информации
1	Владимирская область, Александровский район, Ивановское поселок	65000	9 750 000	150	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.Почтовой 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)	https://vladimir.cian.ru/sale/suburban/176646970/
2	Владимирская область, Ковровский район, Новосельское с/пос	60000	8 000 000	133	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.cian.ru/sale/suburban/193343171/
3	Владимирская область, Александровский район, Крутец деревня	7800	1 100 000	141	Земельный участок 78 соток состоит из двух смежных участков - 50 соток с кадастровым номером 33:01:001230:2116 и 28 соток с кадастровым номером 33:01:001230:2117 - продаются естественно сразу два участка. Категория земель - сельскохозяйственного	https://vladimir.cian.ru/sale/suburban/207770360/

					назначения, разрешенное использование - для ведения крестьянского фермерского хозяйства. Электричество по границе участков - выделяется 15 кВт, можно подключить 380 Вольт. Стоимость подключения - 550 рублей тех.условия и 15 тысяч рублей работа электрика. Газ присутствует в основной деревне - от участков до газа около 500 метров. Подъезд круглогодичный, зимой дорога чистится. Участки заросли молодыми и не очень соснами и березами, так же небольшая часть участка 50 соток под склон, что делает участок интересным, ландшафтным	
4	Владимирская область, Киржачский район ж/д ст. Илейкино, 2,70 км	72000	7 000 000	97	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/8543885006363275264/
5	Владимирская область, Александровский район, деревня Бухары	26800	4 600 000	172	Продажа земельного участка в Александровском районе Владимирской области, на территории деревни Бухары. Общая площадь - 2.68 Га. По краю участка - река Передышка. Асфальт до участка. Газ и электричество по границе, ЖД станция Струнино - 4 км.	https://www.invst.ru/prodaja/zemli_selkhoznaznacheniya/uchastok_u_reki_2_68_ga_vladimirskaya_oblast_bukhary/
6	Владимирская область, село Горицы, Суздальский район	315000	31 500 000	100	Продажа земельного участка сельскохозяйственного назначения (идеально под теплицы), общая площадь 31,5 га, с возможностью межевания. Участок ровный с небольшой порослью, вдоль участка асфальтированная дорога 800 метров. Электричество на участке 6 КВт. Газ магистральный - 1,5 км.	https://www.invst.ru/prodaja/zemli_selkhoznaznacheniya/zemlya_selkhoznaznacheniya_v_poselke_goritsy_31_5_ga/
7	деревня Зелени,	315000	37 800 000	120	Продается земельный участок сельскохозяйственного	https://realty.ya

	Суздальский район, Владимирская область				назначения во Владимирской области, деревня Зелени, Суздальский район. Участок асположен вдоль областной дороги Владимир - Юрьев-Польский. Возможно использование под КФХ или дачную застройку. Возможно подведение всех коммуникаций. Получена лицензия на бурение скважины. Асфальтированный подъезд к участку, 7 км до г. Владимир.	ndex.ru/offer/16580595841941595568/
8	Владимирская область д. Багриново	10000	1 000 000	100	Продаю земельный участок 100 соток, около д. Багриново Суздальский район, недалеко от г. Владимира, участок ровный, просторный, широкий, имеет статус - для ведения крестьянско-фермерского хозяйства. Подъезд хороший круглый год, свет рядом, возможно подведение газа, транспортное сообщение хорошее, местность очень красивая, рядом растёт лес.	https://www.avito.ru/vladimir/zemelnye_uchastki/uchastok_100_sot._snt_dnp_1701155308
			Среднее значение	127		
			Минимальное	97		
			Максимальное	172		

Таблица 4. Анализ фактических данных цен предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка (земли под сельскохозяйственное производство)

	Адрес	Площадь, кв.м.	Стоимость предложения, руб.	Стоимость руб. за 1 кв.м.	Описание	Источник информации
1	Владимирская область, Александровский район, село Шимохтино	7000	1 000 000	143	Земельный участок сельхозназначения для сельскохозяйственного производства	https://www.avito.ru/kolchugino/zemelnye_uchastki/uchastok_70_sot._snt_dnp_1449719226
2	Владимирская область, деревня Жуклино, Александровский район	15600	2 500 000	160	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	https://www.invst.ru/prodaja/zemli_selkhoznaznacheniya/zemlya_selkhoznaznacheniya_v_zeleni_31_5_ga/
3	Головино, Центральная	112000	14 000 000	125	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/28

	улица ж/д ст. Санино, 9,20 км					0844236711957 5809/
4	Киржачский район ж/д ст. Илейкино, 2,70 км	72000	7 000 000	97	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/854385500636327 5264/
5	Владимирская область, Александровский район, деревня Бухары	26800	4 600 000	172	Продажа земельного участка в Александровском районе Владимирской области, на территории деревни Бухары. Общая площадь - 2.68 Га. По краю участка - река Передышка. Асфальт до участка. Газ и электричество по границе, ЖД станция Струнино - 4 км.	https://www.invst.ru/prodaja/zemli_selkhoznaznacheniya/uchastok_u_reki_2_68_ga_vladimirskaya_oblast_bukhary/
6	Владимирская область, село Горицы, Суздальский район	315000	31 500 000	100	Продажа земельного участка сельскохозяйственного назначения (идеально под теплицы), общая площадь 31,5 га, с возможностью межевания. Участок ровный с небольшой порослью, вдоль участка асфальтированная дорога 800 метров. Электричество на участке 6 КВт. Газ магистральный - 1,5 км.	https://www.invst.ru/prodaja/zemli_selkhoznaznacheniya/zemlya_selkhoznaznachen iya_v_poselke_goritsy_31_5_ga/
7	деревня Свинкино, Александровский район, Владимирская область	76000	5 000 000	66	Продажа земельного участка под сельское хозяйство, Владимирская область, Александровский район, рядом с д. Свинкино. Асфальтированная дорога по границе. Электричество рядом, есть возможность подключения. Кадастровый номер: 33:01:00710:374.	https://www.invst.ru/prodaja/zemli_selkhoznaznacheniya/selkhozzemlya_v_aleksandrovskom_rayone_7_6_ga_svinkino/
8	поселок Колокша, Собинский район,	60000	5500000	92	Продажа земельного участка под сельхозпроизводство в Собинском районе Владимирской области. Участок	https://www.invst.ru/prodaja/zem

	Владимирская область				располагается в 500 м от ст.Колокша. Удобный асфальтированный подъезд. Документы готовы к сделке.	li_selkhoznaznacheniya/selkhozzemlya_6_ga_v_kolokshe_/
Среднее значение				118		
Минимальное				66		
Максимальное				172		

Также, оценщиком было выявлено, что сроки экспозиции участков, схожих с объектом оценки составляют от 6 до 19 месяцев. В большинстве случаев срок экспозиции превышает 12 мес. и стремится к максимальному значению, заставляя собственников снижать стоимость участка.

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
	Удаленность от крупных населенных пунктов	До 30 км., свыше 30 км.
	Наличие свободного подъезда к участку	Свободный подъезд / затрудненный подъезд
	Асфальтирование участка	Есть/ Нет
Физические характеристики	Общая площадь	С/х производство, кфх и т.д.
	Вид разрешенного использования	Ровный рельеф/Изъяны рельефа
	Рельеф	Равнинный/холмистый

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 97 руб. до 172 руб. за кв.м.;
- Согласно анализу фактических данных о ценах предложений по продаже земельных участков под сельскохозяйственное

производство, диапазон цен предложений находится от 66 руб. до 172 руб. за кв.м.

- Сроки экспозиции участков, схожих с объектом оценки составляют от 6 до 19 месяцев. В большинстве случаев срок экспозиции превышает 12 мес. и стремится максимальному значению, заставляя собственников снижать стоимость продажи участка.

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

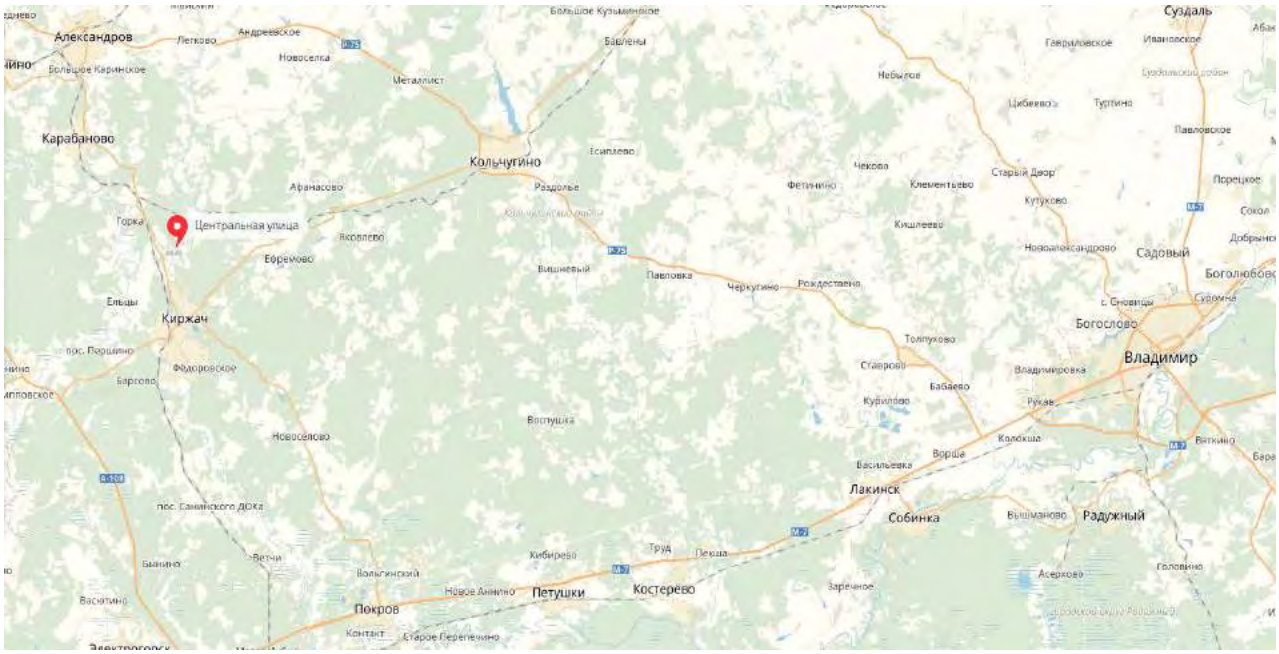
Таблица 6. Описание имущественных прав

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 (общая площадь пяти участков) 38 000, 38 000, 38 000, 38 000, 38 000
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование	для организации крестьянского хозяйства
Инженерные коммуникации	По границе
Рельеф участка	Равнинный
Удаленность от крупных населенных пунктов/городов	Менее 30 км.
Улучшения земельного участка	Отсутствуют
Подъездные пути	Дорога с твердым покрытием
Адресный ориентир	Владимирская область, Киржачский район, д. Илькино, ул. Центральная, д. 60, д. 93
Близость леса, водоема	Лесной массив рядом, на отдалении водоем

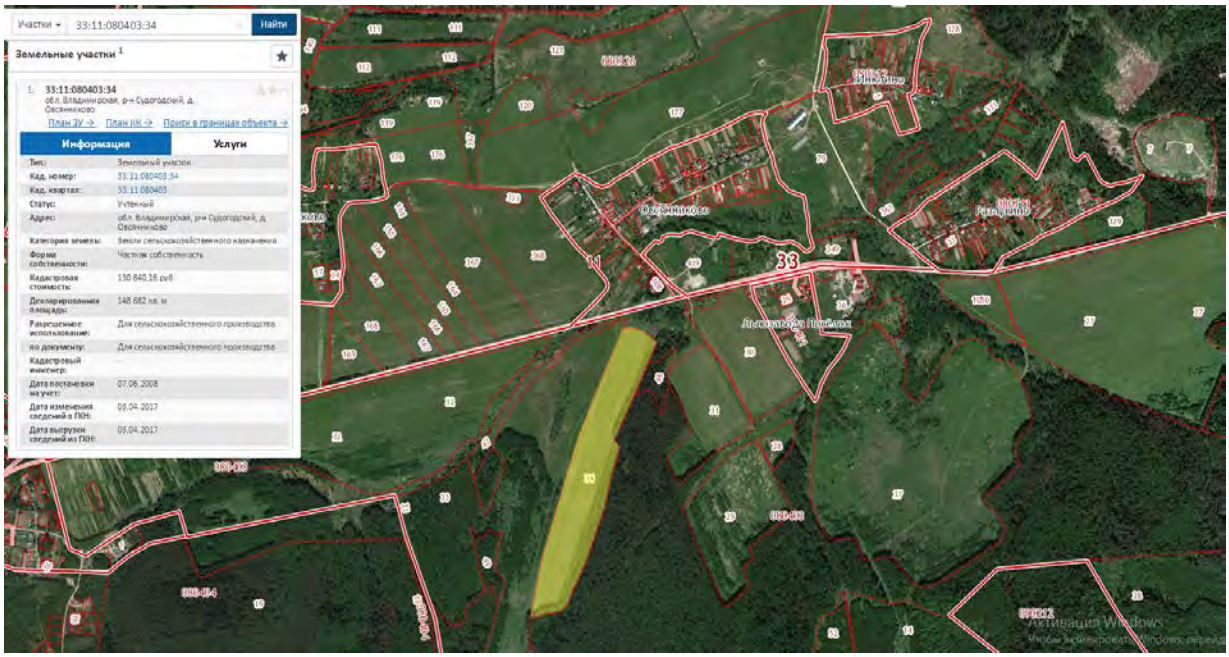


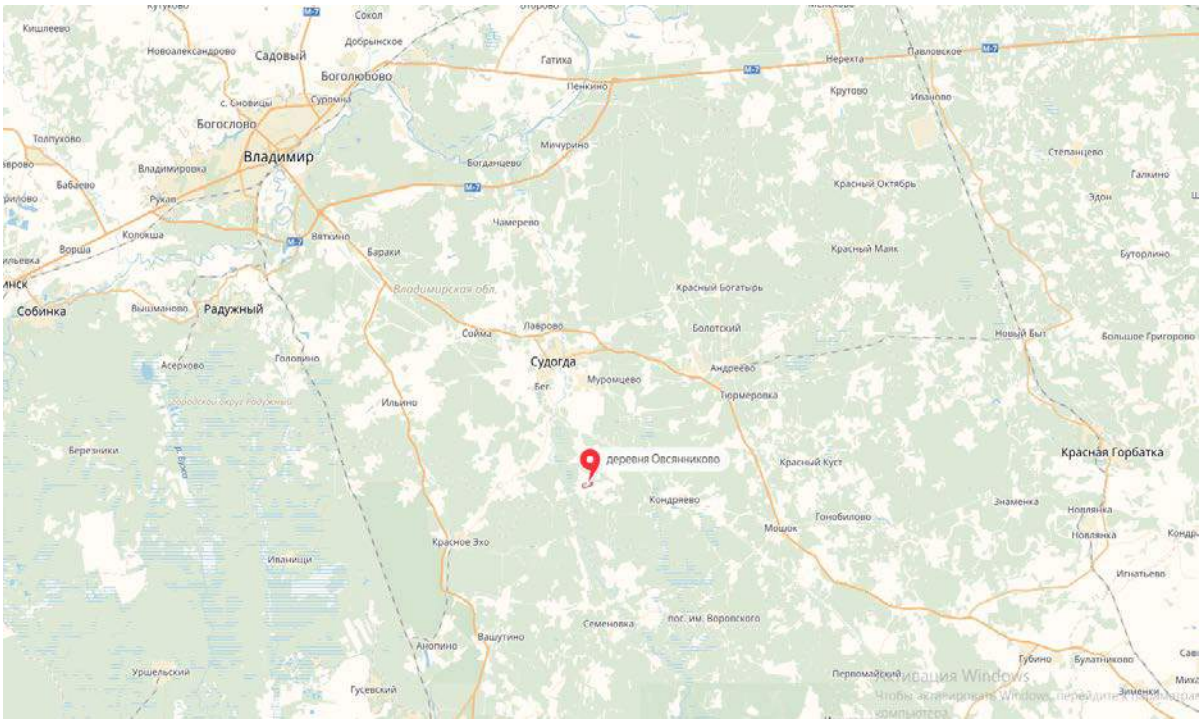
9.1.2. Описание земельного участка с кадастровым номером 33:11:080403:34

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	Равнинный
Удаленность от крупных населенных пунктов/городов	Менее 30 км.
Улучшения земельного участка	Отсутствуют
Подъездные пути	Дорога с твердым покрытием
Адресный ориентир	Владимирская область, Судогодский район, д. Овсянниково
Близость леса, водоема	Лесной массив рядом, на отдалении водоем



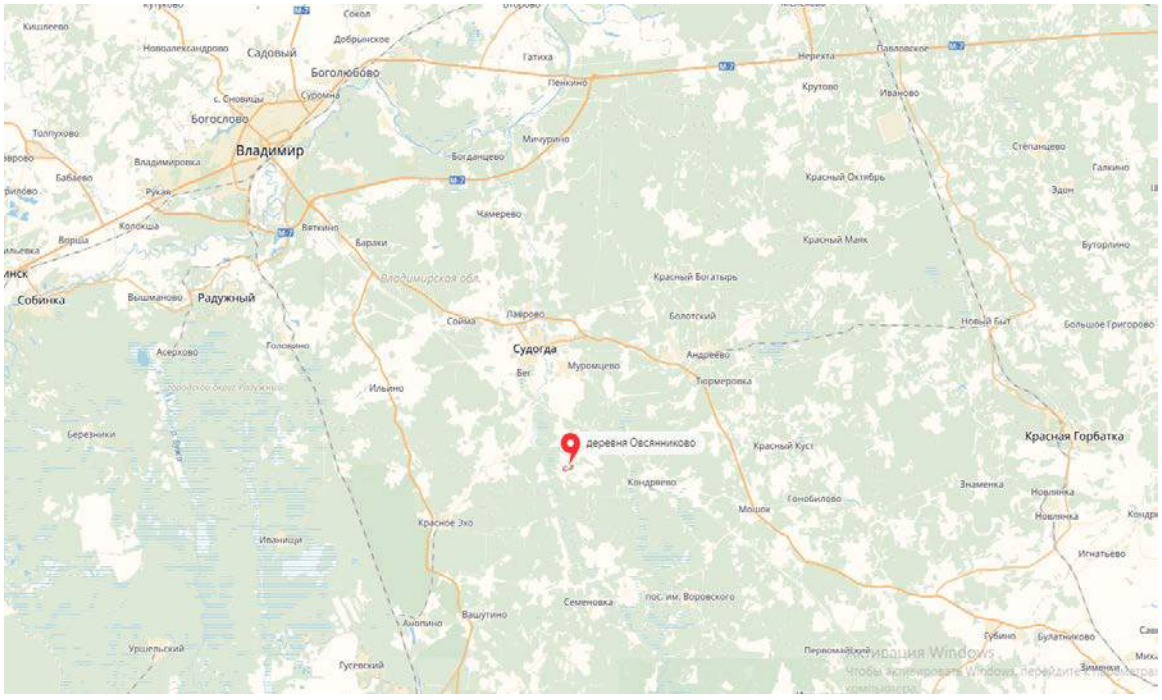


9.1.3. Описание земельного участка с кадастровым номером 33:11:080403:33

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 N 428659 от 20.09.2012 г.

Общая площадь участков, кв.м	408 197
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование	для сельскохозяйственного производства
Инженерные коммуникации	По границе
Рельеф участка	Равнинный
Удаленность от крупных населенных пунктов/городов	Менее 30 км.
Улучшения земельного участка	Отсутствуют
Подъездные пути	Дорога с твердым покрытием
Адресный ориентир	Владимирская область, Судогодский район, д. Овсянниково
Близость леса, водоема	Лесной массив рядом, на отдалении водоем





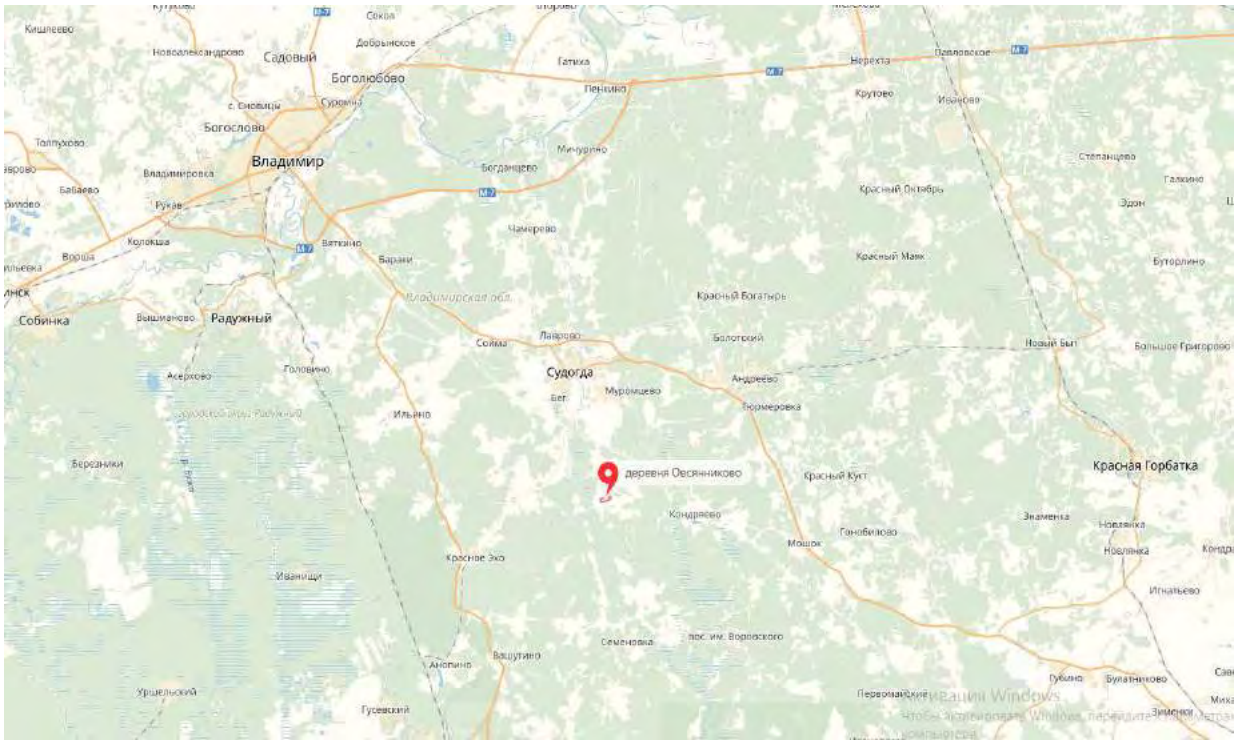
9.1.4. Описание земельного участка с кадастровым номером 33:11:080403:32

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	Равнинный
Удаленность от крупных населенных пунктов/городов	Менее 30 км.
Улучшения земельного участка	Отсутствуют
Подъездные пути	Дорога с твердым покрытием
Адресный ориентир	Владимирская область, Судогодский район, д. Овсянниково
Близость леса, водоема	Лесной массив рядом, на отдалении водоем



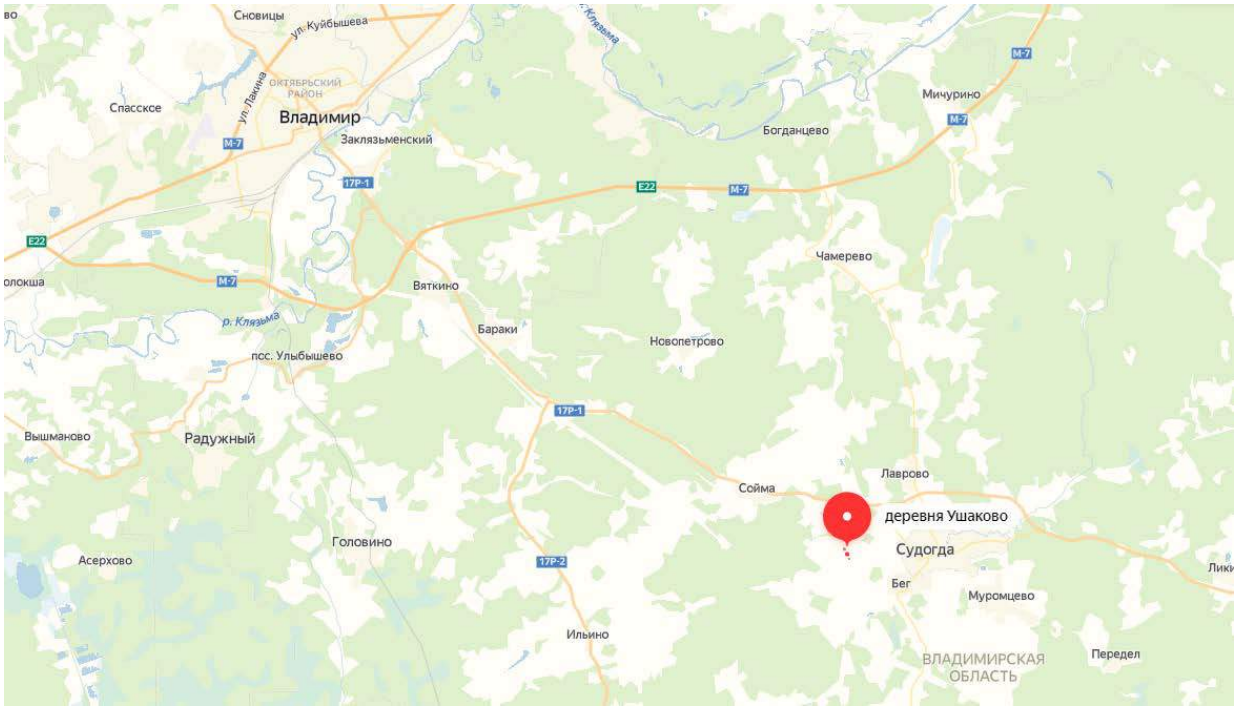


9.1.5. Описание земельного участка с кадастровым номером 33:11:130205:75

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	Равнинный
Удаленность от крупных населенных пунктов/городов	Менее 30 км.
Улучшения земельного участка	Отсутствуют
Подъездные пути	Дорога с твердым покрытием
Адресный ориентир	Владимирская область, Судогодский район, д. Ушаково
Близость леса, водоема	Лесной массив рядом, на отдалении водоем



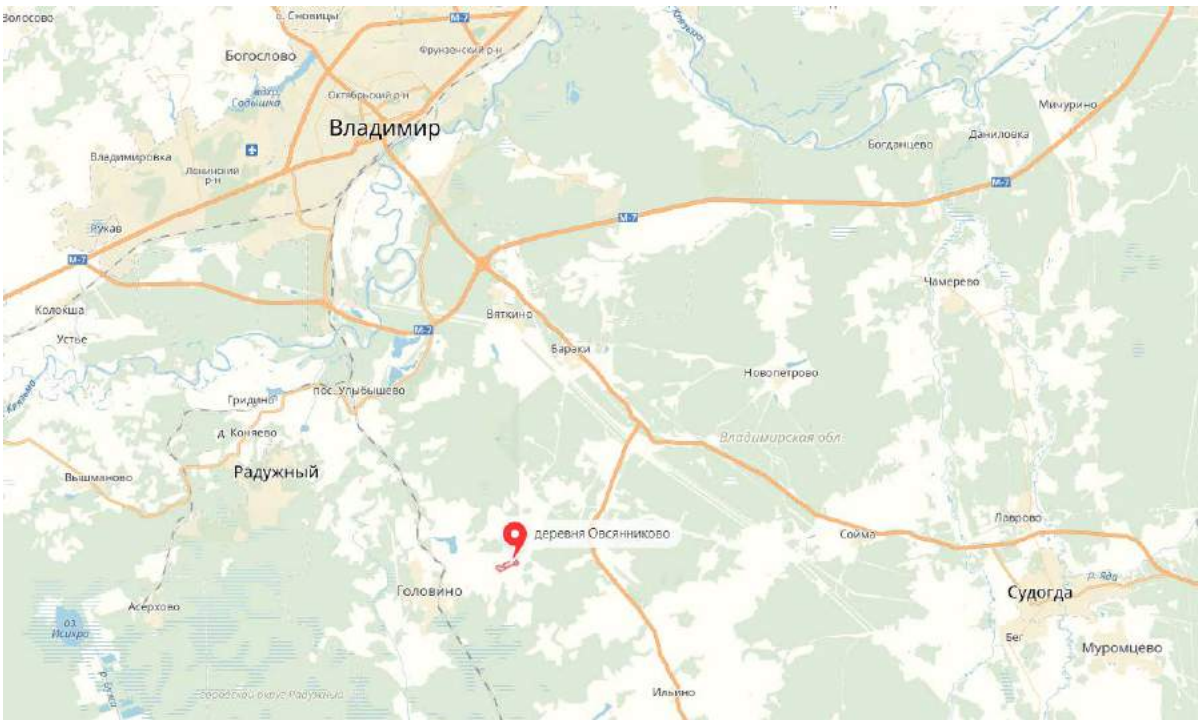


9.1.6. Описание земельного участка с кадастровым номером 33:11:080403:35

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 N 428657 от 20.09.2012 г.

Общая площадь участков, кв.м	103 121
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование	для сельскохозяйственного производства
Инженерные коммуникации	По границе
Рельеф участка	Равнинный
Удаленность от крупных населенных пунктов/городов	Менее 30 км.
Улучшения земельного участка	Отсутствуют
Подъездные пути	Грунтовая дорога
Адресный ориентир	Владимирская область, Судогодский район, д. Овсянниково
Близость леса, водоема	Лесной массив рядом, на отдалении водоем



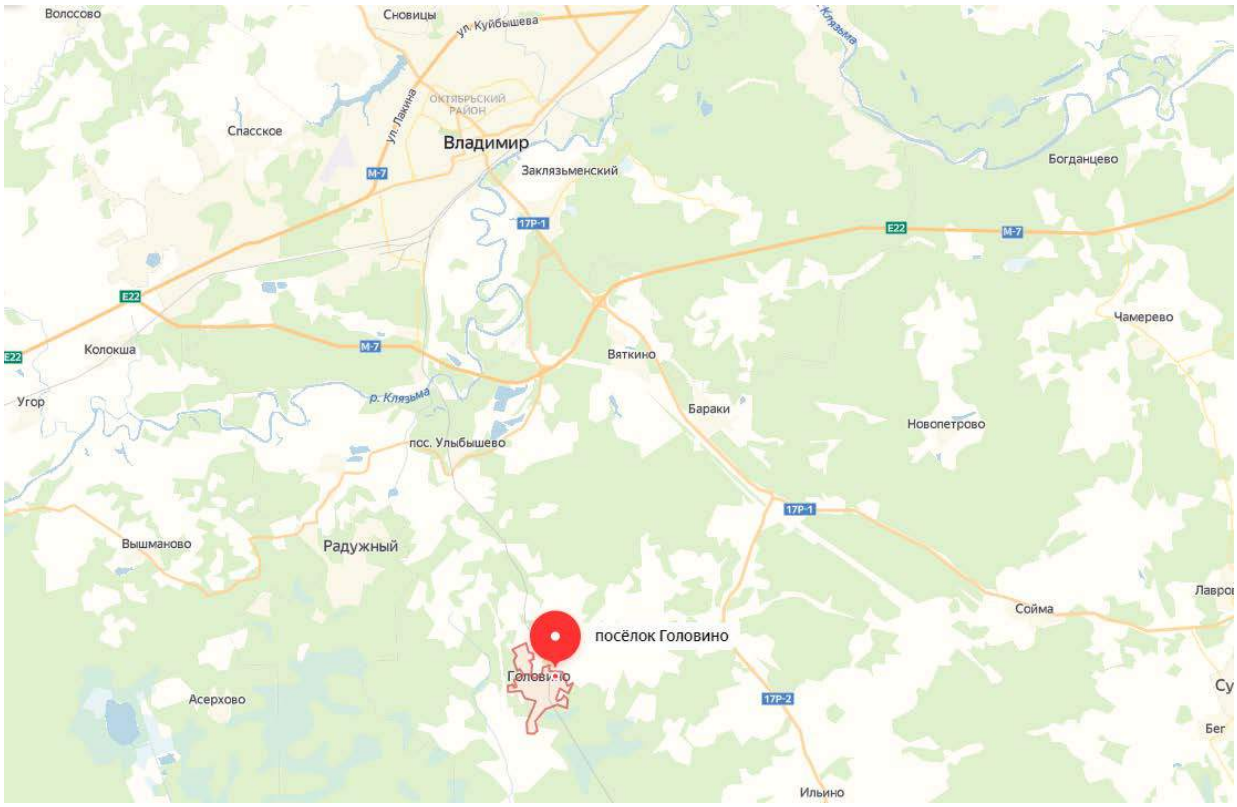


9.1.7. Описание земельного участка с кадастровым номером 33:11:080326:158

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	Равнинный
Удаленность от крупных населенных пунктов/городов	Менее 30 км.
Улучшения земельного участка	Отсутствуют
Подъездные пути	Дорога с твердым покрытием
Адресный ориентир	Владимирская область, Судогодский район, пос.Головино
Близость леса, водоема	Лесной массив рядом, на отдалении водоем

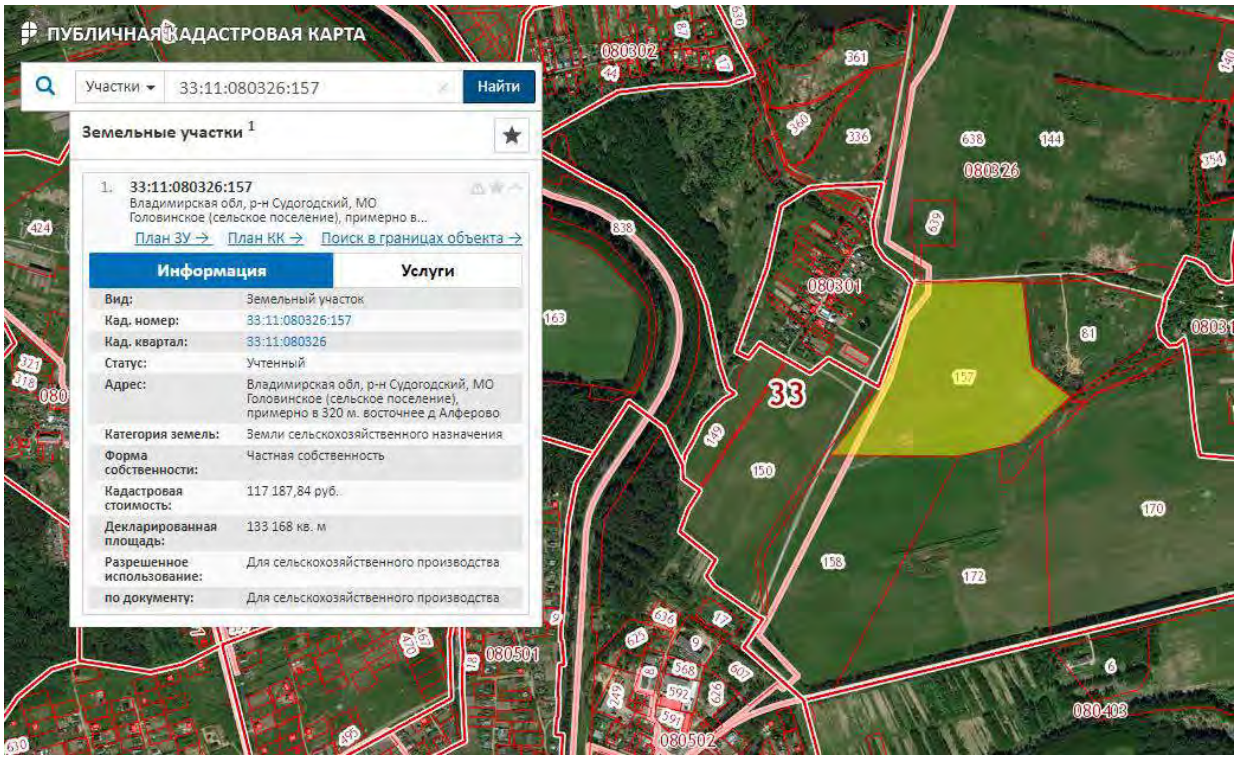


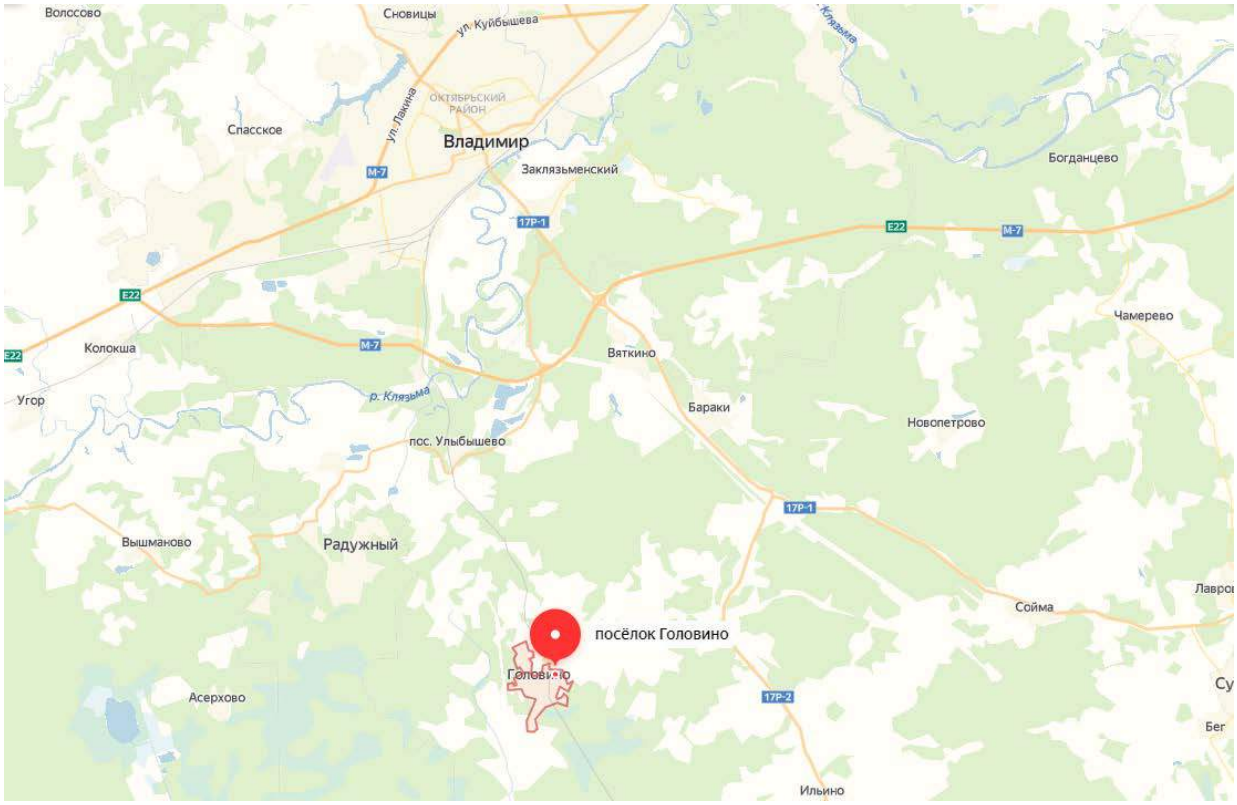


9.1.8. Описание земельного участка с кадастровым номером 33:11:080326:157

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	Равнинный
Удаленность от крупных населенных пунктов/городов	Менее 30 км.
Улучшения земельного участка	Отсутствуют
Подъездные пути	Дорога с твердым покрытием
Адресный ориентир	Владимирская область, Судогодский район, д. Алферово
Близость леса, водоема	Лесной массив рядом, на отдалении водоем


ПУБЛИЧНАЯ КАДАСТРОВАЯ КАРТА
Участки
33:11:080326:157
Найти
Земельные участки 1
1. 33:11:080326:157
Владимирская обл, р-н Судогодский, МО Головинское (сельское поселение), примерно в...
План ЗУ → План КК → Поиск в границах объекта →
Информация
Услуги
Вид: Земельный участок
Кад. номер: 33:11:080326:157
Кад. квартал: 33:11:080326
Статус: Учтенный
Адрес: Владимирская обл, р-н Судогодский, МО Головинское (сельское поселение), примерно в 320 м. восточнее д Алферово
Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения
Форма собственности: Частная собственность
Кадастровая стоимость: 117 187,84 руб.
Декларированная площадь: 133 168 кв. м
Разрешенное использование: Для сельскохозяйственного производства
по документу: Для сельскохозяйственного производства
080302
080326
080301
080501
080502
080403
33


Волоссово
Сновицы
ул. Куйбышева
Спасское
ул. Лакина
Владимир
Заклязьменский
Богданцево
Чамерево
Колокша
Вяткино
Угор
р. Клязьма
Бараки
Новопетрово
пос. Улыбышево
Вышманово
Радужный
посёлок Головино
Сойма
Асерхово
Ильино
E22
M-7
17Р-1
17Р-2

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

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

9.3. Информация о текущем использовании объекта оценки.

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

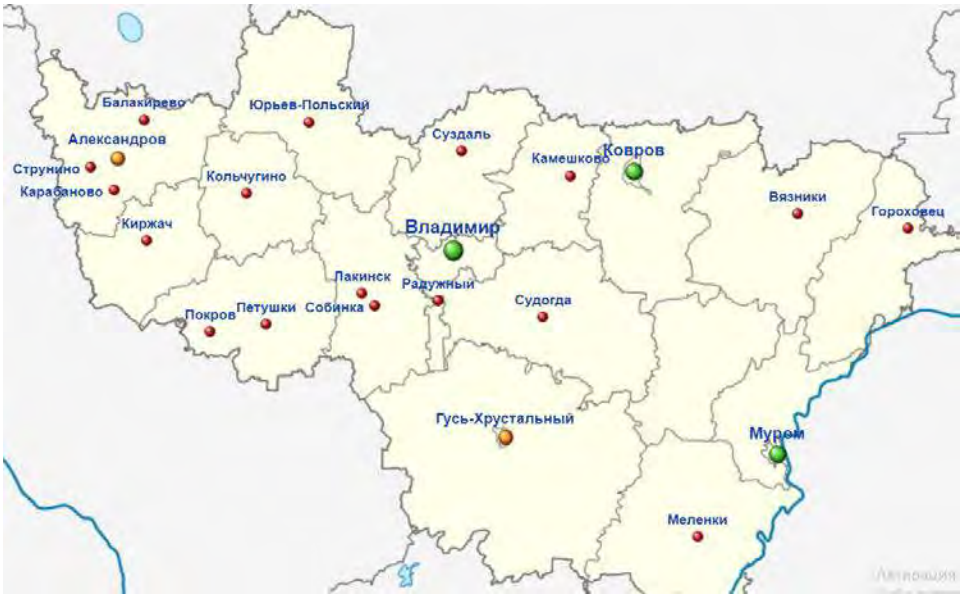
9.4. Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость

9.4.1. Анализ местоположения объекта оценки.

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

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

Наиболее развита переработка молочной продукции и кондитерское производство.

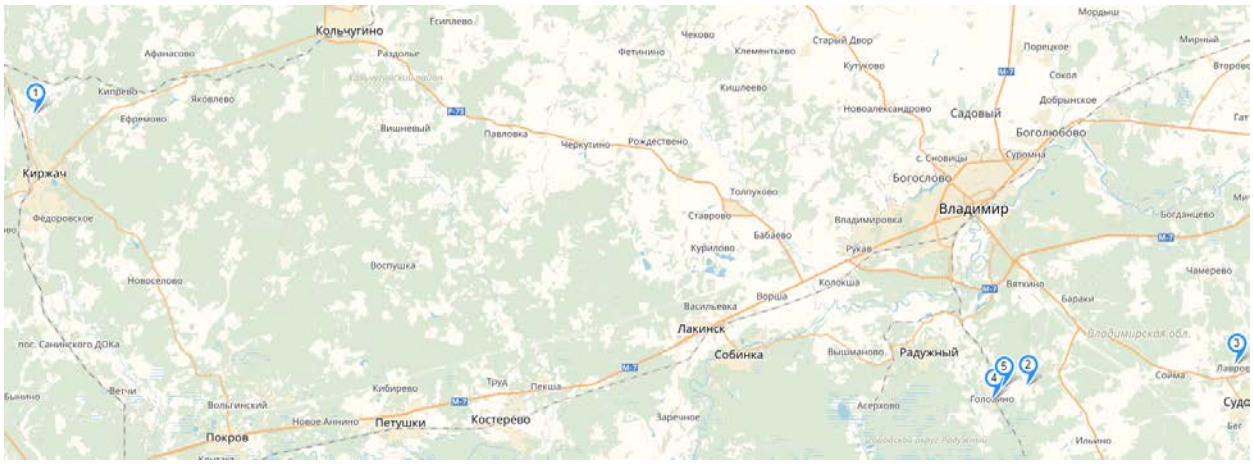
Регион характеризуется существенным дефицитом электроэнергии, потребность на 3/4 покрывается из ОЭСиз других регионов Центральной России через Владимирские электросети. Крупнейшее предприятие электроэнергетики — «Владимирэнерго», Крупнейшие объекты — Владимирская ТЭЦ-2 мощностью в 407 МВт, и узловая 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 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., и находятся на расстоянии до 30 км. От ближайших населенных пунктов/городов
Активность района	Низкая
Интенсивность движения транспорта	Низкая
Окружение	Земли сельскохозяйственного назначения, лесные массивы, водоемы
Состояние подъездных путей	Грунтовая дорога, асфальтовая дорога
Инвестиционная привлекательность	Привлекательность недвижимости во Владимирской области определяется как в общем, - благоприятной экологической обстановкой с разнообразной, красивейшей природой и очень чистым воздухом.

Источник информации: Визуальный осмотр

10. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.

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

Объекты недвижимости, за редким исключением, имеют альтернативные варианты их использования. На одном и том же земельном участке могут быть построены здания различного назначения; одно и тоже здание может с равным успехом

использоваться как административное, промышленное, складское или жилое. Каждому из таких вариантов использования соответствуют определенные ожидаемые выгоды.

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

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

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

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

- Использование участка земли как условно незастроенного;
- 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 сельскохозяйственного производства**	**Крестьянско-фермерское хозяйство и сельхоз. производство**

Источник информации: выводы оценщика

11. ПОДХОДЫ И МЕТОДЫ ОЦЕНКИ

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

В соответствии с п. 23 разд.5 ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», проведение оценки объекта включает в себя следующие этапы:

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

б) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;

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

г) согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;

д) составление отчета об оценке.

Оценщик изучает количественные и качественные характеристики объекта оценки, собирает информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки теми подходами и методами, которые на основании суждения оценщика должны быть применены при проведении оценки, в том числе:

- информацию о политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки;
- информацию о спросе и предложении на рынке, к которому относится объект оценки, включая информацию о факторах, влияющих на спрос и предложение, количественных и качественных характеристиках данных факторов;
- информацию об объекте оценки, включая правоустанавливающие документы, сведения об обременениях, связанных с объектом оценки, информацию о физических свойствах объекта оценки, его технических и эксплуатационных характеристиках, износе и устареваниях, прошлых и ожидаемых доходах и затратах, данные бухгалтерского учета и отчетности, относящиеся к объекту оценки, а также иную информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки.

Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

Походы к оценке

При определении рыночной стоимости имущества обычно используют три основных подхода:

- затратный подход;
- сравнительный подход;
- доходный подход.

Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком.

Каждый из этих подходов приводит к получению различных ценовых характеристик объектов. Дальнейший сравнительный анализ позволяет взвесить достоинства и недостатки каждого из использованных методов и установить окончательную оценку объекта собственности на основании данных того метода или методов, которые расценены как наиболее надежные. В процессе выбора применяемых подходов, Оценщик опирается на раздел 3 и п. 24 раздела 5 Федерального Стандарта Оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. №297, а также, ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ».

Далее приводится краткое описание подходов к оценке.

Затратный подход

Затратный подход (cost approach) - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей.

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с

использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий.

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

Затратный подход основан на принципе замещения, согласно которому предполагается, что разумный покупатель не заплатит за объект недвижимости больше, чем стоимость строительства объекта, аналогичного по своей полезности оцениваемому объекту.

Применение затратного подхода к оценке недвижимости состоит из следующих этапов:

- оценка рыночной стоимости земельного участка как свободного и доступного для наиболее эффективного использования;
- оценка затрат на воспроизводство (затрат на замещение) объекта оценки на дату оценки;
- оценка косвенных издержек, имеющих место в период после окончания строительства и до достижения первоначально свободным зданием рыночного уровня занятости и обустройства;
- оценка подходящей для данного проекта величины прибыли предпринимателя (инвестора);
- оценка величины накопленного износа;
- оценка затрат на воспроизводство или замещения воспроизводства с учетом накопленного износа;
- оценка стоимости полного права собственности на объект оценки на основе затратного подхода;

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства.

«Применение затратного подхода к оценке недвижимости состоит из следующих этапов:

☐ оценка рыночной стоимости земельного участка как свободного и доступного для наиболее эффективного использования;

☐ оценка затрат на воспроизводство (затрат на замещение) объекта оценки на дату оценки;

☐ оценка косвенных издержек, имеющих место в период после окончания строительства и до достижения первоначально свободным зданием рыночного уровня занятости и обустройства;

☐ оценка подходящей для данного проекта величины прибыли предпринимателя (инвестора);

☐ оценка величины накопленного износа;

☐ оценка затрат на воспроизводство или замещения воспроизводства с учетом накопленного износа;

☐ оценка стоимости полного права собственности на объект оценки на основе затратного подхода;» - ФСО 7

Сравнительный подход

Сравнительный подход - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.

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

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

«Сравнительный подход основан на принципе замещения, то есть предполагается, что рациональный покупатель не заплатит за конкретную собственность больше, чем обойдется приобретение другой сходной собственности, обладающей такой же полезностью.

Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

☐ выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения;

☐ скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения;

☐ согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам.»

Доходный подход

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

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

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.

Доходный подход основывается на принципе ожидания.

Принцип ожидания - принцип оценивания недвижимости, в соответствии с которым рыночная стоимость недвижимости равна текущей ценности будущего дохода или благ, производимых недвижимостью, с точки зрения типовых покупателей и продавцов

Этот принцип утверждает, что типичный инвестор или покупатель приобретает недвижимость, ожидая в будущем доходы или выгоды.

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

☐ установить период прогнозирования. Под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов;

☐ исследовать способность объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также сделать заключение о способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования;

☐ определить ставку дисконтирования, отражающую доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемую для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;

☐ осуществить процедуру приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки.

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения.

Методы расчета стоимости земельных участков[4]

В соответствии с «Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков», утвержденными распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 №568-р, и распоряжением Минимущества РФ от 10.04.2003 № 1102-р при оценке рыночной стоимости земельных участков в рамках:

- сравнительного подхода используются метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения,

- на доходном подходе основаны метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования,

- элементы затратного подхода в части расчета стоимости строительства улучшений земельного участка используются в методе остатка и методе выделения.

Стоимость земельного участка в общем виде определяется по формуле

$$C_з = C - C_у ,$$

где Сз, – стоимость земельного участка,
С – стоимость объекта,
Су – стоимость улучшений.

Для оценки рыночной стоимости земельных участков, используют следующие подходы:

Сравнительный подход, отражающий совокупность ценообразующих факторов конкретного рынка (спрос и предложение, конкуренцию, ограничение и т.д.), присутствующих на дату проведения оценки. В рамках сравнительного подхода применяются следующие методы: метод сравнения (продаж), метод выделения, метод распределения.

1. Метод сравнения продаж. Метод применяется для оценки земельных участков, как занятых, так и не занятых зданиями, строениями, сооружениями. Условие применения метода – наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса). Метод предполагает следующие действия: определение элементов сравнения, определение по каждому из них степени отличия аналогов от объекта оценки, а затем корректировка цен аналогов по каждому элементу сравнения, сглаживающая их отличия от

[4] МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ОПРЕДЕЛЕНИЮ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ (в ред. распоряжения Минимущества РФ от 31.07.2002 г. № 2314-р)

оцениваемого земельного участка, и расчет рыночной стоимости объекта оценки путем обоснованного обобщения полученных результатов. Метод позволяет получить объективный результат только при наличии достаточной базы сравнения.

2. Метод выделения. Метод применяется для оценки застроенных земельных участков. Условиями применения метода являются наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок и соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию. Метод предполагает расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов, расчет стоимости замещения или восстановления улучшений земельного участка, а затем расчет рыночной стоимости земельного участка, как разницы этих двух величин.

3. Метод распределения. Метод применяется для оценки застроенных земельных участков. Условиями его применения также является наличие информации о ценах с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок, а также информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости и соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию. Метод предполагает расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов и выделение из полученного результата рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем умножения на наиболее вероятное значение доли земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости.

Доходный подход, отражающий позиции наиболее вероятного покупателя (инвестора). В рамках доходного подхода для оценки используются: метод капитализации земельной ренты, метод остатка для земли, метод предполагаемого использования.

1. Метод капитализации земельной ренты. Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода – возможность получения земельной ренты от оцениваемого участка. Метод предполагает расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком, определение величины соответствующего коэффициента капитализации и расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты,

то есть определения на дату проведения оценки стоимости всех будущих, равных между собой или изменяющихся с одинаковым темпом, величин земельной ренты за равные периоды времени. В рамках данного метода величина земельной ренты может рассчитываться как доход от сдачи в аренду земельного участка на условиях, сложившихся на рынке земли.

2. Метод остатка. Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода – возможность застройки оцениваемого участка улучшениями, приносящими доход. Метод предполагает расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных арендных ставок, расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости путем капитализации чистого операционного дохода за определенный период времени и расчет рыночной стоимости земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости стоимости воспроизводства или замещения улучшений.

3. Метод предполагаемого использования. Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода – возможность использования земельного участка способом, приносящим доход. Метод предполагает определение суммы и временной структуры: расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования, доходов от наиболее эффективного использования земельного участка и операционных расходов, необходимых для получения доходов; определение ставки дисконтирования, соответствующей уровню риска инвестирования капитала в оцениваемый земельный участок и расчет стоимости земельного участка путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка.

Затратный подход практически не применяется для самостоятельной оценки земельного участка. Используются только элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка в методе остатка и методе выделения.

Определение рыночной стоимости земельного участка основывается на следующих принципах

Принцип полезности — рыночную стоимость имеют земельные участки, которые способны удовлетворять потребности пользователя (потенциального пользователя) в течение определенного времени.

Принцип спроса и предложения — рыночная стоимость земельного участка складывается в результате взаимодействия спроса и

предложения на рынке и характера конкуренции продавцов и покупателей.

Спрос обычно принято характеризовать количеством объектов, которые покупатели готовы или могут купить в течение определенного промежутка времени по сложившейся на данное время рыночной стоимости. Предложение характеризуется количеством объектов, предложенных к продаже на рынке в настоящий момент по конкретной цене. Соотношение спроса и предложения определяет уровень цен на равновесном земельном рынке.

В неравновесных условиях переходной экономики, характерных для России, этот принцип часто не оказывает существенного влияния, поскольку спрос и предложение в значительной степени регулируются административно, часто за счет существенного занижения цены предложения земельных участков.

Принцип замещения — рыночная стоимость земельного участка не может превышать наиболее вероятных затрат на приобретение объекта эквивалентной полезности.

Данный принцип предполагает наличие вариантов выбора для покупателя, т.е., стоимость объекта недвижимости (земельного участка) зависит оттого, имеются ли на рынке аналогичные объекты или объекты, заменяющие данный. Принцип показывает, что стоимость данного объекта не должна превышать затрат на приобретение на рынке аналогичного объекта (земельного участка). Следовательно, стоимость конкретного земельного участка определяется наименьшей ценой, по которой можно приобрести аналогичный земельный участок, обладающий такими же основными показателями, включая потенциальную полезность и доходность.

Принцип ожидания — величина рыночной стоимости земельного участка зависит от ожидаемой величины, срока и вероятности получения ренты от него.

Величина рыночной стоимости земельного участка зависит от дохода, остающегося после оплаты факторов производства, привлеченных к земельному участку для предпринимательской деятельности.

Данный принцип показывает, что стоимость объекта недвижимости — текущая стоимость всех будущих доходов, полученных от его использования (включая продажу и стоимость объектов недвижимости, прежде всего земельных участков), — постоянно растет в силу увеличения спроса и ограничения предложения. Однако этот принцип не означает, что владелец недвижимости (земельного участка) в буквальном смысле должен ждать повышения цены недвижимости или доходности от сдачи ее в аренду. Он лишь отражает то, что

использование объекта недвижимости, земли, принципиально носит длительный характер. Поэтому при оценке объекта недвижимости следует помнить, что его стоимость далеко не всегда равна той средней цене, которая сложилась на рынке для аналогичных объектов к моменту оценки. Текущая стоимость всей суммы доходов может оказаться и существенно более высокой.

Принцип соответствия — оцениваемый объект (участок земли) имеет наивысшую стоимость при условии его некоторого сходства с окружающими объектами по использованию, по размеру и стилю, при минимальных затратах на его освоение. Иначе говоря, если все экономические факторы, обусловливающие максимальную полезность и доходность данного участка, сбалансированы наилучшим образом. Таким образом, для данного земельного участка и объекта недвижимости, расположенного или создаваемого на нем, должны быть достигнуты условия соответствия затрат на его приобретение и освоение и стоимости или доходности созданного на нем объекта недвижимости. Один из критериев проверки соответствия оценки земельного участка данному принципу — доля стоимости собственно земельного участка в общей стоимости объекта недвижимости, расположенного на нем.

Реализация данного принципа, позволяет выделить из общей стоимости объекта недвижимости стоимость собственно земельного участка.

Принцип наиболее эффективного использования — рыночная стоимость земельного участка определяется исходя из его наиболее эффективного использования.

Данный принцип позволяет оценить максимальную возможную величину земельной ренты от данного земельного участка независимо от того, застроен участок или нет и какое здание или сооружение на нем находится в момент оценки.

Величина рыночной стоимости земельного участка изменяется во времени и определяется на конкретную дату (дата проведения оценки). Выбор того или иного подхода для оценки осуществляется, исходя из специфики оцениваемого объекта, особенностей конкретного рынка и состава сведений, содержащихся в представленной информации.

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 не применим.

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.

В рамках данного отчета расчет стоимости земельных участков производится методом сравнения продаж 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);
- 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 кв.м. земельных участков со следующими характеристиками:

- Земельные участки, разрешенное использование – для организации крестьянского хозяйства, на праве собственности, местоположение – небольшой населенный пункт; площадь – по 38 000 кв. м; подъезд к участку – дорога с твердым покрытием; коммуникации - по границе; рельеф участка: ровный и горизонтальный; ближайшее окружение – лесной массив; близость федеральной трассы – нет.

- Земельные участки, разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства, на праве собственности, местоположение – небольшой населенный пункт; площадь – от 103 121 кв. м. до 408 197 кв.м.; подъезд к участку - дорога с твердым покрытием, грунтовый подъезд; рельеф участка: ровный и горизонтальный; ближайшее окружение – лесной массив.

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.Почтовой адрес ориентира: Владимирская область,Александровский район,МО Каринское (сельское поселение),деревня Ивановское .
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.
3	Владимирская область, Александровский район, Крутец деревня	7800	1 100 000	141	Земельный участок 78 соток состоит из двух смежных участков - 50 соток с кадастровым номером 33:01:001230:2116 и 28 соток с кадастровым номером 33:01:001230:2117 - продаются естественно сразу два участка. Категория земель - сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - для ведения крестьянского фермерского хозяйства. Электричество по границе участков - выделяется 15 кВт, можно подключить 380 Вольт. Стоимость подключения - 550 рублей тех.условия и 15 тысяч рублей работа электрика. Газ присутствует в основной деревне - от участков до газа около 500 метров. Подъезд круглогодичный, зимой дорога чистится. Участки заросли молодыми и не очень соснами и березами, так же небольшая часть участка 50 соток под склон, что делает участок интересным, ландшафтным

Таблица 10. Описание объектов-аналогов земельных участков разрешенного использования – для сельхозпроизводства

№ п/п	Адрес	Площадь объекта, кв.м	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв.м.	Краткое описание
1	Владимирская область, Александровский район, село Шимохтино	7 000	1 000 000	143	Земельный участок сельхозназначения для сельскохозяйственного производства
2	Владимирская область, Александровский район, деревня Бухары	26800	4 600 000	172	Продажа земельного участка в Александровском районе Владимирской области, на территории деревни Бухары. Общая площадь - 2.68 Га. По краю участка - река Передышка. Асфальт до участка. Газ и электричество по границе, ЖД станция Струнино - 4 км.
3	Владимирская область, село Горицы, Суздальский район	315000	31 500 000	100	Продажа земельного участка сельскохозяйственного назначения (идеально под теплицы), общая площадь 31,5 га, с возможностью межевания. Участок ровный с небольшой порослью, вдоль участка асфальтированная дорога 800 метров. Электричество на участке 6 КВт. Газ магистральный - 1,5 км.

12.4. Обоснование корректировок.

При отборе объектов - аналогов особое внимание уделялось следующим параметрам: права на участок, назначение земельного участка, местоположение объекта – аналога, 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.

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».[5] на уровне среднего значения -15,4%.

Таблица 11 Корректировка на торг

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	11,9%	11,3%	12,5%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	10,2%	9,5%	10,8%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	15,4%	14,5%	16,3%
4.1. Земельные участки под МЖС	11,4%	10,6%	12,2%
4.2. Земельные участки под ИЖС	9,3%	8,8%	9,9%
5. Земельные участки под объекты рекреации	13,9%	13,2%	14,5%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	11,8%	11,1%	12,6%

Источник информации: «Справочник Оценщика недвижимости. Земельные участки» 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.

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.

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

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

Корректировка на условия продажи.

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

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

Корректировка на время продажи

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

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

Корректировка на местоположение

Для 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 12 Корректировка на местоположение

Земельные участки под пашню		Удаление аналога от облцентра, км			
		у границы	< 30	30-70	>70
Удаление объекта оценки от облцентра, км	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.

Оценщик использует поправку для земель под пашню, так как данная категория земель сельскохозяйственного назначения максимально сопоставима с объектами оценки.

Объекты оценки и аналоги сопоставимы по данному параметру, корректировка не требуется.

Корректировка на категорию земель и разрешенное использование.

Учитывая, что все объекты-аналоги сопоставимы поданному параметру, внесение корректировки не требуется.

Корректировка на площадь.

Объекты-аналоги и объект оценки имеют различие в площади. Как показывает рынок земли, 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:

Таблица 13 Корректировка

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.

Оценщик использует поправку для земель под пашню, так как данная категория земель сельскохозяйственного назначения максимально сопоставима с объектами оценки.

Для участков с к.н.: 33:02:000000:219, 33:02:000000:218, 33:02:000000:225, 33:02:000000:224, 33:02:000000:223 поправка не требуется.

Для участков с к.н.: 33:11:080403:34, 33:11:080403:32, 33:11:130205:75, 33:11:080403:35, 33:11:080326:158, 33:11:080326:157 поправка составит для аналогов №1 и №2 в размере -7%, для аналога №3 в размере 13%.

Для участка с к.н. 33:11:080403:33 поправка составит для аналогов №1 и №2 в размере -17%.

Корректировка на рельеф участка

Наличие негативных инженерно-геологических условий таких как заболоченность, сложный рельеф и тд. снижают стоимость земельного участкак.

цены земельных участков под пашни		аналог			
		ровный рельеф	слабый уклон	средний уклон	сильный уклон
объект оценки	ровный рельеф	1,00	1,10	1,22	1,35
	слабый уклон	0,91	1,00	1,11	1,23
	средний уклон	0,82	0,90	1,00	1,11
	сильный уклон	0,74	0,81	0,90	1,00

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

Объект аналог №1 имеет слабый уклон, корректировка для него составит 0,91 или -9%.

Корректировка на подъездные пути.

Стоимость участков сельхоз. назначения также зависит и от наличия подъездных путей. Корректировка вносилась согласно «Справочник оценщика недвижимости. Земельные участки сельскохозяйственного назначения».

Таблица 14 Корректировка

Таблица 32

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под пашни			
Отношение удельной цены земельных участков с твердым покрытием к удельной цене аналогичных участков с грунтовыми дорогами	1,20	1,06	1,34

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

Оценщик использует поправку для земель под пашню, так как данная категория земель сельскохозяйственного назначения максимально сопоставима с объектами оценки.

Все оцениваемые участки, кроме участка с к.н. обеспечены подъездными путями с твердым покрытием, как и все аналоги. Поправка не требуется.

Земельный участок с к.н. 33:11:080403:35 имеет только подъездные пути с грунтовым покрытием. На размер принимаемой корректировки, согласно вышеуказанному источнику, оказывает существенное влияние, тот фактор, что для земельных участок под выращивание зерновых, наличие дороги с твердым покрытием оказывает не столь существенное влияние, поправка принята на миниальном уровне расширенного диапазона и составила -5,7%(1/1,06-1) для каждого объекта-аналога.

12.5. Определение коэффициента вариации[6]

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

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

где:

σ - среднеквадратическое отклонение, руб.;

Pср - среднее значение совокупности данных, руб.

Рекомендуемый коэффициент вариации стоимости недвижимого имущества не должен превышать 33%.

12.6. Обоснование весовых коэффициентов для объектов-аналогов[7]

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

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

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

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

где:
Bi – вес i-го объекта-аналога;
Ki – абсолютная величина валовой корректировки i-го объекта-аналога;
Kij –величина j-й корректировки i-го объекта-аналога;
BKi – весовой коэффициент i-го объекта-аналога;

---

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

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

n – количество объектов-аналогов;
m – количество корректировок.

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

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

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

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

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

В связи с тем, что земельные участки с к.н. 33:02:000000:219, 33:02:000000:218, 33:02:000000:225, 33:02:000000:224, 33:02:000000:223 обладают одинаковыми ценообразующими факторами, оценщик произвел расчет базовой стоимости 1 кв.м. участка для данных объектов.

Таблица 15 Расчет базовой справедливой стоимости базовой 1 кв.м. земельного участка разрешенного использования – для организации крестьянского хозяйства.

Наименование	**Объект оценки**	**Аналог №1**	**Аналог №2**	**Аналог №3**
Тип объекта	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Имущественные права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Адрес	Владимирская область, Киржачский район, д. Илькино, ул. Центральная, д. 60, д. 93	Владимирская область, Александровский район, Крутец деревня	Владимирская область, Александровский район, Ивановское поселок	Владимирская область, Ковровский район, Новосельское с/пос
Удаленность от областного центра, км.	менее 30 от г. Киржач	менее 30 от г. Александров	менее 30 от г. Александров	менее 30 от г. Владимир
Общая площадь земельного участка, кв.м	**38 000**	**7 800**	**65 000**	**60 000**
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения
Вид разрешенного использования	Крестьянско-фермерское хозяйство (КФХ)	Крестьянско-фермерское хозяйство (КФХ)	Крестьянско-фермерское хозяйство (КФХ)	Крестьянско-фермерское хозяйство (КФХ)
Рельеф участка	Равнинный	Равнинный	Равнинный	Равнинный
Подъездные пути	Дорога с твердым покрытием	Дорога с твердым покрытием	Дорога с твердым покрытием	Дорога с твердым покрытием
Цена предложения, руб.		**1 100 000**	**9 750 000**	**8 000 000**
Цена предложения, руб./кв.м		141	150	133
Источник информации		https://vladimir.cian.ru/sale/suburban/207770360/	https://vladimir.cian.ru/sale/suburban/176646970/	https://vladimir.cian.ru/sale/suburban/193343171/
Дата предложения/оценки	**июн.20**	**июн.20**	**июн.20**	**июн.20**
Введение корректировок				
Наименование	**Объект оценки**	**Аналог №1**	**Аналог №2**	**Аналог №3**
Цена предложения, руб./кв.м		**141**	**150**	**133**
Юридические права и ограничения	**Собственность**	**Собственность**	**Собственность**	**Собственность**
Величина корректировки		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв.м		141	150	133
Условия финансирования	**Типичные**	**Типичные**	**Типичные**	**Типичные**
Величина корректировки		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв.м		141	150	133
Условия продажи	**Рыночные**	**Рыночные**	**Рыночные**	**Рыночные**
Величина корректировки		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв.м		141	150	133
Дата сделки (предложения)	**05.06.2020**	**июн.20**	**окт.19**	**окт.19**
Величина корректировки		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв.м		141	150	133
Тип данных	**Сделка (условно)**	**Предложение**	**Предложение**	**Предложение**
Величина корректировки		-15,4%	-15,4%	-15,4%
Скорректированная цена, руб./кв.м		119	127	113
Удаленность от областного центра, км.	**менее 30 от г. Киржач**	**менее 30 от г. Александров**	**менее 30 от г. Александров**	**менее 30 от г. Владимир**
Величина корректировки		0,0%	0,0%	0,0%

Наименование	**Объект оценки**	**Аналог №1**	**Аналог №2**	**Аналог №3**
Скорректированная цена, руб./кв.м		119	127	113
Категория земель	**Земли сельскохозяйственного назначения**	**Земли сельскохозяйственного назначения**	**Земли сельскохозяйственного назначения**	**Земли сельскохозяйственного назначения**
Величина корректировки		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв.м		119	127	113
Вид разрешенного использования	**Крестьянско-фермерское хозяйство (КФХ)**	**Крестьянско-фермерское хозяйство (КФХ)**	**Крестьянско-фермерское хозяйство (КФХ)**	**Крестьянско-фермерское хозяйство (КФХ)**
Величина корректировки		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв.м		119	127	113
Площадь, кв.м.	**38 000**	**7 800**	**65 000**	**60 000**
Величина корректировки		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, руб./кв.м		119	127	113
Рельеф участка	**Равнинный**	**Слабый уклон**	**Равнинный**	**Равнинный**
Величина корректировки		10,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв.м		131	127	113
Подъездные пути	**Дорога с твердым покрытием**	**Дорога с твердым покрытием**	**Дорога с твердым покрытием**	**Дорога с твердым покрытием**
Величина корректировки		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв.м		131	127	113
Общая валовая коррекция в % от стоимости		**25,4%**	**15,4%**	**15,4%**
Коэффициент весомости		0,2326	0,3333	0,3333
Коэффициент вариации, %	6,4%			
Средневзвешенная стоимость, руб./кв.м	122,5			
Справедливая стоимость земельного участка, руб.	**4 655 000**			

Рассчитанный коэффициент для представленной выборки не превышает 10%, т.е. совокупность однородна и выбранная информация является достаточно надежной. Использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки.

В результате произведенных расчетов базовая стоимость 1 кв.м. 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, 05.06.2020 г., 122,5 руб.

Таким образом стоимость каждого участка площадью 38 000 кв.м. составила **4 655 000 руб.**

Таблица 16 Расчет справедливой стоимости земельного участка для сельхозпроизводства площадью 148 682 кв.м.

Наименование	**Объект оценки**	**Аналог №1**	**Аналог №2**	**Аналог №3**
Тип объекта	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Имущественные права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Адрес	Владимирская область, Судогодский район, д. Овсянниково	Владимирская область, Александровский р-н, с. Шимохтино	Владимирская область, Александровский район, деревня Бухары	Владимирская область, село Горицы, Суздальский район
Удаленность от областного центра, км.	менее 30 от г. Владимир	менее 30 от г. Александров	менее 30 от г. Александров	менее 30 от г. Владимир
Общая площадь земельного участка, кв.м	**148 682**	**7 000**	**26 800**	**315 000**
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения
Вид разрешенного использования	под сельхоз. производство	под сельхоз. производство	под сельхоз. производство	под сельхоз. производство
Рельеф участка	Равнинный	Равнинный	Равнинный	Равнинный
Подъездные пути	Дорога с твердым покрытием	Дорога с твердым покрытием	Дорога с твердым покрытием	Дорога с твердым покрытием
Цена предложения, руб.		**1 000 000**	**4 600 000**	**31 500 000**
Цена предложения, руб./кв.м		143	172	100
Источник информации		https://www.avito.ru/kolchugino/zemelnye_uchastki/uchastok_70_sot._snt_dnp_1449719226	https://www.invst.ru/prodaja/zemli_selkhoznaznacheniya/uchastok_u_reki_2_68_ga_vladimirskaya_oblast_bukhary/	https://www.invst.ru/prodaja/zemli_selkhoznaznacheniya/zemlya_selkhoznaznacheniya_v_poselke_goritsy_31_5_ga/
Дата предложения/оценки	**05.06.2020**	**июн.20**	**июн.20**	**июн.20**
Введение корректировок				
Наименование	**Объект оценки**	**Аналог №1**	**Аналог №2**	**Аналог №3**
Цена предложения, руб./кв.м		**143**	**172**	**100**
Юридические права и ограничения	**Собственность**	**Собственность**	**Собственность**	**Собственность**
Величина корректировки		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв.м		143	172	100
Условия финансирования	**Типичные**	**Типичные**	**Типичные**	**Типичные**
Величина корректировки		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв.м		143	172	100
Условия продажи	**Рыночные**	**Рыночные**	**Рыночные**	**Рыночные**
Величина корректировки		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв.м		143	172	100
Дата сделки (предложения)	**05.06.2020**	**ноя.19**	**ноя.19**	**ноя.19**
Величина корректировки		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв.м		143	172	100
Тип данных	**Сделка (условно)**	**Предложение**	**Предложение**	**Предложение**
Величина корректировки		-15,4%	-15,4%	-15,4%
Скорректированная цена, руб./кв.м		121	145	85
Удаленность от областного центра,	**менее 30 от г. Владимир**	**менее 30 от г. Александров**	**менее 30 от г.**	**менее 30 от г. Владимир**

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
км.			**Александров**	
Величина корректировки		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв.м		121	145	85
Категория земель	**Земли сельскохозяйственного назначения**	**Земли сельскохозяйственного назначения**	**Земли сельскохозяйственного назначения**	**Земли сельскохозяйственного назначения**
Величина корректировки		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв.м		121	145	85
Вид разрешенного использования	**под сельхоз. производство**	**под сельхоз. производство**	**под сельхоз. производство**	**под сельхоз. производство**
Величина корректировки		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв.м		121	145	85
Площадь, кв.м.	**148 682**	**7 000**	**26 800**	**315 000**
Величина корректировки		-7,00%	-7,00%	13,00%
Скорректированная цена, руб./кв.м		112	135	96
Рельеф участка	**Равнинный**	**Равнинный**	**Равнинный**	**Равнинный**
Величина корректировки		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв.м		112	135	96
Подъездные пути	**Дорога с твердым покрытием**	**Дорога с твердым покрытием**	**Дорога с твердым покрытием**	**Дорога с твердым покрытием**
Величина корректировки		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв.м		112	135	96
Общая валовая коррекция в % от стоимости		**22,4%**	**22,4%**	**28,4%**
Коэффициент весомости		0,3586	0,3586	0,2828
Коэффициент вариации, %	14,1%			
Средневзвешенная стоимость, руб./кв.м	**115,8**			
Справедливая стоимость земельного участка, руб.	**17 217 376**			

Рассчитанный коэффициент для представленной выборки не превышает 15%, т.е. совокупность однородна и выбранная информация является достаточно надежной. Использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки.

Таблица 17 Расчет справедливой стоимости земельного участка для сельхозпроизводства площадью 408 197 кв.м.

Наименование	**Объект оценки**	**Аналог №1**	**Аналог №2**	**Аналог №3**
Тип объекта	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Имущественные права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Адрес	Владимирская область, Судогодский район, д. Овсянниково	Владимирская область, Александровский р-н, с. Шимохтино	Владимирская область, Александровский район, деревня Бухары	Владимирская область, село Горицы, Суздальский район
Удаленность от областного центра, км.	менее 30 от г. Владимир	менее 30 от г. Александров	менее 30 от г. Александров	менее 30 от г. Владимир
Общая площадь земельного участка, кв.м	**408 197**	**7 000**	**26 800**	**315 000**
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения
Вид разрешенного использования	под сельхоз. производство	под сельхоз. производство	под сельхоз. производство	под сельхоз. производство
Рельеф участка	Равнинный	Равнинный	Равнинный	Равнинный
Подъездные пути	Дорога с твердым покрытием	Дорога с твердым покрытием	Дорога с твердым покрытием	Дорога с твердым покрытием
Цена предложения, руб.		**1 000 000**	**4 600 000**	**31 500 000**
Цена предложения, руб./кв.м		143	172	100
Источник информации		https://www.avito.ru/kolchugino/zemelnye_uchastki/uchastok_70_sot._snt_dnp_1449719226	https://www.invst.ru/prodaja/zemli_selkhoznaznacheniya/uchastok_u_reki_2_68_ga_vladimirskaya_oblast_bukhary/	https://www.invst.ru/prodaja/zemli_selkhoznaznacheniya/zemlya_selkhoznaznacheniya_v_poselke_goritsy_31_5_ga/
Дата предложения/оценки	**05.06.2020**	**июн.20**	**июн.20**	**июн.20**
Введение корректировок				
Наименование	**Объект оценки**	**Аналог №1**	**Аналог №2**	**Аналог №3**
Цена предложения, руб./кв.м		**143**	**172**	**100**
Юридические права и ограничения	**Собственность**	**Собственность**	**Собственность**	**Собственность**
Величина корректировки		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв.м		143	172	100
Условия финансирования	**Типичные**	**Типичные**	**Типичные**	**Типичные**
Величина корректировки		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв.м		143	172	100
Условия продажи	**Рыночные**	**Рыночные**	**Рыночные**	**Рыночные**
Величина корректировки		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв.м		143	172	100
Дата сделки (предложения)	**05.06.2020**	**ноя.19**	**ноя.19**	**ноя.19**
Величина корректировки		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв.м		143	172	100
Тип данных	**Сделка (условно)**	**Предложение**	**Предложение**	**Предложение**
Величина корректировки		-15,4%	-15,4%	-15,4%
Скорректированная цена, руб./кв.м		121	145	85

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Удаленность от областного центра, км.	**менее 30 от г. Владимир**	**менее 30 от г. Александров**	**менее 30 от г. Александров**	**менее 30 от г. Владимир**
Величина корректировки		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв.м		121	145	85
Категория земель	**Земли сельскохозяйственного назначения**	**Земли сельскохозяйственного назначения**	**Земли сельскохозяйственного назначения**	**Земли сельскохозяйственного назначения**
Величина корректировки		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв.м		121	145	85
Вид разрешенного использования	**под сельхоз. производство**	**под сельхоз. производство**	**под сельхоз. производство**	**под сельхоз. производство**
Величина корректировки		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв.м		121	145	85
Площадь, кв.м.	**408 197**	**7 000**	**26 800**	**315 000**
Величина корректировки		-17,00%	-17,00%	0,00%
Скорректированная цена, руб./кв.м		100	121	85
Рельеф участка	**Равнинный**	**Равнинный**	**Равнинный**	**Равнинный**
Величина корректировки		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв.м		100	121	85
Подъездные пути	**Дорога с твердым покрытием**	**Дорога с твердым покрытием**	**Дорога с твердым покрытием**	**Дорога с твердым покрытием**
Величина корректировки		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв.м		100	121	85
Общая валовая коррекция в % от стоимости		**32,4%**	**32,4%**	**15,4%**
Коэффициент весомости		0,2437	0,2437	0,5127
Коэффициент вариации, %	14,4%			
Средневзвешенная стоимость, руб./кв.м	**97,2**			
Справедливая стоимость земельного участка, руб.	**39 676 748**			

Рассчитанный коэффициент для представленной выборки не превышает 15%, т.е. совокупность однородна и выбранная информация является достаточно надежной. Использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки.

Таблица 18 Расчет справедливой стоимости земельного участка для сельхозпроизводства площадью 287 000 кв.м.

Наименование	**Объект оценки**	**Аналог №1**	**Аналог №2**	**Аналог №3**
Тип объекта	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Имущественные права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Адрес	Владимирская область, Судогодский район, д. Овсянниково	Владимирская область, Александровский р-н, с. Шимохтино	Владимирская область, Александровский район, деревня Бухары	Владимирская область, село Горицы, Суздальский район
Удаленность от областного центра, км.	менее 30 от г. Владимир	менее 30 от г. Александров	менее 30 от г. Александров	менее 30 от г. Владимир
Общая площадь земельного участка, кв.м	**287 000**	**7 000**	**26 800**	**315 000**
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения
Вид разрешенного использования	под сельхоз. производство	под сельхоз. производство	под сельхоз. производство	под сельхоз. производство
Рельеф участка	Равнинный	Равнинный	Равнинный	Равнинный
Подъездные пути	Дорога с твердым покрытием	Дорога с твердым покрытием	Дорога с твердым покрытием	Дорога с твердым покрытием
Цена предложения, руб.		**1 000 000**	**4 600 000**	**31 500 000**
Цена предложения, руб./кв.м		143	172	100
Источник информации		https://www.avito.ru/kolchugino/zemelnye_uchastki/uchastok_70_sot._snt_dnp_1449719226	https://www.invst.ru/prodaja/zemli_selkhoznaznacheniya/uchastok_u_reki_2_68_ga_vladimirskaya_oblast_bukhary/	https://www.invst.ru/prodaja/zemli_selkhoznaznacheniya/zemlya_selkhoznaznacheniya_v_poselke_ goritsy_31_5_ga/
Дата предложения/оценки	**05.06.2020**	**июн.20**	**июн.20**	**июн.20**
Введение корректировок				
Наименование	**Объект оценки**	**Аналог №1**	**Аналог №2**	**Аналог №3**
Цена предложения, руб./кв.м		**143**	**172**	**100**
Юридические права и ограничения	**Собственность**	**Собственность**	**Собственность**	**Собственность**
Величина корректировки		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв.м		143	172	100
Условия финансирования	**Типичные**	**Типичные**	**Типичные**	**Типичные**
Величина корректировки		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв.м		143	172	100
Условия продажи	**Рыночные**	**Рыночные**	**Рыночные**	**Рыночные**
Величина корректировки		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв.м		143	172	100
Дата сделки (предложения)	**05.06.2020**	**ноя.19**	**ноя.19**	**ноя.19**
Величина корректировки		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв.м		143	172	100
Тип данных	**Сделка (условно)**	**Предложение**	**Предложение**	**Предложение**
Величина корректировки		-15,4%	-15,4%	-15,4%
Скорректированная цена, руб./кв.м		121	145	85

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Удаленность от областного центра, км.	**менее 30 от г. Владимир**	**менее 30 от г. Александров**	**менее 30 от г. Александров**	**менее 30 от г. Владимир**
Величина корректировки		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв.м		121	145	85
Категория земель	**Земли сельскохозяйственного назначения**	**Земли сельскохозяйственного назначения**	**Земли сельскохозяйственного назначения**	**Земли сельскохозяйственного назначения**
Величина корректировки		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв.м		121	145	85
Вид разрешенного использования	**под сельхоз. производство**	**под сельхоз. производство**	**под сельхоз. производство**	**под сельхоз. производство**
Величина корректировки		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв.м		121	145	85
Площадь, кв.м.	**287 000**	**7 000**	**26 800**	**315 000**
Величина корректировки		-7,00%	-7,00%	13,00%
Скорректированная цена, руб./кв.м		112	135	96
Рельеф участка	**Равнинный**	**Равнинный**	**Равнинный**	**Равнинный**
Величина корректировки		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв.м		112	135	96
Подъездные пути	**Дорога с твердым покрытием**	**Дорога с твердым покрытием**	**Дорога с твердым покрытием**	**Дорога с твердым покрытием**
Величина корректировки		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв.м		112	135	96
Общая валовая коррекция в % от стоимости		**22,4%**	**22,4%**	**28,4%**
Коэффициент весомости		0,3586	0,3586	0,2828
Коэффициент вариации, %	14,1%			
Средневзвешенная стоимость, руб./кв.м	**115,8**			
Справедливая стоимость земельного участка, руб.	**33 234 600**			

Рассчитанный коэффициент для представленной выборки не превышает 15%, т.е. совокупность однородна и выбранная информация является достаточно надежной. Использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки.

Таблица 19 Расчет справедливой стоимости земельного участка для сельхозпроизводства площадью 111 045 кв.м.

Наименование	**Объект оценки**	**Аналог №1**	**Аналог №2**	**Аналог №3**
Тип объекта	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Имущественные права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Адрес	Владимирская область, Судогодский район, д. Ушаково	Владимирская область, Александровский р-н, с. Шимохтино	Владимирская область, Александровский район, деревня Бухары	Владимирская область, село Горицы, Суздальский район
Удаленность от областного центра, км.	менее 30 от г. Владимир	менее 30 от г. Александров	менее 30 от г. Александров	менее 30 от г. Владимир
Общая площадь земельного участка, кв.м	**111 045**	**7 000**	**26 800**	**315 000**
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения
Вид разрешенного использования	под сельхоз. производство	под сельхоз. производство	под сельхоз. производство	под сельхоз. производство
Рельеф участка	Равнинный	Равнинный	Равнинный	Равнинный
Подъездные пути	Дорога с твердым покрытием	Дорога с твердым покрытием	Дорога с твердым покрытием	Дорога с твердым покрытием
Цена предложения, руб.		**1 000 000**	**4 600 000**	**31 500 000**
Цена предложения, руб./кв.м		143	172	100
Источник информации		https://www.avito.ru/kolchugino/zemelnye_uchastki/uchastok_70_sot._snt_dnp_1449719226	https://www.invst.ru/prodaja/zemli_selkhoznaznacheniya/uchastok_u_reki_2_68_ga_vladimirskaya_oblast_bukhary/	https://www.invst.ru/prodaja/zemli_selkhoznaznacheniya/zemlya_selkhoznaznacheniya_v_poselke_goritsy_31_5_ga/
Дата предложения/оценки	**05.06.2020**	**июн.20**	**июн.20**	**июн.20**
Введение корректировок				
Наименование	**Объект оценки**	**Аналог №1**	**Аналог №2**	**Аналог №3**
Цена предложения, руб./кв.м		**143**	**172**	**100**
Юридические права и ограничения	**Собственность**	**Собственность**	**Собственность**	**Собственность**
Величина корректировки		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв.м		143	172	100
Условия финансирования	**Типичные**	**Типичные**	**Типичные**	**Типичные**
Величина корректировки		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв.м		143	172	100
Условия продажи	**Рыночные**	**Рыночные**	**Рыночные**	**Рыночные**
Величина корректировки		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв.м		143	172	100
Дата сделки (предложения)	**05.06.2020**	**ноя.19**	**ноя.19**	**ноя.19**
Величина корректировки		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв.м		143	172	100
Тип данных	**Сделка (условно)**	**Предложение**	**Предложение**	**Предложение**
Величина корректировки		-15,4%	-15,4%	-15,4%
Скорректированная цена, руб./кв.м		121	145	85

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Удаленность от областного центра, км.	**менее 30 от г. Владимир**	**менее 30 от г. Александров**	**менее 30 от г. Александров**	**менее 30 от г. Владимир**
Величина корректировки		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв.м		121	145	85
Категория земель	**Земли сельскохозяйственного назначения**	**Земли сельскохозяйственного назначения**	**Земли сельскохозяйственного назначения**	**Земли сельскохозяйственного назначения**
Величина корректировки		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв.м		121	145	85
Вид разрешенного использования	**под сельхоз. производство**	**под сельхоз. производство**	**под сельхоз. производство**	**под сельхоз. производство**
Величина корректировки		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв.м		121	145	85
Площадь, кв.м.	**111 045**	**7 000**	**26 800**	**315 000**
Величина корректировки		-7,00%	-7,00%	13,00%
Скорректированная цена, руб./кв.м		112	135	96
Рельеф участка	**Равнинный**	**Равнинный**	**Равнинный**	**Равнинный**
Величина корректировки		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв.м		112	135	96
Подъездные пути	**Дорога с твердым покрытием**	**Дорога с твердым покрытием**	**Дорога с твердым покрытием**	**Дорога с твердым покрытием**
Величина корректировки		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв.м		112	135	96
Общая валовая коррекция в % от стоимости		**22,4%**	**22,4%**	**28,4%**
Коэффициент весомости		0,3586	0,3586	0,2828
Коэффициент вариации, %	14,1%			
Средневзвешенная стоимость, руб./кв.м	**115,8**			
Справедливая стоимость земельного участка, руб.	**12 859 011**			

Рассчитанный коэффициент для представленной выборки не превышает 15%, т.е. совокупность однородна и выбранная информация является достаточно надежной. Использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки.

Таблица 20 Расчет справедливой стоимости земельного участка для сельхозпроизводства площадью 103 121 кв.м.

Наименование	**Объект оценки**	**Аналог №1**	**Аналог №2**	**Аналог №3**
Тип объекта	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Имущественные права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Адрес	Владимирская область, Судогодский район, д. Овсянниково	Владимирская область, Александровский р-н, с. Шимохтино	Владимирская область, Александровский район, деревня Бухары	Владимирская область, село Горицы, Суздальский район
Удаленность от областного центра, км.	менее 30 от г. Владимир	менее 30 от г. Александров	менее 30 от г. Александров	менее 30 от г. Владимир
Общая площадь земельного участка, кв.м	**103 121**	**7 000**	**26 800**	**315 000**
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения
Вид разрешенного использования	под сельхоз. производство	под сельхоз. производство	под сельхоз. производство	под сельхоз. производство
Рельеф участка	Равнинный	Равнинный	Равнинный	Равнинный
Подъездные пути	Грунтовая дорога	Дорога с твердым покрытием	Дорога с твердым покрытием	Дорога с твердым покрытием
Цена предложения, руб.		**1 000 000**	**4 600 000**	**31 500 000**
Цена предложения, руб./кв.м		143	172	100
Источник информации		https://www.avito.ru/kolchugino/zemelnye_uchastki/uchastok_70_sot._snt_dnp_1449719226	https://www.invst.ru/prodaja/zemli_selkhoznaznacheniya/uchastok_u_reki_2_68_ga_vladimirskaya_oblast_bukhary/	https://www.invst.ru/prodaja/zemli_selkhoznaznacheniya/zemlya_selkhoznaznacheniya_v_poselke_goritsy_31_5_ga/
Дата предложения/оценки	**05.06.2020**	**июн.20**	**июн.20**	**июн.20**
Введение корректировок				
Наименование	**Объект оценки**	**Аналог №1**	**Аналог №2**	**Аналог №3**
Цена предложения, руб./кв.м		**143**	**172**	**100**
Юридические права и ограничения	**Собственность**	**Собственность**	**Собственность**	**Собственность**
Величина корректировки		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв.м		143	172	100
Условия финансирования	**Типичные**	**Типичные**	**Типичные**	**Типичные**
Величина корректировки		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв.м		143	172	100
Условия продажи	**Рыночные**	**Рыночные**	**Рыночные**	**Рыночные**
Величина корректировки		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв.м		143	172	100
Дата сделки (предложения)	**05.06.2020**	**ноя.19**	**ноя.19**	**ноя.19**
Величина корректировки		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв.м		143	172	100
Тип данных	**Сделка (условно)**	**Предложение**	**Предложение**	**Предложение**
Величина корректировки		-15,4%	-15,4%	-15,4%
Скорректированная цена, руб./кв.м		121	145	85
Удаленность от областного центра, км.	**менее 30 от г. Владимир**	**менее 30 от г. Александров**	**менее 30 от г. Александров**	**менее 30 от г. Владимир**
Величина корректировки		0,0%	0,0%	0,0%

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Скорректированная цена, руб./кв.м		121	145	85
Категория земель	**Земли сельскохозяйственного назначения**	**Земли сельскохозяйственного назначения**	**Земли сельскохозяйственного назначения**	**Земли сельскохозяйственного назначения**
Величина корректировки		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв.м		121	145	85
Вид разрешенного использования	**под сельхоз. производство**	**под сельхоз. производство**	**под сельхоз. производство**	**под сельхоз. производство**
Величина корректировки		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв.м		121	145	85
Площадь, кв.м.	**103 121**	**7 000**	**26 800**	**315 000**
Величина корректировки		-7,00%	-7,00%	13,00%
Скорректированная цена, руб./кв.м		112	135	96
Рельеф участка	**Равнинный**	**Равнинный**	**Равнинный**	**Равнинный**
Величина корректировки		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв.м		112	135	96
Подъездные пути	**Грунтовая дорога**	**Дорога с твердым покрытием**	**Дорога с твердым покрытием**	**Дорога с твердым покрытием**
Величина корректировки		-5,7%	-5,7%	-5,7%
Скорректированная цена, руб./кв.м		106	127	90
Общая валовая коррекция в % от стоимости		28,1%	28,1%	34,1%
Коэффициент весомости		0,3541	0,3541	0,2918
Коэффициент вариации, %	14,1%			
Средневзвешенная стоимость, руб./кв.м	**108,9**			
Справедливая стоимость земельного участка, руб.	**11 229 877**			

Рассчитанный коэффициент для представленной выборки не превышает 15%, т.е. совокупность однородна и выбранная информация является достаточно надежной. Использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки.

Таблица 21 Расчет справедливой стоимости земельного участка для сельхозпроизводства площадью 142 151 кв.м.

Наименование	**Объект оценки**	**Аналог №1**	**Аналог №2**	**Аналог №3**
Тип объекта	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Имущественные права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Адрес	Владимирская область, Судогодский район, пос. Головино	Владимирская область, Александровский р-н, с. Шимохтино	Владимирская область, Александровский район, деревня Бухары	Владимирская область, село Горицы, Суздальский район
Удаленность от областного центра, км.	менее 30 от г. Владимир	менее 30 от г. Александров	менее 30 от г. Александров	менее 30 от г. Владимир
Общая площадь земельного участка, кв.м	**142 151**	**7 000**	**26 800**	**315 000**
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения
Вид разрешенного использования	под сельхоз. производство	под сельхоз. производство	под сельхоз. производство	под сельхоз. производство
Рельеф участка	Равнинный	Равнинный	Равнинный	Равнинный
Подъездные пути	Дорога с твердым покрытием	Дорога с твердым покрытием	Дорога с твердым покрытием	Дорога с твердым покрытием
Цена предложения, руб.		**1 000 000**	**4 600 000**	**31 500 000**
Цена предложения, руб./кв.м		143	172	100
Источник информации		https://www.avito.ru/kolchugino/zemelnye_uchastki/uchastok_70_sot._snt_dnp_1449719226	https://www.invst.ru/prodaja/zemli_selkhoznaznacheniya/uchastok_u_reki_2_68_ga_vladimirskaya_oblast_bukhary/	https://www.invst.ru/prodaja/zemli_selkhoznaznacheniya/zemlya_selkhoznaznacheniya_v_poselke_ goritsy_31_5_ga/
Дата предложения/оценки	**05.06.2020**	**июн.20**	**июн.20**	**июн.20**
Введение корректировок				
Наименование	**Объект оценки**	**Аналог №1**	**Аналог №2**	**Аналог №3**
Цена предложения, руб./кв.м		**143**	**172**	**100**
Юридические права и ограничения	**Собственность**	**Собственность**	**Собственность**	**Собственность**
Величина корректировки		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв.м		143	172	100
Условия финансирования	**Типичные**	**Типичные**	**Типичные**	**Типичные**
Величина корректировки		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв.м		143	172	100
Условия продажи	**Рыночные**	**Рыночные**	**Рыночные**	**Рыночные**
Величина корректировки		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв.м		143	172	100
Дата сделки (предложения)	**05.06.2020**	**ноя.19**	**ноя.19**	**ноя.19**
Величина корректировки		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв.м		143	172	100
Тип данных	**Сделка (условно)**	**Предложение**	**Предложение**	**Предложение**
Величина корректировки		-15,4%	-15,4%	-15,4%
Скорректированная цена, руб./кв.м		121	145	85
Удаленность от областного центра, км.	**менее 30 от г. Владимир**	**менее 30 от г. Александров**	**менее 30 от г. Александров**	**менее 30 от г. Владимир**

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Величина корректировки		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв.м		121	145	85
Категория земель	**Земли сельскохозяйственного назначения**	**Земли сельскохозяйственного назначения**	**Земли сельскохозяйственного назначения**	**Земли сельскохозяйственного назначения**
Величина корректировки		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв.м		121	145	85
Вид разрешенного использования	**под сельхоз. производство**	**под сельхоз. производство**	**под сельхоз. производство**	**под сельхоз. производство**
Величина корректировки		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв.м		121	145	85
Площадь, кв.м.	**142 151**	**7 000**	**26 800**	**315 000**
Величина корректировки		-7,00%	-7,00%	13,00%
Скорректированная цена, руб./кв.м		112	135	96
Рельеф участка	**Равнинный**	**Равнинный**	**Равнинный**	**Равнинный**
Величина корректировки		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв.м		112	135	96
Подъездные пути	**Дорога с твердым покрытием**	**Дорога с твердым покрытием**	**Дорога с твердым покрытием**	**Дорога с твердым покрытием**
Величина корректировки		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв.м		112	135	96
Общая валовая коррекция в % от стоимости		**22,4%**	**22,4%**	**28,4%**
Коэффициент весомости		0,3586	0,3586	0,2828
Коэффициент вариации, %	14,1%			
Средневзвешенная стоимость, руб./кв.м	**115,8**			
Справедливая стоимость земельного участка, руб.	**16 461 086**			

Рассчитанный коэффициент для представленной выборки не превышает 15%, т.е. совокупность однородна и выбранная информация является достаточно надежной. Использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки.

Таблица 22 Расчет справедливой стоимости земельного участка для сельхозпроизводства площадью 133 168 кв.м.

Наименование	**Объект оценки**	**Аналог №1**	**Аналог №2**	**Аналог №3**
Тип объекта	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Имущественные права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Адрес	Владимирская область, Судогодский район, д. Алферово	Владимирская область, Александровский р-н, с. Шимохтино	Владимирская область, Александровский район, деревня Бухары	Владимирская область, село Горицы, Суздальский район
Удаленность от областного центра, км.	менее 30 от г. Владимир	менее 30 от г. Александров	менее 30 от г. Александров	менее 30 от г. Владимир
Общая площадь земельного участка, кв.м	**133 168**	**7 000**	**26 800**	**315 000**
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения
Вид разрешенного использования	под сельхоз. производство	под сельхоз. производство	под сельхоз. производство	под сельхоз. производство
Рельеф участка	Равнинный	Равнинный	Равнинный	Равнинный
Подъездные пути	Дорога с твердым покрытием	Дорога с твердым покрытием	Дорога с твердым покрытием	Дорога с твердым покрытием
Цена предложения, руб.		**1 000 000**	**4 600 000**	**31 500 000**
Цена предложения, руб./кв.м		143	172	100
Источник информации		https://www.avito.ru/kolchugino/zemelnye_uchastki/uchastok_70_sot._snt_dnp_1449719226	https://www.invst.ru/prodaja/zemli_selkhoznaznacheniya/uchastok_u_reki_2_68_ga_vladimirskaya_oblast_bukhary/	https://www.invst.ru/prodaja/zemli_selkhoznaznacheniya/zemlya_selkhoznaznacheniya_v_poselke_ goritsy_31_5_ga/
Дата предложения/оценки	**05.06.2020**	**июн.20**	**июн.20**	**июн.20**
Введение корректировок				
Наименование	**Объект оценки**	**Аналог №1**	**Аналог №2**	**Аналог №3**
Цена предложения, руб./кв.м		**143**	**172**	**100**
Юридические права и ограничения	**Собственность**	**Собственность**	**Собственность**	**Собственность**
Величина корректировки		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв.м		143	172	100
Условия финансирования	**Типичные**	**Типичные**	**Типичные**	**Типичные**
Величина корректировки		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв.м		143	172	100
Условия продажи	**Рыночные**	**Рыночные**	**Рыночные**	**Рыночные**
Величина корректировки		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв.м		143	172	100
Дата сделки (предложения)	**05.06.2020**	**ноя.19**	**ноя.19**	**ноя.19**
Величина корректировки		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв.м		143	172	100
Тип данных	**Сделка (условно)**	**Предложение**	**Предложение**	**Предложение**
Величина корректировки		-15,4%	-15,4%	-15,4%
Скорректированная цена, руб./кв.м		121	145	85
Удаленность от областного центра, км.	**менее 30 от г. Владимир**	**менее 30 от г. Александров**	**менее 30 от г. Александров**	**менее 30 от г. Владимир**

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Величина корректировки		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв.м		121	145	85
Категория земель	**Земли сельскохозяйственного назначения**	**Земли сельскохозяйственного назначения**	**Земли сельскохозяйственного назначения**	**Земли сельскохозяйственного назначения**
Величина корректировки		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв.м		121	145	85
Вид разрешенного использования	**под сельхоз. производство**	**под сельхоз. производство**	**под сельхоз. производство**	**под сельхоз. производство**
Величина корректировки		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв.м		121	145	85
Площадь, кв.м.	**133 168**	**7 000**	**26 800**	**315 000**
Величина корректировки		-7,00%	-7,00%	13,00%
Скорректированная цена, руб./кв.м		112	135	96
Рельеф участка	**Равнинный**	**Равнинный**	**Равнинный**	**Равнинный**
Величина корректировки		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв.м		112	135	96
Подъездные пути	**Дорога с твердым покрытием**	**Дорога с твердым покрытием**	**Дорога с твердым покрытием**	**Дорога с твердым покрытием**
Величина корректировки		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв.м		112	135	96
Общая валовая коррекция в % от стоимости		**22,4%**	**22,4%**	**28,4%**
Коэффициент весомости		0,3586	0,3586	0,2828
Коэффициент вариации, %	14,1%			
Средневзвешенная стоимость, руб./кв.м	**115,8**			
Справедливая стоимость земельного участка, руб.	**15 420 854**			

Рассчитанный коэффициент для представленной выборки не превышает 15%, т.е. совокупность однородна и выбранная информация является достаточно надежной. Использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки.

ИГОВАЯ ЧАСТЬ

13. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ.

13.1. Описание процедуры согласования и обоснование выбора использованных весов.

Для определения справедливой стоимости оцениваемых земельных участков был использован только сравнительный подход к оценке, затратный и доходный подходы – обоснованно не применялись.

Таблица 23. Выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам

Наименование подхода	Затратный	Сравнительный	Доходный
Стоимость участка с к.н. 33:02:000000:219, полученная в рамках данного подхода, руб.	Обоснованно не применялся	4 655 000	Обоснованно не применялся
Весовой коэффициент	-	1,0	-
Стоимость участка с к.н. 33:02:000000:218, полученная в рамках данного подхода, руб.	Обоснованно не применялся	4 655 000	Обоснованно не применялся
Весовой коэффициент	-	1,0	-
Стоимость участка с к.н. 33:02:000000:225, полученная в рамках данного подхода, руб.	Обоснованно не применялся	4 655 000	Обоснованно не применялся
Весовой коэффициент	-	1,0	-
Стоимость участка с к.н. 33:02:000000:224, полученная в рамках данного подхода, руб.	Обоснованно не применялся	4 655 000	Обоснованно не применялся
Весовой коэффициент	-	1,0	-
Стоимость участка с к.н. 33:02:000000:223, полученная в рамках данного подхода, руб.	Обоснованно не применялся	4 655 000	Обоснованно не применялся
Весовой коэффициент	-	1,0	-
Стоимость участка с к.н. 33:11:080403:34, полученная в рамках данного подхода, руб.	Обоснованно не применялся	17 217 376	Обоснованно не применялся
Весовой коэффициент	-	1,0	-
Стоимость участка с к.н. 33:11:080403:33, полученная в рамках данного подхода, руб.	Обоснованно не применялся	39 676 748	Обоснованно не применялся
Весовой коэффициент	-	1,0	-
Стоимость участка с к.н. 33:11:080403:32, полученная в рамках данного подхода, руб.	Обоснованно не применялся	33 234 600	Обоснованно не применялся
Весовой коэффициент	-	1,0	-
Стоимость участка с к.н.	Обоснованно не	12 859 011	Обоснованно

33:11:130205:75, полученная в рамках данного подхода, руб.	применялся		не применялся
Весовой коэффициент	-	1,0	-
Стоимость участка с к.н. 33:11:080403:35, полученная в рамках данного подхода, руб.	Обоснованно не применялся	11 229 877	Обоснованно не применялся
Весовой коэффициент	-	1,0	-
Стоимость участка с к.н. 33:11:080326:158, полученная в рамках данного подхода, руб.	Обоснованно не применялся	16 461 086	Обоснованно не применялся
Весовой коэффициент	-	1,0	-
Стоимость участка с к.н. 33:11:080326:157, полученная в рамках данного подхода, руб.	Обоснованно не применялся	15 420 854	Обоснованно не применялся
Весовой коэффициент	-	1,0	-

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

Таблица 24. Итоговые результаты согласно сравнительному подходу

№ п/п	Кадастровый номер оцениваемого объекта	Площадь объекта, кв.м	Справедливая стоимость, руб.
1	33:02:000000:219	38 000	4 655 000,00
2	33:02:000000:218	38 000	4 655 000,00
3	33:02:000000:225	38 000	4 655 000,00
4	33:02:000000:224	38 000	4 655 000,00
5	33:02:000000:223	38 000	4 655 000,00
6	33:11:080403:34	148 682	17 217 375,60
7	33:11:080403:33	408 197	39 676 748,40
8	33:11:080403:32	287 000	33 234 600,00
9	33:11:130205:75	111 045	12 859 011,00
10	33:11:080403:35	103 121	11 229 876,90
11	33:11:080326:158	142 151	16 461 085,80
12	33:11:080326:157	133 168	15 420 854,40
Итоговая справедливая стоимость, руб.			**169 374 552,10**

Источник информации: расчеты оценщика

Итоговая величина справедливой стоимости 12 (двенадцати) земельных участков сельскохозяйственного назначения, расположенных по адресу: Владимирская область, по состоянию на дату оценки, 05.06.2020 г., приведена в таблице ниже.

Таблица 25. Итоговые результаты

№ п/п	Кадастровый номер оцениваемого объекта	Площадь объекта, кв.м	Справедливая стоимость, руб.
1	33:02:000000:219	38 000	4 655 000,00
2	33:02:000000:218	38 000	4 655 000,00
3	33:02:000000:225	38 000	4 655 000,00
4	33:02:000000:224	38 000	4 655 000,00
5	33:02:000000:223	38 000	4 655 000,00
6	33:11:080403:34	148 682	17 217 375,60
7	33:11:080403:33	408 197	39 676 748,40
8	33:11:080403:32	287 000	33 234 600,00
9	33:11:130205:75	111 045	12 859 011,00
10	33:11:080403:35	103 121	11 229 876,90
11	33:11:080326:158	142 151	16 461 085,80
12	33:11:080326:157	133 168	15 420 854,40
Итоговая справедливая стоимость, руб.			**169 374 552,10**

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 05.06.2020, составляет:

169 374 552,10 руб.
Сто шестьдесят девять миллионов триста семьдесят четыре тысячи пятьсот пятьдесят два рубля 10 коп.)

Оценщик  Беклемишева Н.Н.

Приложение № 1. Фотографии объекта оценки

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



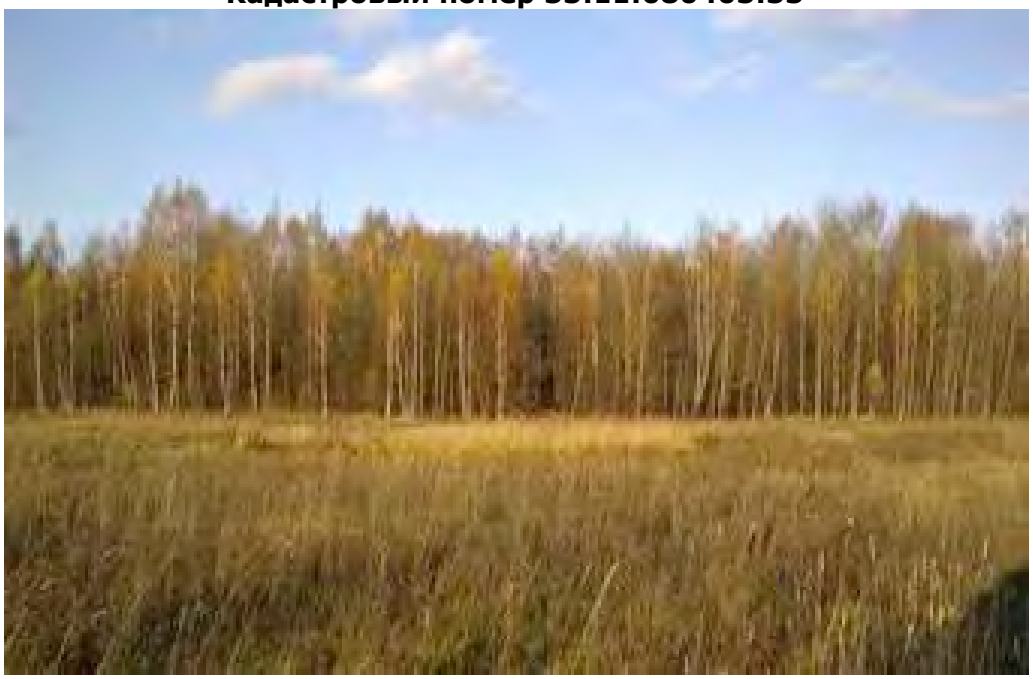
Кадастровые номера 33:02:000000:225, 33:02:000000:224, 33:02:000000:223



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 № 6
от «22» мая 2020 г.

Задание на оценку

1) Объекты оценки, состав объектов оценки:

№ п/п	Описание имущества	Свидетельство о государственной регистрации права
1	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для организации крестьянского хозяйства, общая площадь 38000 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Участок находится примерно в 1780 м. по направлению на северо-запад от ориентира жилой дом, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Владимирская область, Киржачский район, д. Илькино, ул. Центральная, д. 60 Кадастровый номер: 33:02:000000:219	33 АЛ № 428710
2	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для организации крестьянского хозяйства, общая площадь 38000 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Участок находится примерно в 1760 м. по направлению на северо-запад от ориентира жилой дом, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Владимирская область, Киржачский район, д. Илькино, ул. Центральная, д. 60 Кадастровый номер: 33:02:000000:218	33 АЛ № 428707
3	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для организации крестьянского хозяйства, общая площадь 38000 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Участок находится примерно в 1320 м. по направлению на северо-запад от ориентира жилой дом, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Владимирская область, Киржачский район, д. Илькино, ул. Центральная, д. 93 Кадастровый номер: 33:02:000000:225	33 АЛ № 428706
4	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для организации крестьянского хозяйства, общая площадь 38000 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Участок находится примерно в 1480 м. по направлению на северо-запад от ориентира жилой дом, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Владимирская область, Киржачский район, д. Илькино, ул. Центральная, д. 93 Кадастровый номер: 33:02:000000:224	33 АЛ № 428708
5	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для организации крестьянского хозяйства, общая площадь 38000 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Участок находится примерно в 1620 м. по направлению на северо-запад от ориентира жилой дом, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Владимирская область, Киржачский район, д. Илькино, ул. Центральная, д. 93 Кадастровый номер: 33:02:000000:223	33 АЛ № 428709
6	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 148682 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Участок находится примерно в 880 м. по направлению на юг от ориентира населенный пункт, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Владимирская область, Судогодский район, д. Овсянниково. Кадастровый номер: 33:11:080403:34	33 АЛ № 428660
7	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 408197 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Участок находится примерно в 1070 м. по направлению на юго-запад от ориентира населенный пункт, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Владимирская область, Судогодский район, д. Овсянниково. Кадастровый номер: 33:11:080403:33	33 АЛ № 428659

№ п/п	Описание имущества	Свидетельство о государственной регистрации права
8	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 287000 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Участок находится примерно в 1050 м. по направлению на юго-запад от ориентира населенный пункт, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Владимирская область, Судогодский район, д. Овсянниково. Кадастровый номер: 33:11:080403:32	33 АД № 428658
9	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь 111045 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Участок находится примерно в 2500м. по направлению на северо-запад от ориентира населенный пункт, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Владимирская область, Судогодский район, д. Уваково. Кадастровый номер: 33:11:130205:75	33 АД № 428656
10	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 103121 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Участок находится примерно в 1750м. по направлению на юг от ориентира населенный пункт, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Владимирская область, Судогодский район, д. Овсянниково. Кадастровый номер: 33:11:080403:35	33 АД № 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 980м. 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 АД № 428655
12	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 133168 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Участок находится примерно в 320м. по направлению на восток от ориентира населенный пункт, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Владимирская область, Судогодский район, д. Алферово. Кадастровый номер: 33:11:080326:157	33 АД № 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 границах интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки.

7) Цель оценки: Оценка справедливой стоимости оцениваемого имущества

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

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

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

11) Дата оценки: 05 июня 2020 г.

12) Срок проведения оценки: с 22 мая 2020 г. по 05 июня 2020 г.

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

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

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

16) Дополнительные условия: Нет

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

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

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

Исходные данные, используемые Оценщиками при подготовке Отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщики не могут гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это возможно, делаются ссылки на источник информации.

Настоящее Задание на оценку на 4-х страницах согласовано, утверждено и подписано в 2-х экземплярах.

От Заказчика

Генеральный директор

/Конохов И.В./

М.П.

От Исполнителя

Генеральный директор

/Басос А.И./

М.П.

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи: "20" сентября 2012 года

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

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

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

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

Вид права: Общая долевая собственность

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

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

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

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

Регистратор Тиханова Л. Н.

м.п. (подпись)

Серия 33 АЛ № 428708



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи: "20" сентября 2012 года

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

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

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

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

Вид права: Общая долевая собственность

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

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

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

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

Регистратор Тиханова Л. Н.

М.П. (подпись)

Серия 33 АЛ № 428709

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи: "20" сентября 2012 года

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

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

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

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

Вид права: Общая долевая собственность

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

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

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

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

Регистратор Тиханова Л. Н.

м.п. (подпись)

Серия 33 АЛ № 428706



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи: "20" сентября 2012 года

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

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

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

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

Вид права: Общая долевая собственность

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

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

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

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

Регистратор Тиханова Л. Н.

М.П. (подпись)

Серия 33 АЛ № 428710

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи: "20" сентября 2012 года

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

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

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

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

Вид права: Общая долевая собственность

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

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

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

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

Регистратор Тиханова Л. Н.

М.П. (подпись)

Серия 33 АЛ № 428657



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи: "20" сентября 2012 года

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

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

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

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

Вид права: Общая долевая собственность

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

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

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

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

Регистратор Тиханова Л. Н.

М.П. (подпись)

Серия 33 АЛ № 428660



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о государственной регистрации права

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

Дата выдачи: "20" сентября 2012 года

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

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

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

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

Вид права: Общая долевая собственность

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

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

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

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

Регистратор Тиханова Л. Н.

М.П. (подпись)

Серия 33 АЛ № 428659



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи: "20" сентября 2012 года

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

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

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

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев

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

Вид права: Общая долевая собственность

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

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

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

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

Регистратор Тиханова Л. Н.

М.П. (подпись)

Серия 33 АЛ № 428656



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о государственной регистрации права

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

Дата выдачи: "20" сентября 2012 года

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

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

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

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

Вид права: Общая долевая собственность

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

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

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

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

Регистратор Тиханова Л. Н.

м.п. (подпись)

Серия 33 АЛ № 428655

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи: "20" сентября 2012 года

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

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

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

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

Вид права: Общая долевая собственность

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

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

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

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

Регистратор Тиханова Л. Н.

М.П.

Серия 33 АЛ № 428654

Приложение 3. Сведения об оценщике



РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ

СВИДЕТЕЛЬСТВО
ОБ АККРЕДИТАЦИИ

Удостоверяет, что

АО «Экспертная страховая оценка»
г. Москва
аккредитовано и включено в Реестр
оценщиков и оценочных фирм НП «Партнерство РОО»
№ 0252/77-1110/05

АО «Экспертная страховая оценка»
признается профессионально занимающимся предоставлением оценочных услуг в соответствии с законодательством РФ.

Президент НП «Партнерство РОО»
И.Л.Артеменков

13 марта 2020 г.

Действительно до 13.03.2023 г.

Аккредитация проведена НП «Партнерство РОО» на основании соглашения о сотрудничестве от «22» ноября 2012г.

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

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

ПОЛИС

к договору страхования гражданской ответственности организации, заключающей договоры на проведение оценки № 922/1679452939

Настоящий полис подтверждает факт вступления в силу договора страхования, заключенного между СПАО «РЕСО-Гарантия» (*125047, г.Москва, ул.Гашека, д.12, стр.1; ОГРН 1027700042413; ИНН 7710045520*) с указанным ниже Страхователем, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 07 мая 2019 года (далее по тексту – «Правила страхования»)

Дата выдачи полиса «03» февраля 2020г. **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».ДО «Центральный» БИК 044525166

1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут 20.02.2020г. по 24 часа 00 минут 19.02.2021г.
2. Объект страхования:	2.1. Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы (исключая кадастровую оценку), которые были выполнены Страхователем и были приняты Заказчиком Страхователя в период, начиная с 20.02.2017 года.
3. Страховой случай:	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт возникновения обязанности Страхователя возместить вред (ущерб), причиненный имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности. 3.2. Предъявление нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного обстоятельства, стороны рассматривают в рамках одного страхового случая.
4. Страховая сумма:	**501.000.000 (пятьсот один миллион) рублей**
5. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
6. Страховая премия:	66 500.00 (шестьдесят шесть тысяч пятьсот) рублей
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно Договору страхования
8. Прилагаемые документы:	- Приложение 1: Заявление на страхование - Договор страхования гражданской ответственности №922/1679452939 от 06.02.2020г. - Правила страхования.
Представитель страховщика: Гудиев Алан Игоревич	Код 17019181

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

Страхователь

М.П. (подпись)

Страховщик

М.П. (подпись)



НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЁРСТВО
САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ
"СИБИРЬ"

СВИДЕТЕЛЬСТВО

Беклемишева Нина Ниловна

Является членом Некоммерческого партнерства
Саморегулируемая организация оценщиков
"СИБИРЬ"

Свидетельство № 0950
Дата выдачи 26 марта 2015 года

Президент **НП СОО «СИБИРЬ»** Н.В. Владимирова

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 004011-1 «28» февраля 2018 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Беклемишевой Нине Ниловне

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

от «28» февраля 2018 г. № 51

Директор А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до «28» февраля 2021 г.

АО «Опцион», Москва, 2017 г., «Б». Лицензия № 05-05-09/003 ФНС РФ. ТЗ № 1171. Тел.: (495) 726-47-42, www.opcion.ru

СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО
РЕСО-ГАРАНТИЯ

Нагорный пр-д, д.6, Москва, 117105
e-mail: mail@reso.ru www.reso.ru
t. (495) 730-3000
fax (495) 956-2585

RESO-GARANTIA
INSURANCE COMPANY

6, Nagorny proezd, Moscow, 117105
e-mail: mail@reso.ru www.reso.ru
t. (495) 730-3000
fax (495) 956-2585

ПОЛИС
к договору страхования ответственности оценщика
№ 922/1550426729

Настоящий полис подтверждает факт вступления в силу договора страхования, заключенного между СПАО «РЕСО-Гарантия» (*125047, г.Москва, ул.Гашека, д.12, стр.1; ОГРН 1027700042413; ИНН 7710045520*) и указанным ниже Страхователем, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 07 мая 2019 года (далее по тексту – «Правила страхования»)

Дата выдачи полиса « 06 » июня 2019 г. **Валюта страхования:** Российские рубли

Страхователь:	*Беклемишева Нина Ивановна* Адрес по месту регистрации: 119121,г.Москва,ул.Смоленская,д.7,кв.84 Дата рождения: 03.06.1967г. Паспорт: №4512 717654, выдан: 13.06.2012г.,отделом УФМС России по гор.Москве по району Пресненский. ИНН: 770300114235 , тел. (495)223-27-37.

1. **Срок действия полиса:**	С 00 часов 00 минут **08.06.2019г.**по 00 минут **07.06.2020г.**
2. **Объект страхования:**	2.1. Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском его ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему со Страхователем договор на проведение оценки (исключая кадастровую оценку), и (или) третьим лицам 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы, которые были выполнены Страхователем согласно договорам, заключенным с заказчиками, в соответствии с квалификацией, подтвержденной дипломами (сертификатами) об образовании, и были приняты заказчиками в период, начиная с 08.06.2017года.
3. **Страховой случай:**	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя (оценщика) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь (оценщик) на момент причинения ущерба. 3.2. Урегулирование нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного действия Страхователя, производится в рамках одного страхового случая.
4. **Страховая сумма:**	**10.000.000 (десять миллионов) рублей**
5. **Франшиза:**	Страхование осуществляется без франшизы
6. **Страховая премия:**	6890 (шесть тысяч восемьсот девяносто) рублей
7. **Порядок оплаты страховой премии:**	Согласно Договору страхования
8. **Прилагаемые документы:**	- Приложение 1: Заявление на страхование ответственности оценщика - Договор страхования ответственности оценщика №922/1550426729 от 06.06.2019г. - Правила страхования.
Представитель страховщика: Гудиев Алан Игоревич	Код - 17019181

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

Страхователь

М.П. *(подпись)*

Страховщик

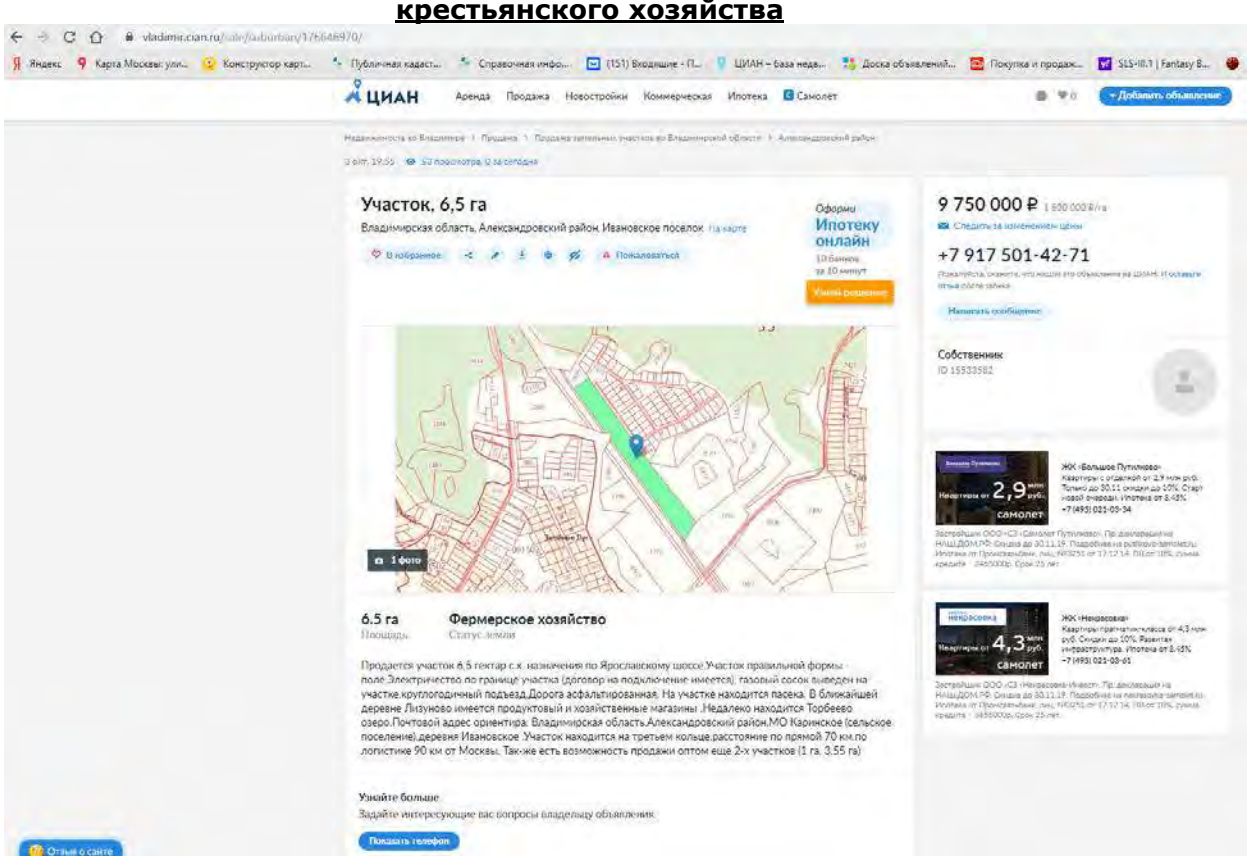
М.П. *(подпись)*

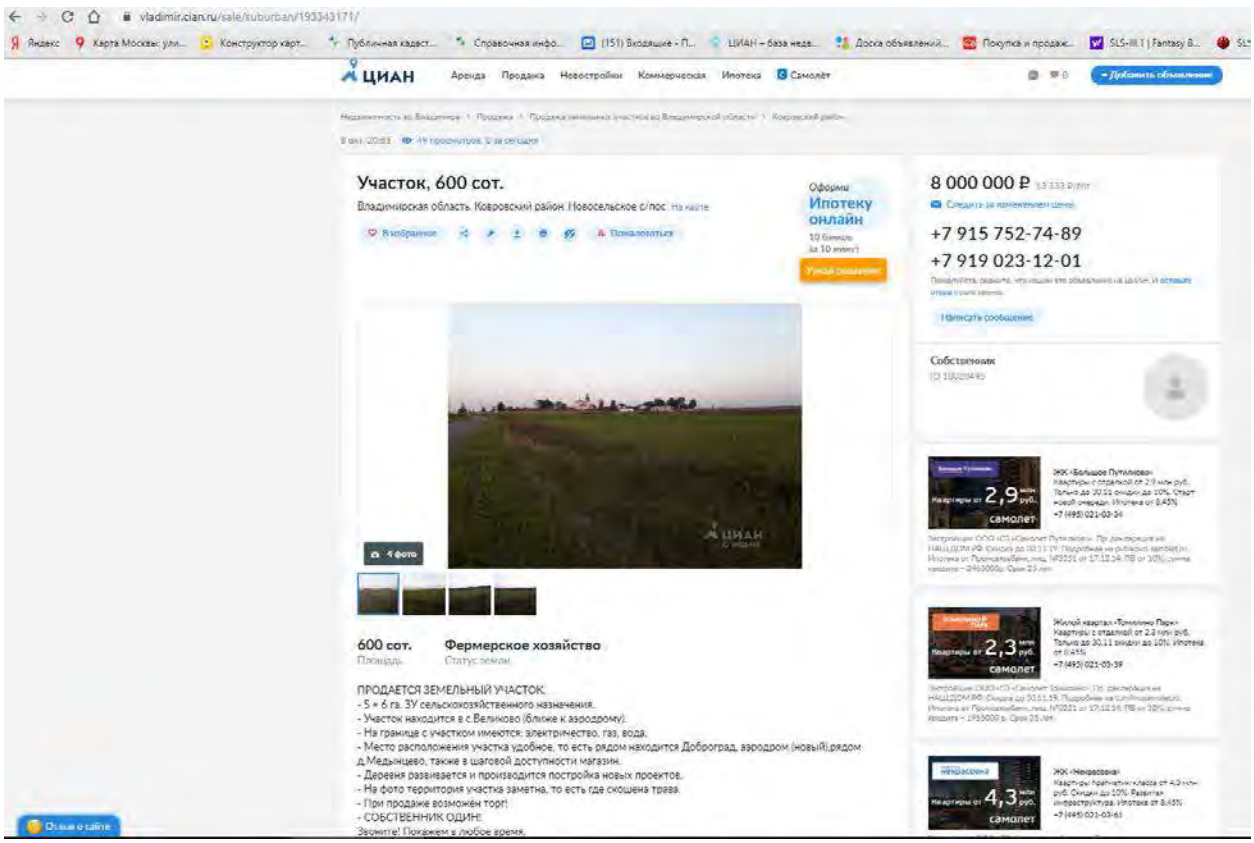
ОСАО «РЕСО-ГАРАНТИЯ»

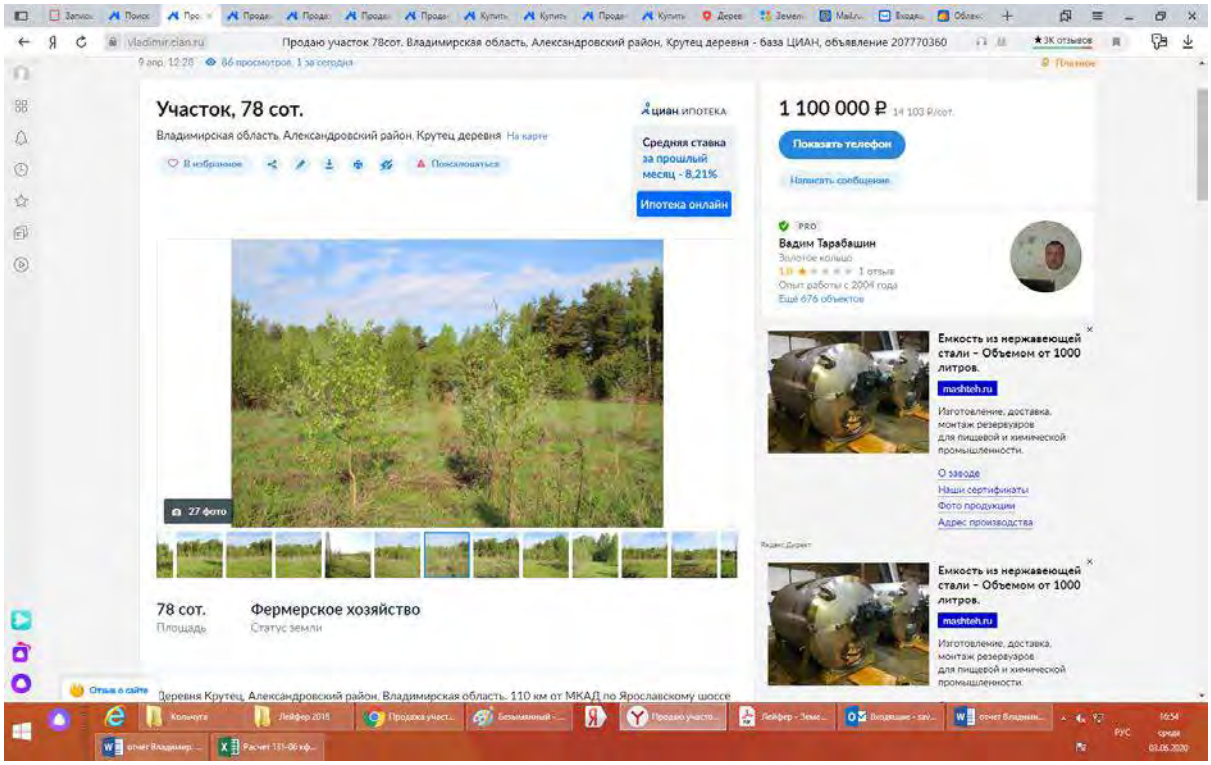
ООО «Типография «Европолиграфсервис» СПб. 2015 г. Заказ № 150085. Тир. 500 000 экз.

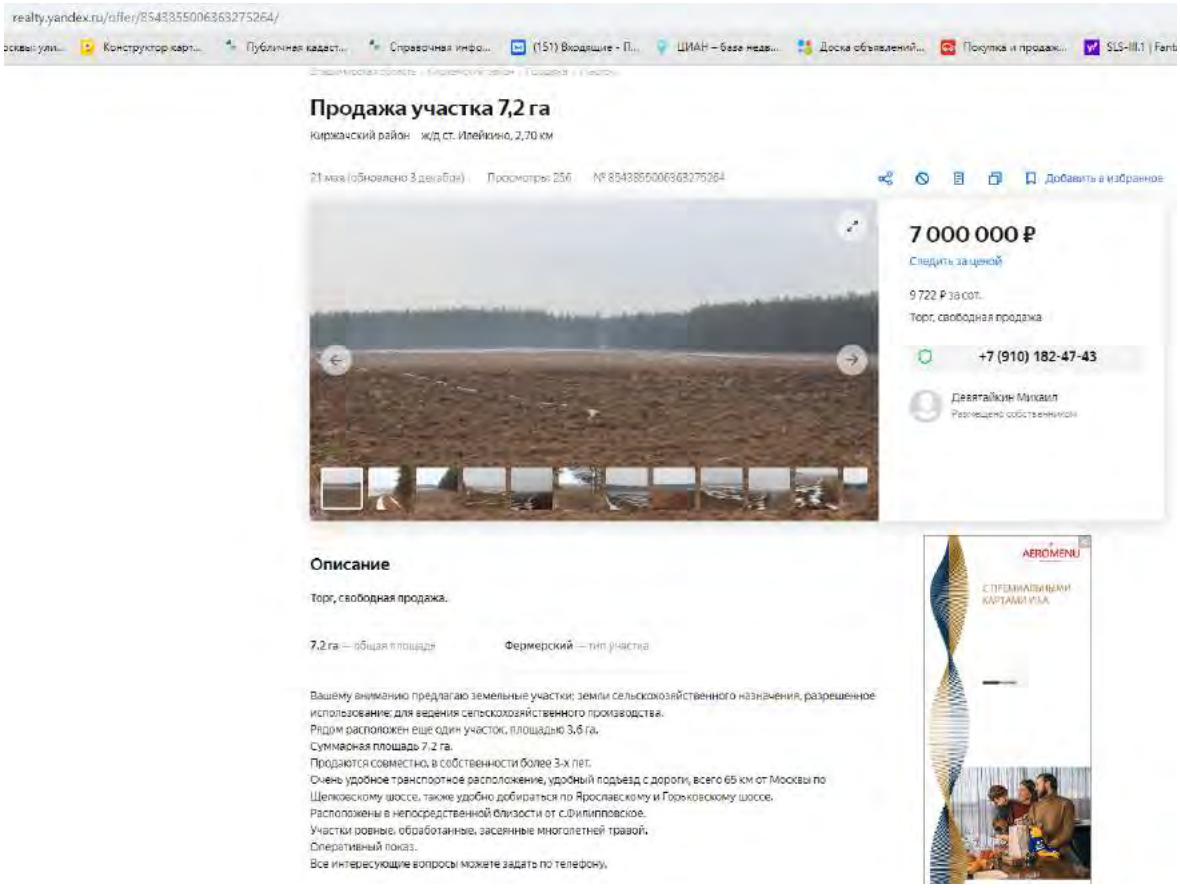
Приложение № 4. Копии распечаток для объектов-аналогов

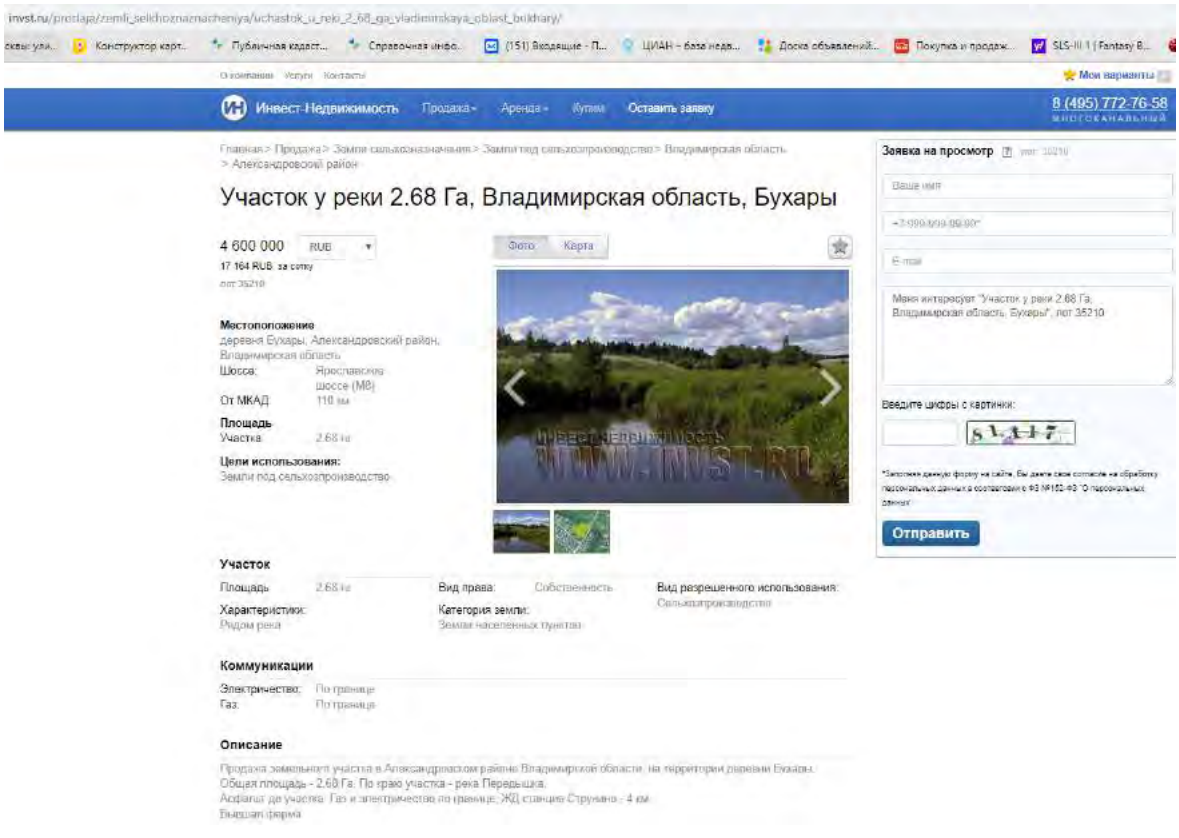
Аналоги сравнительного подхода для земель под организацию крестьянского хозяйства

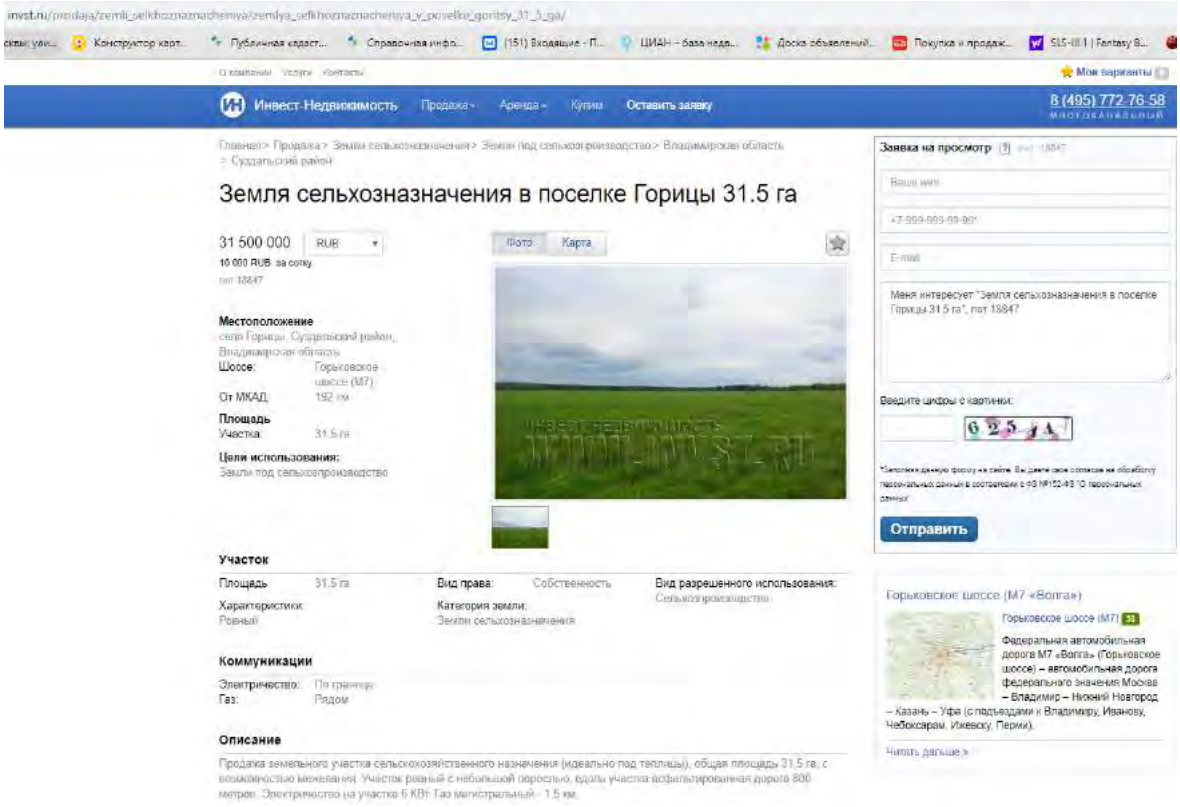


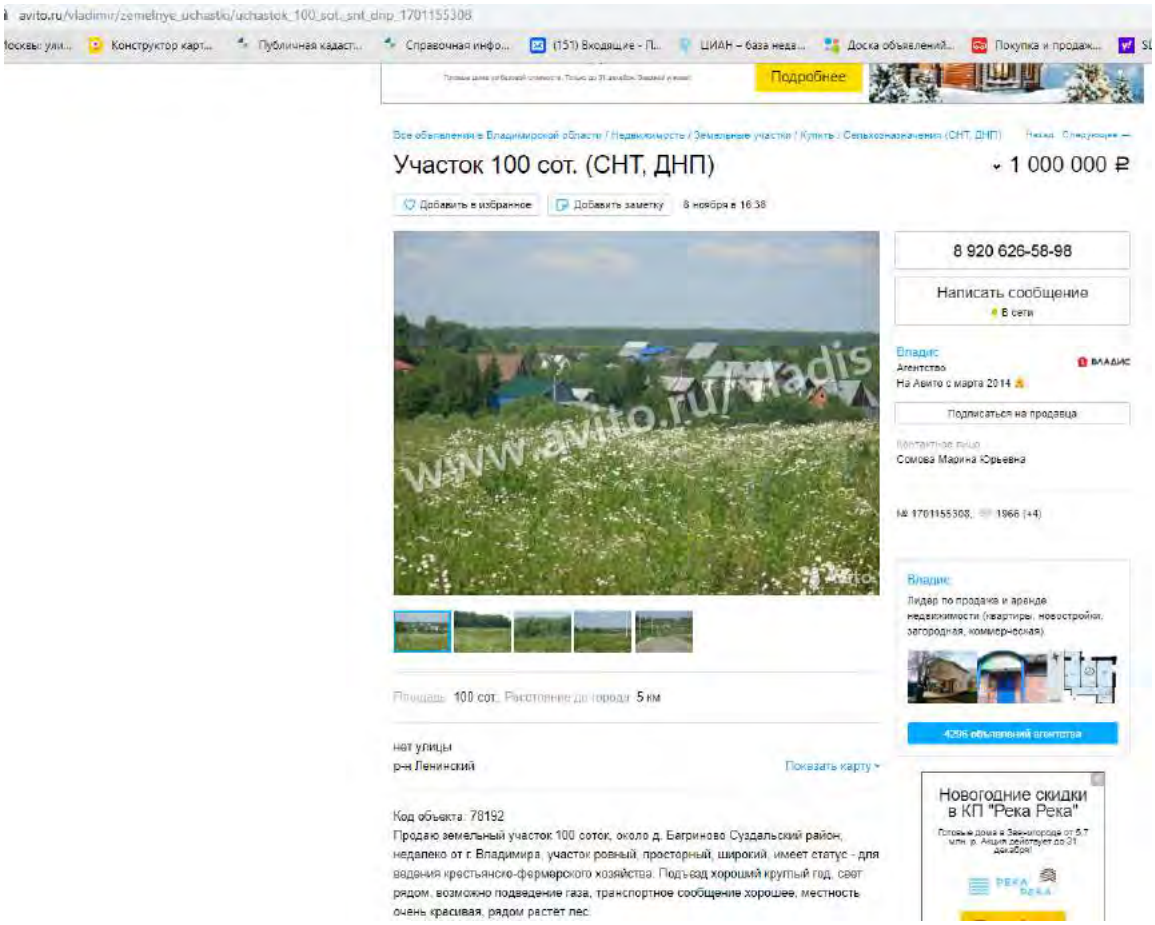



Участок, 78 сот.
Владимирская область, Александровский район, Крутец деревня
1 100 000 ₽
Показать телефон
Ипотека онлайн
Средняя ставка за прошлый месяц - 8,21%
78 сот.
Площадь
Фермерское хозяйство
Статус земли
Емкость из нержавеющей стали – Объемом от 1000 литров.
mashteh.ru


Продажа участка 7,2 га
Киржачский район ж/д ст. Илейкино, 2,70 км
7 000 000 ₽
9 722 ₽ за сот.
Торг, свободная продажа
+7 (910) 182-47-43
Описание
Торг, свободная продажа.
7,2 га — общая площадь
Фермерский — тип участка
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.
Оперативный показ.
Все интересующие вопросы можете задать по телефону.

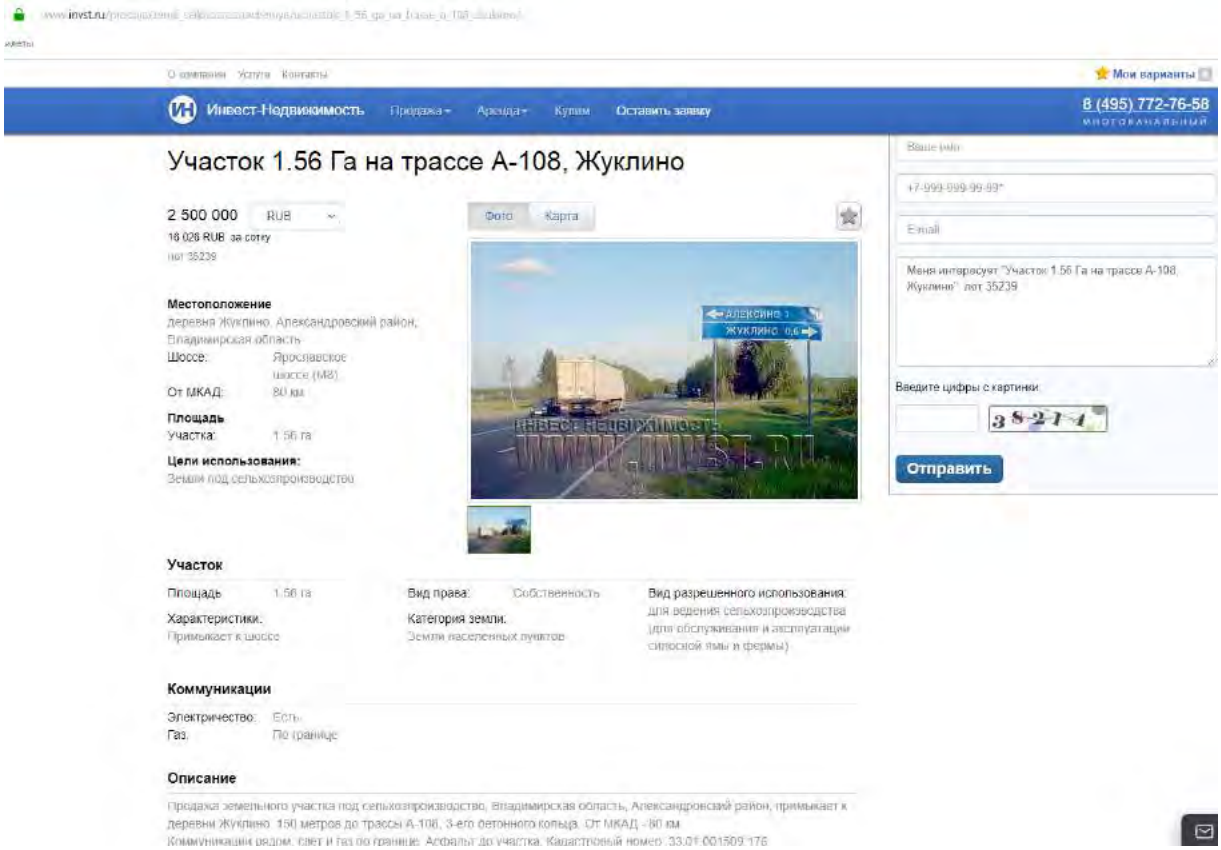

Инвест-Недвижимость
Продажа
Аренда
Купим
Оставить заявку
8 (495) 772-76-58
Участок у реки 2.68 Га, Владимирская область, Бухары
4 600 000 RUB
17 164 RUB за сотку
Местоположение
деревня Бухары, Александровский район, Владимирская область
Шоссе: Ярославское шоссе (М8)
От МКАД: 110 км
Площадь
Участка: 2.68 га
Цели использования:
Земли под сельхозпроизводство
Фото
Карта
Заявка на просмотр
Отправить
Участок
Площадь 2.68 га
Вид права: Собственность
Вид разрешенного использования: Сельхозпроизводство
Характеристики: Рядом река
Категория земли: Земли населенных пунктов
Коммуникации
Электричество: По границе
Газ: По границе
Описание

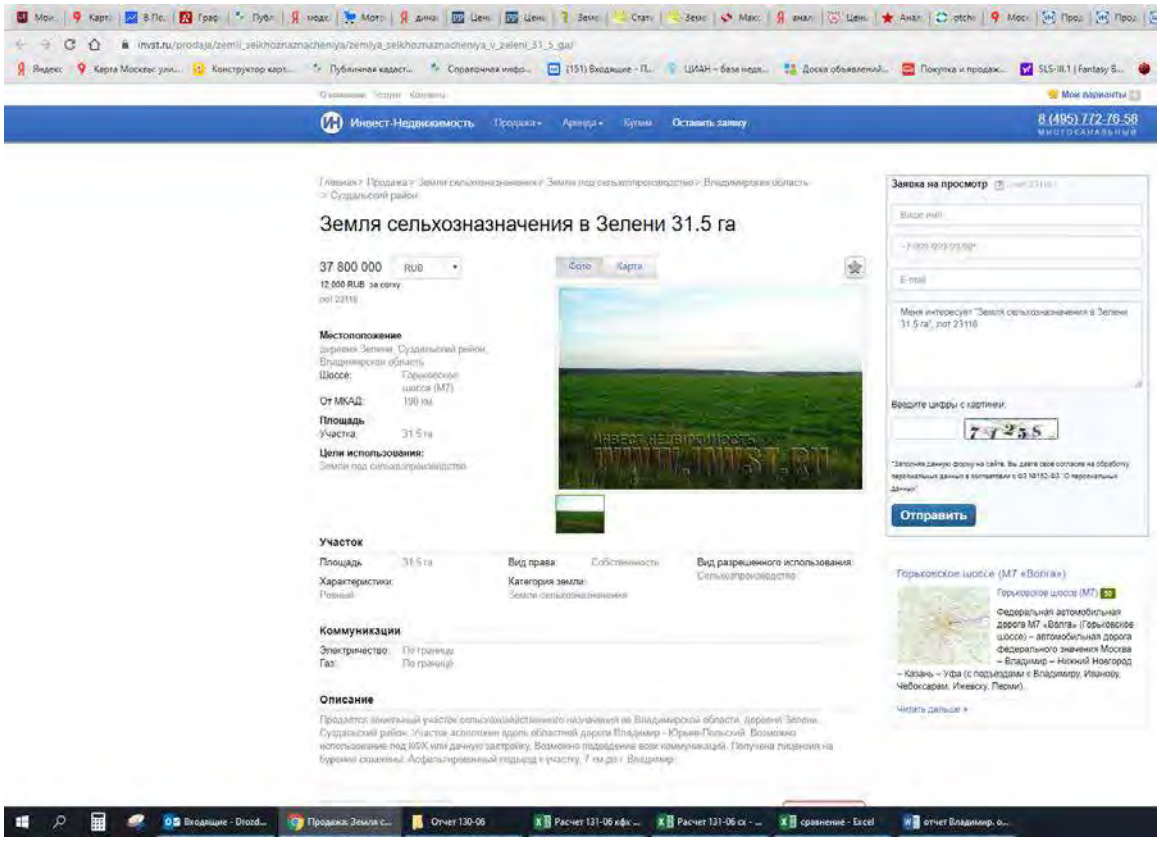

Инвест-Недвижимость
Продажа
Аренда
Купим
Оставить заявку
8 (495) 772-76-58
Земля сельхозназначения в поселке Горицы 31.5 га
31 500 000 RUB
10 000 RUB за сотку
Местоположение
село Горицы, Суздальский район, Владимирская область
Шоссе: Горьковское шоссе (М7)
От МКАД: 192 км
Площадь
Участка: 31.5 га
Цели использования:
Земли под сельхозпроизводство
Фото
Карта
Заявка на просмотр
Отправить
Участок
Площадь 31.5 га
Вид права: Собственность
Вид разрешенного использования: Сельхозпроизводство
Характеристики: Ровный
Категория земли: Земли сельхозназначения
Коммуникации
Электричество: По границе
Газ: Рядом
Описание
Горьковское шоссе (М7 «Волга»)

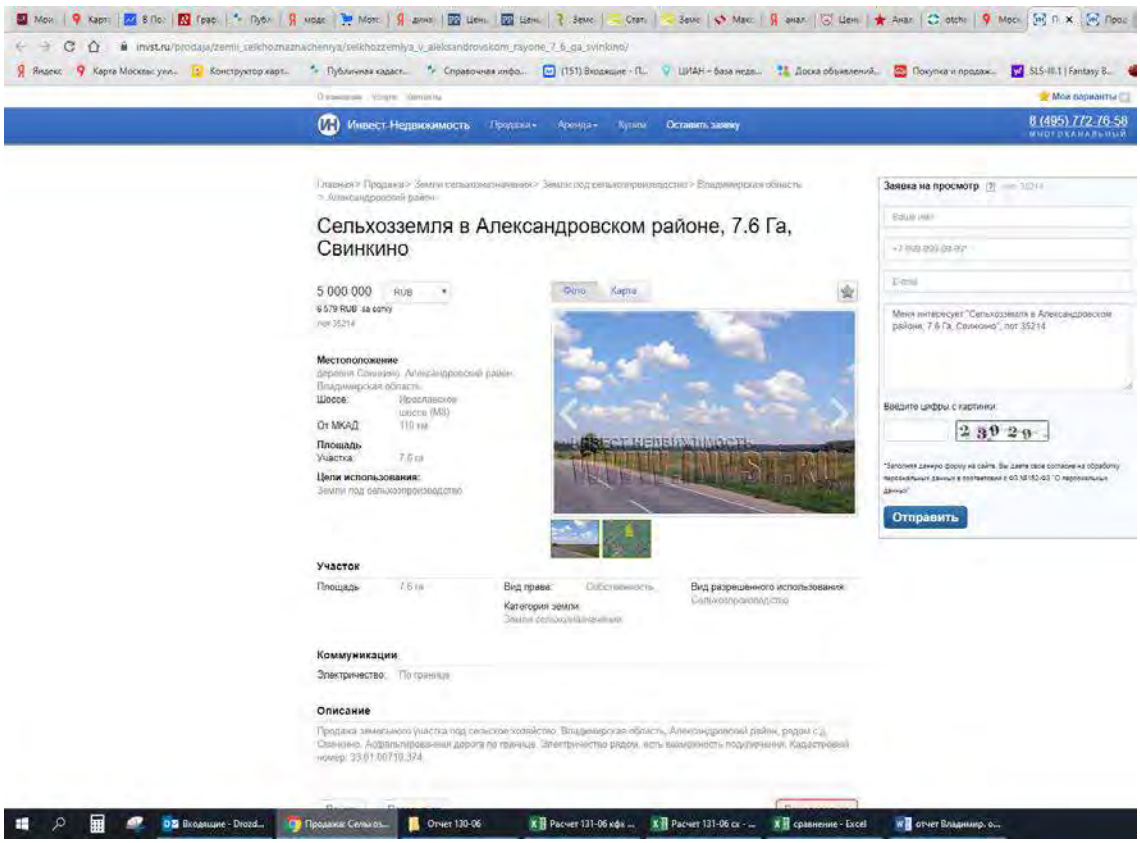

avito.ru/vladimir/zemelnye_uchastki/uchastok_100_sot._snt_dnp_1701155308
Подробнее
Участок 100 сот. (СНТ, ДНП)
1 000 000 ₽
Добавить в избранное
Добавить заметку
8 ноября в 16:38
8 920 626-58-98
Написать сообщение
В сети
Владис
Агентство
На Авито с марта 2014
Подписаться на продавца
Сомова Марина Юрьевна
№ 1701155308, 1966 (+4)
Владис
Лидер по продаже и аренде недвижимости (квартиры, новостройки, загородная, коммерческая)
4256 объявлений агентства
100 сот.
5 км
нет улицы
р-н Ленинский
Показать карту
Код объекта: 78192
Продаю земельный участок 100 соток, около д. Багриново Суздальский район, недалеко от г. Владимира, участок ровный, просторный, широкий, имеет статус - для ведения крестьянско-фермерского хозяйства. Подъезд хороший круглый год, свет рядом, возможно подведение газа, транспортное сообщение хорошее, местность очень красивая, рядом растёт лес.
Новогодние скидки в КП "Река Река"

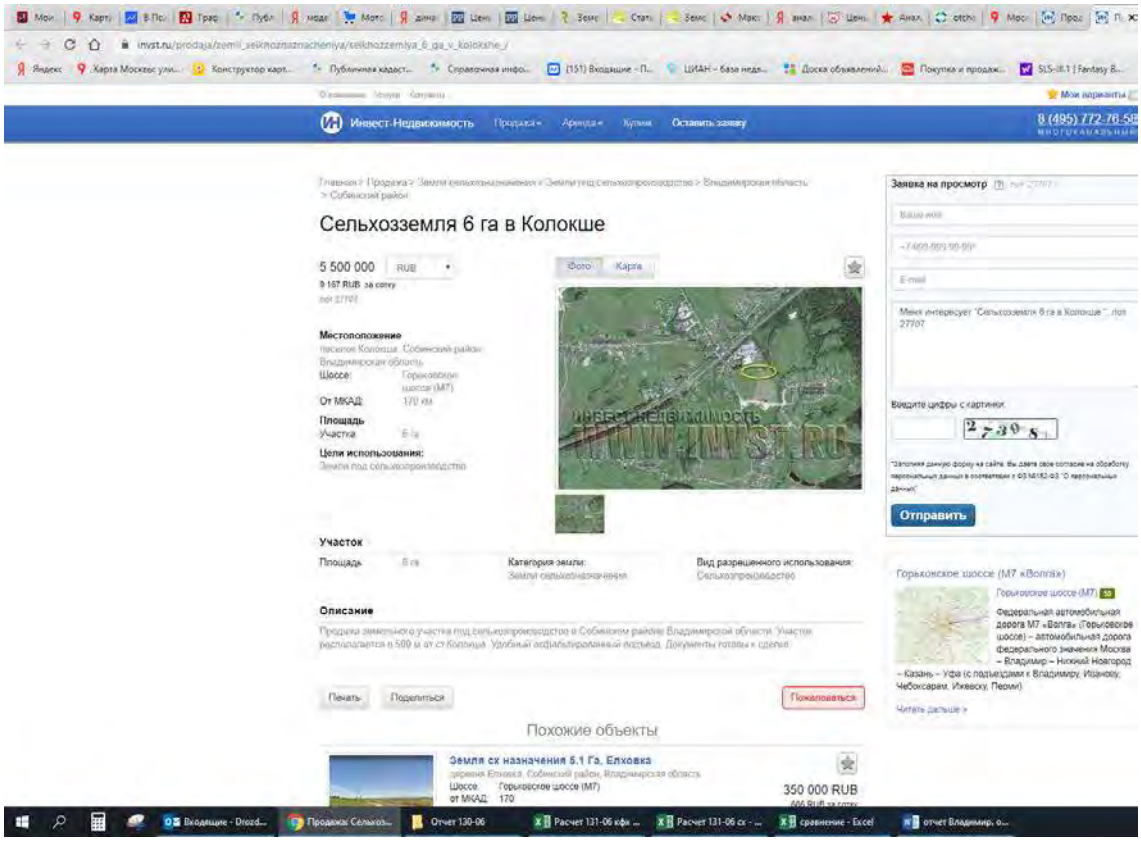
Аналоги сравнительного подхода для земель под сельхоз. Производство






Инвест-Недвижимость
8 (495) 772-76-58
Земля сельхозназначения в Зелени 31.5 га
37 800 000 RUB
Заявка на просмотр
Отправить


Инвест-Недвижимость
8 (495) 772-76-58
Сельхозземля в Александровском районе, 7.6 Га, Свинкино
5 000 000 RUB
Заявка на просмотр
Отправить


Инвест-Недвижимость
Сельхозземля 6 га в Колокше
5 500 000 RUB
Местоположение
Площадь
Участок
Описание
Похожие объекты
Земля сх назначения 5.1 Га, Елховка
350 000 RUB
Заявка на просмотр
Отправить