

**ОТЧЕТ № 0556-08/2017
об оценке справедливой (рыночной) стоимости
9 (девяти) земельных участков
сельскохозяйственного назначения,
расположенных по адресу: Владимирская
область, р-н Кольчугинский, МО Флорищинское
сельское поселение**



*Дата оценки 03 августа 2017 г.
Дата составления отчета 03 августа 2017 г.*

**Заказчик: Общество с ограниченной
ответственностью "Агентство по управлению
активами "Импульс" Д.У. Закрытым паевым
инвестиционным фондом рентным «Доблестный
Витязь»**

СОДЕРЖАНИЕ

ВВОДНАЯ ЧАСТЬ.....	5
1. ИСПОЛНИТЕЛЬНОЕ РЕЗЮМЕ.....	5
2. ПОСТАНОВКА ЗАДАНИЯ НА ОЦЕНКУ.....	7
2.1. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ.....	7
2.2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ.....	7
2.3. ИДЕНТИФИКАЦИОННЫЕ ДАННЫЕ ДРУГИХ ПРЕДПОЛАГАЕМЫХ ПОЛЬЗОВАТЕЛЕЙ.....	8
2.4. ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ.....	8
2.5. ВИД ОПРЕДЕЛЯЕМОЙ СТОИМОСТИ.....	9
2.6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА, ЕГО СОСТАВ И МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ.....	9
2.7. НАЗНАЧЕНИЕ ОЦЕНКИ.....	9
2.8. ДАТА ОСМОТРА.....	9
2.9. ДАТА ОЦЕНКИ.....	9
2.10. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	9
3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ.....	9
4. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ.....	11
5. БАЗА ОЦЕНКИ.....	11
6. ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ.....	11
6.1. ПЕРЕЧЕНЬ ИНФОРМАЦИИ, ПОЛУЧЕННОЙ ОТ ЗАКАЗЧИКА.....	11
6.2. ПЕРЕЧЕНЬ НОРМАТИВНО-ПРАВОВЫХ И СПРАВОЧНЫХ ДОКУМЕНТОВ.....	12
6.3. ПЕРЕЧЕНЬ РЫНОЧНОЙ ИНФОРМАЦИИ, СОБРАННОЙ ОЦЕНЩИКАМИ, И ЕЁ ИСТОЧНИКИ.....	12
6.4. МЕТОДИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКАМИ.....	12
7. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ПРОВЕДЕНИЯ РАБОТ.....	12
ОБЩАЯ ЧАСТЬ.....	13
8. АНАЛИЗ РЫНКА.....	13
8.1. АНАЛИЗ МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ РФ ПО ИТОГАМ 2016 г.....	13
8.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ.....	16
8.3. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА.....	21
8.4. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ.....	23
8.5. ВЫВОД ПО АНАЛИЗУ РЫНКА.....	24
9. ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА.....	25
9.1. СВЕДЕНИЯ ОБ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВАХ, ОБРЕМЕНЕНИЯХ И ФИЗИЧЕСКИХ СВОЙСТВАХ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....	25
9.2. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ЭЛЕМЕНТОВ, ВХОДЯЩИХ В СОСТАВ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, КОТОРЫЕ ИМЕЮТ СПЕЦИФИКУ, ВЛИЯЮЩУЮ НА РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ.....	34
9.3. ИНФОРМАЦИЯ О ТЕКУЩЕМ ИСПОЛЬЗОВАНИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	34
9.4. ДРУГИЕ ФАКТОРЫ И ХАРАКТЕРИСТИКИ, ОТНОСЯЩИЕСЯ К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, СУЩЕСТВЕННО ВЛИЯЮЩИЕ НА ЕГО СТОИМОСТЬ.....	34
10. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....	38
10.1. ВЫБОР ПОТЕНЦИАЛЬНЫХ ВАРИАНТОВ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА.....	40
10.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА БЕЗ ПОСТРОЕК.....	40
11. ПОДХОДЫ И МЕТОДЫ ОЦЕНКИ.....	41
11.1. АНАЛИЗ И ВЫБОР ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ДЛЯ РЕШЕНИЯ ПОСТАВЛЕННОЙ ЗАДАЧИ.....	41
12. ОЦЕНКА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ.....	43
12.1. ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА.....	43
12.2. ОПИСАНИЕ РАСЧЕТА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ.....	44
12.3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ АНАЛОГОВ ДЛЯ РАСЧЕТА СТОИМОСТИ БАЗОВОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА.....	44

12.4.	ОБОСНОВАНИЕ КОРРЕКТИРОВОК.....	47
12.5.	ОПРЕДЕЛЕНИЕ КОЭФФИЦИЕНТА ВАРИАЦИИ	49
12.6.	ОБОСНОВАНИЕ ВЕСОВЫХ КОЭФФИЦИЕНТОВ ДЛЯ ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ.....	50
12.7.	ИТОГОВОЕ ВНЕСЕНИЕ КОРРЕКТИРОВОК И РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ.....	54
ИТОГОВАЯ ЧАСТЬ		56
13.	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ.....	56
13.1.	ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ И ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ВЕСОВ.....	56
13.2.	ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ	130
14.	ПРИЛОЖЕНИЯ	57

ВВОДНАЯ ЧАСТЬ.

1. ИСПОЛНИТЕЛЬНОЕ РЕЗЮМЕ.

В соответствии с Дополнительным соглашением № 2 от 18.07.2017 г. к Договору № 1628 от 6 июля 2016 г. возмездного оказания услуг по оценке справедливой (рыночной) стоимости 9 (деяти) земельных участков сельскохозяйственного назначения, расположенных по адресу: Владимирская область, р-н Кольчугинский, МО Флорищинское сельское поселение, специалистом ЗАО «Экспертная Страховая оценка» был составлен отчет об оценке №0556-08/2017 от 03.08.2017 г.

Принимая во внимание Указание ЦБ РФ № 3758-У от 25.08.2015 г. о том, что стоимость активов ПИФ определяется по справедливой стоимости в соответствии с МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

Справедливая стоимость – цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в условиях операции, осуществляемой на организованном рынке, между участниками рынка на дату оценки. Для имущества инвестиционной категории «справедливая стоимость» означает то же, что и «рыночная стоимость» — всемирно признанную базу оценки, поскольку рыночная стоимость объекта основывается на предоставляемой рынком информации о сделках с аналогичными объектами.

Учитывая вышеизложенное, рыночная стоимость оцениваемого объекта приравнивается к справедливой стоимости.

Данное заключение было подготовлено в соответствии с объемом работ, который был совместно определен Заказчиком и Оценщиком в Договоре на оказание услуг, а также 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 25.11.2014 г. №611, а также по Международным стандартам оценки и Международным стандартам финансовой отчетности, в том числе МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

Целью оценки является оценка рыночной и справедливой стоимости оцениваемого имущества. Предполагаемое использование результатов оценки: для принятия управленческих решений, определения стоимости чистых активов и расчетной стоимости инвестиционного пая ЗПИФ рентный «Доблестный витязь».

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

Итоговая величина справедливой (рыночной) стоимости 9 (деяти) земельных участков сельскохозяйственного назначения, расположенных по адресу:

Владимирская область, р-н Кольчугинский, МО Флорищинское сельское поселение, по состоянию на дату оценки, 03.08.2017 г., приведена в таблице ниже.

Таблица 1. Справедливая (рыночная) стоимость объекта оценки

№ п/п	Кадастровый номер объекта оценки	Площадь, кв.м	Справедливая (рыночная) стоимость, руб.
1	33:03:000103:63	33 195	6 304 321,29
2	33:03:000112:80	425 825	74 881 246,48
3	33:03:000112:71	36 333	6 900 283,34
4	33:03:000112:81	449 292	79 007 914,03
5	33:03:000103:60	434 128	76 341 327,47
6	33:03:000103:59	303 700	53 405 588,11
7	33:03:000103:58	141 510	24 884 506,99
8	33:03:000103:62	68 189	12 950 304,71
9	33:03:000103:61	239 464	42 109 699,54

Источник информации: расчеты оценщика

С уважением,
Генеральный директор



А.И. Басос

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

Наименование	Общество с ограниченной ответственностью "Агентство по управлению активами "Импульс" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным «Доблестный витязь» (ООО "Агентство по управлению активами "Импульс" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным «Доблестный витязь»
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	5077746748789 дата присвоения 03.05.2007 г.
Адрес места нахождения	123112, г. Москва, Пресненская набережная, д. 8 стр. 1, этаж 4, помещение IN, ком. 7К
Банковские реквизиты	ИНН 7715648191; КПП 770301001 Р/сч.№40701810501010008441 в АО КБ «ИНТЕРПРОМБАНК» г. Москва, БИК: 044525126, К/сч. № 30101810800000000126

2.2.Сведения об Оценщике

Оценщик, работающий на основании трудового договора	<u>Клинова Наталья Дмитриевна</u> Номер контактного телефона: 8 (495) 926-49-63. Почтовый адрес: 115419, г. Москва, ул. Орджоникидзе, д. 3, стр. 5. Адрес электронной почты: klinova1977@gmail.com. Диплом о профессиональной переподготовке в области оценочной деятельности ПП №278398 выдан 23.08.2002 г. Международной академией оценки и консалтинга. Свидетельство о повышении квалификации № 121 от 29.09.2005 г. (Московская Финансово-Промышленная Академии); Свидетельство о повышении квалификации № 1022 от 26.09.2008 г. (Международная академия оценки и консалтинга); Удостоверение о повышении квалификации № 2138 от 26.09.2014 г. (Международная академия оценки и консалтинга). Член Некоммерческого партнерства саморегулируемой организации «Свободный
--	---

	Оценочный Департамент» (№ в реестре 785 дата включения 06.04.2016 г.). Ответственность застрахована в ПАО «ИНГОССТРАХ» (полис № 433-071726/16 от 09 ноября 2015 г., период страхования с 27.10.2016 г. по 26.10.2017 г.). Стаж работы в оценочной деятельности – 14 лет
Наименование юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Закрытое акционерное общество «Экспертная страховая оценка»
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН) и дата присвоения	ОГРН 1037739069323 дата присвоения 13.01.2003 г.
Адрес места нахождения юридического лица	115419, г. Москва, ул. Орджоникидзе, д. 3, стр. 5
Банковские реквизиты	ИНН 7709205875, КПП 772501001, р/сч. № 40702810006000038387 АО «ТЭМБР-БАНК», ДО «Центральный» к/сч. № 30101810445250000166 в Отделении 3 Москва БИК 044525166
Сведения о членстве в некоммерческом партнерстве	Членство в Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» (г. Москва, 1-ый Басманный пер., д. 2А). Свидетельство об аккредитации от 13.03.2017 г.
Сведения о страховом полисе	Страховой полис №922/1177328088 от 17.02.2017 г. выдан СПАО «РЕСО-Гарантия», период страхования с 20.02.2017 г. по 19.02.2018 г.
Сведения о независимости оценщика, а также юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Требование о независимости выполнено

2.3. Идентификационные данные других предполагаемых пользователей.

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

2.4. Цель оценки.

Оценка рыночной и справедливой стоимости оцениваемого имущества.

2.5. Вид определяемой стоимости.

Рыночная и справедливая.

2.6. Определение оцениваемого объекта, его состав и местоположение.

Объект оценки представляет собой 9 (девять) земельных участков сельскохозяйственного назначения, расположенные по адресу: Владимирская область, р-н Кольчугинский, МО Флорищинское сельское поселение.

Таблица 2. Определение оцениваемого объекта, его состав и местоположение

№ п/п	кадастровый номер участка	площадь, кв.м	адрес (местонахождение) объекта: почтовый адрес ориентира
1	33:03:000103:63	33 195	Владимирская область, р-н Кольчугинский, МО Флорищинское сельское поселение
2	33:03:000112:80	425 825	Владимирская область, р-н Кольчугинский, МО Флорищинское сельское поселение
3	33:03:000112:71	36 333	Владимирская область, р-н Кольчугинский, МО Флорищинское сельское поселение
4	33:03:000112:81	449 292	Владимирская область, р-н Кольчугинский, МО Флорищинское сельское поселение
5	33:03:000103:60	434 128	Владимирская область, р-н Кольчугинский, МО Флорищинское сельское поселение
6	33:03:000103:59	303 700	Владимирская область, р-н Кольчугинский, МО Флорищинское сельское поселение
7	33:03:000103:58	141 510	Владимирская область, р-н Кольчугинский, МО Флорищинское сельское поселение
8	33:03:000103:62	68 189	Владимирская область, р-н Кольчугинский, МО Флорищинское сельское поселение
9	33:03:000103:61	239 464	Владимирская область, р-н Кольчугинский, МО Флорищинское сельское поселение

Источник информации: задание на оценку

2.7. Назначение оценки.

для принятия управленческих решений, определения стоимости чистых активов и расчетной стоимости инвестиционного пая ЗПИФ рентный «Доблестный витязь»
--

2.8. Дата осмотра

18.07.2017 г.

2.9. Дата оценки.

03.08.2017 г.

2.10. Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки.

- | |
|--|
| <ul style="list-style-type: none"> Дополнительное соглашение № 2 от 18.07.2017 г. к Договору № 1628 от 6 июля 2016 г. Задание на оценку (приложение №1 к Дополнительному соглашению) |
|--|

3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ.

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

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

14. Отчет и приложения к нему, предназначен для использования только в рамках Договора и не подлежит копированию, тиражированию, распространению как в виде Отчета, так и отдельных его частей без письменного согласия Оценщика.
15. Все расчеты произведены с использованием программы Microsoft® Excel. В расчетных таблицах значения показателей приведены округленно и могут не совпадать с конечным результатом, приведенным там же, что не является арифметической ошибкой, т.к. все числовые значения приведены в удобном для визуального восприятия виде, в то время как для расчетов использовались значительно более точные числовые данные.
16. Итоговый результат величины справедливой стоимости оцениваемых объектов округлен в соответствии с правилами арифметики. Промежуточные результаты не округляются в целях избегания ошибки итогового результата.
17. Некоторые данные по объектам-аналогам, опубликованные на страницах сети Интернет могут отличаться от действительной информации. Как правило, при отборе аналогов вся информация уточняется входе телефонных переговоров по контактному телефону, указанному в распечатке. В Отчете указаны уточненные данные.

4. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ.

- ст. 11 Федерального закона № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. "Об оценочной деятельности в Российской Федерации",
- Международные стандарты финансовой отчетности (МСФО), в том числе: МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»

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.

Таблица 3. Перечень информации, полученной от заказчика

№ п/п	Наименование документа	Серия и номер документа	дата выдачи документа
1	Задание на оценку	Приложение №1 к Дополнительному соглашению	18.07.2017 г.
2	Свидетельство о государственной регистрации права	33 АЛ №925455	01.09.2014

3	Свидетельство о государственной регистрации права	33 АЛ №925456	01.09.2014
4	Свидетельство о государственной регистрации права	33 АЛ №925452	01.09.2014
5	Свидетельство о государственной регистрации права	33 АЛ №925453	01.09.2014
6	Свидетельство о государственной регистрации права	33 АЛ №925454	01.09.2014
7	Свидетельство о государственной регистрации права	33 АЛ №925449	01.09.2014
8	Свидетельство о государственной регистрации права	33 АЛ №925450	01.09.2014
9	Свидетельство о государственной регистрации права	33 АЛ №925451	01.09.2014
10	Свидетельство о государственной регистрации права	33 АЛ №942354	03.10.2014

6.2. Перечень нормативно-правовых и справочных документов.

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

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

1. Анализ социально-экономического положения Российской Федерации (<http://economy.gov.ru/>)
2. Анализ рынка земельных участков Московской области (<http://www.irn.ru/news/105539.html>; <http://alldoma.ru/press-relizy/perspektivnye-trassy-podmoskovya-s-tochki-zreniya-tsen-i-infrastruktury.html>).
3. Объявления по предложениям продажи земельных участков (<http://www.rosrealt.ru>; <http://www.cian.ru>; <https://www.avito.ru>; <https://move.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. «Справочник рыночных корректировок». Москва, НПЦПО, 2016 г.
3. Л.А. Лейфер. «Справочник Оценщика недвижимости. Том III. Земельные участки». Нижний Новгород. ПЦФКО, 2016 г.

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 Московского региона;
2. Формирование выводов о применимости доходного, затратного и сравнительного подходов к оценке земельных участков, исходя из результатов анализа собранной информации.
3. Проведение расчета стоимости земельных участков в рамках сравнительного подхода.

4. Расчет рыночной стоимости объекта оценки.
5. Составление Отчета, отражающего результаты расчетов справедливой (рыночной) стоимости объекта оценки.

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

ОБЩАЯ ЧАСТЬ.

8. АНАЛИЗ РЫНКА

8.1. Анализ макроэкономических показателей РФ по итогам 2016 г.

Таблица 4. Основные показатели развития экономики

Производственная активность

	апр. 17	апр. 17	апр. 17	апр. 17	2016	2015	2014
Грузооборот транспорта							
в % к соотв. периоду предыдущего года	8,4	4,1	3,0	6,2	1,5	0,2	-0,1
Потрузки грузов на ж/д транспорте							
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,9	3,7	2,9	6,7	3,6	-1,0	-0,8
Промышленное производство							
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,3	0,8	-2,7	2,3	1,3	-0,8	2,4
с устранением сезонности, % м/м (МСР)	1,0	1,3	-1,5	0,7	-	-	-
с устранением сезонности, % м/м (Росстат)	0,8	1,3	-1,5	0,7	-	-	-
накопленным итогом с начала года, % гг	0,7	0,2	-0,2	2,3			
Добыча полезных ископаемых							
в % к соотв. периоду предыдущего года	4,2	0,2	0,0	3,3	2,7	0,7	1,7
с устранением сезонности, % м/м (МСР)	1,0	-0,4	1,0	1,0	-	-	-
накопленным итогом с начала года, % гг	1,5	1,2	1,7	3,3			
Обрабатывающие производства							
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,6	1,5	-5,1	2,0	0,5	-1,3	3,2
с устранением сезонности, % м/м (МСР)	0,2	2,3	-2,7	1,2	-	-	-
накопленным итогом с начала года, % гг	-0,4	-0,6	-1,8	2,0			
Обеспечение электроэнергией, газом и паром							
в % к соотв. периоду предыдущего года	5,5	0,4	2,7	0,8	1,7	-1,0	1,6
с устранением сезонности, % м/м (МСР)	2,2	-1,1	0,3	-2,4	-	-	-
накопленным итогом с начала года, % гг	2,4	1,3	1,7	0,8			
Водоснабжение; водоотведение, утилизация отходов							
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,1	3,4	-10,3	1,8	-0,8	-4,8	9,0
с устранением сезонности, % м/м (МСР)	-0,1	0,8	-12,2	-1,3	-	-	-
накопленным итогом с начала года, % гг	-3,3	-5,1	-9,3	1,8			

Источник информации: данные Минэкономразвития РФ

С начала 2017 года индикаторы производственной активности демонстрируют устойчивый рост, при этом многие из них показали в апреле дальнейшее ускорение темпов роста по сравнению с 1кв2017 и мартом. Рост выпуска в добыче полезных ископаемых поддерживался холодными погодными условиями на большей части территории России. В то же время сдерживающие влияние на динамику сектора оказало выполнение Россией договоренностей о сокращении добычи нефти.

Тенденции в обрабатывающей промышленности остаются достаточно разнородными, но в целом вырисовывается позитивная картина. Продолжается устойчивый рост выпуска в тех секторах обрабатывающей промышленности, которые смогли воспользоваться полученными конкурентными преимуществами в 2015-2016 годах. Это пищевая промышленность, химический комплекс и деревообработка. Вместе с тем, с начала года наблюдается рост и в производстве машин и оборудования (за счет сельскохозяйственной техники), признаки роста также появились и в динамике

стройматериалов. Индикаторы спроса свидетельствуют о входе российской экономики в восстановительную фазу экономического цикла. В терминах последовательных приростов с коррекцией на сезонность розничный товарооборот находится в положительной области с начала года, в результате чего годовой темп роста в апреле вышел из отрицательной области.

Инвестиции в основной капитал выросли на 2,3% г/г в 1 кв. 2017, предварительные оценки, основанные на динамике импорта и производства инвестиционных товаров, свидетельствуют о дальнейшем восстановлении инвестиционной активности. По оценке Минэкономразвития в апреле рост ВВП ускорился до 1,4% г/г после с 0,5% г/г в 1 кв. 2017 и 0,7% г/г в марте.

Социально-экономическое положение Владимирской области за январь-июнь 2017 года¹

Потребительский рынок

Оборот розничной торговли в январе-июне 2017г. составил 100339,1 млн. рублей, что в товарной массе на 0,4% меньше, чем в январе-июне 2016г. В июне 2017г. оборот розничной торговли составил 17977 млн. рублей, больше на 0,3%, чем в мае 2017г. и - на 0,9%, чем в июне 2016г. В январе-июне 2017г. оборот розничной торговли на 94,9% формировался торгующими организациями и индивидуальными предпринимателями, реализующими товары вне рынка, доля розничных рынков и ярмарок составила 5,1% (в январе-июне 2016г. соответственно 94,7% и 5,3%). Изменение оборота розничной торговли характеризуется следующими данными:

Таблица 5.

	Январь-июнь 2017		Июнь 2017 в % к	
	млн. руб.	в % к январю- июню 2016	маю 2017	июню 2016
Общий объем оборота розничной торговли	100339,1	99,6	100,3	100,9
в том числе:				
оборот розничной торговли торгующих организаций и индивидуальных предпринимателей, реализующих товары вне рынка	95249,3	99,8	100,3	101,2
продажа товаров на рынках и ярмарках	5089,8	95,5	99,7	96,0

Производство товаров и услуг

В оборот организаций включается стоимость отгруженных товаров собственного производства, выполненных собственными силами работ и услуг, а также выручка от продажи приобретенных ранее на стороне товаров (без налога на добавленную стоимость, акцизов и аналогичных обязательных платежей).

Данные по этому показателю представляют совокупность организаций с соответствующим основным видом деятельности и отражают коммерческую деятельность организаций.

¹ <http://vladimirstat.gks.ru>

Таблица 6.

Оборот организаций

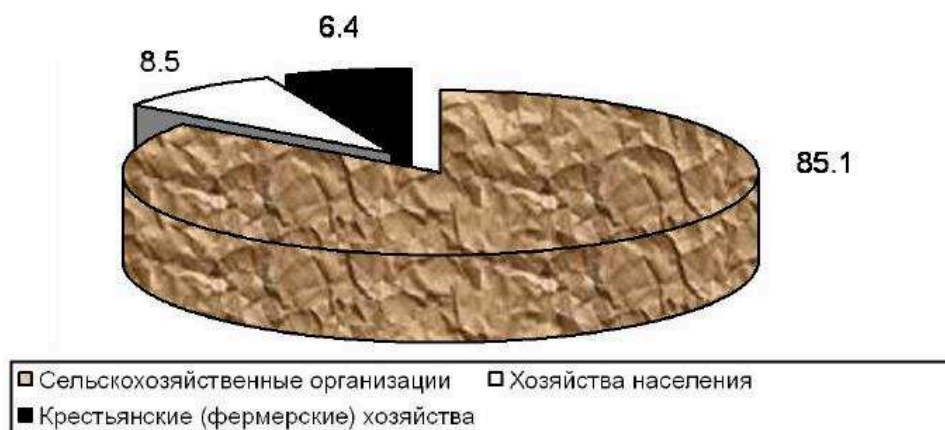
	Январь-июнь 2017		Июнь 2017	
	млн. руб.	в % к январю-июню 2016	маю 2017 в % к	июню 2016
Всего	420057,2	101,3	103,8	97,7
из него организаций с основным видом деятельности:				
сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство, рыбоводство	9800,3	104,7	106,1	123,1
добыча полезных ископаемых	1367,7	107,2	111,6	118,4
обрабатывающие производства	188035,4	94,5	107,5	93,4
из них:				
производство пищевых продуктов	69422,6	99,3	99,8	96,7
производство напитков	1301,0	123,4	89,7	98,4
производство текстильных изделий	3164,8	95,4	96,8	92,9
производство одежды	766,5	89,5	78,2	87,0
производство кожи и изделий из кожи	724,4	116,1	100,3	138,3
обработка древесины и производство изделий из дерева и пробки, кроме мебели,				
обработка древесины и производство изделий из дерева и пробки, кроме мебели, производство изделий из соломки и материалов для плетения	4611,6	103,9	100	117,0
производство бумаги и бумажных изделий	874,6	101,8	96,8	105,0
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	548,2	108,2	54,2	83,0
производство химических веществ и химических продуктов	10732,7	100	122,6	117,8
производство лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях	9511,2	119,5	132,8	68,5

Сельское хозяйство

Растениеводство. Общая посевная площадь сельскохозяйственных культур под урожай 2017г. в хозяйствах всех категорий составила 324,8 тыс. гектаров или 98,6% относительно общей посевной площади под урожай 2016г.

В общей посевной площади на долю сельскохозяйственных организаций приходится – 85,1% (под урожай 2016г. – 85,2%), хозяйств населения – 8,5% (9,1%), крестьянских (фермерских) хозяйств – 6,4% (5,7%).

**Посевная площадь под урожай 2017г. по категориям хозяйств
(в процентах)**



Площадь, занятая зерновыми и зернобобовыми культурами, составила 93,4 тыс. гектаров по сравнению с аналогичной датой прошлого года уменьшилась на 4,4 тыс. гектаров (на 4,5%), картофелем – 22,1 тыс. (уменьшилась на 2,0 тыс. гектаров (на 8,4%)), овощами – 9,3 тыс. гектаров (уменьшилась на 660,4 гектара или на 6,6%).

В структуре посевов удельный вес зерновых и зернобобовых культур составил 28,7% (29,7% в прошлом году), технических культур – 2,2% (2,1%), кормовых культур – 59,4% (57,9%). Удельный вес площадей картофеля и овощей составил, соответственно, 6,8% и 2,9% (в прошлом году 7,3% и 3,0%).

Животноводство. Поголовье крупного рогатого скота на 1 июля 2017г. в хозяйствах всех категорий, по расчетным данным (включая подсобные хозяйства, не состоящие на самостоятельном балансе) насчитывало 132,0 тыс. голов (на 2,1% меньше по сравнению с аналогичной датой предыдущего года), из него коров – 56,9 тыс. (на 2,8% меньше), поголовье свиней – 94,0 тыс. (на 28,9% меньше), овец и коз – 25,9 тыс. (на 1,4% меньше), птицы – 4013,2 тыс. голов (на 0,6% меньше).

8.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

Оцениваемые земельные участки расположены на территории Владимирской области и относятся к категории земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства.

Земельный рынок может быть сегментирован по следующим критериям.

В зависимости от категории земель различают земли:

- сельскохозяйственного назначения;
- населенных пунктов;
- промышленности и иного специального назначения;
- особо охраняемых территорий и объектов;

- лесного фонда;
- водного фонда;
- запаса.

Данная классификация характеризует возможности гражданского оборота, Т.е. совершения сделок купли-продажи, аренды и др., с земельными участками, относящимися к различным категориям земель. По законодательству допускаются сделки купли-продажи из земель сельскохозяйственного назначения, населенных пунктов, земель промышленности и иного специального назначения, отдельных объектов водного фонда. Земли лесного фонда по Лесному кодексу допускается вовлекать в арендные отношения.

В зависимости от вида разрешенного использования земельные участки могут быть предназначены:

- для индивидуального жилищного строительства;
- коттеджного строительства;
- ведения личного подсобного или крестьянско-фермерского хозяйства;
- ведения садово-огороднического хозяйства;
- размещения промышленных, коммунальных и складских объектов;
- размещения объектов коммерческого назначения;
- прочего использования.

Сегментирование земельных участков, исходя из вида разрешенного использования, обусловлено инвестиционной привлекательностью земли и возможностью дальнейшего развития территорий потенциальными инвесторами и девелоперами. Именно этот критерий важен при анализе аналогов и выработке решения о наиболее эффективном использовании конкретного земельного участка.

В зависимости от вида права на земельные участки:

- право собственности;
- право аренды;
- право постоянного бессрочного пользования;
- право пожизненного наследуемого владения;
- сервитут.

Право собственности на земельный участок, зарегистрированное в установленном порядке, определяет возможности по ведению сделок с данным участком на земельном рынке.

В зависимости от расстояния от областных и районных центров. Например, в Московском регионе принята следующая классификация удаленности земельных участков от Московской кольцевой автомобильной дороги:

- до 10 км;
- 10-20 км;
- 20-30 км;

- 30-40 км;
- 40-60 км;
- 60-80 км;
- свыше 80 км.

В зависимости от размера различают земельные участки:

- мелкие до 0,5 га;
- средние 0,5-5 га;
- большие 5-20 га;
- крупные свыше 50 га.

Следующим ценообразующим фактором после местоположения земельного участка является его площадь. Здесь желания потенциальных инвесторов и частных лиц расходятся в зависимости от целей использования земли. Площади более 20 соток уже относятся к дорогостоящим объектам, но дают пространство и свободу. Участок свыше 50 соток достаточно большая редкость для ближнего Подмосковья. А участки свыше 5 га могут интересовать инвесторов для проведения девелопмента.

В зависимости от степени развитости инфраструктуры (наличия коммуникаций) земельных участков;

- электроснабжение;
- водоснабжение;
- газоснабжение;
- теплоснабжение;
- канализация;
- прочие коммуникации.

Большое влияние на стоимость земельных участков оказывает степень развитости инфраструктуры. Так, участки на хорошо освоенных землеотводах ценятся значительно дороже, нежели на неосвоенных. Рынок земли в отличие от большинства рынков менее организован и отличается от конкурентного рынка.

Земельный фонд Владимирской области

Площадь категории земель сельскохозяйственного назначения по сравнению с прошлым годом уменьшилась на 1,5 тыс. га, из них:

- 1555 га за счёт включения земельных участков в границы населённых пунктов,
- 20 га за счёт перевода в категорию земель промышленности,
- 19 га за счёт перевода в категорию земель особо охраняемых территорий и объектов.

Значительную долю в структуре земельного фонда составляют также сельскохозяйственные угодья – 34,2%, в т.ч. пашни – 20,8%. Наибольший процент сельхозугодий приходится на Юрьев-Польский (64,7%), Суздальский (61,9%), Муромский (58%), Александровский (43%), Кольчугинский (40%) и Собинский

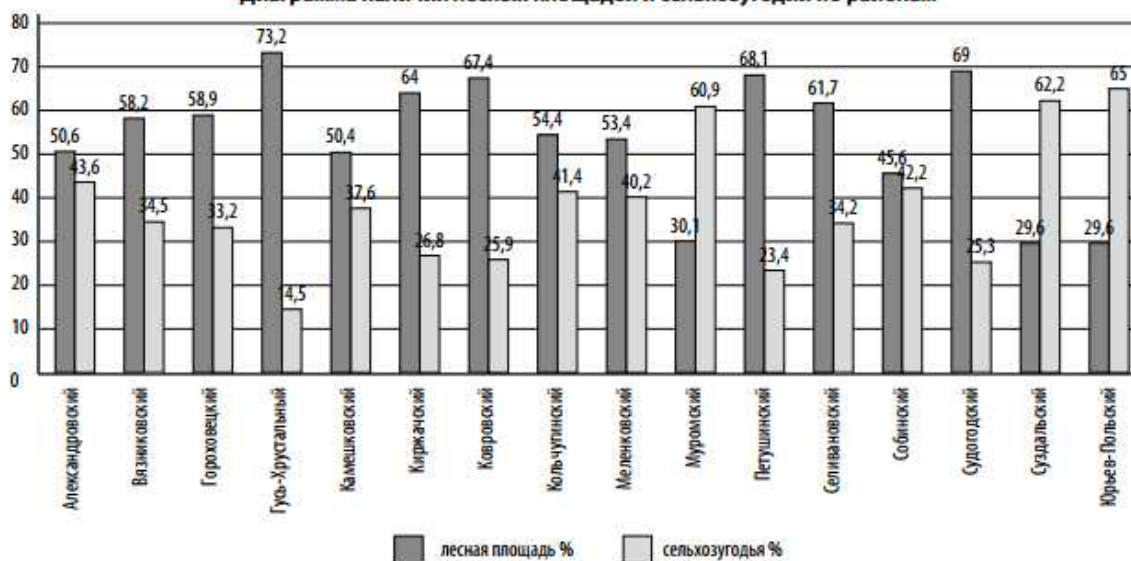
(41,5%) районы. Под реками и другими водными объектами, включая болота, занято 71 тыс. га или 2,4%. Дорогами и застроенными территориями в совокупности занято 112,6 тыс. га, что составляет около 3,9% территории области. Как видно из таблицы 1.4.3, за два прошедших десятилетия в области наблюдается систематическое сокращение площадей земель сельскохозяйственных угодий. При этом в период после 1995 года – в основном по причине зарастания их лесом и кустарником.

Распределение земельного фонда области по категориям земель

Категории земель	Площадь тыс. га			
	2005 г.	2010 г.	2015 г.	2015 г. к 2014 г.
Земли сельскохозяйственного назначения	990,8	986,7	984,3	- 1,5
Земли населённых пунктов	203,3	205,9	213,3	+ 1,5
Земли промышленности, транспорта, информатики, космического обеспечения, энергетики, обороны и иного назначения	131,2	131,8	132,1	не изм.
Земли особо охраняемых территорий	0,4	0,4	0,5	не изм.
Земли лесного фонда	1481,4	1481,5	1481,4	не изм.
Земли водного фонда	10,9	10,9	10,9	не изм.
Земли запаса	90,4	91,2	85,9	не изм.
ИТОГО ЗЕМЕЛЬ	2908,4	2908,4	2908,4	не изм.

Общая площадь орошаемых земель по состоянию на 1 января 2016 года составляет 28,2 тыс. га, в том числе 4,2 тыс. га в неудовлетворительном состоянии. На площади 23,8 тыс. га (84,4%) требуется улучшение земель и повышение технического уровня оросительных систем. По сравнению с прошлым годом площадь орошаемых земель увеличилась на 0,1 тыс. га. Основными пользователями сельскохозяйственных угодий являются сельскохозяйственные предприятия, организации и учреждения, в пользовании, собственности, аренде у них находится 903,7 тыс. га земель, из них сельхозугодий 521,1 тыс. га. В собственности, владении, пользовании и аренде у граждан находится 353 тыс. га, в том числе сельхозугодий – 335,5 тыс. га.

Диаграмма наличия лесных площадей и сельхозугодий по районам



Распределение земель сельскохозяйственного назначения

Распределение земель сельскохозяйственного назначения по формам собственности характеризуется следующим образом: в собственности граждан находится 452,8 тыс. га. (45,7 % от площади земель сельхозназначения), в собственности юридических

лиц – 142,7 тыс. га (14,4 %), в государственной и муниципальной собственности находится 393,4 тыс. га. (39,8 %).

Из земель сельхозназначения, находящихся в государственной и муниципальной собственности, зарегистрировано право федеральной собственности на 21,3 тыс. га, из них предоставлено в пользование 8,1 тыс. га, в аренду – 6,2 тыс.га.

Из 336,5 тыс. га земель, переданных гражданам для сельскохозяйственного использования, 228,3 тыс. га (67,8 %) находится в их собственности, 47,6 тыс. га (14,1 %) во владении и пользовании, 18 тыс. га (5,3 %) - в аренде. При этом распределение земель, используемых крестьянскими (фермерскими) хозяйствами по формам собственности таково: из 30,1 тыс. га – 10,2 тыс. га (33,9 %) находится в собственности граждан, 4,1 тыс. га (13,6 %) в собственности крестьянских хозяйств как юридических лиц, 5,0 тыс. га. (16,6 %) предоставлено им в пользование и пожизненное наследуемое владение из земель находящихся в государственной или муниципальной собственности, 10,8 тыс. га. (35,9 %) используется ими на правах аренды.

Для дачного строительства предоставлены земельные участки на площади 3987 га, при этом образовано 90 дачных объединений, в которых учитывается 4362 физических лиц.

Предоставленными для садоводства в учете земель числится 224025 участков, при количестве хозяйствующих субъектов, насчитывающем 221943 физическое лицо и 1196 юридических лица. В собственности 200653 семей находится 17077 га, в пожизненном наследуемом владении находится 274 участка общей площадью 31 га, 13323 участка общей площадью 3036 га в постоянном (бессрочном) пользовании.

Проведенный оценщиком анализ рынка предложений, представленных агентствами недвижимости Владимирской области, цены на землю сельскохозяйственного назначения Владимирской области начинаются от 500 рублей и достигают 30 000 рублей за сотку в зависимости от ее вида разрешенного использования, размера конкретного участка, расположения его относительно населенных пунктов, близости коммуникаций а так же формы и рельефа участка.

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

Таблица 7. Анализ фактических данных цен предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка (земли под дачное строительство)

№	Адрес	Площадь, кв.м	Стоимость предложения, руб.	Стоимость продажи руб. за 1 сотку	Описание	Источник информации
1	Владимирская область, Александров, Д Лизуново	30 000	4 000 000	13 333,33	Продам земельный участок с/х назначения, площадью 3 га. Документы все в наличии, я собственник. Беспрецедентное снижение цены. Всего 4 млн за 3 га	https://www.avito.ru/alexandrov/zemelnye_uchastki/uchastok_3_ga_snt_dnp_862977977
2	Владимирская область, г. Вязники	20 000	4 000 000	20 000,00	Описание Продам участок 2 га. на трассе м7, в черте города Характеристики Тип предложения Продам Площадь участка, сот. 200 Газ Да Электричество Да Водопровод Да Улица совхозная	http://www.unibo.ru/m4_933973/prodam-uchastok-2-ga.htm
3	Владимирская область, ж/д ст. Юрвец, ул. Производственная	5 160	1 083 600	21 000,00	ул. Производственная, дом 7, земельный участок 51,6 соток. Кадастровый номер 33:22:016012:13 стоимость: 21000 руб за сотку, разрешенное использования для сельхозпроизводства	https://realty.yandex.ru/vladimirskaya_oblast/kupit/uchastok/?nosplash=1&utm_source=wizard&utm_term=продажа%20земли%20сельскохозяйственного%20назначения%20во%20области%20утм_campaign=buy_others&from=wizard_general&utm_medium=serp_wot03&sort=PRICE&offerId=7569531991564583476
4	Владимирская область, Суздальский район, деревня Загорье	12 500	3 000 000	24 000,00	Продам земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 1, 25 Га, адрес местонахождение объекта: Участок находится примерно в 220м по направлению на север от ориентира жилой дом, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Владимирская область, р-н Суздальский, д. Загорье, свидетельство на руках.	https://realty.yandex.ru/vladimirskaya_oblast/kupit/uchastok/?nosplash=1&utm_source=wizard&utm_term=продажа%20земли%20сельскохозяйственного%20назначения%20во%20области%20утм_campaign=buy_others&from=wizard_general&utm_medium=serp_wot03&sort=PRICE&lotAreaMin=50&page=13&offerId=6849739443700290805
5	Владимирская область, Шихобалово	936 100	187 220 000	20 000,00	Продаются четыре земельных участка во Владимирской области, Юрьев-Польский район, с. Шихобалово, 93.61 Га. Участки выходят одной стороной к реке и водоему. Земля сейчас используется для посева ячменя.	http://www.invst.ru/prodaja/zemli_selkhoznaznacheniya/zemlya_selkhoznaznacheniya_93_61_ga_vladimirskaya_oblast_shikhobalovo/
6	Владимирская область, деревня	15 600	3 500 000	22 435,90	Продажа земельного участка под сельхозпроизводство, Владимирская область, Александровский район,	http://www.invst.ru/prodaja/zemli_selkhoznazn

	Жуклино, Александровский район				примыкает к деревне 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	acheniya/uchastok_1_5_6_ga_na_trasse_a_108_zhuklino/
7	село Усолье, Камешковский район, Владимирская область	61 800	14 000 000	22 653,72	Цели использования: Земли под сельхозпроизводство Участок Площадь 6.18 га Характеристики: Ровный Вид права: Собственность Категория земли: Земли сельхозназначения Коммуникации Электричество: Есть, 300.00кВт Водоснабжение: Скважина	https://www.avito.ru/alexandrov/zemelnye_uchastki/uchastok_12_ga_snt_dnp_852336096

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

Таблица 8. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов

Наименование ценообразующего фактора	Описание фактора	Варианты значений фактора	Диапазон значений	Обоснование диапазона
Уторговывание	Различие между ценой предложения (объявленной ценой) и реальной ценой сделки	-	9,2%	Л.А. Лейфер. «Справочник Оценщика недвижимости. Том III. Земельные участки». Нижний Новгород. ПЦФКО, 2016 г.
Качество прав	Вид права	Право собственности/Право долгосрочной аренды/право краткосрочной аренды/иное	-	-
Условия финансирования	Способ платежа	Факт/Иной способ платежа	-	-
Особые условия	Условия совершения сделки	Отсутствуют/Особые условия	-	-
Условия рынка	Изменение цен во времени (дата предложения)	Дата оценки совпадает с датой предложения объектов-аналогов/Дата оценки не совпадает с датой предложения объектов-аналогов	В зависимости от временного промежутка, на который дата оценки отличается от даты предложения объекта-аналога	Величина диапазона данного фактора определяется на основании темпов изменения стоимости земельных участков за период между датой предложения объекта-аналога и датой оценки
Местоположение и разрешенное использование	Шоссе	Ярославское/иное	-	-
	Удаленность от МКАД	От 30 до 60 км	-	Социализированный портал «Оценщики и эксперты» (https://ocenschiki-i-eksperty.ru)
	Расположение в регионе	Областной центр/райцентры/прочие населенные пункты	-	Л.А. Лейфер. «Справочник Оценщика недвижимости. Том III. Земельные участки». Нижний Новгород.

Наименование ценообразующего фактора	Описание фактора	Варианты значений фактора	Диапазон значений	Обоснование диапазона
				ПЦФКО, 2016 г.
	Наличие рядом федеральной трассы	Есть/нет	От 8% до 34%	«Справочник расчетных корректировок», СРК 2016 г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича
	Категория земель	Земли с/х назначения /Иное	-	-
	Разрешенное использование	Для дачного строительства/ Для сельскохозяйственного производства	-	-
Физические характеристики	Общая площадь	Более 100 000 кв. м/менее 100 000 кв. м/ равно 100 000 кв. м	В зависимости от конкретной площади земельного участка	Л.А. Лейфер. «Справочник Оценщика недвижимости. Том III. Земельные участки». Нижний Новгород. ПЦФКО, 2016 г.
	Наличие/отсутствии электроснабжения	На участке/По границе/Отсутствует	От 10% до 27%	
	Инженерно-геологические условия	Ровный рельеф/Рельеф со склоном	39%	
	Подъездные пути	Грунтовая дорога/асфальтовая дорога	От 0% до 6%	«Справочник расчетных корректировок», СРК 2016 г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича
	Близость водоема, леса	Есть/нет	От 5% до 20%	

8.5. Вывод по анализу рынка

- С начала 2017 года индикаторы производственной активности демонстрируют устойчивый рост, при этом многие из них показали в апреле дальнейшее ускорение темпов роста по сравнению с 1кв2017 и мартом. Рост выпуска в добыче полезных ископаемых поддерживался холодными погодными условиями на большей части территории России.
- Роста девелоперской активности на загородном рынке эксперты в ближайшем будущем не прогнозируют. Учитывая, что прошлый год отметился рекордно низкими показателями в плане количества вышедших поселков (около 60 проектов), в этом году тоже не ждем очевидных улучшений.
- О том, насколько пожелания продавцов оторваны от финансовых возможностей их потенциальных покупателей, можно судить по разрыву между ценами предложения и сделок на первичном рынке.

- Согласно анализу фактических данных о ценах предложений по продаже земельных участков под сельскохозяйственное производство, диапазон цен предложений находится от 500 руб. до 30 000,00 руб. за сотку.

9. ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА.

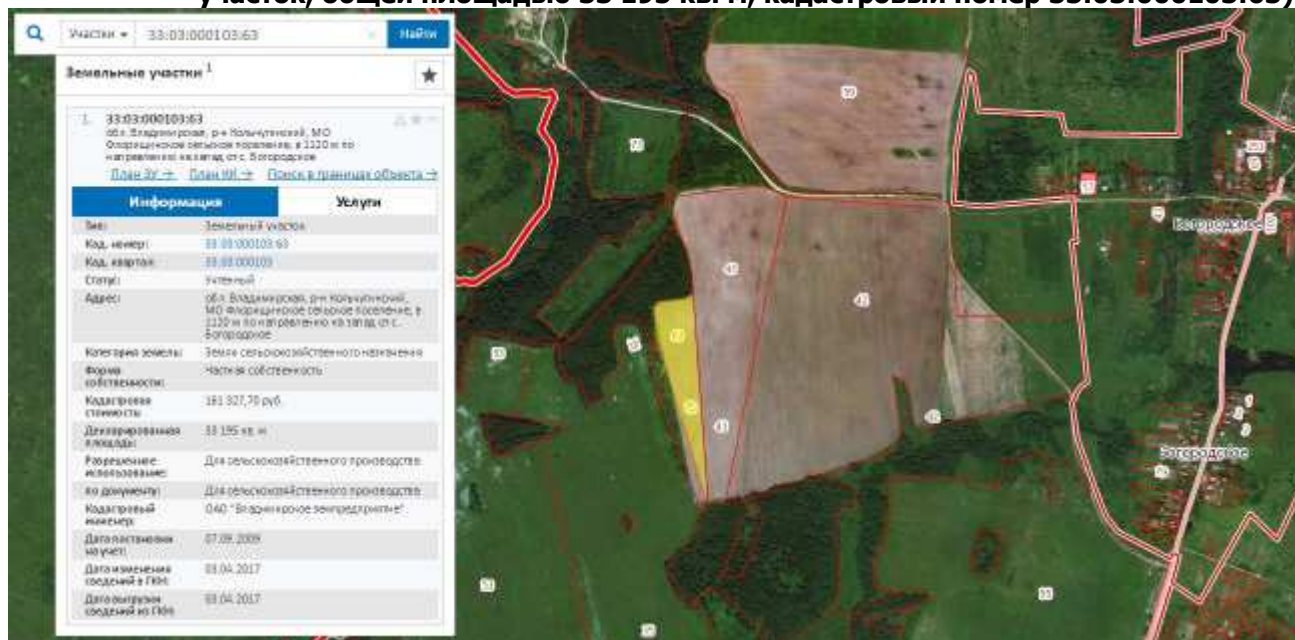
Оценщик произвёл анализ данных, предоставленных Заказчиком, и составил мнение о количественных и качественных параметрах, а также конструктивных особенностях объектов недвижимости, характеристиках окружающей территории, сведения о которых приведены в таблицах ниже.

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

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

Таблица 9. Описание объекта оценки (земельный участок, общей площадью 33 195 кв. м, кадастровый номер 33:03:000103:63)

Вид права	Общая долевая собственность
Субъект права	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда рентного «Доблестный витязь», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо в
Существующие ограничения (обременения) права	Доверительное управление
Общая площадь участка, кв.м	33 195
Кадастровый номер	33:03:000103:63
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование	Для сельскохозяйственного производства
Инженерные коммуникации	Коммуникации по границе
Рельеф участка	Ровный
Форма участка	Многоугольник
Ограждение	Нет
Подъездные пути	Асфальтовая дорога
Улучшения земельного участка	Отсутствуют
Адрес	Владимирская область, р-н Кольчугинский, МО Флорищинское сельское поселение, в 1120 м по направлению на запад от с. Богородское

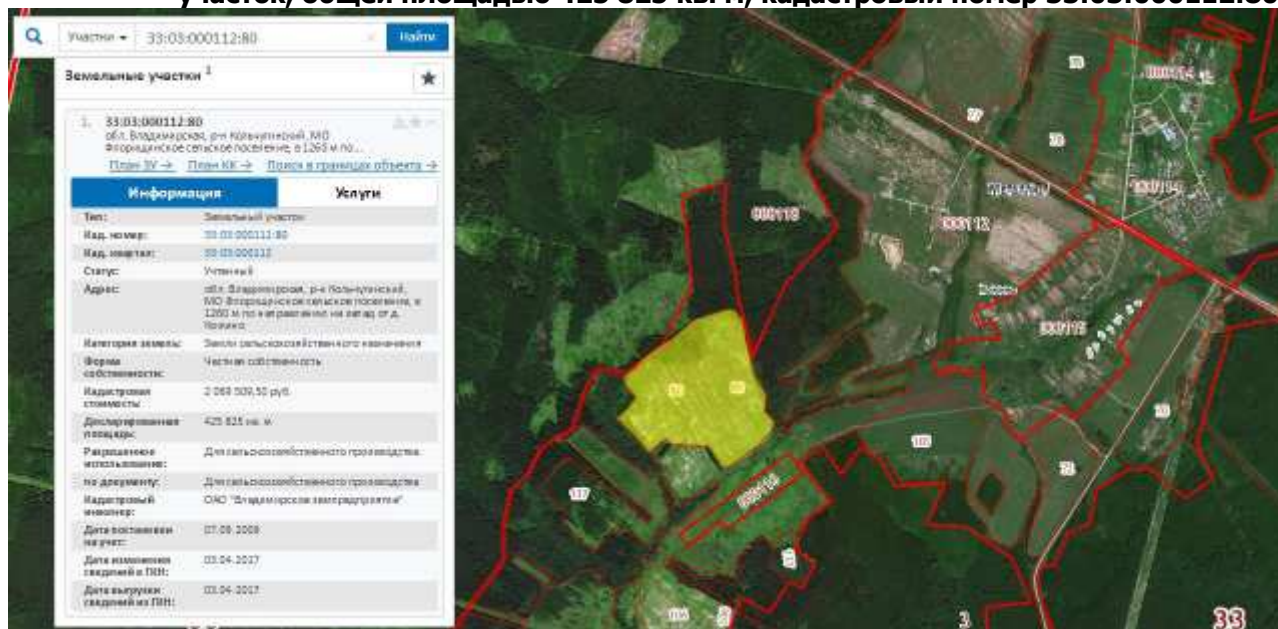
Рисунок 1. Данные Публичной кадастровой карты по объекту исследования (земельный участок, общей площадью 33 195 кв. м, кадастровый номер 33:03:000103:63)

Источник информации: данные «Публичной кадастровой карты» (<http://pkk5.rosreestr.ru>)

Таблица 10. Описание объекта оценки (земельный участок, общей площадью 425 825 кв. м, кадастровый номер 33:03:000112:80)

Вид права	Общая долевая собственность
Субъект права	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда рентного «Доблестный витязь», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо в
Существующие ограничения (обременения) права	Доверительное управление
Общая площадь участка, кв.м	425 825
Кадастровый номер	33:03:000112:80
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование	для сельскохозяйственного производства
Инженерные коммуникации	Коммуникации по границе
Рельеф участка	Ровный
Форма участка	Многоугольник
Ограждение	Нет
Подъездные пути	Асфальтовая дорога
Улучшения земельного участка	Отсутствуют
Адрес	Владимирская область, р-н Кольчугинский, МО Флорищинское сельское поселение, в 1260 м по направлению на запад от д. Кожино

Рисунок 2. Данные Публичной кадастровой карты по объекту исследования (земельный участок, общей площадью 425 825 кв. м, кадастровый номер 33:03:000112:80)

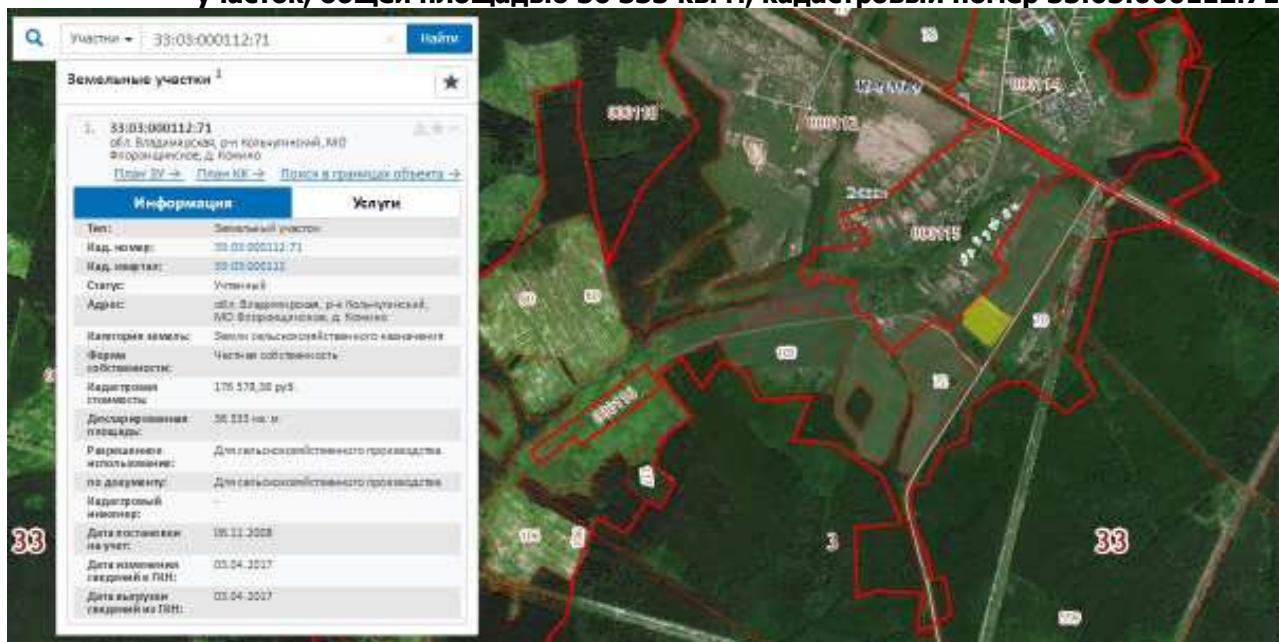


Источник информации: данные «Публичной кадастровой карты» (<http://pkk5.rosreestr.ru>)

Таблица 11. Описание объекта оценки (земельный участок, общей площадью 36 333 кв. м, кадастровый номер 33:03:000112:71)

Вид права	Общая долевая собственность
Субъект права	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда рентного «Доблестный витязь», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо в
Существующие ограничения (обременения) права	Доверительное управление
Общая площадь участка, кв.м	36 333
Кадастровый номер	33:03:000112:71
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование	для сельскохозяйственного производства
Инженерные коммуникации	Коммуникации по границе
Рельеф участка	Ровный
Форма участка	Многоугольник
Ограждение	Нет
Подъездные пути	Асфальтовая дорога
Улучшения земельного участка	Отсутствуют
Адрес	Владимирская область, р-н Кольчугинский, МО Флорищинское сельское поселение, д. Кожино

Рисунок 3. Данные Публичной кадастровой карты по объекту исследования (земельный участок, общей площадью 36 333 кв. м, кадастровый номер 33:03:000112:71)

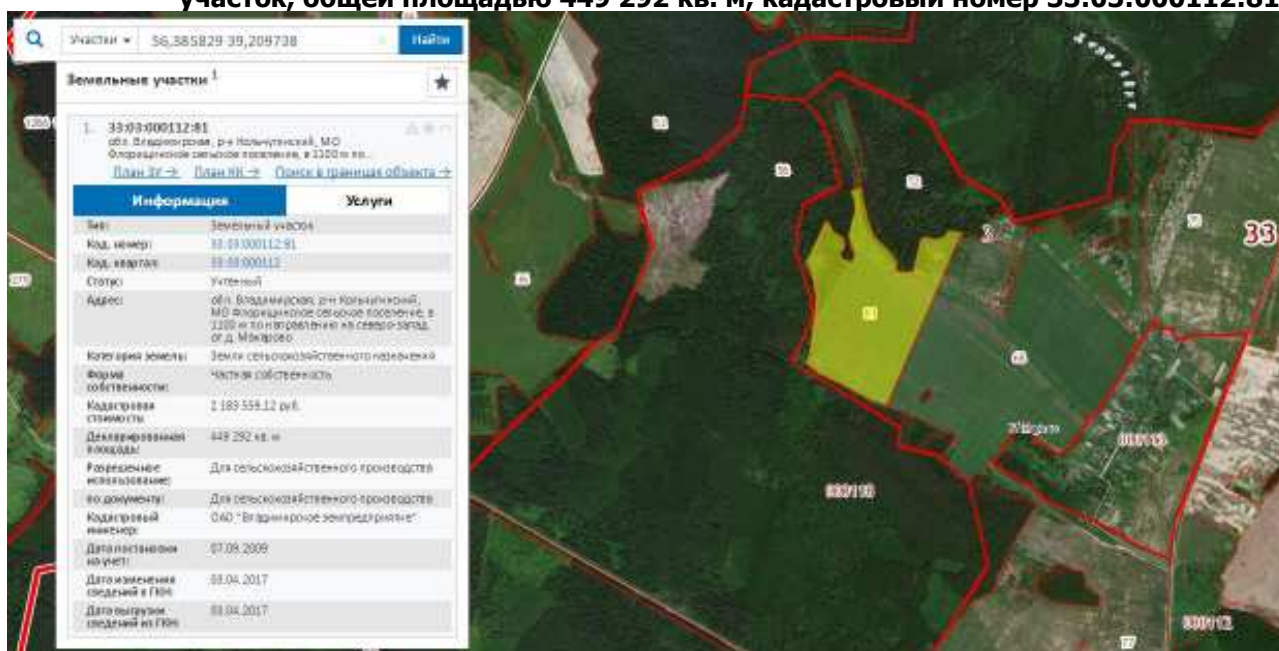


Источник информации: данные «Публичной кадастровой карты» (<http://pkk5.rosreestr.ru>)

Таблица 12. Описание объекта оценки (земельный участок, общей площадью 449 292 кв. м, кадастровый номер 33:03:000112:81)

Вид права	Общая долевая собственность
Субъект права	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда рентного «Доблестный витязь», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо в
Существующие ограничения (обременения) права	Доверительное управление
Общая площадь участка, кв.м	449 292
Кадастровый номер	33:03:000112:81
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование	для сельскохозяйственного производства
Инженерные коммуникации	Коммуникации по границе
Рельеф участка	Ровный
Форма участка	Многоугольник
Ограждение	Нет
Подъездные пути	Асфальтовая дорога
Улучшения земельного участка	Отсутствуют
Адрес	Владимирская область, р-н Кольчугинский, МО Флорищинское сельское поселение, в 1100 м по направлению на северо-запад от д. Макарово

Рисунок 4. Данные Публичной кадастровой карты по объекту исследования (земельный участок, общей площадью 449 292 кв. м, кадастровый номер 33:03:000112:81)

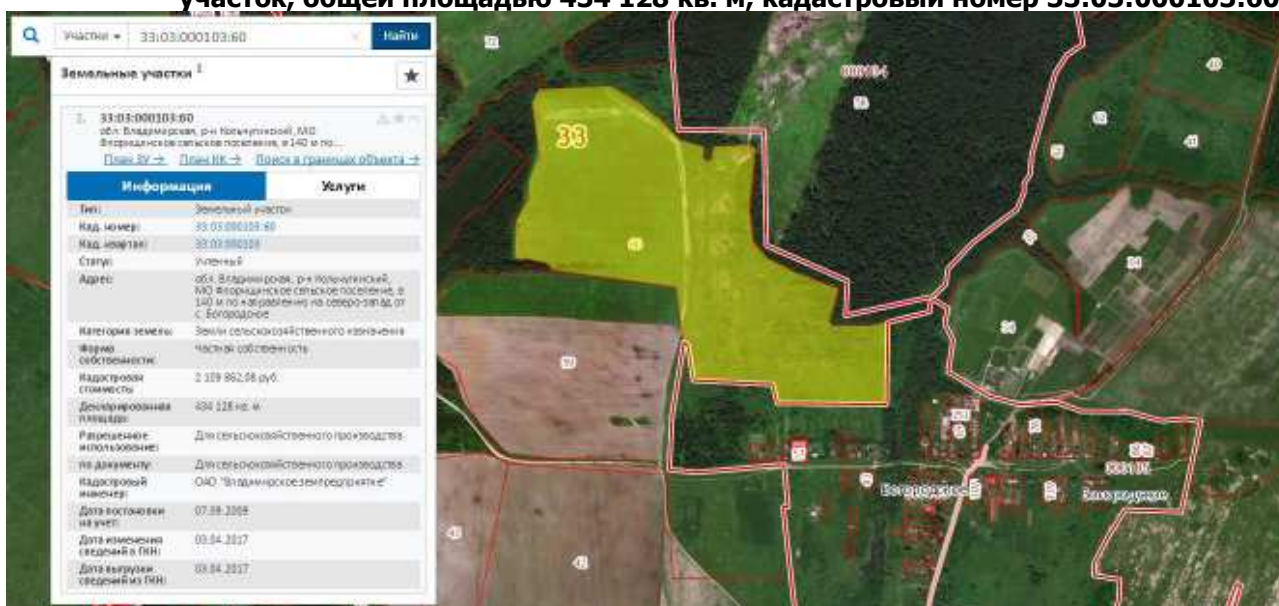


Источник информации: данные «Публичной кадастровой карты» (<http://pk5.rosreestr.ru>)

Таблица 13. Описание объекта оценки (земельный участок, общей площадью 434 128 кв. м, кадастровый номер 33:03:000103:60)

Вид права	Общая долевая собственность
Субъект права	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда рентного «Доблестный витязь», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо в
Существующие ограничения (обременения) права	Доверительное управление
Общая площадь участка, кв.м	434 128
Кадастровый номер	33:03:000103:60
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование	для сельскохозяйственного производства
Инженерные коммуникации	Коммуникации по границе
Рельеф участка	Ровный
Форма участка	Многоугольник
Ограждение	Нет
Подъездные пути	Асфальтовая дорога
Улучшения земельного участка	Отсутствуют
Адрес	Владимирская область, р-н Кольчугинский, МО Флорищинское сельское поселение, в 140 м по направлению на северо-запад от с. Богородское

Рисунок 5. Данные Публичной кадастровой карты по объекту исследования (земельный участок, общей площадью 434 128 кв. м, кадастровый номер 33:03:000103:60)

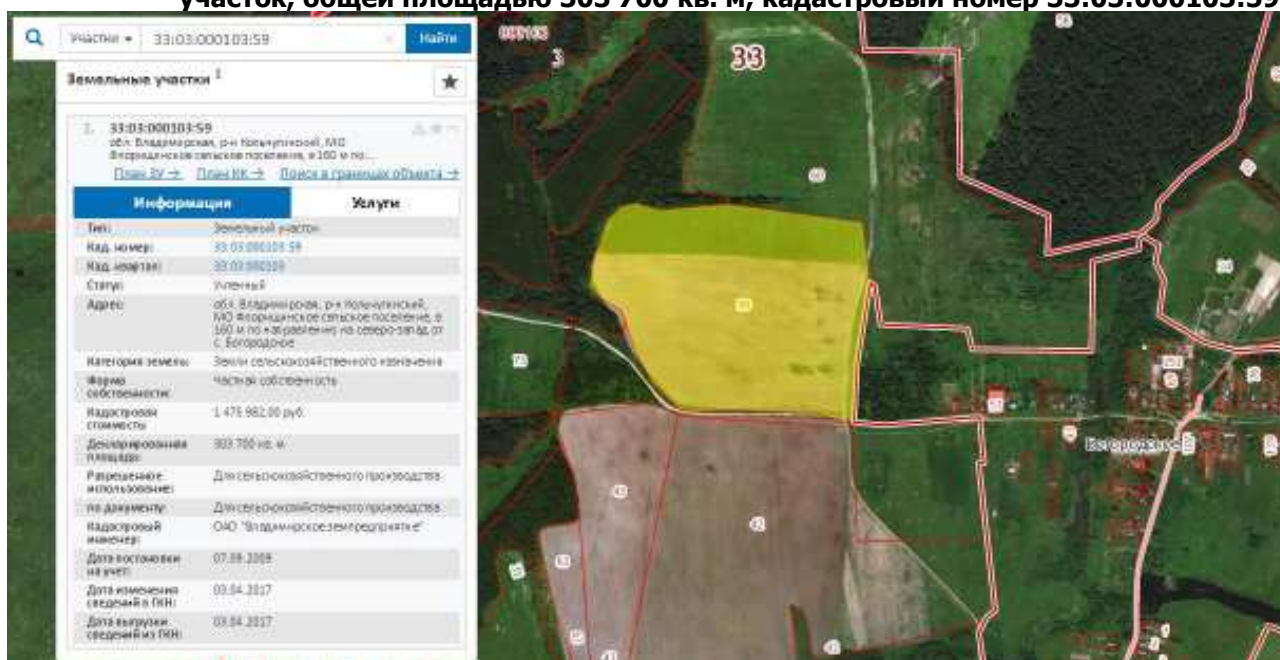


Источник информации: данные «Публичной кадастровой карты» (<http://pkk5.rosreestr.ru>)

Таблица 14. Описание объекта оценки (земельный участок, общей площадью 303 700 кв. м, кадастровый номер 33:03:000103:59)

Вид права	Общая долевая собственность
Субъект права	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда рентного «Доблестный витязь», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо в
Существующие ограничения (обременения) права	Доверительное управление
Общая площадь участка, кв.м	303 700
Кадастровый номер	33:03:000103:59
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование	для сельскохозяйственного производства
Инженерные коммуникации	Коммуникации по границе
Рельеф участка	Ровный
Форма участка	Многоугольник
Ограждение	Нет
Подъездные пути	Асфальтовая дорога
Улучшения земельного участка	Отсутствуют
Адрес	Владимирская область, р-н Кольчугинский, МО Флорищинское сельское поселение, в 160 м по направлению на северо-запад от с. Богородское

Рисунок 6. Данные Публичной кадастровой карты по объекту исследования (земельный участок, общей площадью 303 700 кв. м, кадастровый номер 33:03:000103:59)

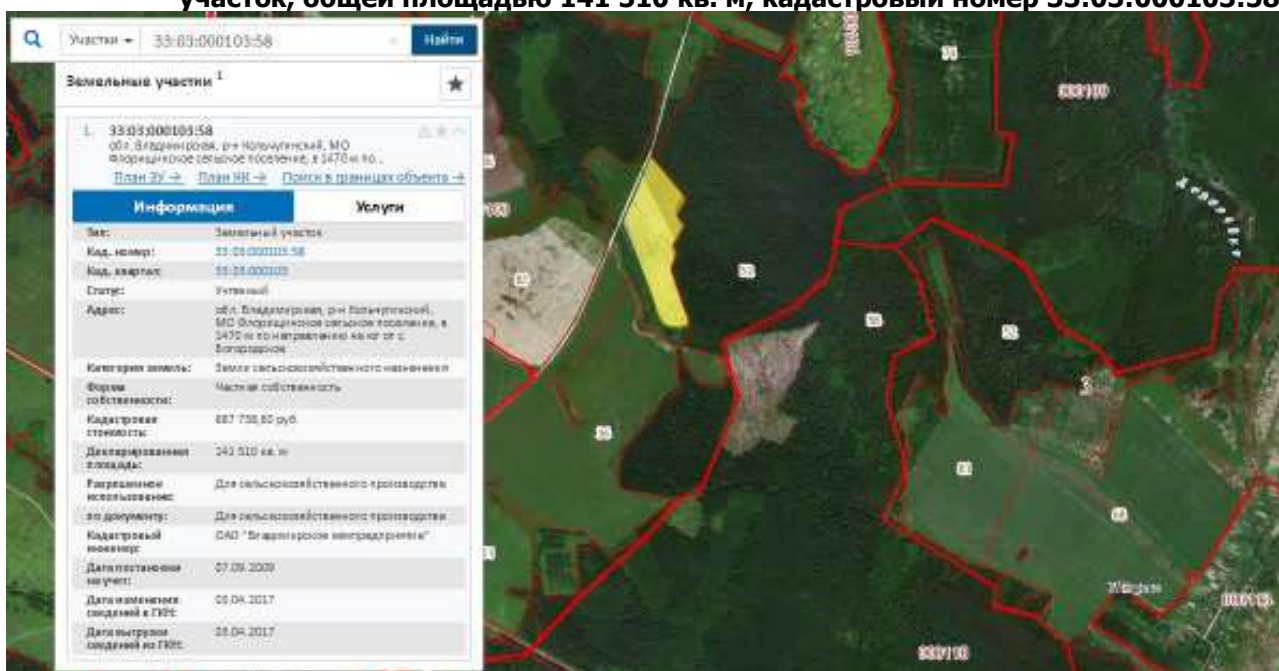


Источник информации: данные «Публичной кадастровой карты» (<http://pkk5.rosreestr.ru>)

Таблица 15. Описание объекта оценки (земельный участок, общей площадью 141 510 кв. м, кадастровый номер 33:03:000103:58)

Вид права	Общая долевая собственность
Субъект права	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда рентного «Доблестный витязь», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо в
Существующие ограничения (обременения) права	Доверительное управление
Общая площадь участка, кв.м	141 510
Кадастровый номер	33:03:000103:58
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование	для сельскохозяйственного производства
Инженерные коммуникации	Коммуникации по границе
Рельеф участка	Ровный
Форма участка	Многоугольник
Ограждение	Нет
Подъездные пути	Асфальтовая дорога
Улучшения земельного участка	Отсутствуют
Адрес	Владимирская область, р-н Кольчугинский, МО Флорищинское сельское поселение, в 1470 м по направлению на юг от с. Богородское

Рисунок 7. Данные Публичной кадастровой карты по объекту исследования (земельный участок, общей площадью 141 510 кв. м, кадастровый номер 33:03:000103:58)

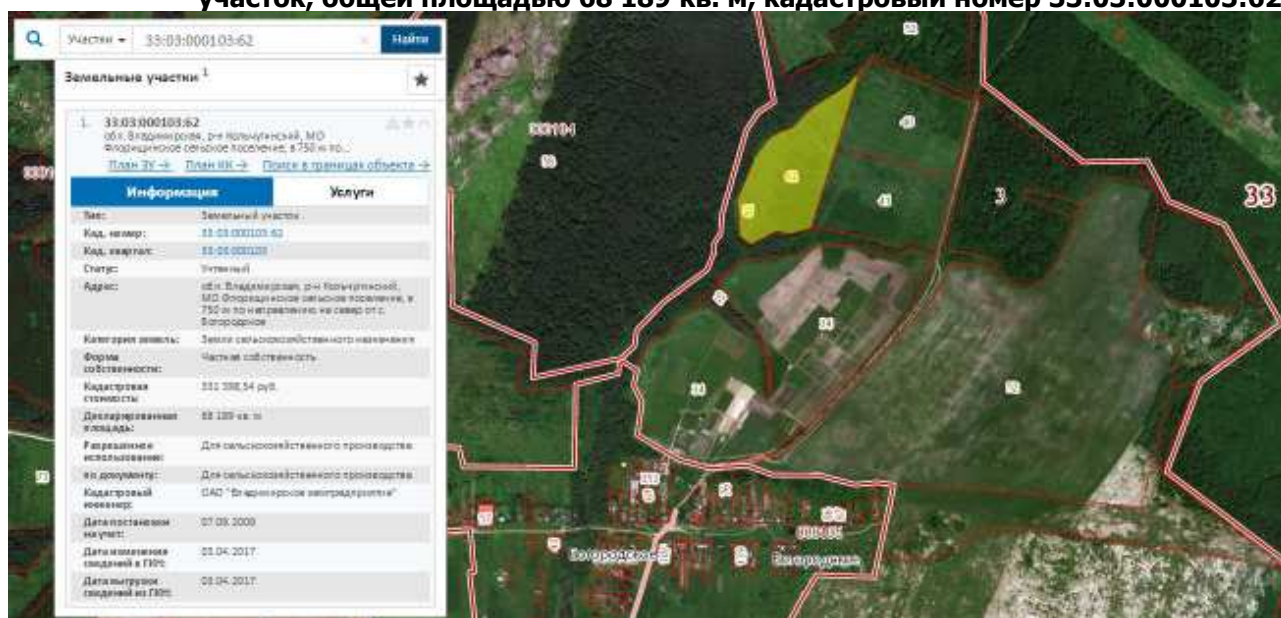


Источник информации: данные «Публичной кадастровой карты» (<http://pkk5.rosreestr.ru>)

Таблица 16. Описание объекта оценки (земельный участок, общей площадью 68 189 кв. м, кадастровый номер 33:03:000103:62)

Вид права	Общая долевая собственность
Субъект права	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда рентного «Доблестный витязь», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо в
Существующие ограничения (обременения) права	Доверительное управление
Общая площадь участка, кв.м	68 189
Кадастровый номер	33:03:000103:62
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование	для сельскохозяйственного производства
Инженерные коммуникации	Коммуникации по границе
Рельеф участка	Ровный
Форма участка	Многоугольник
Ограждение	Нет
Подъездные пути	Асфальтовая дорога
Улучшения земельного участка	Отсутствуют
Адрес	Владимирская область, р-н Кольчугинский, МО Флорищинское сельское поселение, в 750 м по направлению на север от с. Богородское

Рисунок 8. Данные Публичной кадастровой карты по объекту исследования (земельный участок, общей площадью 68 189 кв. м, кадастровый номер 33:03:000103:62)

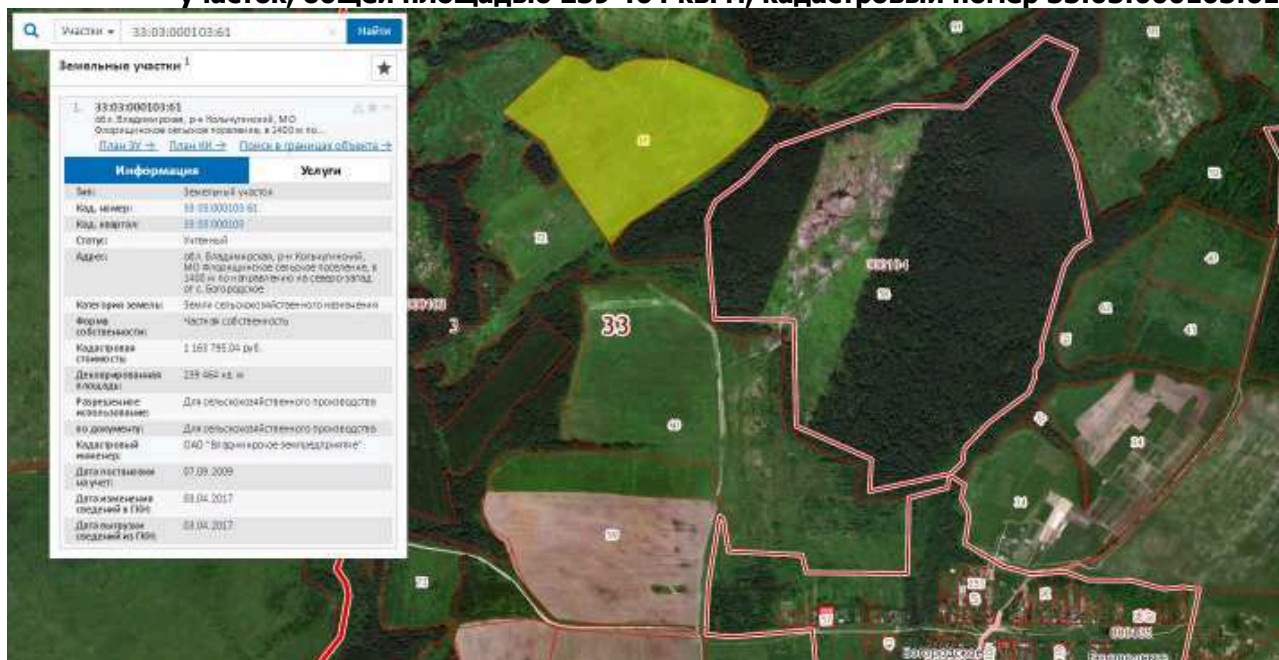


Источник информации: данные «Публичной кадастровой карты» (<http://pkk5.rosreestr.ru>)

Таблица 17. Описание объекта оценки (земельный участок, общей площадью 239 464 кв. м, кадастровый номер 33:03:000103:61)

Вид права	Общая долевая собственность
Субъект права	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда рентного «Доблестный витязь», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо в
Существующие ограничения (обременения) права	Доверительное управление
Общая площадь участка, кв.м	239 464
Кадастровый номер	33:03:000103:61
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование	для сельскохозяйственного производства
Инженерные коммуникации	Коммуникации по границе
Рельеф участка	Ровный
Форма участка	Многоугольник
Ограждение	Нет
Подъездные пути	Асфальтовая дорога
Улучшения земельного участка	Отсутствуют
Адрес	Владимирская область, р-н Кольчугинский, МО Флорищинское сельское поселение, в 1400 м по направлению на северо-запад от с. Богородское

Рисунок 9. Данные Публичной кадастровой карты по объекту исследования (земельный участок, общей площадью 239 464 кв. м, кадастровый номер 33:03:000103:61)



Источник информации: данные «Публичной кадастровой карты» (<http://pkk5.rosreestr.ru>)

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 по адресу: Владимирская область, р-н Кольчугинский, МО Флорищинское сельское поселение.

Кольчугинский район — административно-территориальная единица (район) и муниципальное образование (муниципальный район) на северо-западе Владимирской области России.

Административный центр — город Кольчугино.

География

Площадь — 1 170 км² (13-е место в области). Район разделён на две части небольшой рекой Пекша (лев. приток Клязьмы). Отсутствуют крупные естественные озёра, однако на Пекше есть крупное Кольчугинское водохранилище.

Кольчугинский район расположен на северо-восточном окончании Смоленско-Московской возвышенности в окрестностях Клинско-Дмитровской гряды с типичным подтаёжным ландшафтом. Наиболее высокая точка района – 236 метров над уровнем моря. На возвышенных местах здесь сохранился моренный рельеф последнего оледенения (10–15 тысяч лет назад). Морены Кольчугинского района состоят из суглинков и глины со значительным количеством щебня, валунов и песка, часто перекрыты бескарбонатными покровными суглинками. В районе преобладают елово-мелколиственные леса.

Таблица 18

Кольчугинский район	
Страна	 Россия
Статус	муниципальный район
Входит в	Владимирскую область
Включает	6 муниципальных образований
Административный центр	город Кольчугино
Дата образования	10 апреля 1929
Глава района	Харитонов Владимир Викторович
Глава администрации района	Барашенков Максим Юрьевич
Официальный язык	русский
Население (2016)	↘53 604 (3,86 %, 5-е место)
Плотность	45,81 чел./км ²
Площадь	1170,02 км ² (13-е место)

Природные ресурсы

Флора района насчитывает 594 вида сосудистых растений. Это наиболее флористически бедный муниципальный район Владимирской области, поскольку он полностью лежит в пределах одного природного района (восточная сглаженная окраина Клинско-Дмитровской гряды, а также небольшой фрагмент Ополя).

Население

Таблица 19

Численность населения						
1970	1979	1989	2002	2009	2010	2011

62 241	↘61 797	↗61 913	↘58 464	↘55 890	↗56 351	↘56 198
2012	2013	2014	2015	2016		
↘55 581	↘54 986	↘54 482	↘54 094	↘53 604		

Муниципально-территориальное устройство

С 2005 года в Кольчугинском районе 143 населённых пункта в составе одного городского и пяти сельских поселений:

Таблица 20

№	Городское и сельские поселения	Административный центр	Количество населённых пунктов	Население	Площадь, км2
1	Городское поселение Кольчугино	город Кольчугино	10	↘44 256	40,72
2	Бавленское сельское поселение	посёлок Бавлены	13	↘3544	80,26
3	Есиплевское сельское поселение	село Есиплево	20	↘1058	148,94
4	Ильинское сельское поселение	посёлок Большевик	17	→1119	137,01
5	Раздольевское сельское поселение	посёлок Раздолье	67	↘2810	520,19
6	Флорищинское сельское поселение	посёлок Metallist	16	↗817	242,90

Экономика

В Кольчугинском районе выращивают пшеницу, рожь, ячмень, овёс. Развито молочное и мясное скотоводство. Старейшее в России металлургическое производство (Кольчугцветмет), старейшее и крупнейшее производство столовых приборов и посуды из мельхиора и серебра («Кольчуг-Мицар»). Объём отгруженных товаров собственного производства по виду обрабатывающие производства (2008 год) — 14,77 млрд руб.

Источник информации: данные из открытого источника (<https://ru.wikipedia.org>)

9.4.2. Идентификация местонахождения оцениваемого объекта

Объект оценки расположен по адресу: Владимирская область, р-н Кольчугинский, МО Флорищинское сельское поселение

Схема 1. Расположение объекта оценки



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

Таблица 21. Описание местоположения объекта оценки

Характеристика	Значение
Точный адрес	Владимирская область, р-н Кольчугинский, МО Флорищинское сельское поселение
Транспортная доступность на автомобиле от МКАД	Оцениваемые земельные участки удалены от МКАД в среднем на 140 км., и в 70 км от г. Владимира
Активность района	Низкая
Интенсивность движения транспорта	Низкая
Окружение	Садовые некоммерческие товарищества, лесной массив, сельхозземли
Состояние подъездных путей	асфальтовая дорога
Инвестиционная привлекательность	Объекты расположены в непосредственной близости от федеральной трассы. Земельные участки окружены лесным массивом.

Источник информации: Визуальный осмотр

10. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.

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

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

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

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

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

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

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

Критерии вариантов использования

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

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

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

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

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

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

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

Наиболее эффективное использование определяется как использование, которое:

- является законодательно разрешенным, т.е, соответствует юридическим нормам, включая нормы землепользования и охраны окружающей среды, градостроительные ограничения, требования по охране памятников истории и архитектуры, благоустройству прилегающей территории;
- физически осуществимо;
- финансово выполнимо;
- обеспечивает наивысшую стоимость земельного участка.

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

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

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

10.1. Выбор потенциальных вариантов использования объекта.

Аналізу подлежали земельные участки, расположенные по адресу: Владимирская область, р-н Кольчугинский, МО Флорищинское сельское поселение. Согласно документам, предоставленным Заказчиком, оцениваемые земельные участки относятся к категории земель сельскохозяйственного назначения с разрешенным использованием 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 сельскохозяйственного производства.
- Для данной категории земель установлены законодательные ограничения, связанные с запретом на изменение статуса данной категории.

Таблица 22. Определение наиболее эффективного использования земельного участка

Объекты оценки	Категория земель	Разрешенное использование	Вариант НЭИ
Земельные участки	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	сельскохозяйственного производства

Источник информации: выводы оценщика

11. ПОДХОДЫ И МЕТОДЫ ОЦЕНКИ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Субъектами права на оцениваемые участки являются - Общество с ограниченной ответственностью «Агентство по управлению активами «Импульс» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным «Доблестный витязь». На момент проведения оценки оценщик не располагает информацией, позволяющей прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а

также связанные ими расходы, т.е. дальнейшее использование земель по прямому назначению или сдача их в аренду.

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

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

ВЫВОД:

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

12. ОЦЕНКА СПРАВЕДЛИВОЙ (РЫНОЧНОЙ) СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ.

12.1. Теоретические основы сравнительного подхода.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

12.2. Описание расчета справедливой стоимости земельных участков.

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

- Земельный участок, разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства, на праве собственности, местоположение – вблизи населенного пункта; площадь – 1 00 000 кв. м; подъезд к участку - асфальтовая дорога, коммуникации – по границе, ближайшее окружение – лесной массив; близость федеральной трассы – есть. Рельеф ровный.

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

Исходя из вышеизложенного, нами было отобрано наиболее подходящие объекты- аналоги.

Учитывая то факт, что в открытом доступе отсутствует информация о заключенных договорах купли-продажи, нами 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 23. Описание объектов-аналогов земельных участков разрешенного использования – для дачного строительства

№ п/п	Адрес	Площадь объекта, кв.м	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб. за 1 сотку	Краткое описание	Источник информации
1	Владимирская область, Александров, Д Лизуново	30 000	4 000 000	13 333,33	Продам земельный участок с/х назначения, площадью 3 га. Документы все в наличии, я собственник. Беспрецедентное снижение цены. Всего 4 млн за 3 га	https://www.avito.ru/aleksandrov/zemelnye_uchastki/uchastok_3_ga_snt_dnp_862977977
2	Владимирская область, Суздальский район, деревня Загорье	12 500	3 000 000	24 000,00	Продам земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 1, 25 Га, адрес местонахождение объекта: Участок находится примерно в 220м по направлению на север от ориентира жилой дом, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Владимирская область, р-н Суздальский, д. Загорье, свидетельство на руках.	https://realty.yandex.ru/vladimirskaya_oblast/kupit/uchastok/?nosplash=1&utm_source=wizard&utm_term=продажа%20земли%20сельскохозяйственного%20назначения%20во%20владимирской%20области%20&utm_campaign=buy_other&from=wizard.general&utm_medium=serp_wot03&sort=PRICE&lotAreaMin=50&page=13&offerId=6849739443700290805
3	Владимирская область, Шихобалово	936 100	187 220 000	20 000,00	Продается четыре земельных участка во Владимирской области, Юрьев-Польский район, с. Шихобалово, 93.61 Га. Участки выходят одной стороной к реке и водоему. Земля сейчас используется для посева ячменя.	http://www.invst.ru/prodaja/zemli_selkhoznaznacheniya/zemlya_selkhoznaznacheniya_93_61_ga_vladimirskaya_oblast_shikhobalovo/
4	Владимирская область, деревня Жуклино, Александровский район	15 600	3 500 000	22 435,90	Продажа земельного участка под сельхозпроизводство, Владимирская область, Александровский район, примыкает к деревне 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	http://www.invst.ru/prodaja/zemli_selkhoznaznacheniya/uchastok_1_56_ga_na_trasse_a_108_zhuklino/

12.4. Обоснование корректировок.

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

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

Корректировка на 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 условия финансирования сделки.

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

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

Корректировка на уторговывание.

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

Значительное влияние на величину скидки оказывает ликвидность оцениваемого объекта на данном рынке. Ликвидность в свою очередь зависит от типа объекта. Поскольку оцениваемые объекты не имеют ярко выраженных индивидуальных особенностей, оценщик посчитал корректным воспользоваться значениями средних корректировок. Согласно «Справочнику оценщика недвижимости. Том 3. Земельные

участки». Нижний Новгород. ПЦФКО, 2016 г., средняя скидка на торг (уторговывание) для земельных участков, расположенных в Московской области, составляет 9,2%, что и было использовано при дальнейших расчетах.

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 площадь.

Как показывает рынок земли, площадь является одним из основных ценообразующих факторов, и удельная стоимость сотки для участков в несколько десятков гектар значительно ниже, чем стоимость сотки участков для участков площадью несколько соток.

Таблица 24. Корректировка на площадь

Земельные участки сельскохозяйственного назначения					
Площадь, га		аналог			
		<10	10-30	30-100	≥100
объект оценки	<10	1,00	1,08	1,22	1,28
	10-30	0,93	1,00	1,13	1,19
	30-100	0,82	0,88	1,00	1,05
	≥100	0,78	0,84	0,96	1,00

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости. Том 3. Земельные участки». Нижний Новгород. ПЦФКО, 2016 г., стр. 177

Корректировка на категорию земель

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

Корректировка на разрешенное использование

При массовой оценке использовалась базовая стоимость сотки земель сельскохозяйственного производство. Внесение корректировки не требуется.

Корректировка на инженерно-геологические условия

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

Корректировка на подъездные пути.

Если к земельному участку обеспечен подъезд по асфальтовой дороге, то стоимость такого участка может быть выше, чем если подъезд обеспечен грунтовой дорогой либо подъезд отсутствует вовсе. Грунтовая дорога к земельному участку снижает его стоимость от 0% до 6%, по сравнению с асфальтированным подъездом². Оценщик

² «Справочник расчетных корректировок», СРК 2016 г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича, стр. 46

взял среднее значение вышеуказанного диапазона. Корректировка для расчета базовой сотки составляет 3%.

Корректировка на наличие коммуникаций.

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

Корректировка на близость леса, водоема

Кроме вышеуказанных факторов, привлекательность земель под дачное строительство зависит от наличия леса и водоема. Отсутствие леса и водоема снижает стоимость земельных участков на 5-20%³. Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному параметру. Внесение корректировки не требуется.

12.5. Определение коэффициента вариации⁴

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

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

где:

σ - среднеквадратическое отклонение, руб.;

$P_{\text{ср}}$ - среднее значение совокупности данных, руб.

Расчет коэффициента вариации для полученной выборки представлен в таблице ниже.

Таблица 25. Определение коэффициента вариации объекта (для дачного строительства)

№ объекта-аналога	$P_{n,x} K1-i$, руб	$P_{\text{ср}}$, руб.	σ , руб.	v , %
Аналог №1	11 259,20	17 584,98	4 380,67	24,91
Аналог №2	20 266,56			
Аналог №3	20 520,80			
Аналог №4	18 945,77			

Источник информации: расчеты оценщика

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

³ «Справочник расчетных корректировок», СРК 2016 г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича, стр. 46

⁴Источник: Учебно-методическое пособие под редакцией С.В.Грибовского, С.А.Сивец «Математические методы оценки стоимости недвижимого имущества», М., 2008)

12.6. Обоснование весовых коэффициентов для объектов-аналогов⁵

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

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

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

Эта зависимость имеет вид:

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

где:

B_i – вес i -го объекта-аналога;

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

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

BK_i – весовой коэффициент i -го объекта-аналога;

n – количество объектов-аналогов;

m – количество корректировок.

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

В дальнейшем, для определения весовых коэффициентов необходимо вычислить сумму полученных весов и разделить (отнормировать) значение каждого из них на полученную сумму. Следует так же отметить, что метод весовых коэффициентов применим в случаях, когда Φ_0 находится внутри интервала $\Phi_{\max}$ и $\Phi_{\min}$.

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

⁵ Использование метода весовых коэффициентов для определения рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода. (<http://anf-ocenka.narod.ru/32.htm>)

$$\bar{C}_p = \sum_{i=1}^n \omega_i \cdot C_i, \quad \sum_{i=1}^n \omega_i = 1, \quad \omega_i = \frac{A_i}{A}, \quad A = \sum_{i=1}^n A_i$$

где: $\bar{C}_p$ – справедливая стоимость объекта оценки, C_i – цена объекта-аналога, ω_i – весовой коэффициент объекта-аналога, A_i – вес объекта-аналога, n – количество аналогов.

Таблица 26. Расчет базовой справедливой (рыночной) стоимости базовой сотки земельного участка разрешенного использования – для сельскохозяйственного производства.

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Назначение	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок
Цена 1 сотки/руб.		13 333,33	24 000,00	20 000,00	22 435,90
Условия рынка		Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Поправка на уторговывание		-9,2%	-9,2%	-9,2%	-9,2%
Скорректированная цена		12 106,67	21 792,00	18 160,00	20 371,79
Адрес	Московская область, Можайский район	Владимирская область, Суздальский район, деревня Загорье	Владимирская область, ж/д ст. Юрьевец, ул. Производственная	Владимирская область, Шихобалово	Владимирская область, деревня Жуклино, Александровский район
Местоположение	Небольшой населенный пункт	Небольшой населенный пункт	Небольшой населенный пункт	Небольшой населенный пункт	Небольшой населенный пункт
Корректировка на местоположение		0%	0%	0%	0%
Скорректировочная цена, руб./сотка		12 106,67	21 792,00	18 160,00	20 371,79
Площадь, кв.м	100 000,00	30 000,00	12 500,00	936 100,00	15 600,00
Корректировка на площадь		-7,00%	-7,00%	13,00%	-7,00%
Скорректировочная цена, руб./сотка		11 259,20	20 266,56	20 520,80	18 945,77
Вид права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка на права		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректировочная цена, руб./сотка		11 259,20	20 266,56	20 520,80	18 945,77
Категория земель	Земли сельскохозяйственного о назначения	Земли сельскохозяйственного о назначения	Земли сельскохозяйственного о назначения	Земли сельскохозяйственного о назначения	Земли сельскохозяйственного назначения
Корректировка на категорию земель		0%	0%	0%	0%
Скорректировочная цена, руб./сотка		11 259,20	20 266,56	20 520,80	18 945,77
разрешенное использование	Для сельскохозяйственного о производства	Для сельскохозяйственного о производства	Для сельскохозяйственного о производства	Для сельскохозяйственного о производства	Для сельскохозяйственного производства
Корректировка на разрешенное использование		0%	0%	0%	0%

Скорректировочная цена, руб./сотка		11 259,20	20 266,56	20 520,80	18 945,77
Рельеф участка	Многоугольник	Многоугольник	Многоугольник	Многоугольник	Многоугольник
Корректировка на рельеф		0%	0%	0%	0%
Скорректировочная цена, руб./сотка		11 259,20	20 266,56	20 520,80	18 945,77
Подъездные пути	Асфальтовая дорога	Асфальтовая дорога	грунтовая	Асфальтовая дорога	Асфальтовая дорога
Корректировка на транспортную доступность		0%	0%	0%	0%
Скорректировочная цена, руб./сотка		11 259,20	20 266,56	20 520,80	18 945,77
Коммуникации	Электричество по границе	Электричество по границе	Электричество по границе	Электричество по границе	Электричество по границе
Корректировка на коммуникации		0%	0%	0%	0%
Скорректировочная цена, руб./сотка		11 259,20	20 266,56	20 520,80	18 945,77
Коэффициент вариации, %		24,91			
Абсолютная величина валовой корректировки, %		7,00%	7,00%	13,00%	7,00%
Вес аналога		0,7941	0,7941	0,6176	0,7941
Весовой коэффициент аналога		0,2647	0,2647	0,2059	0,2647
Взвешенная цена за 1 сотку, руб.		2 980,38	5 364,68	4 224,87	5 015,06
Справедливая стоимость 1 базовой сотки, руб.	17 584,98				

В результате произведенных расчетов базовая стоимость 1 сотки земельного участка, категории земель – сельскохозяйственного назначения, разрешенного использования – для сельскохозяйственного производства, принимаемая для дальнейших расчетов и полученная в рамках сравнительного подхода составила на дату проведения оценки, 03.08.2017 г., **17 584 рублей, 98 коп.**

12.7. Итоговое внесение корректировок и расчет справедливой (рыночной) стоимости объектов.

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

Таблица 27. Расчет справедливой стоимости земельных участков

№ п/п	Кадастровый номер объекта оценки	Площадь, кв.м	базовая цена, руб./сотка	Корректировка на площадь	Скорректированная цена, руб./сотка	Подъездные пути	Корректировка на тип подъезда	Скорректированная цена, руб./сотка	Коммуникации	Корректировка на наличие коммуникаций	Скорректированная цена, руб./сотка	Справедливая (рыночная) стоимость, руб.
1	33:03:000103:63	33 195	17 584,98	1,08	18991,78	Асфальтовая дорога	1,00	18 991,78	Электричество по границе	1,00	18 991,78	6 304 321,29
2	33:03:000112:80	425 825	17 584,98	1,00	17584,98	Асфальтовая дорога	1,00	17 584,98	Электричество по границе	1,00	17 584,98	74 881 246,48
3	33:03:000112:71	36 333	17 584,98	1,08	18991,78	Асфальтовая дорога	1,00	18 991,78	Электричество по границе	1,00	18 991,78	6 900 283,34
4	33:03:000112:81	449 292	17 584,98	1,00	17584,98	Асфальтовая дорога	1,00	17 584,98	Электричество по границе	1,00	17 584,98	79 007 914,03
5	33:03:000103:60	434 128	17 584,98	1,00	17584,98	Асфальтовая дорога	1,00	17 584,98	Электричество по границе	1,00	17 584,98	76 341 327,47
6	33:03:000103:59	303 700	17 584,98	1,00	17584,98	Асфальтовая дорога	1,00	17 584,98	Электричество по границе	1,00	17 584,98	53 405 588,11
7	33:03:000103:58	141 510	17 584,98	1,00	17584,98	Асфальтовая дорога	1,00	17 584,98	Электричество по границе	1,00	17 584,98	24 884 506,99
8	33:03:000103:62	68 189	17 584,98	1,08	18991,78	Асфальтовая дорога	1,00	18 991,78	Электричество по границе	1,00	18 991,78	12 950 304,71
9	33:03:000103:61	239 464	17 584,98	1,00	17584,98	Асфальтовая дорога	1,00	17 584,98	Электричество по границе	1,00	17 584,98	42 109 699,54

Источник информации: расчеты оценщика

ИТОГОВАЯ ЧАСТЬ**13. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ.****13.1. Описание процедуры согласования и обоснование выбора использованных весов.**

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

Таблица 28. Результаты подходов

№ п/п	Кадастровый номер объекта оценки	Площадь, кв.м	Результат подхода, руб.	Вес при согласовании	Взвешенный результат, руб.
1	33:03:000103:63	33 195	6 304 321,29	1,0	6 304 321,29
2	33:03:000112:80	425 825	74 881 246,48	1,0	74 881 246,48
3	33:03:000112:71	36 333	6 900 283,34	1,0	6 900 283,34
4	33:03:000112:81	449 292	79 007 914,03	1,0	79 007 914,03
5	33:03:000103:60	434 128	76 341 327,47	1,0	76 341 327,47
6	33:03:000103:59	303 700	53 405 588,11	1,0	53 405 588,11
7	33:03:000103:58	141 510	24 884 506,99	1,0	24 884 506,99
8	33:03:000103:62	68 189	12 950 304,71	1,0	12 950 304,71
9	33:03:000103:61	239 464	42 109 699,54	1,0	42 109 699,54

Источник информации: расчеты оценщика

13.2. Итоговое заключение

Итоговая величина справедливой (рыночной) стоимости 9 (девяти) земельных участков сельскохозяйственного назначения, расположенных по адресу: Владимирская область, р-н Кольчугинский, МО Флорищинское сельское поселение, по состоянию на дату оценки, 03.08.2017 г., приведена в таблице ниже.

Таблица 29. Справедливая (рыночная) стоимость объекта оценки

№ п/п	Кадастровый номер объекта оценки	Площадь, кв.м	Справедливая (рыночная) стоимость, руб.
1	33:03:000103:63	33 195	6 304 321,29
2	33:03:000112:80	425 825	74 881 246,48
3	33:03:000112:71	36 333	6 900 283,34
4	33:03:000112:81	449 292	79 007 914,03
5	33:03:000103:60	434 128	76 341 327,47
6	33:03:000103:59	303 700	53 405 588,11
7	33:03:000103:58	141 510	24 884 506,99
8	33:03:000103:62	68 189	12 950 304,71
9	33:03:000103:61	239 464	42 109 699,54

Источник информации: расчеты оценщика

Клинова Н.Д.
Оценщик I категории

14. ПРИЛОЖЕНИЯ

Приложение № 1
Фотографии объекта оценки









Приложение 2

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

Приложение № 1
к Дополнительному соглашению № 2
от «18» июля 2017 г.

Задание на оценку

1) Объекты оценки, состав объектов оценки:

Земельные участки, категория земель - земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования - для сельскохозяйственного производства.

№ п/п	кадастровый номер участка	площадь, кв.м	свидетельство о гос. регистрации права	дата выдачи свидетельства о государственной регистрации права	адрес (местонахождение) объекта: почтовый адрес ориентира
1	33:03:000103:63	33195	33 АЛ № 942354	03.10.2014	Владимирская область, р-н Колытугинский, МО Флоринское сельское поселение, в 1120 м по направлению на запад от с. Богородское
2	33:03:000112:80	425825	33 АЛ № 925451	01.09.2014	Владимирская область, р-н Колытугинский, МО Флоринское сельское поселение, в 1260 м по направлению на запад от д. Комино
3	33:03:000112:71	36333	33 АЛ № 925450	01.09.2014	Участок находится примерно в 10 м по направлению на юго-восток от ориентира: населенный пункт, расположенный за пределами участка, адрес ориентира: Владимирская область, р-н Колытугинский, МО Флоринское, д. Комино
4	33:03:000112:81	449292	33 АЛ № 925449	01.09.2014	Владимирская область, р-н Колытугинский, МО Флоринское сельское поселение, в 1100 м по направлению на северо-запад от д. Макарово
5	33:03:000103:60	434128	33 АЛ № 925454	01.09.2014	Владимирская область, р-н Колытугинский, МО Флоринское сельское поселение, в 740 м по направлению на северо-запад от с. Богородское
6	33:03:000103:59	303700	33 АЛ № 925453	01.09.2014	Владимирская область, р-н Колытугинский, МО Флоринское сельское поселение, в 160 м по направлению на северо-запад от с. Богородское
7	33:03:000103:58	141510	33 АЛ № 925452	01.09.2014	Владимирская область, р-н Колытугинский, МО Флоринское сельское поселение, в 1470 м по направлению на юг от с. Богородское
8	33:03:000103:62	66389	33 АЛ № 925456	01.09.2014	Владимирская область, р-н Колытугинский, МО Флоринское сельское поселение, в 750 м по направлению на север от с. Богородское
9	33:03:000103:61	239404	33 АЛ № 925455	01.09.2014	Владимирская область, р-н Колытугинский, МО Флоринское сельское поселение, в 1400 м по направлению на северо-запад от с. Богородское

2) Существующие и подлежащие оценке права:

Вид права – общая долевая собственность.

3) Субъект (субъекты) права:

Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда рентного «Доблестный витязь», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

4) Зарегистрированные ограничения (обременения) права: доверительное управление

5) Применяемые стандарты и правила оценки:

- «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО №1) от 20.05.2015 г. № 297;
- «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2) от 20.05.2015 г. № 298;
- «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3) от 20.05.2015 г. № 299;
- «Оценка недвижимости» (ФСО № 7) от 25.09.2014 г. № 611;
- Международные стандарты финансовой отчетности (МСФО), в том числе: МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»;
- Международные стандарты оценки (МСО 2011);

- Стандарты и правила оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является Оценщик, подписавший Отчет об оценке.

6) Вид стоимости: рыночная и справедливая

Оценка проводится без указания возможных границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки.

7) Цель оценки: Оценка рыночной и справедливой стоимости оцениваемого имущества

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

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: 03 августа 2017 г.

12) Срок проведения оценки: с 18 июля 2017 г. по 03 августа 2017 г.

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

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

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

16) Дополнительные условия: Нет

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

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

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

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

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

От Заказчика
Генеральный директор
"Агентство по управлению активами
"Импульс"
/Грицко А.М./

От Исполнителя
Генеральный директор
М.П. /Басов А.И./

