



ОТЧЕТ №1140/22

**об оценке справедливой
стоимости недвижимого имущества,
расположенного по адресу:
Ленинградская область, Кингисеппский район**

Дата оценки по состоянию на «14» октября 2022 г.

г. Москва 2022 г.

«ОМ-КОНСАЛТ»

Адрес: 115191, г. Москва, ул. 2-я Рошинская, дом. 4, эт. 5 пом. Ia, ком. 1, оф. 25, телефон: +7(495) 790-51-18, e-mail: om-consult@mail.ru

ЗАКЛЮЧЕНИЕ к Отчету № 1140/22

Настоящее заключение подготовлено ООО «ОМ-Консалт» в соответствии с Дополнительным соглашением № 11 от «30» сентября 2022 года к Договору № 170/О-18 на оказание услуг по оценке от «22» февраля 2018 года. Заключение является неотъемлемой частью отчета № 1140/22, составленного «14» октября 2022 года.

Краткое изложение основных фактов и выводов

Сведения об объекте оценки					
Объект оценки (состав объекта оценки)	№	Вид Объекта оценки	Кадастровый номер	Адрес местонахождения	Площадь, кв. м
	1	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	47:20:0448002:2	Ленинградская область, Кингисеппский муниципальный район	21 326
	2	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	47:20:0324002:27	Ленинградская область, Кингисеппский муниципальный район, дер. Головкино	57 686
	3	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	47:20:0324002:5	Ленинградская область, Кингисеппский муниципальный район, дер. Лузино	26 046
	4	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	47:20:0323002:36	Ленинградская область, Кингисеппский муниципальный район, дер. Семейское	123 706
	5	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	47:20:0323002:35	Ленинградская область, Кингисеппский муниципальный район, дер. Узмизно	296 306
	6	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	47:20:0323001:5	Ленинградская область, Кингисеппский муниципальный район, дер. Холодные Ручьи	111 733
	7	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	47:20:0320003:39	Ленинградская область, Кингисеппский муниципальный район, Нежновское сельское поселение	86 703
	8	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	47:20:0320002:45	Ленинградская область, Кингисеппский муниципальный район	28 078

	9	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	47:20:0320002:44	Ленинградская область, Кингисеппский муниципальный район, дер. Урмизно	88 152
	10	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	47:20:0320002:43	Ленинградская область, Кингисеппский муниципальный район	32 607
	11	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	47:20:0320002:35	Ленинградская область, Кингисеппский муниципальный район, дер. Урмизно	15 954
	12	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	47:20:0000000:84	Ленинградская область, Кингисеппский муниципальный район, Нежновское сельское поселение, д. Новое Устье	19 162
	13	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	47:20:0323002:32	Ленинградская область, Кингисеппский муниципальный район, дер. Урмизно	29 738
Адрес	Ленинградская область, Кингисеппский район				
Имущественные права на объект оценки	Общая долевая собственность				
Текущее использование	Оцениваемые земельные участки не используются по назначению				
Лицо, осуществляющее прекращение Рентного закрытого паевого инвестиционного фонда «Радио-Рентный»	Акционерное общество ВТБ Специализированный депозитарий				
Правообладатель(и)	Владельцы инвестиционных паев Д.У. Рентного закрытого паевого инвестиционного фонда «Радио-Рентный»				
Балансовая стоимость	Определяется и отражается на балансе по результатам оценки справедливой стоимости				
Сведения об оценке стоимости					
Дата оценки по состоянию на	«14» октября 2022 г.				
Дата осмотра	Осмотр не проводился, фотоматериалы предоставлены заказчиком				
Период проведения работ по оценке	«30» сентября - «14» октября 2022 г.				
Дата составления Отчета	«14» октября 2022 года				
Порядковый номер Отчета	№ 1140/22 (в нумерации Исполнителя)				
Форма (вид) Отчета	Письменная (повествовательная, развернутая). Отчет составлен на бумажном носителе.				
Используемые стандарты оценки					
<ol style="list-style-type: none"> 1. Оценка проведена в соответствии с Законом № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями, принятыми на дату оценки) и 2. Федеральным стандартом оценки №1 Приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 N 297 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО N 1)»; 3. Федеральным стандартом оценки №2 Приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 N 298 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)»; 4. Федеральным стандартом оценки №3 Приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 N 299 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)»; 5. Федеральным стандартом оценки № 7, Приказ Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 г. № 611 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО N 7)»; 6. Стандарты и правила Ассоциации «Русское Общество оценщиков» - «Стандарты и правила оценочной деятельности» (СПОД РОО 2020) 					

7. Международным стандартом оценки МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

Итоговое заключение о стоимости объекта оценки

№	Наименование объекта оценки	Справедливая стоимость, руб. (НДС не облагается)
1	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 47:20:0448002:2, адрес местонахождения: Ленинградская область, Кингисеппский муниципальный район, площадь кв.м: 21 326	179 098
2	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 47:20:0324002:27, адрес местонахождения: Ленинградская область, Кингисеппский муниципальный район, дер. Головкино, площадь кв.м: 57 686	440 981
3	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 47:20:0324002:5, адрес местонахождения: Ленинградская область, Кингисеппский муниципальный район, дер. Луизино, площадь кв.м: 26 046	212 546
4	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 47:20:0323002:36, адрес местонахождения: Ленинградская область, Кингисеппский муниципальный район, дер. Семейское, площадь кв.м: 123 706	829 189
5	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 47:20:0323002:35, адрес местонахождения: Ленинградская область, Кингисеппский муниципальный район, дер. Урмизно, площадь кв.м: 296 306	1 774 043
6	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 47:20:0323001:5, адрес местонахождения: Ленинградская область, Кингисеппский муниципальный район, дер. Холодные Ручьи, площадь кв.м: 111 733	768 567
7	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 47:20:0320003:39, адрес местонахождения: Ленинградская область, Кингисеппский муниципальный район, Нежновское сельское поселение, площадь кв.м: 86 703	625 519
8	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 47:20:0320002:45, адрес местонахождения: Ленинградская область, Кингисеппский муниципальный район, площадь кв.м: 28 078	227 623
9	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 47:20:0320002:44, адрес местонахождения: Ленинградская область, Кингисеппский муниципальный район, дер. Урмизно, площадь кв.м: 88 152	634 456
10	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 47:20:0320002:43, адрес местонахождения: Ленинградская область, Кингисеппский муниципальный район, площадь кв.м: 32 607	261 358
11	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 47:20:0320002:35, адрес местонахождения: Ленинградская область, Кингисеппский муниципальный район, дер. Урмизно, площадь кв.м: 15 954	139 746
12	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 47:20:0000000:84, адрес местонахождения: Ленинградская область, Кингисеппский муниципальный район, Нежновское сельское поселение, д. Новое Устье, площадь кв.м: 19 162	163 483
13	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 47:20:0323002:32, адрес местонахождения: Ленинградская область, Кингисеппский муниципальный район, дер. Урмизно, площадь кв.м: 29 738	240 090
	Итого:	6 496 699

Специалист-оценщик:


А.Ю. Амбаров

Генеральный директор ООО «ОМ-Консалт»:


М.С. Сидоренко


СОДЕРЖАНИЕ

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	6
1.1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	6
1.2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ	10
1.3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ.....	10
1.4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ	12
1.5. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	13
1.6. ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ДАННЫЕ И ИСТОЧНИКИ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ.....	18
1.7. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВИДА ОЦЕНИВАЕМОЙ СТОИМОСТИ.....	20
1.8. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	21
1.9. КЛАССИФИКАЦИЯ ОСНОВНЫХ СРЕДСТВ.....	21
2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	23
2.1. СВЕДЕНИЯ ОБ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВАХ И ОБРЕМЕНЕНИЯХ, СВЯЗАННЫХ С ОБЪЕКТОМ ОЦЕНКИ	23
2.2. ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА	26
2.3. КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА РАЙОНА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	27
ХАРАКТЕРИСТИКА ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ	34
2.4. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОЦЕНИВАЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ	35
2.5. ФОТОГРАФИИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, ВХОДЯЩИХ В СОСТАВ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	36
2.6. АНАЛИЗ ЛИКВИДНОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	36
3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	39
3.1 АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ	39
3.3. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены земельных участков.....	41
3.4. ОБЗОР РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ МОСКОВСКОЙ И ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ	45
4. НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	48
5. ВЫБОР ПОДХОДА ОЦЕНКИ	49
5.1. ОБЩЕЕ ОПИСАНИЕ ПОДХОДОВ ОЦЕНКИ ИМУЩЕСТВА	49
5.2. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ	49
5.3. ВЫВОДЫ.....	54
6. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД	55
6.1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.....	55
6.2. ВЫБОР ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ	57
6.3. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ.....	60
6.4. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, РАССЧИТАННОЙ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ.....	76
7. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ.....	78
8. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	81
9. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ	83
Список использованных данных для оценки	84

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. Задание на оценку

Таблица 1.1.

Объект оценки	№	Вид Объекта оценки	Кадастровый номер	Адрес местонахождения	Площадь, кв. м
	1	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	47:20:0448002:2	Ленинградская область, Кингисеппский муниципальный район	21 326
	2	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	47:20:0324002:27	Ленинградская область, Кингисеппский муниципальный район, дер. Головкино	57 686
	3	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	47:20:0324002:5	Ленинградская область, Кингисеппский муниципальный район, дер. Лузино	26 046
	4	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	47:20:0323002:36	Ленинградская область, Кингисеппский муниципальный район, дер. Семейское	123 706
	5	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	47:20:0323002:35	Ленинградская область, Кингисеппский муниципальный район, дер. Узмизно	296 306
	6	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	47:20:0323001:5	Ленинградская область, Кингисеппский муниципальный район, дер. Холодные Ручьи	111 733
	7	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	47:20:0320003:39	Ленинградская область, Кингисеппский муниципальный район, Нежновское сельское поселение	86 703
	8	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	47:20:0320002:45	Ленинградская область, Кингисеппский муниципальный район	28 078
	9	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	47:20:0320002:44	Ленинградская область, Кингисеппский муниципальный район, дер. Урмизно	88 152
10	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	47:20:0320002:43	Ленинградская область, Кингисеппский муниципальный район	32 607	

	11	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	47:20:0320002:35	Ленинградская область, Кингисепский муниципальный район, дер. Урмизно	15 954
	12	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	47:20:0000000:84	Ленинградская область, Кингисепский муниципальный район, Нежновское сельское поселение, д. Новое Устье	19 162
	13	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	47:20:0323002:32	Ленинградская область, Кингисепский муниципальный район, дер. Урмизно	29 738
Адрес (местоположение) объекта оценки		Ленинградская область, Кингисепский район			
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	№	Вид Объекта оценки	Характеристики Объекта оценки (ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики)	Правоустанавливающий (подтверждающий) документ	Ограничения, обременения прав, уч. при оценке Объекта оценки
	1	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 47:20:0448002:2, адрес местонахождения: Ленинградская область, Кингисепский муниципальный район, площадь кв.м: 21 326	Кадастровый паспорт земельного участка №47/201/16-208907 от 29 марта 2016 года	Выписка из ЕГРН.	Доверительное управление
	2	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 47:20:0324002:27, адрес местонахождения: Ленинградская область, Кингисепский муниципальный район, дер. Головкино, площадь кв.м: 57 686	Кадастровый паспорт земельного участка №47/201/16-209551 от 29 марта 2016 года	Выписка из ЕГРН.	Доверительное управление
	3	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 47:20:0324002:5, адрес местонахождения: Ленинградская область, Кингисепский муниципальный район, дер. Лузино, площадь кв.м: 26 046	Кадастровый паспорт земельного участка №47/201/16-208928 от 29 марта 2016 года	Выписка из ЕГРН.	Доверительное управление

4	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 47:20:0323002:36, адрес местонахождения: Ленинградская область, Кингисеппский муниципальный район, дер. Семейское, площадь кв.м: 123 706	Кадастровый паспорт земельного участка №47/201/16-209742 от 29 марта 2016 года	Выписка из ЕГРН.	Доверительное управление
5	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 47:20:0323002:35, адрес местонахождения: Ленинградская область, Кингисеппский муниципальный район, дер. Урмизно, площадь кв.м: 296 306	Кадастровый паспорт земельного участка №47/201/16-208934 от 29 марта 2016 года	Выписка из ЕГРН.	Доверительное управление
6	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 47:20:0323001:5, адрес местонахождения: Ленинградская область, Кингисеппский муниципальный район, дер. Холодные Ручьи, площадь кв.м: 111 733	Кадастровый паспорт земельного участка №47/201/16-207976 от 29 марта 2016 года	Выписка из ЕГРН.	Доверительное управление
7	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 47:20:0320003:39, адрес местонахождения: Ленинградская область, Кингисеппский муниципальный район, Нежновское сельское поселение, площадь кв.м: 86 703	Кадастровый паспорт земельного участка №47/201/16-207997 от 29 марта 2016 года	Выписка из ЕГРН.	Доверительное управление
8	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 47:20:0320002:45, адрес местонахождения: Ленинградская область, Кингисеппский муниципальный район, площадь кв.м: 28 078	Кадастровый паспорт земельного участка №47/201/16-207965 от 29 марта 2016 года	Выписка из ЕГРН.	Доверительное управление
9	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 47:20:0320002:44, адрес местонахождения: Ленинградская область, Кингисеппский муниципальный район, дер. Урмизно, площадь кв.м: 88 152	Кадастровый паспорт земельного участка №47/201/16-209000 от 29 марта 2016 года	Выписка из ЕГРН.	Доверительное управление

	10	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 47:20:0320002:43, адрес местонахождения: Ленинградская область, Кингисеппский муниципальный район, площадь кв.м: 32 607	Кадастровый паспорт земельного участка №47/201/16-209561 от 29 марта 2016 года	Выписка из ЕГРН.	Доверительное управление
	11	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 47:20:0320002:35, адрес местонахождения: Ленинградская область, Кингисеппский муниципальный район, дер. Урмизно, площадь кв.м: 15 954	Кадастровый паспорт земельного участка №47/201/16-208939 от 29 марта 2016 года	Выписка из ЕГРН.	Доверительное управление
	12	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 47:20:0000000:84, адрес местонахождения: Ленинградская область, Кингисеппский муниципальный район, Нежноское сельское поселение, д. Новое Устье, площадь кв.м: 19 162	Кадастровый паспорт земельного участка №47/201/16-208922 от 29 марта 2016 года	Выписка из ЕГРН.	Доверительное управление
	13	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 47:20:0323002:32, адрес местонахождения: Ленинградская область, Кингисеппский муниципальный район, дер. Урмизно, площадь кв.м: 29 738	Кадастровый паспорт земельного участка №47/201/16-208913 от 29 марта 2016 года	Выписка из ЕГРН.	Доверительное управление
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	Общая долевая собственность				
Собственник/обладатель имущественных прав	Владельцы инвестиционных паев – Д.У. Рентного закрытого паевого инвестиционного фонда «Радио-Рентный», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев				
Лицо, осуществляющее прекращение Рентного закрытого паевого инвестиционного фонда «Радио-Рентный»	Акционерное общество ВТБ Специализированный депозитарий				
Цель оценки	Цель оценки заключается в оценке справедливой стоимости недвижимого имущества				
Вид стоимости	Справедливая стоимость				
Предполагаемое использование результатов оценки, и связанные с этим ограничения	<p>Результат оценки используется при определении стоимости чистых активов Закрытого паевого инвестиционного фонда «Радио-Рентный».</p> <ul style="list-style-type: none"> Альтернативное использование данного Отчета возможно только в соответствии с действующим законодательством и примененными стандартами. Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием 				

	<p>для установления его стоимости.</p> <ul style="list-style-type: none"> Рыночная (справедливая) стоимость, определенная в Отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение 6 (шести) месяцев с даты составления Отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации. Итоговое значение стоимости после согласования результатов применения подходов к оценке должно быть выражено единой величиной в валюте Российской Федерации и может быть представлено в округленной форме по правилам округления с указанием на наличие/отсутствие в его составе НДС. Исходя из целей и задач настоящего Отчета округление итоговой величины рыночной стоимости объекта(ов) оценки не предусмотрено.
Дата оценки	«14» октября 2022 года
Срок проведения оценки	«30» сентября – «14» октября 2022 г.
Допущения, на которых основывается оценка	В соответствии с заданием на оценку
Наличие допущений, в отношении перспектив развития объекта оценки	Без учета данных допущений
Сведения об обременениях и обязательствах	Согласно заданию на оценку, справедливая стоимость определяется без учета обременений

1.2 Применяемые стандарты оценки

При проведении данной оценки использовались федеральные стандарты оценочной деятельности, а также стандарты оценочной деятельности, установленные саморегулируемой организацией (СРО оценщиков), членом которой является Оценщик, подготовивший отчет:

- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297;
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 298;
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 299;
- Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №7)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611;
- Стандарты и правила Ассоциации «Русское Общество Оценщиков» - «Стандарты и правила оценочной деятельности» (СПОД РОО 2020).
- МСФО (IFRS) 13;
- Иных нормативно-правовых актов Российской Федерации, и субъектов Федерации, на территории которых находится Объект оценки.

Применение международных и европейских стандартов связано с тем, что данные стандарты определяют основополагающие принципы оценки, применяемые при проведении работ по оценке, что необходимо для дальнейшего достижения согласованности в оценочной практике на мировом уровне. Использование указанных стандартов оценки допускалось в случаях необходимости применения и их соответствия (идентичности, адекватности) требованиям отечественных законодательных и нормативных правовых актов.

Обоснование использования стандартов стоимости при проведении оценки Объекта оценки

Применение Федеральных Стандартов Оценки (ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО №7) обусловлено тем, что оценочная деятельность осуществляется на территории Российской Федерации и является обязательным к применению при осуществлении оценочной деятельности субъектами оценочной деятельности. Обязательность применения стандартов Ассоциации «РОО» обусловлена тем, что Оценщик является членом Саморегулируемой организации оценщиков Ассоциация «РОО» и осуществляют свою деятельность на территории Российской Федерации. Указанные стандарты использовались при определении подходов к оценке, порядка проведения работ, при составлении Отчета об оценке.

1.3 Принятые при проведении оценки Объекта оценки допущения

- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно справедливой стоимости объекта оценки, с учетом настоящих ограничительных условий и сделанных допущений и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, которая указана в данном Отчете.
- В процессе оценки специальная юридическая экспертиза документов, касающихся прав собственности на объект оценки не проводилась. Оценщик также не проводил сверки

правоустанавливающих и прочих документов с оригиналами, не делал запросов относительно содержания этих документов в уполномоченные государственные органы.

- При проведении анализа и расчетов Оценщик использовал исходную информацию об объекте оценки, переданную Заказчиком. Оценщик не принимает на себя ответственность за достоверность переданной ему Заказчиком исходной информации.
- Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых (к примеру, таких, которые невозможно обнаружить при визуальном освидетельствовании объекта) фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых. В случае обнаружения фактов, существенно влияющих на изменение стоимости объекта оценки, Оценщик оставляет за собой право изменения своего мнения о стоимости объекта оценки.
- Информация, показатели, характеристики и т. д., использованные Оценщиком и содержащиеся в настоящем Отчете, были получены из источников, которые, по мнению Оценщика, являются достоверными. Тем не менее, Оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения их полной достоверности. Все использованные Оценщиком в Отчете данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться как его собственные утверждения.
- От Оценщика не требуется давать показания или появляться в суде или других уполномоченных органах, вследствие проведения оценки объекта оценки, иначе как по официальному вызову суда или других уполномоченных органов.
- Если в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение оценки является обязательным, то с даты оценки до даты составления Отчета об оценке должно пройти не более трех месяцев, за исключением случаев, когда законодательством Российской Федерации установлено иное.
- Все расчеты в рамках настоящего Отчета проводились с использованием встроенных средств программы Excel из пакета Microsoft Office. Результаты расчетов приведены в удобной для восприятия форме (округление с точностью, зависящей от абсолютной величины числа), однако сами расчеты выполнялись без округления с точностью, определяющейся внутренней архитектурой указанной программы (если в тексте Отчета не указано другое).
- Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление. Оценка должна быть произведена без учета имеющихся ограничений (обременений) в соответствии с Техническим заданием на оценку.
- Кроме вышеуказанных условий в ходе расчетов Оценщик, возможно, будет вынужден принять дополнительные условия, допущения и ограничения. В таком случае, принятые условия, допущения и ограничения будут непосредственно отмечены Оценщиком в соответствующей части Отчета.
- Допущения, в отношении перспектив развития объекта оценки отсутствуют.

1.4. Сведения о Заказчике оценки

Таблица 1.2.

Показатель	Значение
Организационно-правовая форма	Акционерное общество
Полное наименование	Акционерное общество «ВТБ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ДЕПОЗИТАРИЙ»
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1027739157522
Дата присвоения ОГРН	6 сентября 2002 г.
Местонахождение юридического лица	129090, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Мещанский, ул. Щепкина, д. 4, этаж 8, помещ./ком. П/1
Банковские реквизиты	р/с № 40701810200030000239 в Банк ВТБ (ПАО) г. Москва к/с № 30101810700000000187 БИК 044525187

1.5. Сведения об Оценщике

Таблица 1.3.

ФИО	Амбаров Александр Юрьевич
Информация о членстве в СРО оценщиков	Саморегулируемая организация оценщиков Ассоциация «Русское общество оценщиков» (СРО «РОО») (адрес местонахождения: 105066, Москва, 1-й Басманный переулок, д.2А, офис 5; +7 (495) 662 7425; info@sr00o.ru); регистрационный № 009726 от 14.12.2015 г.
№, дата документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке ППП - I № 053348 от 26.12.2012 г. (СПбГПУ).
Стаж работы в оценочной деятельности	более 3 лет
Сведения о страховании гражданской ответственности	Гражданская ответственность застрахована на основании Договора обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности №7811R/776/0000014/22; страховщик: АО "АльфаСтрахование" от 29.04.2022 г. Период действия с 29.05.2022 г. по 28.05.2023 г. Страховая сумма - 5 млн руб.
Местонахождение Оценщика	115191, г. Москва, ул. 2-я Рощинская, дом. 4, эт. 5 пом. Iа, ком. 1, оф. 25
Контактный телефон	+7(961) 81160132
Адрес электронной почты	ambarov87@yandex.ru
Полное наименование юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью «ОМ-Консалт»
Сведения о страховании гражданской ответственности	Гражданская (профессиональная) ответственность Исполнителя застрахована Акционерным обществом «АльфаСтрахование». Страховая сумма 50 000 000 (пятьдесят миллионов) рублей, франшиза не устанавливается. Срок действия договора страхования: с 14.12.2021 г. до 13.12.2022 г.
ОГРН	1137746016726
Дата присвоения ОГРН	от 14.01.2013 г.
Местонахождение юридического лица	115191, г. Москва, ул. 2-я Рощинская, дом. 4, эт. 5 пом. Iа, ком. 1, оф. 25
Дополнительная контактная информация	тел.: (495) 790-51-18, om-consult@mail.ru

**Сведения о независимости юридического лица,
с которым Оценщик заключил трудовой договор, и Оценщика**

Требования о независимости выполнены.

- Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником Заказчика; лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, а также не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.
- В отношении объекта оценки Оценщик не имеет вещных или обязательственных прав вне договора по оценке.
- Оценщик и Исполнитель не являются участниками (членами) или кредиторами Заказчика.
- Заказчик не является кредитором или страховщиком Оценщика и Исполнителя.
- Исполнитель не имеет имущественного интереса в объекте оценки и не является аффилированным лицом Заказчика.
- Размер денежного вознаграждения (оплаты) за проведение работ по оценке объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.

На дату подписания Договора на оказание услуг по оценке сторонам не известно о нарушениях требований к независимости оценщика и организации, с которой оценщик заключил трудовой договор, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и стороны обязуются извещать друг друга о возникновении таких обстоятельств.

Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах

Другие организации и специалисты к проведению оценки и подготовке настоящего Отчета об оценке не привлекались.

1.5 Основные факты и выводы

Таблица 1.4.

Порядковый номер Отчета	№ 1140/22
Основание для проведения оценки	Дополнительное соглашение №11 от «30» сентября 2022 г. к Договору № 170/О-18 на оказание услуг по оценке от «22» февраля 2018 года
Цель и задачи оценки	Оценка справедливой стоимости недвижимого имущества. Результат оценки используется при определении стоимости чистых активов Д.У. Рентного закрытого паевого инвестиционного фонда «Радио-Рентный»
Дата оценки	«14» октября 2022 г.
Дата осмотра имущества	Осмотр не проводился, фотоматериалы предоставлены заказчиком
Период проведения оценки	«30» сентября - «14» октября 2022 г.
Дата составления отчета	«14» октября 2022 года
Курс валют, установленный ЦБ РФ на дату оценки	В расчетах не использовался

Информация, идентифицирующая объект оценки

Таблица 1.5.

Объект оценки	№	Вид Объекта оценки	Кадастровый номер	Адрес местонахождения	Площадь, кв. м
		1	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	47:20:0448002:2	Ленинградская область, Кингисеппский муниципальный район
	2	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	47:20:0324002:27	Ленинградская область, Кингисеппский муниципальный район, дер. Головкино	57 686
	3	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	47:20:0324002:5	Ленинградская область, Кингисеппский муниципальный район, дер. Лузино	26 046
	4	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	47:20:0323002:36	Ленинградская область, Кингисеппский муниципальный район, дер. Семейское	123 706
	5	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	47:20:0323002:35	Ленинградская область, Кингисеппский муниципальный район, дер. Узмизно	296 306
	6	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	47:20:0323001:5	Ленинградская область, Кингисеппский муниципальный район, дер. Холодные Ручьи	111 733

	7	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	47:20:0320003:39	Ленинградская область, Кингисеппский муниципальный район, Нежновское сельское поселение	86 703
	8	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	47:20:0320002:45	Ленинградская область, Кингисеппский муниципальный район	28 078
	9	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	47:20:0320002:44	Ленинградская область, Кингисеппский муниципальный район, дер. Урмизно	88 152
	10	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	47:20:0320002:43	Ленинградская область, Кингисеппский муниципальный район	32 607
	11	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	47:20:0320002:35	Ленинградская область, Кингисеппский муниципальный район, дер. Урмизно	15 954
	12	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	47:20:0000000:84	Ленинградская область, Кингисеппский муниципальный район, Нежновское сельское поселение, д. Новое Устье	19 162
	13	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	47:20:0323002:32	Ленинградская область, Кингисеппский муниципальный район, дер. Урмизно	29 738
Адрес (местоположение) объекта оценки	Ленинградская область, Кингисеппский район				
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	№	Вид Объекта оценки	Характеристики Объекта оценки (ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики)	Правоустанавливающий (подтверждающий) документ	Ограничения, обременения прав, уч. при оценке Объекта оценки
	1	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 47:20:0448002:2, адрес местонахождения: Ленинградская область, Кингисеппский муниципальный район, площадь кв.м: 21 326	Кадастровый паспорт земельного участка №47/201/16-208907 от 29 марта 2016 года	Выписка из ЕГРН.	Доверительное управление

2	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 47:20:0324002:27, адрес местонахождения: Ленинградская область, Кингисеппский муниципальный район, дер. Головкино, площадь кв.м: 57 686	Кадастровый паспорт земельного участка №47/201/16-209551 от 29 марта 2016 года	Выписка из ЕГРН.	Доверительное управление
3	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 47:20:0324002:5, адрес местонахождения: Ленинградская область, Кингисеппский муниципальный район, дер. Луизино, площадь кв.м: 26 046	Кадастровый паспорт земельного участка №47/201/16-208928 от 29 марта 2016 года	Выписка из ЕГРН.	Доверительное управление
4	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 47:20:0323002:36, адрес местонахождения: Ленинградская область, Кингисеппский муниципальный район, дер. Семейское, площадь кв.м: 123 706	Кадастровый паспорт земельного участка №47/201/16-209742 от 29 марта 2016 года	Выписка из ЕГРН.	Доверительное управление
5	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 47:20:0323002:35, адрес местонахождения: Ленинградская область, Кингисеппский муниципальный район, дер. Урмизно, площадь кв.м: 296 306	Кадастровый паспорт земельного участка №47/201/16-208934 от 29 марта 2016 года	Выписка из ЕГРН.	Доверительное управление
6	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 47:20:0323001:5, адрес местонахождения: Ленинградская область, Кингисеппский муниципальный район, дер. Холодные Ручьи, площадь кв.м: 111 733	Кадастровый паспорт земельного участка №47/201/16-207976 от 29 марта 2016 года	Выписка из ЕГРН.	Доверительное управление

7	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 47:20:0320003:39, адрес местонахождения: Ленинградская область, Кингисеппский муниципальный район, Нежновское сельское поселение, площадь кв.м: 86 703	Кадастровый паспорт земельного участка №47/201/16-207997 от 29 марта 2016 года	Выписка из ЕГРН.	Доверительное управление
8	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 47:20:0320002:45, адрес местонахождения: Ленинградская область, Кингисеппский муниципальный район, площадь кв.м: 28 078	Кадастровый паспорт земельного участка №47/201/16-207965 от 29 марта 2016 года	Выписка из ЕГРН.	Доверительное управление
9	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 47:20:0320002:44, адрес местонахождения: Ленинградская область, Кингисеппский муниципальный район, дер. Урмизно, площадь кв.м: 88 152	Кадастровый паспорт земельного участка №47/201/16-209000 от 29 марта 2016 года	Выписка из ЕГРН.	Доверительное управление
10	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 47:20:0320002:43, адрес местонахождения: Ленинградская область, Кингисеппский муниципальный район, площадь кв.м: 32 607	Кадастровый паспорт земельного участка №47/201/16-209561 от 29 марта 2016 года	Выписка из ЕГРН.	Доверительное управление
11	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 47:20:0320002:35, адрес местонахождения: Ленинградская область, Кингисеппский муниципальный район, дер. Урмизно, площадь кв.м: 15 954	Кадастровый паспорт земельного участка №47/201/16-208939 от 29 марта 2016 года	Выписка из ЕГРН.	Доверительное управление
12	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 47:20:0000000:84, адрес местонахождения: Ленинградская область, Кингисеппский муниципальный район, Нежновское сельское поселение, д. Новое Устье, площадь кв.м: 19 162	Кадастровый паспорт земельного участка №47/201/16-208922 от 29 марта 2016 года	Выписка из ЕГРН.	Доверительное управление

	13	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 47:20:0323002:32, адрес местонахождения: Ленинградская область, Кингисеппский муниципальный район, дер. Урмизно, площадь кв.м: 29 738	Кадастровый паспорт земельного участка №47/201/16-208913 от 29 марта 2016 года	Выписка из ЕГРН.	Доверительное управление
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	Общая долевая собственность				
Текущее использование	Оцениваемые земельные участки не используются. Залежь. По результатам данных Росреестра установлено, что участки свободные от застройки				
Собственник/обладатель имущественных прав	Владельцы инвестиционных паев – Д.У. Рентного закрытого паевого инвестиционного фонда «Радио-Рентный», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевого счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев				
Балансовая стоимость	Определяется и отражается на балансе по результатам оценки справедливой стоимости				
Ограничения по использованию имущества	Не выявлены				

Итоговое заключение о стоимости объекта оценки

Таблица 1.6.

Итоговое заключение о стоимости объекта оценки		
№	Наименование объекта оценки	Справедливая стоимость, руб. (НДС не облагается)
1	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 47:20:0448002:2, адрес местонахождения: Ленинградская область, Кингисеппский муниципальный район, площадь кв.м: 21 326	179 098
2	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 47:20:0324002:27, адрес местонахождения: Ленинградская область, Кингисеппский муниципальный район, дер. Головкино, площадь кв.м: 57 686	440 981
3	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 47:20:0324002:5, адрес местонахождения: Ленинградская область, Кингисеппский муниципальный район, дер. Луизино, площадь кв.м: 26 046	212 546
4	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 47:20:0323002:36, адрес местонахождения: Ленинградская область, Кингисеппский муниципальный район, дер. Семейское, площадь кв.м: 123 706	829 189
5	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 47:20:0323002:35, адрес местонахождения: Ленинградская область, Кингисеппский муниципальный район, дер. Урмизно, площадь кв.м: 296 306	1 774 043
6	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 47:20:0323001:5, адрес местонахождения: Ленинградская область, Кингисеппский муниципальный район, дер. Холодные Ручьи, площадь кв.м: 111 733	768 567
7	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 47:20:0320003:39, адрес местонахождения: Ленинградская область, Кингисеппский муниципальный район, Нежновское сельское поселение, площадь кв.м: 86 703	625 519
8	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 47:20:0320002:45, адрес местонахождения: Ленинградская область, Кингисеппский муниципальный район, площадь кв.м: 28 078	227 623
9	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 47:20:0320002:44, адрес местонахождения: Ленинградская область, Кингисеппский муниципальный район, дер. Урмизно, площадь кв.м: 88 152	634 456
10	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 47:20:0320002:43, адрес местонахождения: Ленинградская область, Кингисеппский муниципальный район, площадь кв.м: 32 607	261 358
11	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 47:20:0320002:35, адрес местонахождения: Ленинградская область, Кингисеппский муниципальный район, дер. Урмизно, площадь кв.м: 15 954	139 746

12	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 47:20:0000000:84, адрес местонахождения: Ленинградская область, Кингисеппский муниципальный район, Нежновское сельское поселение, д. Новое Устье, площадь кв.м: 19 162	163 483
13	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 47:20:0323002:32, адрес местонахождения: Ленинградская область, Кингисеппский муниципальный район, дер. Урмизно, площадь кв.м: 29 738	240 090
Итого:		6 496 699

1.6. Используемые данные и источники их получения

Поиск и сбор информации для проведения настоящей работы осуществлялся по разным каналам с привлечением различных источников.

Источники информации, использованные в настоящей работе, можно сгруппировать по следующим категориям:

- документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки (получены от Заказчика);
- информация об экономическом развитии России, о состоянии отрасли объекта оценки;
- информация, полученная от информационных агентств по ценам на рынках недвижимости и оборудования.

Информация об экономическом развитии России, о состоянии рынка земельных участков.

Была использована информация об итогах социально-экономического развития РФ, подготовленная Министерством экономического развития и торговли Российской Федерации и опубликованная на официальном сайте (www.economy.gov.ru). Центральным Банком РФ (www.cbr.ru).

Информация, использованная в расчетах.

- Для определения рыночной стоимости в рамках примененных подходов использовалась информация, предоставленная Заказчиком, а именно, выписки из ЕГРН и кадастровые паспорта.
- Рыночная информация, полученная путем мониторинга коммерческих предложений об аренде/продаже недвижимого имущества, а также комментарии и консультации участников рынка.
- Статистическая и нормативно-справочная информация.

Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки:

№	Вид Объекта оценки	Характеристики Объекта оценки (ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики)	Правоустанавливающий (подтверждающий) документ	Ограничения, обременения прав, уч. при оценке Объекта оценки
1	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 47:20:0448002:2, адрес местонахождения: Ленинградская область, Кингисеппский муниципальный район, площадь кв.м: 21 326	Кадастровый паспорт земельного участка №47/201/16-208907 от 29 марта 2016 года	Выписка из ЕГРН.	Доверительное управление
2	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 47:20:0324002:27, адрес местонахождения: Ленинградская область, Кингисеппский муниципальный район, дер. Головкино, площадь кв.м: 57 686	Кадастровый паспорт земельного участка №47/201/16-209551 от 29 марта 2016 года	Выписка из ЕГРН.	Доверительное управление
3	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 47:20:0324002:5, адрес местонахождения: Ленинградская область, Кингисеппский муниципальный район, дер. Луизино, площадь кв.м: 26 046	Кадастровый паспорт земельного участка №47/201/16-208928 от 29 марта 2016 года	Выписка из ЕГРН.	Доверительное управление
4	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 47:20:0323002:36, адрес местонахождения: Ленинградская область, Кингисеппский муниципальный район, дер. Семейское, площадь кв.м: 123 706	Кадастровый паспорт земельного участка №47/201/16-209742 от 29 марта 2016 года	Выписка из ЕГРН.	Доверительное управление

№	Вид Объекта оценки	Характеристики Объекта оценки (ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики)	Правоустанавливающий (подтверждающий) документ	Ограничения, обременения прав, уч. при оценке Объекта оценки
5	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 47:20:0323002:35, адрес местонахождения: Ленинградская область, Кингисеппский муниципальный район, дер. Урмизно, площадь кв.м: 296 306	Кадастровый паспорт земельного участка №47/201/16-208934 от 29 марта 2016 года	Выписка из ЕГРН.	Доверительное управление
6	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 47:20:0323001:5, адрес местонахождения: Ленинградская область, Кингисеппский муниципальный район, дер. Холодные Ручьи, площадь кв.м: 111 733	Кадастровый паспорт земельного участка №47/201/16-207976 от 29 марта 2016 года	Выписка из ЕГРН.	Доверительное управление
7	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 47:20:0320003:39, адрес местонахождения: Ленинградская область, Кингисеппский муниципальный район, Нежновское сельское поселение, площадь кв.м: 86 703	Кадастровый паспорт земельного участка №47/201/16-207997 от 29 марта 2016 года	Выписка из ЕГРН.	Доверительное управление
8	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 47:20:0320002:45, адрес местонахождения: Ленинградская область, Кингисеппский муниципальный район, площадь кв.м: 28 078	Кадастровый паспорт земельного участка №47/201/16-207965 от 29 марта 2016 года	Выписка из ЕГРН.	Доверительное управление
9	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 47:20:0320002:44, адрес местонахождения: Ленинградская область, Кингисеппский муниципальный район, дер. Урмизно, площадь кв.м: 88 152	Кадастровый паспорт земельного участка №47/201/16-209000 от 29 марта 2016 года	Выписка из ЕГРН.	Доверительное управление
10	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 47:20:0320002:43, адрес местонахождения: Ленинградская область, Кингисеппский муниципальный район, площадь кв.м: 32 607	Кадастровый паспорт земельного участка №47/201/16-209561 от 29 марта 2016 года	Выписка из ЕГРН.	Доверительное управление
11	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 47:20:0320002:35, адрес местонахождения: Ленинградская область, Кингисеппский муниципальный район, дер. Урмизно, площадь кв.м: 15 954	Кадастровый паспорт земельного участка №47/201/16-208939 от 29 марта 2016 года	Выписка из ЕГРН.	Доверительное управление
12	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 47:20:0000000:84, адрес местонахождения: Ленинградская область, Кингисеппский муниципальный район, Нежновское сельское поселение, д. Новое Устье, площадь кв.м: 19 162	Кадастровый паспорт земельного участка №47/201/16-208922 от 29 марта 2016 года	Выписка из ЕГРН.	Доверительное управление
13	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 47:20:0323002:32, адрес местонахождения: Ленинградская область, Кингисеппский муниципальный район, дер. Урмизно, площадь кв.м: 29 738	Кадастровый паспорт земельного участка №47/201/16-208913 от 29 марта 2016 года	Выписка из ЕГРН.	Доверительное управление

Анализ достаточности и достоверности полученной от Заказчика информации

Оценщики должны провести анализ достаточности и достоверности информации, используемой в Отчете.

Отчет об оценке не должен содержать информацию, не используемую при проведении оценки при определении промежуточных и итоговых результатов, если она не является обязательной согласно требованиям федеральных стандартов оценки и стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией, членом которой являются Оценщики, подготовившие Отчет (принцип достаточности).

Анализ достаточности информации

Анализ достаточности в рамках настоящей оценки проводился путем исследования предоставленной Заказчиком информации (в виде копий документов), необходимой для оценки.

При проведении проверки достаточности используемой в Отчете информации проверялось соблюдение условия, что использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при оценке рыночной стоимости объекта оценки и определении итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки, установленной в Отчете об оценке.

Анализ достоверности информации

При проведении проверки достоверности информации, используемой в Отчете об оценке, проверялось соблюдение условия о том, что данная информация соответствует действительности и позволяет пользователю Отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследуемых Оценщиком при определении рыночной стоимости, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения в отношении рыночной стоимости объекта оценки.

Анализ достоверности информации проводился путем сопоставления данных, полученных от Заказчика в различных документах на недвижимое имущество. Сопоставление производилось по таким элементам сравнения, как наименование, инвентарный номер, площадь и т. д.

Проведенный анализ показал, что количественный состав и описание имущества для оценки, указанные в предоставленных документах, совпадают с визуальным осмотром, проведенным Оценщиком.

На основании анализа предоставленных документов Оценщик сделал вывод, что количество источников информации достаточно для проведения оценки.

Использованная Оценщиком информация позволяет делать правильные выводы о характеристиках объекта оценки. Использование дополнительной информации не может привести к существенному изменению характеристик, использованных при оценке рыночной стоимости объекта оценки и определении итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки, установленной в Отчете об оценке.

Состав работ по оценке, детальность и глубина выполняемых анализов и исследований, содержание Отчета удовлетворяют требованиям необходимости и достаточности для доказательства результата оценки:

- состав работ по оценке не содержит работ, выполнение которых не повысит доказательности результата оценки и не повлияет на значение итогового результата в пределах неизбежной погрешности;
- глубина анализов и исследований ограничивается существенностью их влияния на значение результата оценки, его погрешность и степень обоснованности;
- отчет не содержит сведений, которые не используются в анализах, выводах и расчетах.

На основании изложенного Оценщик пришел к заключению о достоверности полученной от Заказчика информации и достаточности ее для определения рыночной стоимости объекта на дату оценки.

Исходные данные об объекте оценки получены из представленной Заказчиком документации, копии представленной документации, приведены в Приложении к настоящему Отчету № 1140/22.

1.7. Определение вида оцениваемой стоимости

Вид стоимости, который определяется в каждой конкретной ситуации, называется базой оценки. Для выбора соответствующей базы оценки решающее значение имеют цель выполнения работ по оценке и характеристики оцениваемой собственности.

В соответствии с указанной целью оценки в качестве базы оценки выбрана справедливая стоимость недвижимого имущества.

В соответствии с п. 24 МСФО (IFRS) 13:

Справедливая стоимость - это цена, которая может быть получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе на основном (или наиболее выгодном) рынке на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть выходная цена) независимо от того, является ли такая цена непосредственно наблюдаемой или рассчитывается с использованием другого метода оценки.

В соответствии с п.8.1 Общих понятий и принципов оценки (ОППО) выражение рыночная стоимость и термин справедливая стоимость, который обычно присутствует в стандартах финансовой отчетности, в целом совместимы, хотя они не во всех случаях являются в точности эквивалентными. Справедливая стоимость – бухгалтерское понятие, которое определяется в Международных стандартах финансовой отчетности и других аналогичных стандартах как денежная сумма, за которую можно было бы обменять актив или погасить обязательство в коммерческой сделке между хорошо осведомленными

заинтересованными сторонами. Справедливая стоимость обычно используется в финансовой отчетности и как показатель рыночной стоимости, и как показатель нерыночной стоимости. В тех случаях, когда имеется возможность установить рыночную стоимость актива, она будет эквивалента справедливой стоимости этого актива.

- 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.

1.8. Последовательность определения стоимости объекта оценки

В соответствии с п. 23 Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297, проведение оценки объекта включает в себя следующие этапы:

- заключение Договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;

На данном этапе анализируются данные, характеризующие экономические, социальные и другие факторы, влияющие на рыночную стоимость объекта в масштабах региона или района расположения объекта, собирается детальная информация, относящаяся к оцениваемому объекту, выполняется визуальный осмотр объекта и его элементов; осуществляется ознакомление с предоставленной Заказчиком юридической, финансовой (бухгалтерской), проектно-сметной и иной документацией, а также интервью с представителями Заказчика/Собственника.

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

Для оценки рыночной стоимости рассматривается возможность и необходимость применения основополагающих подходов (затратного, сравнительного и доходного), производятся необходимые расчеты.

- согласование (в случае необходимости) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;

Каждый из применяемых подходов приводит к получению различных значений ценовых характеристик оцениваемого имущества. Сравнительный анализ позволяет взвесить достоинства и недостатки каждого из использованных подходов и установить окончательную рыночную стоимость объекта собственности путем согласования величин стоимости, полученных на основании произведенных расчетов.

- составление Отчета об оценке.

На данном этапе все результаты, полученные на предыдущих этапах, сводятся воедино и излагаются в виде отчета.

1.9. Классификация основных средств

Классификация основных средств согласно МСО проводится по категориям: операционные и внеоперационные активы.

Операционные (рабочие) активы - активы, необходимые для деятельности предприятия.

Внеоперационные активы - имущество, находящееся у предприятия для будущего развития и инвестиций (инвестиционные активы), и активы, излишние для деятельности предприятия (избыточные, излишние активы).

Согласно МСФО 40 различают инвестиционную недвижимость и недвижимость, занимаемую владельцем.

Инвестиции в недвижимость - земля или здание (либо часть здания, либо и то, и другое), находящаяся в распоряжении (собственника или арендатора по договору финансовой аренды) с целью получения арендных платежей, доходов от прироста стоимости капитала или того и другого, но не для производства или поставки товаров, оказания услуг, административных целей или продажи в ходе обычной хозяйственной деятельности.

Недвижимость, занимаемая владельцем - недвижимость, находящаяся в распоряжении (владельца или арендатора по договору финансовой аренды), предназначенная для использования в производстве или поставке товаров, оказании услуг или в административных целях.

Согласно МСФО 40 объекты незавершенного строительства или объекты, находящиеся в стадии реконструкции по поручению третьих лиц не являются инвестициями в недвижимость независимо от их предполагаемого использования в будущем.

Инвестиции в недвижимость предназначены для получения арендной платы или доходов от прироста стоимости капитала, либо того и другого. Поэтому денежные потоки, поступающие от инвестиций в недвижимость, как правило, не связаны с остальными активами компании. Это отличает инвестиции в недвижимость от недвижимости, занимаемой владельцем. Поступления и платежи

денежных средств в процессе производства или поставки товаров, оказания услуг (или использования объекта основных средств в административных целях), относятся не только к объекту основных средств, но и к другим активам, используемым в процессе производства или поставки товаров (услуг).

Различают следующие виды имущества, задействованного владельцем: неспециализированное и специализированное.

- Специализированное имущество из-за особенностей местоположения редко продается (если продается вообще) на открытом рынке иначе как часть предприятия, неотъемлемым компонентом которого это имущество является.

- Неспециализированное имущество достаточно широко представлено на открытом конкурентном рынке.

Объекты недвижимого имущества, представленные к оценке, являются неспециализированным активом (Инвестиционная недвижимость).

**2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ
ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ
И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ
И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

**2.1. Сведения об имущественных правах и обременениях,
связанных с объектом оценки**

В рамках настоящего Отчета проводится оценка стоимости недвижимого имущества, в составе тринадцати земельных участков общей площадью 937 197 кв. м:

Таблица 2.1.

№	Вид Объекта оценки	Кадастровый номер	Адрес местонахождения	Площадь, кв. м	Характеристики Объекта оценки (ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики)	Правоустанавливающий (подтверждающий) документ	Ограничения, обременения прав, уч. при оценке Объекта оценки
1	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	47:20:0448002:2	Ленинградская область, Кингисеппский муниципальный район.	21 326	Кадастровый паспорт земельного участка №47/201/16-208907 от 29 марта 2016 года	Выписка из ЕГРН.	Доверительное управление
2	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	47:20:0324002:27	Ленинградская область, Кингисеппский муниципальный район, дер. Головкино	57 686	Кадастровый паспорт земельного участка №47/201/16-209551 от 29 марта 2016 года	Выписка из ЕГРН.	Доверительное управление
3	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	47:20:0324002:5	Ленинградская область, Кингисеппский муниципальный район, дер. Луизино	26 046	Кадастровый паспорт земельного участка №47/201/16-208928 от 29 марта 2016 года	Выписка из ЕГРН.	Доверительное управление
4	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	47:20:0323002:36	Ленинградская область, Кингисеппский муниципальный район, дер. Семейское	123 706	Кадастровый паспорт земельного участка №47/201/16-209742 от 29 марта 2016 года	Выписка из ЕГРН.	Доверительное управление
5	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	47:20:0323002:35	Ленинградская область, Кингисеппский муниципальный район, дер. Урмизно	296 306	Кадастровый паспорт земельного участка №47/201/16-208934 от 29 марта 2016 года	Выписка из ЕГРН.	Доверительное управление
6	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	47:20:0323001:5	Ленинградская область, Кингисеппский муниципальный район, дер. Холодные Ручьи.	111 733	Кадастровый паспорт земельного участка №47/201/16-207976 от 29 марта 2016 года	Выписка из ЕГРН.	Доверительное управление
7	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	47:20:0320003:39	Ленинградская область, Кингисеппский муниципальный район, Нежновское сельское поселение	86 703	Кадастровый паспорт земельного участка №47/201/16-207997 от 29 марта 2016 года	Выписка из ЕГРН.	Доверительное управление

№	Вид Объекта оценки	Кадастровый номер	Адрес местонахождения	Площадь, кв. м	Характеристики Объекта оценки (ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики)	Правоустанавливающий (подтверждающий) документ	Ограничения, обременения прав, уч. при оценке Объекта оценки
8	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	47:20:0320002:45	Ленинградская область, Кингисеппский муниципальный район	28 078	Кадастровый паспорт земельного участка №47/201/16-207965 от 29 марта 2016 года	Выписка из ЕГРН.	Доверительное управление
9	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	47:20:0320002:44	Ленинградская область, Кингисеппский муниципальный район, дер. Урмизно	88 152	Кадастровый паспорт земельного участка №47/201/16-209000 от 29 марта 2016 года	Выписка из ЕГРН.	Доверительное управление
10	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	47:20:0320002:43	Ленинградская область, Кингисеппский муниципальный район	32 607	Кадастровый паспорт земельного участка №47/201/16-209561 от 29 марта 2016 года	Выписка из ЕГРН.	Доверительное управление
11	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	47:20:0320002:35	Ленинградская область, Кингисеппский муниципальный район, дер. Урмизно	15 954	Кадастровый паспорт земельного участка №47/201/16-208939 от 29 марта 2016 года	Выписка из ЕГРН.	Доверительное управление
12	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	47:20:0000000:84	Ленинградская область, Кингисеппский муниципальный район, Нежнское сельское поселение, д. Новое Устье	19 162	Кадастровый паспорт земельного участка №47/201/16-208922 от 29 марта 2016 года	Выписка из ЕГРН.	Доверительное управление
13	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	47:20:0323002:32	Ленинградская область, Кингисеппский муниципальный район, дер. Урмизно	29 738	Кадастровый паспорт земельного участка №47/201/16-208913 от 29 марта 2016 года	Выписка из ЕГРН.	Доверительное управление

На дату оценки объект оценки представляет собой незастроенные земли сельскохозяйственного назначения, предназначенные для сельскохозяйственного производства.

2.2. Оцениваемые права

Право собственности в соответствии с Гражданским кодексом РФ, часть 1 (ст. 209), включает право владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам; передавать им, оставаясь собственником, право владения, пользования и распоряжения имуществом; отдавать имущество в залог и отчуждать его другими способами, распоряжаться им иным образом.

Права собственности Владельцев инвестиционных паев Д.У. Рентного закрытого паевого инвестиционного фонда «Радио-Рентный» на оцениваемый объект (недвижимое имущество), расположенные в Кингисеппском районе Ленинградской области, подтверждено соответствующими выписками из ЕРГП.

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление.

Следует отметить, что субъект права и Заказчик, в конкретном случае, являются «де факто» одним и тем же юридическим лицом.

Так же, проведение оценки осуществляется для определения стоимости чистых активов Д.У. Рентного закрытого паевого инвестиционного фонда «Радио-Рентный» и согласно заданию, справедливая стоимость определяется без учета обременений. Таким образом, исходя из целей и задач настоящей работы, в данном отчете Оценщик в своих расчетах рассматривал имущество как свободное от каких-либо обременений.

Оценщик исходил из того, что на объект (объекты) оценки имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством.

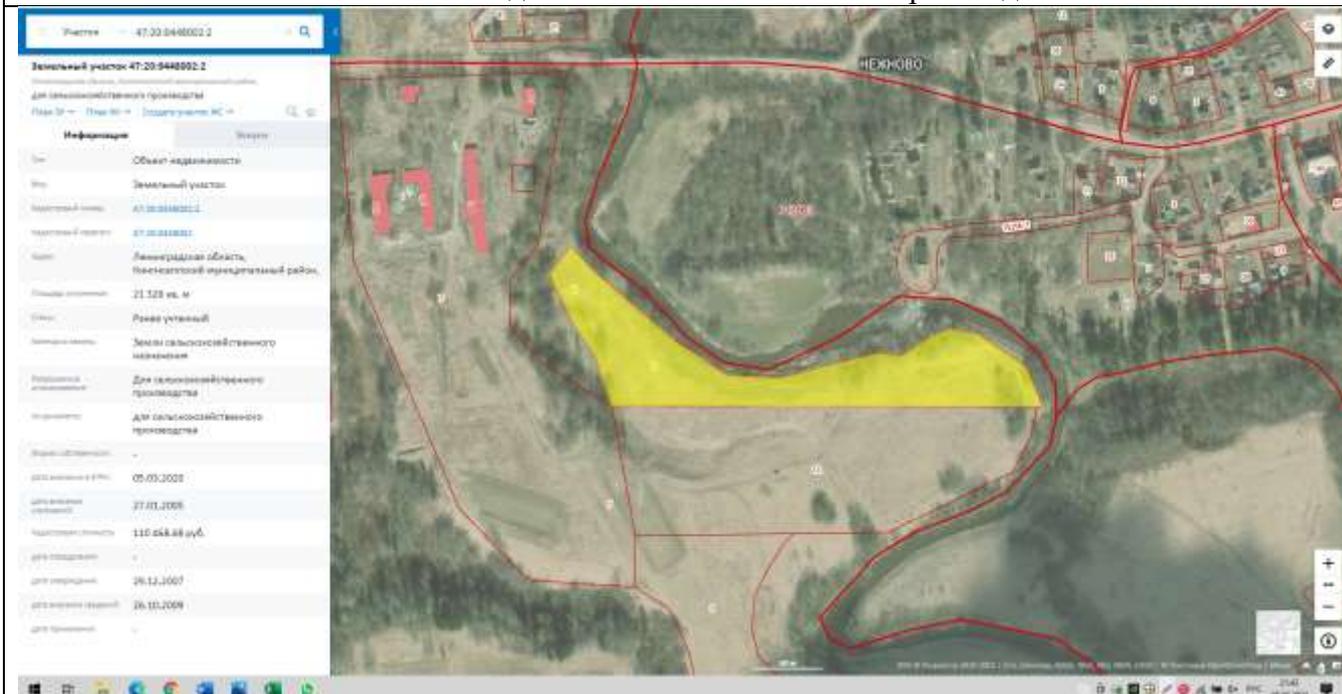
Право оцениваемой собственности считается достоверным и достаточным для рыночного оборота оцениваемого объекта.

2.3. Краткая характеристика района местоположения объекта оценки

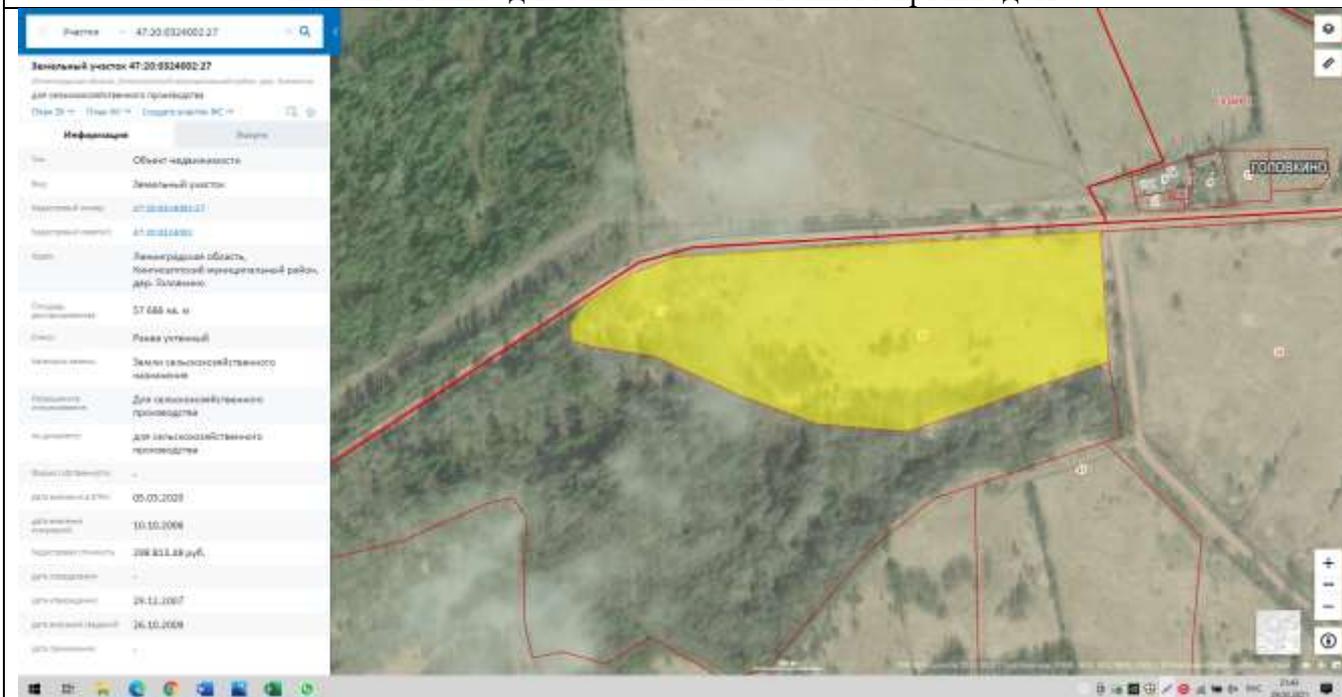
Местоположение земельных участков в составе объекта оценки на кадастровых картах.

Таблица 2.2.

Объект оценки №1, Земельный участок; Общая площадь 21 326 кв. м.; Кадастровый номер: 47:20:0448002:2; Категория земель – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства



Объект оценки №2, Земельный участок; Общая площадь 57 686 кв. м.; Кадастровый номер: 47:20:0324002:27; Категория земель – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства



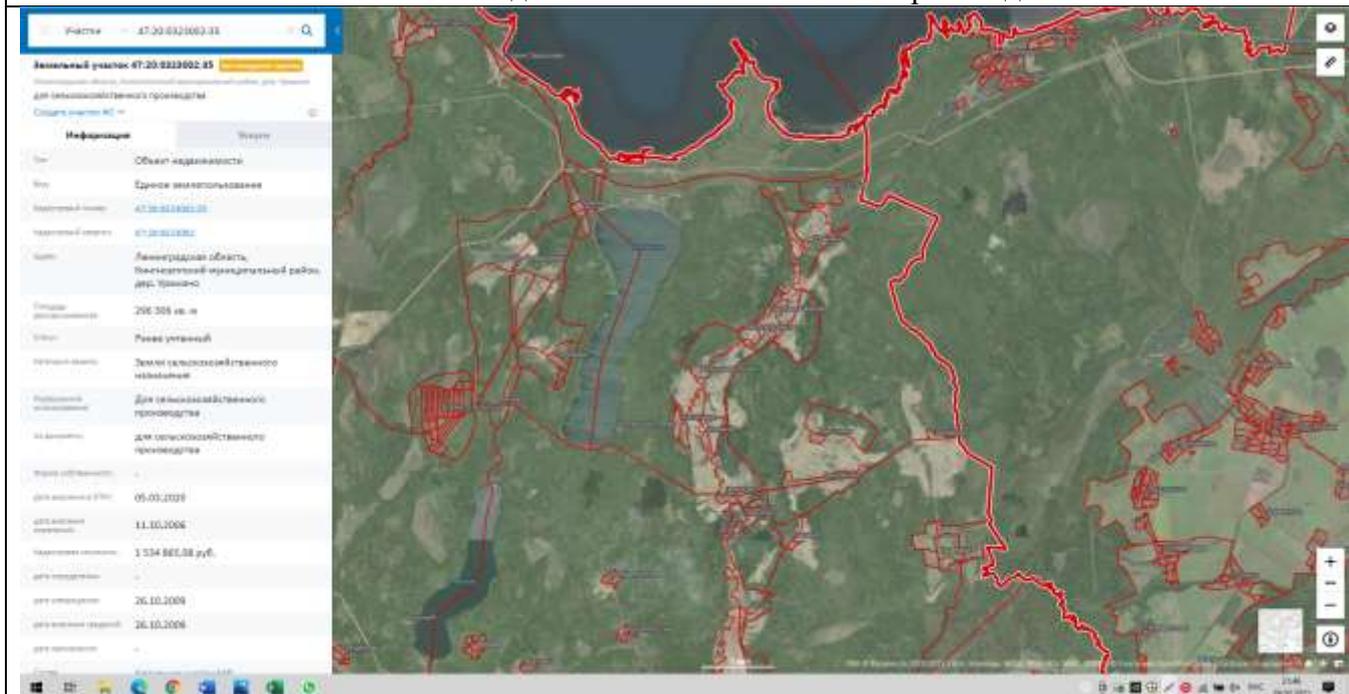
Объект оценки №3, Земельный участок; Общая площадь 26 046 кв. м.; Кадастровый номер: 47:20:0324002:5; Категория земель – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства; д. Бабынино и д. М. Решники, северная граница участка граничит с водохранилищем



Объект оценки №4, Земельный участок; Общая площадь 123 706 кв. м.; Кадастровый номер: 47:20:0323002:36; Категория земель – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства



Объект оценки №5, Земельный участок; Общая площадь 296 306 кв. м.; Кадастровый номер: 47:20:0323002:35; Категория земель – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства



Объект оценки №6, Земельный участок; Общая площадь 111 733 кв. м.; Кадастровый номер: 47:20:0323001:5; Категория земель – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства



Объект оценки №7, Земельный участок; Общая площадь 86 703 кв. м.; Кадастровый номер: 47:20:0320003:39; Категория земель – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства



Объект оценки №8, Земельный участок; Общая площадь 28 078 кв. м.; Кадастровый номер: 47:20:0320002:45; Категория земель – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства



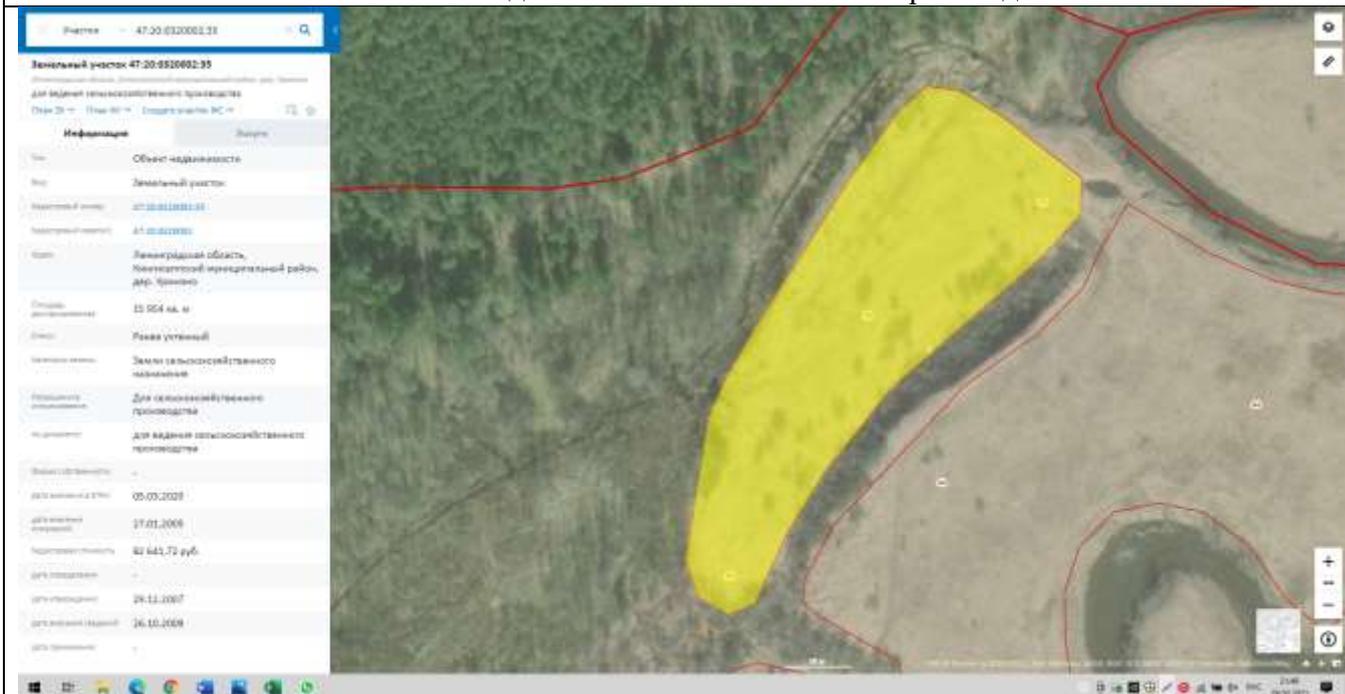
Объект оценки №9, Земельный участок; Общая площадь 88 152 кв. м.; Кадастровый номер: 47:20:0320002:44; Категория земель – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства



Объект оценки №10, Земельный участок; Общая площадь 32 607 кв. м.; Кадастровый номер: 47:20:0320002:43; Категория земель – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства



Объект оценки №11, Земельный участок; Общая площадь 15 954 кв. м.; Кадастровый номер: 47:20:0320002:35; Категория земель – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства



Объект оценки №12, Земельный участок; Общая площадь 19 162 кв. м.; Кадастровый номер: 47:20:0000000:84; Категория земель – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства



Объект оценки №13, Земельный участок; Общая площадь 29 738 кв. м.; Кадастровый номер: 47:20:0323002:32; Категория земель – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства



Характеристика локального местоположения земельных участков

Кингисеппский муниципальный район — муниципальное образование в юго-западной части Ленинградской области. Административный центр — город Кингисепп.

Образован в 1927 году. Исторически ему предшествовал Кингисеппский (ранее — Ямбургский) уезд Ленинградской (ранее — Петроградской, Санкт-Петербургской) губернии, созданный в 1783 году.

Граничит:

- на северо-востоке — с Ломоносовским муниципальным районом;
- на востоке — с Волосовским муниципальным районом;
- на юге — со Сланцевским муниципальным районом;
- на западе — государственная граница с Эстонией.

С северо-запада территория района омывается водами Финского залива.

Расстояние от административного центра района до Санкт-Петербурга — 145 км

Территория района имеет равнинный рельеф, абсолютные высоты 0-150 метров над уровнем моря. К востоку от Лужской губы расположена Сойкинская возвышенность, а в долинах крупных рек — низменности (Лужская и Плюсская). Через территорию района проходит Балтийско-Ладожский уступ (глинт). На территории района имеются залежи Фосфоритов, строительного песка, стекольного песка, диатомита (абразива).

Климат района умеренно-континентальный. Средняя температура июня 17 оС, января — -8 оС. Годовое количество осадков — 550—700 мм. Абсолютный минимум температур -43 оС, максимум — 32 оС.

По территории района протекают реки Луга, Нарва. Также в районе расположено Нарвское водохранилище, прилегающие к нему территории заболочены.

Почвы в западной части района в основном дерново-подзолистые, болотные и торфяные, в долине реки Луга — аллювиальные, на востоке — дерново-карбонатные, на севере — слабоподзолистые и среднеподзолистые. Основными почвообразующими породами являются пески и супеси, торф, глины и суглинки.

Преобладают вторичные осиново-берёзовые леса. Первичные еловые и сосновые леса покрывают относительно небольшую площадь. Уровень лесистости в южной части района высокий, в северной — средний. Значительные территории занимают сельхозугодья.

Из млекопитающих в районе обитают лось, кабан, заяц-русак, белка, ондатра, обыкновенный бобр, волк, енотовидная собака, лисица. Из птиц — глухарь и серая куропатка. Фауну Финского залива представляют утка местная, утка пролётная, нерпа, тюлень.

На территории района расположены следующие особо охраняемые природные территории:

Ингерманландский государственный природный заповедник;

Дубравы у деревни Велькота — региональный комплексный заказник;

Котельский региональный комплексный заказник.

Территории ряда населённых пунктов Кингисеппского района официально признаны зараженными в результате аварии на Чернобыльской АЭС, их названия перечислены в утверждённом правительством «Перечне населённых пунктов, находящихся в границах зон радиоактивного загрязнения вследствие катастрофы на Чернобыльской АЭС». В грибах и ягодах на территории Кингисеппского района наблюдается повышенное содержание цезия-137. В меньшей степени накапливают в себе цезий вёшенка, шампиньон, дождевик жемчужный, гриб-зонтик пестрый, опята, подберёзовик, подосиновик, рядовка серая, лисички, белый гриб. Более опасны в этом плане сыроежки, рыжики, грузди, вол-нушка розовая, зеленушка. И наиболее активно накапливают тяжёлые металлы и радионуклиды маслята, моховики, свинушка, горькушка, польский гриб.

По национальному составу подавляющее большинство населения — русские. В небольших количествах проживают коренные финно-угорские народы ижора и воль, а также ингерманландцы

Район является преимущественно промышленным. Развиты следующие отрасли:

Химическая промышленность — производство минеральных удобрений и коагулянта

Пищевая промышленность — рыбо- и мясоперерабатывающие комбинаты, производство алкогольной продукции, хлебобулочная и молочная промышленность

Стекольная промышленность — производство стеклянной тары для пищевой промышленности

Также представлены швейное производство, чёрная металлургия, производство строительных материалов.

Сельское хозяйство района специализировано на молочном животноводстве.

Развита торговля. Присутствие крупных федеральных и региональных сетей говорит о высоком уровне развития потребительского рынка.

Источник информации:

https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9A%D0%B8%D0%BD%D0%B3%D0%B8%D1%81%D0%B5%D0%BF%D0%BF%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9_%D1%80%D0%B0%D0%B9%D0%BE%D0%BD

2.4. Количественные и качественные характеристики оцениваемых земельных участков

Описание оцениваемых объектов

Таблица 2.3.

Основные критерии	Показатели
Полный адрес объекта	Ленинградская область, Кингисеппский муниципальный район дер. Головкино, дер. Луизино, дер. Семейское, дер. Урмизно, дер. Холодные Ручьи, Нежновское сельское поселение, дер. Новое Устье
Район	Ленинградская область, Кингисеппский муниципальный район
Тип застройки окружения	Отсутствует
Ближайшая транспортная магистраль	Таллинское шоссе (110 км от КАД)
Местоположение относительно застройки окружения	Земельные участки имеют спокойный рельеф, подъезд обеспечивается по автомобильной дороге Копорье-Нежново с грунтово-гравийным покрытием, состояние автодороги – удовлетворительное. АО «УК «Радио-капитал» Д.У. Рентным закрытым паевым фондом инвестиционным фондом «Радио-Рентный» не получало технических условий и не заключало соглашений о технологическом присоединении в целях снабжения вышеуказанных участков коммунальными ресурсами (электро-, газо-, водоснабжения и т. п.). Зданий, строений, сооружений, прочих объектов капитального строительства (в том числе незавершенных) и иного недвижимого имущества, принадлежащего ЗПИФ рентный «Радио-Рентный», на данных участках не имеется. Иных дополнительных улучшений на данных участках также не имеется.
Транспортная доступность	Удовлетворительная
Основные виды транспорта	Транспорт местного и пригородного сообщения
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Виды разрешенного использования	Для сельскохозяйственного производства
Текущее использование	Не используется

Краткая характеристика земельных участков типа залежь.

Залежь, залежи — сельскохозяйственные угодья, ранее использовавшиеся как пашня, но не используемые больше года, начиная с осени, под посев сельскохозяйственных культур и под пар. Залежь представляет собой пример вторичной (восстановительной) сукцессии.

В первые 2—3 года пашня зарастает одно- и двулетними растениями, в последующие 5—7 лет — корневищными растениями, которые затем сменяются рыхлокустовыми и плотнокустовыми злаками. С возрастом залежи влажность постепенно падает, приближаясь к влажности степных целин, а параллельно этому происходит процесс смены мезофильной растительности залежей более ксерофильной целинно-степной. На залежах накапливается органическое вещество, образуется дернина, почва становится более плотной и структурной.

При залежной системе земледелия часть пашни в степных районах периодически оставлялась под залежи. Это восстанавливало плодородие почвы и помогало бороться с сорняками. Обработка залежей заключается в глубокой вспашке плугами с предплужниками с последующей обработкой дисковыми орудиями. Кратковременная залежь в степных районах называется перелогом, в лесостепных — залогом.

2.5. Фотографии земельных участков, входящих в состав объекта оценки

Оцениваемые земельные участки





2.6. Анализ ликвидности объекта оценки

Ликвидность объектов, составляющих предмет залога, является важной характеристикой залогового обеспечения и во многих случаях позволяет судить о том, насколько быстро за счет реализации прав залогодержателя на предмет залога можно погасить задолженность по кредиту. Без анализа ликвидности нельзя правильно принять решение о величине залогового дисконта, залоговой стоимости и обеспеченности кредитных средств.

Ликвидность имущества характеризуется тем, насколько быстро объект можно обменять на деньги, т.е. продать по цене, адекватной рыночной стоимости, на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на сделке не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

Количественной характеристикой ликвидности может являться время рыночной экспозиции объекта, т.е. время, которое требуется для продажи объекта на открытом и конкурентном рынке по рыночной стоимости. Обратим внимание на то, что продажа предполагается именно по рыночной стоимости. В связи с этим не следует путать понятие ликвидности, о котором говорится ниже в отчете, с понятием ликвидационной стоимости – «умышленным», преднамеренным снижением стоимости с целью сократить время экспозиции объекта на рынке.

Вопрос оценки ликвидности имущества достаточно сложный, и связано это с тем, что количественных методик оценки ликвидности нет, а само понятие ликвидности в большей степени воспринимается как понятие интуитивное, качественное. Поэтому на практике более удобно характеризовать ликвидность, подразделяя ее на отдельные группы, степени в зависимости от возможности реализации и прогнозируемого срока продажи. Предлагается следующая градация ликвидности имущества в зависимости от сроков реализации.

Градация ликвидности имущества в зависимости от сроков реализации

Таблица 2.4.

Показатель ликвидности	Высокая	Средняя	Низкая
Примерный срок реализации, мес.	1-2	3-6	7-18

Источник информации: Ассоциация Российских банков Комитет по оценочной деятельности - Методические рекомендации «Оценка имущественных активов для целей залога», Москва 2011 г.

Срок экспозиции определялся согласно данным некоммерческой организации «СтатРиелт» по результатам на 01.07.2022 г¹.

Время ликвидности объектов недвижимости на территории РФ

Таблица 2.5.

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ² , мес.
1	Земельные участки населённых пунктов (для размещения и строительства жилых и общественных зданий, строений)	2	11	6
2	Земельные участки населённых пунктов для сельскохозяйственного использования , а также участки земель сельскохозяйственного назначения для дачного строительства, для садоводства	2	13	7
3	Земельные участки категории промышленности , транспорта, связи и иного специального назначения, а также участки земель населённых пунктов, предназначенные для размещения производственных объектов и объектов инженерной и коммунальной инфраструктуры	6	19	11
4	Земельные участки сельскохозяйственного назначения (в зависимости от разрешенного использования, общей площади, местоположения и возможности подключения коммуникаций), исключая земли для дачного строительства и для садоводства	6	24	13

Примечания:

Согласно данному справочнику, сроки экспозиции земельных участков сельскохозяйственного назначения составляют 13 месяцев. Данная информация лишь подтверждает принятое допущение о сроке экспозиции объекта оценки. Таким образом, срок экспозиции принят в размере не менее 9 месяцев.

¹ <https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2022g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2904-sroki-likvidnosti-sroki-prodazhi-ekspozitsii-tipichnye-dlya-rynka-zemelnykh-uchastkov-i-massivov-na-01-07-2022-goda>

3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

Федеральное законодательство в составе Федерального стандарта оценки №7 «Оценка недвижимости», утвержденного Приказом Минэкономразвития России № 611 от 25 сентября 2014 года, установило точный формат подготовки главы «Анализ рынка» при оценке недвижимости.

Анализ рынка недвижимости выполняется в следующей последовательности:

а) анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки;

б) определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект. Если рынок недвижимости неразвит и данных, позволяющих составить представление о ценах сделок и (или) предложений с сопоставимыми объектами недвижимости, недостаточно, допускается расширить территорию исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта;

в) анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен;

г) анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, например, ставки доходности, периоды окупаемости инвестиций на рынке недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов;

д) основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта, например, динамика рынка, спрос, предложение, объем продаж, емкость рынка, мотивации покупателей и - продавцов, ликвидность, колебания цен на рынке оцениваемого объекта и другие выводы.

Объем исследований определяется оценщиком исходя из принципа достаточности.

3.1 Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране²

Рыночная экономика характеризуется наличием большого числа продавцов, обладающих значительным количеством товаров в широком ассортименте, и большого числа потенциальных покупателей, имеющих денежные средства на приобретение этих товаров. Цены устанавливаются продавцами свободно на основе затрат на изготовление товаров и в зависимости от покупательского спроса. Все участники рынка действуют в своих интересах и свободно в пределах законодательства. Когда денежное обращение и свободное ценообразование обеспечиваются законодательно, когда продавцы представили на рынок все необходимые покупателям товары, а покупатели имеют регулярные доходы и денежные накопления, наблюдается активный спрос, совершаются покупки и сделки. Такой рынок считается развитым и активным. Таким образом, необходимым условием для развитого и активного рынка недвижимости является, с одной стороны, максимально широкое предложение объектов недвижимости (офисов, торговых и складских площадей, квартир и индивидуальных домов, разных по местоположению и площади, количеству комнат и уровню комфорта), с другой – постоянство доходов и рост денежных накоплений населения и бизнеса.

Макроэкономический анализ проводится Оценщиком с целью определить инвестиционную привлекательность страны, что важно и для прогнозирования, и для определения риска инвестиций. Основным ретроспективным показателем развития экономики страны является динамика валового внутреннего продукта (ВВП); также во внимание принимаются уровень инфляции, валютный курс, процентные ставки, доходы населения и др.

О текущей ситуации в российской экономике в августе 2022 год

В августе 2022 года на потребительском рынке снижение цен в помесечном выражении ускорилось до -0,52% м/м (в июне–июле -0,35% и -0,39% м/м соответственно). В годовом выражении инфляция продолжила замедляться и составила 14,30% г/г. Основной вклад в дефляцию в августе, как и в июне–июле, внесло снижение цен на продовольственные товары (-1,36% м/м). Значительно подешевела плодоовощная продукция, одновременно снизились цены и на другие продовольственные товары. В сегменте непродовольственных товаров в августе дефляция продолжилась (-0,05% м/м), а в сфере услуг фиксировался умеренный рост цен (0,05%).

² <http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/05fd767b-163a-48cf-b0b6-4e59210d2046/180905.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=05fd767b-163a-48cf-b0b6-4e59210d2046>

1. Дефляция на потребительском рынке, по данным Росстата, в августе 2022 г. ускорилась до -0,52% м/м (июль 2022 г.: -0,39% м/м), с исключением сезонного фактора – рост на 0,04% м/м SA1 (-0,05% м/м SA месяцем ранее). В годовом выражении темпы роста цен снизились до 14,30% г/г (в июле 2022 г.: 15,10% г/г).

2. В сегменте продовольственных товаров цены снизились на -1,36% м/м после -1,53% м/м в июле (с исключением сезонного фактора: -0,01% м/м SA после -0,53% м/м SA в июле). Ускорилась дефляция на плодоовощную продукцию – в августе цены снизились на -11,82% м/м после -11,53% м/м в июле. На продовольственные товары за исключением плодоовощной продукции цены продолжили снижение (-0,08% м/м после -0,15% м/м в июле), в том числе подешевело большинство социально значимых товаров.

3. В сегменте непродовольственных товаров снижение цен продолжилось (-0,05% м/м в августе после -0,44% м/м в июле, с исключением сезонного фактора: 0,03% м/м SA после снижения на -0,24% м/м SA). На непродовольственные товары за исключением подакцизной продукции цены снизились на -0,14% м/м после -0,54% м/м в июле. В августе более умеренными темпами продолжилась коррекция цен на товары длительного пользования (электротовары и другие бытовые приборы, телерадиотовары, персональные компьютеры и средства связи), а также на строительные материалы и медикаменты.

4. В секторе услуг инфляция в августе замедлилась до 0,05% после повышенного роста на 1,41% м/м в июле, вызванного ежегодной индексацией тарифов на коммунальные услуги (с исключением сезонного фактора – рост на 0,11% м/м SA после 0,96% м/м SA месяцем ранее). В частности, в августе удорожание услуг зарубежного туризма было нивелировано снижением цен на услуги внутреннего туризма. Кроме того, снизились цены на услуги пассажирского транспорта и услуги банков. Вместе с тем на услуги страхования и медицинские услуги фиксируется рост цен.

О ПОТРЕБИТЕЛЬСКОЙ ИНФЛЯЦИИ В АВГУСТЕ 2022 Г. (РОССТАТ, оценки Минэкономразвития России)

	авг.22	июл.22	июн.22	май.22	апр.22	мар.22	2020	2019
Инфляция								
в % к соотв. периоду предыдущего года	14,30	15,10	15,90	17,10	17,83	16,69	4,91	3,04
в % к предыдущему месяцу	-0,52	-0,39	-0,35	0,12	1,56	7,61	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,04	-0,05	-0,17	0,10	1,33	7,36	-	-
Продовольственные товары								
в % к соотв. периоду предыдущего года	15,77	16,76	17,98	20,05	20,48	17,99	6,69	2,58
в % к предыдущему месяцу	-1,36	-1,53	-1,10	0,60	2,87	6,73	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	-0,01	-0,53	-0,61	0,36	2,16	6,21	-	-
Непродовольственные товары								
в % к соотв. периоду предыдущего года	15,51	16,50	17,92	19,20	20,19	20,34	4,79	2,95
в % к предыдущему месяцу	-0,05	-0,44	-0,41	-0,09	0,53	11,25	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,03	-0,24	-0,23	0,00	0,54	11,17	-	-
Услуги								
в % к соотв. периоду предыдущего года	10,45	10,75	10,17	10,03	10,87	9,94	2,70	3,75
в % к предыдущему месяцу	0,05	1,41	0,88	-0,32	1,07	3,99	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,11	0,96	0,57	-0,15	1,18	3,87	-	-
Базовая инфляция (Росстат)								
в % к соотв. периоду предыдущего года	17,71	18,40	19,18	19,87	20,37	18,69	4,21	3,13
в % к предыдущему месяцу	0,00	-0,18	0,18	0,40	2,01	9,05	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,28	0,29	0,39	0,39	1,86	8,75	-	-

Источник информации:

<https://www.economy.gov.ru/material/file/db4168f07e21ab3a3b6547945c601fef/07092022.pdf>

3.3. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены земельных участков

При исследовании рынка сделок в качестве ценообразующих факторов (объектов сравнения) рассматриваются характеристики потребительских свойств собственно объекта и среды его функционирования. В сравнительном анализе сделок изучаются только те факторы, которыми объекты сравнения отличаются от объектов оценки и между собой. В процессе исследования выявляется исчерпывающий набор таких факторов и оценивается в денежных единицах изменение каждого фактора из этого набора. Поскольку общее число ценообразующих факторов для любого объекта оценки весьма велико, в процессе исследования посредством анализа чувствительности исключаются из рассмотрения факторы, изменение которых оказывает пренебрежимо малое влияние на изменение цены сделки. Тем не менее, число факторов, влияние которых должно учитываться, оказывается значительным.

В общем случае к основным ценообразующим факторам, влияющим на стоимость земельных участков под сельскохозяйственное использование, относятся:

Таблица 3.3.

Ценообразующий фактор	Описание																																	
Сегмент рынка	<p>На рынке земель выделяют первичный и вторичный рынки. Первичный рынок – это рынок земли, источником которой является федеральная и муниципальная собственность, а также доли и паи колхозов и совхозов. В целом объем первичного рынка земли Подмосковья колоссален и может быть оценен в более чем 1 млрд. долларов, несмотря на это, законодательные и административные ограничения по реализации земель первичного рынка достаточно высоки и, в целом, первичный рынок земли в Подмосковье фактически отсутствует, что связано, в первую очередь, с недостаточным количеством выделяемых участков. Вторичный рынок – это рынок земли, источником которой является земля, находящаяся в частной собственности. Основными участниками вторичного рынка земли являются:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Крупные собственники земли (латифундисты); - Девелоперы, инвесторы-застройщики, операторы; - Риэлторы; - Частные лица. Основные источники вторичного рынка земли: - Рынок перепродажи «голых» участков земли (бывшие сельскохозяйственные угодья и необорудованные для строительства участки), находящихся в частной собственности; <p>Рынок купли-продажи участков, готовых под застройку (ранее выведенные из категории сельскохозяйственных земель в категорию под индивидуально-жилищное строительство, строительство промышленных и коммерческих объектов, с проложенными внутривладостными коммуникациями) и находящихся в частной собственности.</p>																																	
Вид права	<p>Ключевым фактором, влияющим на стоимость земельных участков, является оформленность прав и их состав. Приоритет отдается оформленным правам собственности.</p> <p>Размер корректировки по данному фактору определялся согласно «Справочнику оценщика недвижимости-2018. Земельные участки сельскохозяйственного назначения» под редакцией Лейфера. Нижний Новгород 2018 г., стр. 52</p> <table border="1" data-bbox="448 1621 1513 1989"> <thead> <tr> <th colspan="2" data-bbox="448 1621 730 1727">цены земельных участков, классифицируемых как залежь</th> <th colspan="4" data-bbox="730 1621 1513 1653">аналог</th> </tr> <tr> <th colspan="2" data-bbox="448 1653 730 1727"></th> <th data-bbox="730 1653 943 1727">собственность</th> <th data-bbox="943 1653 1123 1727">долгосрочная аренда</th> <th data-bbox="1123 1653 1310 1727">краткосрочная аренда</th> <th data-bbox="1310 1653 1513 1727">общая долевая собственность</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="448 1727 517 1989" rowspan="4">объект оценки</td> <td data-bbox="517 1727 730 1787">собственность</td> <td data-bbox="730 1727 943 1787">1,00</td> <td data-bbox="943 1727 1123 1787">1,20</td> <td data-bbox="1123 1727 1310 1787">1,41</td> <td data-bbox="1310 1727 1513 1787">1,69</td> </tr> <tr> <td data-bbox="517 1787 730 1848">долгосрочная аренда</td> <td data-bbox="730 1787 943 1848">0,83</td> <td data-bbox="943 1787 1123 1848">1,00</td> <td data-bbox="1123 1787 1310 1848">1,17</td> <td data-bbox="1310 1787 1513 1848">1,41</td> </tr> <tr> <td data-bbox="517 1848 730 1908">краткосрочная аренда</td> <td data-bbox="730 1848 943 1908">0,71</td> <td data-bbox="943 1848 1123 1908">0,86</td> <td data-bbox="1123 1848 1310 1908">1,00</td> <td data-bbox="1310 1848 1513 1908">1,20</td> </tr> <tr> <td data-bbox="517 1908 730 1989">общая долевая собственность</td> <td data-bbox="730 1908 943 1989">0,59</td> <td data-bbox="943 1908 1123 1989">0,71</td> <td data-bbox="1123 1908 1310 1989">0,83</td> <td data-bbox="1310 1908 1513 1989">1,00</td> </tr> </tbody> </table>	цены земельных участков, классифицируемых как залежь		аналог						собственность	долгосрочная аренда	краткосрочная аренда	общая долевая собственность	объект оценки	собственность	1,00	1,20	1,41	1,69	долгосрочная аренда	0,83	1,00	1,17	1,41	краткосрочная аренда	0,71	0,86	1,00	1,20	общая долевая собственность	0,59	0,71	0,83	1,00
цены земельных участков, классифицируемых как залежь		аналог																																
		собственность	долгосрочная аренда	краткосрочная аренда	общая долевая собственность																													
объект оценки	собственность	1,00	1,20	1,41	1,69																													
	долгосрочная аренда	0,83	1,00	1,17	1,41																													
	краткосрочная аренда	0,71	0,86	1,00	1,20																													
	общая долевая собственность	0,59	0,71	0,83	1,00																													
Обстоятельства совершения сделки	Данная характеристика предполагает продажу объектов на открытом рынке, в условиях равной конкуренции, т.е. когда условия являются рыночными. Все																																	

	объекты-аналоги, равно как и объект оценки представлены на открытом рынке и относятся к объектам, оборот которых не ограничен. Т.к. вышеперечисленные условия соблюдены, корректировка равна нулю																															
Условия финансирования	Корректировка предполагает учет отличных от рыночных специфических условий финансирования. Всем объектам-аналогам, равно как и объекту оценки, присущи рыночные условия финансирования, т.е. единовременный платеж (без процентов и рассрочек). Корректировка равна нулю.																															
Условия рынка (время продажи)	Корректировка предполагает учет отличных от рыночных специфических условий финансирования. Всем объектам-аналогам, равно как и объекту оценки, присущи рыночные условия финансирования, т.е. единовременный платеж (без процентов и рассрочек). Корректировка равна нулю.																															
Расстояние до областного центра	<p>Размер корректировки по данному фактору определялся согласно «Справочнику оценщика недвижимости-2018. Земельные участки сельскохозяйственного назначения» под редакцией Лейфера. Нижний Новгород 2018 г., Стр. 68</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2" rowspan="2">Земельные участки, классифицируемые как залежь</th> <th colspan="4">Удаление аналога от облцентра, км</th> </tr> <tr> <th>у границы</th> <th>< 30</th> <th>30-70</th> <th>>70</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="4">Удаление объекта оценки от облцентра, км</td> <td>у границы</td> <td>1,00</td> <td>1.25</td> <td>1.45</td> <td>1.75</td> </tr> <tr> <td><30</td> <td>0.80</td> <td>1,00</td> <td>1.16</td> <td>1.40</td> </tr> <tr> <td>30-70</td> <td>0.69</td> <td>0.86</td> <td>1,00</td> <td>1.21</td> </tr> <tr> <td>>70</td> <td>0.57</td> <td>0.71</td> <td>0.83</td> <td>1,00</td> </tr> </tbody> </table> <p>Зависимость удельной цены земельного участка - залежь от расстояния от областного центра. Доверительный интервал</p> <p>Поправочный коэффициент</p> <p>Расстояние от областного центра, км</p> <p>максимальное значение доверительного интервала среднее значение минимальное значение доверительного интервала</p>	Земельные участки, классифицируемые как залежь		Удаление аналога от облцентра, км				у границы	< 30	30-70	>70	Удаление объекта оценки от облцентра, км	у границы	1,00	1.25	1.45	1.75	<30	0.80	1,00	1.16	1.40	30-70	0.69	0.86	1,00	1.21	>70	0.57	0.71	0.83	1,00
Земельные участки, классифицируемые как залежь				Удаление аналога от облцентра, км																												
		у границы	< 30	30-70	>70																											
Удаление объекта оценки от облцентра, км	у границы	1,00	1.25	1.45	1.75																											
	<30	0.80	1,00	1.16	1.40																											
	30-70	0.69	0.86	1,00	1.21																											
	>70	0.57	0.71	0.83	1,00																											
Общая площадь	<p>Площадь земельного участка оказывает влияние на величину его стоимости. Чем больше площадь продаваемого участка, тем он, как правило, стоит дешевле по сравнению с аналогичным по назначению, но меньшим по площади. С увеличением общей площади земельного участка, при прочих равных, удельная стоимость земельных участков, и, следовательно, прав на них снижается</p> <p>Размер корректировки по данному фактору определялся согласно «Справочнику оценщика недвижимости-2018. Земельные участки сельскохозяйственного назначения» под редакцией Лейфера. Нижний Новгород 2018 г., стр. 111</p>																															

<p>Функциональное использование земельного участка</p>	<p>Размер корректировки по данному фактору определялся согласно «Справочнику оценщика недвижимости-2018. Земельные участки сельскохозяйственного назначения» под редакцией Лейфера. Нижний Новгород 2018 г., стр. 133</p> <table border="1" data-bbox="461 927 1513 1267"> <thead> <tr> <th colspan="2" rowspan="2">цены земельных участков</th> <th colspan="3">аналог</th> </tr> <tr> <th>под пашню</th> <th>под кормовые угодья</th> <th>под многолетние насаждения</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <th rowspan="3">объект оценки</th> <th>под пашню</th> <td>1,00</td> <td>1,35</td> <td>0,85</td> </tr> <tr> <th>под кормовые угодья</th> <td>0,74</td> <td>1,00</td> <td>0,63</td> </tr> <tr> <th>под многолетние насаждения</th> <td>1,17</td> <td>1,58</td> <td>1,00</td> </tr> </tbody> </table>	цены земельных участков		аналог			под пашню	под кормовые угодья	под многолетние насаждения	объект оценки	под пашню	1,00	1,35	0,85	под кормовые угодья	0,74	1,00	0,63	под многолетние насаждения	1,17	1,58	1,00
цены земельных участков				аналог																		
		под пашню	под кормовые угодья	под многолетние насаждения																		
объект оценки	под пашню	1,00	1,35	0,85																		
	под кормовые угодья	0,74	1,00	0,63																		
	под многолетние насаждения	1,17	1,58	1,00																		
<p>Наличие инженерных коммуникаций на участке</p>	<p>Существенное влияние на ликвидность и стоимость земельных участков оказывает степень развитости инфраструктуры. Так, участки на которых начато освоение ценятся выше и более привлекательны, нежели неосвоенные. Размер корректировки по данному фактору определялся согласно «Справочнику оценщика недвижимости-2018. Земельные участки. Часть 2» под редакцией Лейфера. Нижний Новгород 2018 г., стр. 173</p>																					

**Корректировки на наличие коммуникаций для цен
земельных участков, расположенных в Москве и
Московской области**

Таблица 62

Коммуни- кации	Аналог								
	Отсутств уют	Э	Г	В, К, Т, Комм	Э,Г	Э, В, К, Т, Комм	Г, В, К, Т, Комм)	Э, Г, В, К, Т, Комм	
Объект оценки	Отсутст- вуют	0%	-15%	-18%	-14%	-30%	-26%	-30%	-40%
	Э	17%	0%	-4%	1%	-18%	-14%	-17%	-30%
	Г	22%	4%	0%	5%	-15%	-10%	-14%	-26%
	В, К, Т, Комм	16%	-1%	-5%	0%	-19%	-15%	-18%	-30%
	Э,Г	43%	22%	17%	23%	0%	5%	1%	-14%
	Э, В, К, Т, Комм	36%	16%	11%	17%	-5%	0%	-4%	-18%
	Г, В, К, Т, Комм	42%	21%	16%	22%	-1%	4%	0%	-15%
	Э, Г, В, К, Т, Комм	66%	42%	36%	43%	16%	22%	17%	0%

**Корректировки на наличие коммуникаций для цен
земельных участков, расположенных в Санкт-Петербурге и
Ленинградской области**

Таблица 63

Коммуни- кации	Аналог								
	Отсутств уют	Э	Г	В, К, Т, Комм	Э,Г	Э, В, К, Т, Комм	Г, В, К, Т, Комм)	Э, Г, В, К, Т, Комм	
Объект оценки	Отсутст- вуют	0%	-17%	-17%	-16%	-32%	-31%	-31%	-43%
	Э	21%	0%	0%	2%	-17%	-16%	-16%	-31%
	Г	21%	0%	0%	2%	-17%	-16%	-16%	-31%
	В, К, Т, Комм	19%	-2%	-2%	0%	-19%	-17%	-17%	-32%
	Э,Г	46%	21%	21%	23%	0%	2%	2%	-16%
	Э, В, К, Т, Комм	44%	19%	19%	21%	-2%	0%	0%	-17%
	Г, В, К, Т, Комм	44%	19%	19%	21%	-2%	0%	0%	-17%
	Э, Г, В, К, Т, Комм	74%	44%	44%	46%	19%	21%	21%	0%

3.4. Обзор рынка земельных участков Ленинградской области³

Структура земельного фонда Ленинградской области⁴

По данным федерального государственного статистического наблюдения земельный фонд Ленинградской области составляет 8390,8 тыс. га, в том числе площадь территории, покрытой Ладожским и Онежским озерами. В структуре земельного фонда Ленинградской области преобладает лесной фонд, на долю которого приходится 56,7% от общей площади, а на долю земель сельскохозяйственного назначения – 20,3 %. Особенностью земель сельскохозяйственного назначения Ленинградской области является то, что в составе данной категории преобладают лесные земли – 848,4 тыс. га (49,8 %), сельскохозяйственные угодья составляют 640,0 тыс. га (36,3 %). В составе сельскохозяйственных угодий пашня занимает 359,8 тыс. га (58,3%). На землях населенных пунктов на долю сельскохозяйственных угодий приходится 107,7 тыс. га. По данным государственного статистического наблюдения за земельными ресурсами, в собственности граждан и юридических лиц находится 506,8 тыс. га, что составило 6% земельного фонда Ленинградской области. Из них площадь земель, находящихся в собственности граждан и их объединений, составила 398 тыс. га, а в собственности юридических лиц находится 108,8 тыс. га. Площадь земель, находящихся в государственной и муниципальной собственности, составляет 7884 тыс. га, или 94%. Общая площадь земель, находящихся в собственности юридических лиц, в сравнении с предшествующим годом, увеличилась на 1,7 тыс. га. Площадь земель в собственности граждан увеличилась на 0,6 тыс. га.

Как у физических лиц, так и у юридических лиц 90% площадей на праве собственности находится на землях сельскохозяйственного назначения и составляет 454,2 тыс. га. Значительная часть земель сельскохозяйственного назначения находится в государственной и муниципальной собственности – 1248,8 тыс. га, в собственности граждан – 361,4 тыс. га, в собственности юридических лиц – 92,8 тыс. га. Наибольшая часть земель сельскохозяйственного назначения, составляющая 1248,8 тыс. га (72,8%), находится в государственной собственности. Кроме того, значительная часть этих земель продолжает использоваться гражданами без оформления соответствующих документов. Основным негативным фактором, влияющим на состояние рынка земельных участков Ленинградской области, остается сложная макроэкономическая ситуация. Изменение курса, падение товарооборота, негативные внешнеэкономические прогнозы отрицательно сказываются на спросе во всех сегментах недвижимости. Последствием негативной макроэкономической ситуации для рынка является рост осторожности различных игроков в отношении принятия долгосрочных решений. Рынок земельных участков, в том числе сельскохозяйственного назначения, является рынком долгосрочных инвестиций и, как следствие, страдает одним из первых. Одной из особенностей рынка земельных участков сельскохозяйственного назначения Ленинградской области и особенно Всеволожского района является инвестиционный характер предложений. Значительная часть предлагаемых на рынке участков продаются исходя из предположения о дальнейшем переводе участка в назначение, позволяющее жилищное строительство. По количеству предлагаемых участков лидирует Всеволожский район, на его долю приходится 18% от общего объема предложения. Рынок земельных участков Ленинградской области неоднороден. Выделяются как депрессивные районы, где практически не ведётся инвестиционно-строительная деятельность, так и районы с высоким потенциалом, что определяет относительный уровень цен земельных участков данных территорий. Условно можно выделить следующие укрупненные зоны, определяющие ликвидность земельных участков:

- 1 зона: в радиусе 30 км от Санкт-Петербурга;
- 2 зона: в радиусе 30-80 км от Санкт-Петербурга;
- 3 зона: в радиусе свыше 80 км от Санкт-Петербурга.

Чем дальше от Санкт-Петербурга, тем ниже ликвидность земельных участков. Это обстоятельство касается всех групп земельных объектов. Исключение составляют районы, где развиваются крупные производственные и логистические центры (Тосно, Усть-Луга, Кириши, Тихвин, Волхов). Максимальная востребованность участков в 30-километровом радиусе обусловлена активным индивидуальным и малоэтажным строительством. Земли сельскохозяйственного назначения в данном случае переводятся в другую категорию. Рынок земли, как правило, очень хорошо отражает общую ситуацию в отрасли, для которой она предназначена. На сегодняшний день рынок земли сельскохозяйственного назначения – это рынок покупателя. На рынке сложился значительный объем предложений и по оценке экспертов

³ по материалам

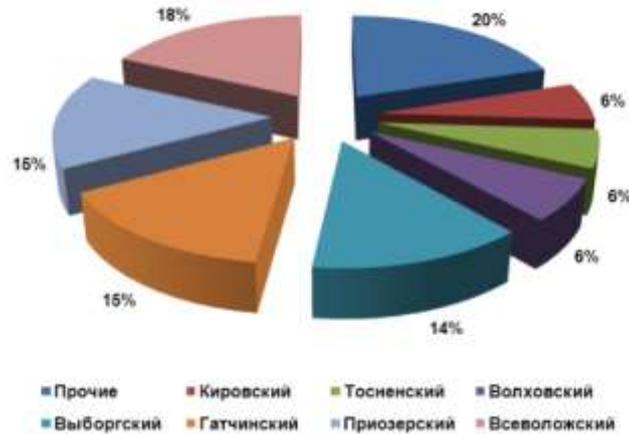
<https://realty.rbc.ru/news/6010359f9a79470970334d79>

<https://www.mk.ru/economics/2021/07/26/v-blizhayschem-podmoskove-konchilas-zemlya.html>

⁴ обзор рынка земельных участков Ленинградской области был составлен оценщиком самостоятельно без использования обзоров сторонних организаций

намечается тренд на снижение цены. Предложение в значительной степени превышает спрос. Несмотря на это, многие продавцы ориентируются на те суммы, которые они вложили в землю или имущественный комплекс. Тем, у кого нет финансовой подушки для ожидания роста цен, приходится существенно снижать цену, помогая обеспечивать покупателю приемлемые показатели по проекту. В этой связи скидки на торг в среднем составляют 15-20%, доходя местами до 30%. По отдельным участкам цены сделок могут отличаться от цен предложений в разы. Наибольший объем предложения (почти 40%) земельных участков сельскохозяйственного назначения приходится на Всеволожский и Гатчинский районы, их доли в общем объеме предложения составляют 20% и 19% соответственно

Географическая структура предложения земельных участков сельскохозяйственного назначения



Диапазон площадей предлагаемых участков составляет 0,02-500 га, средняя площадь – 34 га. Таким образом, основная масса предложения представлена крупными земельными участками, спрос на которые ограничен. За I квартал 2022 года цены на загородные участки в Ленинградской области выросли на 2,36%. На территории Петербурга и в его пригородах – на 5,85%. Стоимость домостроений изменилась незначительно: в области выросла на 0,30%, а в городе и ближайших пригородах снизилась на 0,18%.

«В структуре предложения земельных участков. Для сельскохозяйственного производства наиболее широко представлены четыре района Ленинградской области: Всеволожский (28%), Выборгский (17%), Ломоносовский (14%) и Гатчинский (10%)». В удаленных от Санкт-Петербурга районах Ленинградской области предложение ограничено. Менее всего предложений участков приходится на Бокситогорский, Подпорожский, Тихвинский, Сланцевский районы (в общей сложности менее 1%).

По данным аналитиков, основной объем предложения земельных участков. Для сельскохозяйственного производства составляют участки со статусом ИЖС (порядка 56%) и участки садоводств (29%). Около 5% предложений приходится на участки ДНП. Участки прочих категорий (ЛПХ, участки фермерских хозяйств) составляют в общей сложности около 10%. В общей структуре предложения преобладают участки площадью 10-20 соток – они составляют 55% предложений на рынке. Значительная доля рынка приходится на участки площадью до 10 соток (16%) и участки площадью 20-30 соток (14%).

Самые дорогие земельные участки со статусом ИЖС площадью до 40 соток расположены во Всеволожском (средняя цена порядка 2 583 руб. за кв. м) и Выборгском районах (средняя цена кв. м составляет порядка 1639 руб. за кв. м). Самые дешевые участки – в Бокситогорском и Тихвинском районах (средняя цена 250-320 руб. за кв. м). Наиболее дорогие земельные участки садоводств предлагаются к продаже во Всеволожском, Выборгском, Ломоносовском и Кировском районах, наиболее дешевые – в удаленных районах Ленинградской области (Лодейнопольский, Сланцевский, Киришский).

Среди ДНП самые дорогие участки расположены в Выборгском (средняя цена порядка 1500 руб. за кв. м) и Всеволожском районах (средняя цена около 1300 руб. за кв. м). Наиболее дешевое предложение в Лужском районе – порядка 300 руб. за кв. м.

Что касается ЛПХ (личные подсобные хозяйства), их цена выше во Всеволожском районе (1800 руб. за кв. м) районе, в Лодейнопольском средняя стоимость кв. м составляет порядка 250 руб. – это самый низкий показатель. На стоимость земельных участков ЛПХ существенное влияние оказывает близость к водоемам, например, к Ладожскому оз., побережью Финского и др.

Предложение земельных участков колхозно-фермерских хозяйств площадью до 40 соток ограничено. В наиболее престижных районах, прилегающих к административной границе Санкт-Петербурга (Выборгский, Ломоносовский), стоимость участков К/Х составляет в среднем около 570 руб./кв. м. В Тосненском районе участки К/Х предлагаются к продаже по 450 руб./кв. м, в Волосовском – 412 руб./кв. м.

Актуальные предложения о продаже земельных участков Ленинградской области

Таблица 3.5.

Населённый пункт	Площадь, соток	Цена, руб.	Цена, руб./ сотка	Ссылка
Ленинградская область, 41К-110 Таллинское шоссе, 57 км	1 300	220 000	169	https://www.avito.ru/leningradskaya_oblast_sosnovyy_bor/zemelnye_uchastki/uchastok_13ga_snt_dnp_2184128494
Ленинградская область, Волосовский р-н, Клопицкое сельское поселение, д. Ржевка	725	250 000	345	https://www.avito.ru/volosovo/zemelnye_uchastki/uchastok_725ga_snt_dnp_2509496062
Ленинградская область, Волосовский р-н, Сабское сельское поселение	866	399 000	461	https://www.avito.ru/kingisepp/zemelnye_uchastki/uchastok_866_ga_snt_dnp_2201954439
Ленинградская область, Волосовский р-н, Бегуницкое сельское поселение, д. Бегуницы	2 000	950 000	475	https://www.avito.ru/begunitsy/zemelnye_uchastki/uchastok_20ga_snt_dnp_2360769342
Ленинградская область, Кингисеппский р-н, Нежновское сельское поселение, д. Головкино	577	361 569	627	https://www.avito.ru/leningradskaya_oblast_sosnovyy_bor/zemelnye_uchastki/uchastok_577_ga_snt_dnp_2553449485
Ленинградская область, Кингисеппский р-н, Нежновское сельское поселение, д. Семейское	1 237	789 506	638	https://www.avito.ru/leningradskaya_oblast_sosnovyy_bor/zemelnye_uchastki/uchastok_1237_ga_snt_dnp_2553823030
Ленинградская область, Кингисеппский р-н, Котельское сельское поселение	1 057	700 000	662	https://www.avito.ru/kingisepp/zemelnye_uchastki/uchastok_1057_ga_snt_dnp_2317076694
Ленинградская область, Кингисеппский р-н, Нежновское сельское поселение, д. Новое Устье	192	133 883	697	https://www.avito.ru/leningradskaya_oblast_sosnovyy_bor/zemelnye_uchastki/uchastok_192_ga_snt_dnp_2553710461
Ленинградская область, Кингисеппский р-н, Кузёмкинское сельское поселение	261	229 000	877	https://www.avito.ru/ust-luga/zemelnye_uchastki/uchastok_261ga_snt_dnp_2501449912
Ленинградская область, Волосовский р-н, Сабское сельское поселение	400	380 000	950	https://www.avito.ru/kingisepp/zemelnye_uchastki/uchastok_4ga_snt_dnp_806505587
Ленинградская область, Кингисеппский р-н, Нежновское сельское поселение, д. Ильмово	1 013	1 000 000	987	https://www.avito.ru/leningradskaya_oblast_sosnovyy_bor/zemelnye_uchastki/uchastok_1013ga_snt_dnp_2427258996
Ленинградская область, Волосовский р-н, Бегуницкое сельское поселение, Зимитицкое сельское поселение	800	850 000	1 063	https://www.avito.ru/begunitsy/zemelnye_uchastki/uchastok_8ga_snt_dnp_2531296025
Ленинградская область, Кингисеппский р-н Таллинское шоссе, 5 км	700	800 000	1 143	https://www.avito.ru/kingisepp/zemelnye_uchastki/uchastok_7_ga_snt_dnp_1258265503
Ленинградская область, Волосовский р-н, Клопицкое сельское поселение, д. Ржевка	380	470 000	1 237	https://www.avito.ru/volosovo/zemelnye_uchastki/uchastok_38ga_snt_dnp_2522830159
Ленинградская область, Волосовский р-н, Губаницкое сельское поселение, д. Ржевка	4 400	5 900 000	1 341	https://www.avito.ru/volosovo/zemelnye_uchastki/uchastok_44_ga_snt_dnp_1613588124
Ленинградская область, Волосовский р-н, Бегуницкое сельское поселение, д. Теглицы	400	569 000	1 423	https://www.avito.ru/begunitsy/zemelnye_uchastki/uchastok_4_ga_snt_dnp_1756061569
Ленинградская область, Волосовский р-н, Клопицкое сельское поселение, д. Ржевка	500	750 000	1 500	https://www.avito.ru/volosovo/zemelnye_uchastki/uchastok_5ga_snt_dnp_2526890233
Ленинградская область, Кингисеппский р-н, Фалилеевское сельское поселение	1 200	2 000 000	1 667	https://www.avito.ru/begunitsy/zemelnye_uchastki/uchastok_12ga_snt_dnp_2403206040
Ленинградская область, Ломоносовский р-н, Копорское сельское поселение	325	600 000	1 846	https://www.avito.ru/leningradskaya_oblast_sosnovyy_bor/zemelnye_uchastki/uchastok_3.25_ga_snt_dnp_995175617
Ленинградская область, Кингисеппский р-н, Котельское сельское поселение	100	280 000	2 800	https://www.avito.ru/ust-luga/zemelnye_uchastki/uchastok_100sot_snt_dnp_2388926619
		мин	169	
		среднее	1 045	
		макс	2 800	

4. НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Недвижимость - это имущество, которое практически может использоваться не одним, а несколькими способами. Поскольку каждому способу использования объекта недвижимости соответствует определенная величина его стоимости, то перед проведением оценки выбирается один способ использования, называемый наиболее эффективным.

Наиболее эффективное использование (НЭИ) земельного участка и улучшений – это вероятное, законное, физически возможное, экономически целесообразное и финансово осуществимое использование, которое приводит к максимальной продуктивности объекта и наивысшей его стоимости. Совокупность процедур отыскания и обоснование выбора варианта НЭИ из множества альтернативных вариантов использования объекта оценки, называется анализом НЭИ. Анализ НЭИ объекта оценки проводится по критериям соответствия законодательству, физической осуществимости, экономической целесообразности и финансовой осуществимости, максимальной доходности и наивысшей стоимости.

Алгоритм поиска варианта наиболее эффективного использования оцениваемого объекта недвижимости состоит из этапов:

- составляется максимально полный (по возможности исчерпывающий) перечень вариантов использования, которые «в принципе» могут быть реализованы на базе оцениваемого объекта недвижимости;
- из составленного перечня исключаются те принципиально возможные варианты, реализация которых может встретить непреодолимые препятствия вследствие законодательных и нормативно-правовых ограничений;
- на третьем этапе анализа НЭИ определяются возможности физической осуществимости вариантов, остающихся в перечне после процедур предыдущего этапа. На этом очередном этапе из перечня исключаются варианты, осуществление которых невозможно из-за недостаточно высокого качества земельного участка. Из этого перечня исключаются также варианты, которые не могут быть реализованы из-за невыполнимости каких-либо звеньев технологической цепочки планируемого строительства;
- законодательно разрешенные и физически осуществимые варианты остаются в перечне потенциально возможных вариантов только в случае их экономической целесообразности;
- на пятом этапе из экономически целесообразных вариантов выбирается вариант использования оцениваемого объекта недвижимости, обеспечивающий собственнику максимальную доходность и максимальную стоимость объекта оценки.

При определении наиболее эффективного использования объекта оценки определяется использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.

Список соответствующих законодательству вариантов должен формироваться с учетом возможности изменения:

- функционального назначения (возможные варианты использования: офисный, торговый, зрелищно-развлекательный, сервисный, производственно-складской, жилой и др.);
- конструктивных решений (возможные варианты: ремонт, реконструкция, снос и новое строительство).

Разрешенное использование земельных участков в настоящее время (в соответствии с правоустанавливающими документами): земли сельскохозяйственного назначения, для сельскохозяйственного производства

Из всех экономически целесообразных вариантов использования, тот вариант использования объекта оценки, который обеспечивает собственнику максимальную доходность и максимальную стоимость, признается вариантом, отвечающим принципу НЭИ объекта оценки. Выбор оптимального варианта использования земельного участка обусловлен потенциалом местоположения участка, возможностью рынка принять данный вариант использования земельного участка, возможностью реализации данного варианта использования участка с правовой точки зрения, физическими, грунтовыми, ландшафтными возможностями участка, технологической и финансовой обоснованностью.

ВЫВОДЫ:

Основываясь на анализе рынка и вышеуказанных критериев возможного использования, и, принимая во внимание расположение объекта оценки, разрешенное использование, объемно-планировочные решения помещений, а также исходя из целей и задач настоящей оценки, наиболее эффективное использование оцениваемого объекта, рассматривалось по текущему (фактическому) использованию, т. е. в качестве **земельных участков из состава земель сельского хозяйства, предназначенных под сельскохозяйственное производство.**

5. ВЫБОР ПОДХОДА ОЦЕНКИ

Оценка основных средств в настоящем Отчете в соответствии с МСО и МСФО осуществляется следующим образом:

внеоперационные активы оцениваются на основе рыночной стоимости исходя из их наиболее эффективного использования. Рыночная стоимость инвестиционной собственности основана на стоимости имущества на открытом рынке, предполагающем совершение операций, отвечающих требованиям определения рыночной стоимости;

неспециализированные операционные активы оцениваются на основе рыночной стоимости при существующем использовании, т.е. рыночной стоимости, основанной на продолжении существующего использования имущества при предложении, что в таком виде оно может быть продано на открытом рынке при соблюдении всех остальных условий, содержащихся в определении рыночной стоимости, независимо от того, является ли существующее использование имущества наиболее эффективным или нет;

специализированные операционные активы оцениваются с использованием доходного подхода или подхода на основе амортизированных затрат замещения. Выбор конкретного подхода основан не на типе актива, а на наличии или отсутствии данных рынка (МСФО 16).

В соответствии с ФСО, стоимость любого оцениваемого объекта должна быть рассчитана на основе применения трех подходов: затратного, доходного и сравнительного. Либо оценщик должен обосновать отказ от использования какого-либо подхода при наличии объективных причин.

Оценщик вправе самостоятельно определять в рамках каждого из подходов к оценке конкретные методы оценки.

Ниже представлено общее описание трех подходов к оценке.

5.1. Общее описание подходов оценки имущества

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

Сравнительный подход (sales comparison approach) - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами⁵.

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.

Доходный подход (income approach) - совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Доходный подход рекомендуется применять для недвижимости генерирующей или способной генерировать денежные потоки.

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

Каждый из этих подходов приводит к получению различных ценовых характеристик объектов. Дальнейший сравнительный анализ позволяет взвесить достоинства и недостатки каждого из использованных методов и установить окончательную оценку объекта собственности на основании данных того метода или методов, которые расценены как наиболее надежные.

Оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов.

Каждый метод в рамках указанных подходов оценки предполагает предварительный анализ определенной информационной базы и соответствующий алгоритм расчета. Все методы оценки позволяют определить стоимость объекта оценки на конкретную дату, и все методы являются рыночными, т. к. учитывают сложившуюся рыночную конъюнктуру, рыночные ожидания инвесторов, рыночные риски, сопряженные с оцениваемыми долговыми обязательствами (правами требований по займам), и предполагаемую «реакцию» рынка при сделках купли-продажи с оцениваемыми объектами.

5.2. Методология оценки земельных участков

Земельный участок — часть поверхности, которая имеет фиксированную границу, площадь, местоположение, правовой режим и другие характеристики, отражаемые в государственном земельном кадастре и в документах государственной регистрации прав на землю.

⁵ Объект-аналог – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость (Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. № 297)

Особенность земельного участка как составной части имущественного комплекса предприятия состоит в том, что выгоды от использования земельного участка реализуются на протяжении неограниченного времени, в то время как другие активы предприятия имеют определенный срок службы. Кроме того, специфика экономической оценки земельного участка обусловлена учетом в процессе эксплуатации его многообразной роли как природного ресурса, основы среды проживания населения и объекта бизнеса.

Необходимо также подчеркнуть роль государства, земельная политика которого должна быть направлена на рациональное использование и охрану участка, воспроизводство и повышение плодородия почв, сохранение и улучшение благоприятной для жизни и здоровья людей окружающей природной среды, особенно в городах, способствуя тем самым принятию научно обоснованных решений в области землепользования и градостроительства.

Земельный рынок является одним из важнейших сегментов любого рынка недвижимости, поскольку земельные участки - это базовые элементы производственной подсистемы рынка, то есть, строительства новых объектов недвижимости.

Потребности предпринимателей в объектах недвижимости, определяют достаточно интенсивное развитие строительной индустрии, ограниченное, в основном, только уровнем платежеспособного спроса юридических и физических лиц. В свою очередь этот спрос зависит от реальной социально-экономической политики, проводимой государством страны в конкретный период времени.

Современная ситуация на рынке земли и земельных участков складывается неоднозначно: недостаточность законодательного регулирования данной отрасли порождает значительное количество трудностей для инвесторов и девелоперов коммерческой недвижимости.

Зачастую успешная реализация проектов на рынке коммерческой недвижимости напрямую зависит от оптимального расположения объекта офисной, складской, торговой и т. д. недвижимости. В этих условиях решающим фактором эффективности проекта может стать вопрос грамотного оформления отношений землепользования.

Основным законодательным актом, регулирующим земельные отношения в РФ, является Земельный кодекс РФ (Федеральный закон №136-ФЗ от 25 октября 2001 г. (в ред. Федерального закона от 27.07.2006 г. № 154-ФЗ). Нахождение земельного участка в гражданском обороте является основанием для определения рыночной или инвестиционной стоимости земельного участка.

Земля была и будет одним из главных, а самое главное прибыльных, объектов вложения денежных средств, и совершенно естественно, что стоимость земли зависит не только от географического расположения, но и от ее целевого назначения.

Общее описание подходов оценки земельных участков

Затратный подход практически не применяется для самостоятельной оценки земельного участка. Подход предполагает определение совокупной оценки стоимости участка с его улучшениями: зданиями, сооружениями, инженерным коммуникациями. Затратный подход в оценке стоимости земельного участка предполагает, что разумный инвестор, не заплатит за объект большую цену, чем та, в которую обойдется приобретение соответствующего участка под застройку и возведение на нем аналогичного по назначению и качеству здания в некоторый период времени.

Элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются в методе остатка и методе выделения.

Сравнительный подход применяется для определения стоимости оцениваемого участка путем сопоставления цен недавних продаж аналогичных земельных участков на эффективно функционирующем свободном рынке, где покупают и продают сопоставимую собственность добровольные покупатели и добровольные продавцы, принимая при этом независимые решения. Подход основан на принципе замещения: благоразумный покупатель не заплатит за оцениваемый участок большую сумму, чем ту, за которую можно приобрести на рынке аналогичный по качеству и полезности земельный участок.

Имея достаточное количество достоверной информации о продаже участков за определенный период того же вида использования, что и оцениваемый, подход сравнения рыночных продаж позволяет получить максимально точную рыночную стоимость участка на конкретном рынке.

Доходный подход применяется для определения стоимости оцениваемого участка, способного приносить доход в будущем на протяжении определенного срока его эксплуатации. Стоимость представляет собой сумму приведенных к текущему моменту ожидаемых будущих доходов и выручки от перепродажи объекта оценки.

Подход основывается на принципе ожидания, — разумный покупатель (инвестор) приобретает земельный участок в ожидании будущих доходов или выгод.

Подход применяется при оценке стоимости земельных участков, для которых возможно установить на основе анализа индивидуальных ставок арендной платы за земли аналогичного качества уровень этой категории доходов.

Арендная плата отражает величину земельной ренты, т. к. устанавливается с учетом основных рентообразующих факторов и учитывает реальный уровень доходов арендаторов по направлениям их функциональной деятельности. Таким образом, стоимость земельного участка представляет собой дисконтированную стоимость будущей земельной ренты.

Применение доходного подхода требует тщательного анализа финансового и физического состояния объекта, его окружения, экономических условий и тенденций, а также использования таких расчетных показателей как коэффициент капитализации, сложный процент, дисконтирование и аннуитеты и др.

Методы оценки рыночной стоимости прав пользования земельными участками

В соответствии с «Методическими рекомендациями по определению стоимости земельных участков» утвержденными распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 № 568-р в ред. Распоряжения Минимущества РФ от 31.07.2002 № 2314-р в настоящее время в рамках рассмотренных подходов, как правило, при оценке стоимости земельных участков применяются следующие методы оценки:

Метод сравнения продаж применяется для оценки земельных участков, как занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее – застроенных земельных участков), так и земельных участков, не занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее – незастроенных земельных участков). Условие применения метода – наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами – аналогами (далее – элементов сравнения);
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

Метод сравнения продаж может быть применен только при условии наличия информации о проданных или выставленных на продажу объектах-аналогах.

Метод выделения применяется для оценки застроенных земельных участков.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами – аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
- расчет стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений оцениваемого земельного участка;
- расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений земельного участка.

Метод распределения применяется для оценки застроенных земельных участков.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами-аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
- расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем умножения рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, на наиболее вероятное значение доли земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости.

Метод капитализации земельной ренты применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода – возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком;
- определение величины соответствующего коэффициента капитализации земельной ренты;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Метод остатка применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода – возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;
- расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;
- расчет чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения, за определенный период времени как произведения стоимости воспроизводства или замещения улучшений на соответствующий коэффициент капитализации доходов от улучшений;
- расчет величины земельной ренты как разности чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени и чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения за соответствующий период времени;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Метод предполагаемого использования применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

Условие применения метода – возможность использования земельного участка способом, приносящим доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение суммы и временной структуры расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования (например, затрат на создание улучшений земельного участка или затрат на разделение земельного участка на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования);
- определение величины и временной структуры доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- определение величины и временной структуры операционных расходов, необходимых для получения доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- определение величины ставки дисконтирования, соответствующей уровню риска инвестирования капитала в оцениваемый земельный участок;
- расчет стоимости земельного участка путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка.

К сравнительному подходу относится метод сравнения продаж, к доходному подходу относится метод капитализации земельной ренты и предполагаемого использования. Остальные методы представляют собой комбинацию разных подходов.

Отнесение методов к тому или иному методологическому подходу часто носит условный характер, так как каждый из перечисленных методов может содержать отдельные элементы всех трех подходов.

**Рекомендуемая предпочтительность (практическая возможность)
применения методов к оценке прав землепользования в России**

Таблица 5.1.

№ п/п	Наименование	Описание	Выбор метода
1	Метод сравнения продаж	Применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Стоимость определяется путем корректировки стоимости аналогичных участков. Определение стоимости прав аренды: аналогично.	Метод может быть использован при наличии аналогов по продажам и по аренде.
2	Метод выделения	Применяется для оценки застроенных земельных участков. Стоимость земельного участка определяется путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости (с земельным участком) стоимости затрат на замещение или стоимости затрат на воспроизводство улучшений. Определение стоимости прав аренды: с учетом идентичной последовательности.	Метод затруднен в использовании. Отсутствует статистическая база общей стоимости объектов недвижимости.
3	Метод распределения	Применяется для оценки застроенных земельных участков. Стоимость земельного участка находится путем умножения рыночной стоимости единого объекта недвижимости (с земельным участком) на наиболее вероятное значение доли земельного участка в стоимости единого объекта недвижимости. Определение стоимости прав аренды: с учетом аналогичной последовательности.	Метод затруднен в использовании. Отсутствует статистическая база общей стоимости объектов недвижимости.
4	Метод капитализации земельной ренты (дохода)	Применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Расчет производится путем деления земельной ренты за первый после даты проведения оценки период на определенный оценщиком коэффициент капитализации. Определение стоимости прав аренды: аналогично. Применяется метод капитализации дохода как разницы между земельной рентой и величиной арендной платы.	Метод может быть использован при наличии информации о ставках земельной ренты.
5	Метод остатка	Применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Расчет производится путем вычитания из стоимости единого объекта недвижимости (определенную с учетом чистого операционного дохода и коэффициентов капитализации) стоимости затрат на воспроизводство или замещение улучшений. Определение стоимости прав аренды: с учетом аналогичной последовательности.	Метод затруднен в использовании. Отсутствует статистическая база общей стоимости объектов недвижимости.
6	Метод предполагаемого использования	Применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Расчет стоимости земельных участков производится путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельных участков. Определение стоимости прав аренды: с учетом вышеупомянутой последовательности при оценке стоимости права аренды учитывается вероятность сохранения дохода отданного права.	Метод затруднен в использовании. Отсутствует статистическая база общей стоимости объектов недвижимости.

Обоснование выбора подходов и методов оценки рыночной стоимости объекта оценки

Метод выделения и метод распределения не использовались ввиду того, что их применение возможно при оценке полностью застроенных земельных участков.

Использование метода капитализации земельной ренты признается некорректным ввиду ограниченности данных о ценах сделок на рынке аренды земельных участков Московской и Ленинградской области для расчета чистого дохода на земельные участки.

Исполнителем (Оценщиком) проведено исследование земельного рынка Московской и Ленинградской области на предмет наличия информации о ценах сделок (предложения) с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого по основным ценообразующим факторам, в результате которого сделан вывод о применимости метода сравнения продаж при расчете стоимости оцениваемых земельных участков.

5.3 Выводы

Классификация объектов оценки для выбора подходов

Наименование класса		Характеристика	Выбор подхода
Операционные активы	неспециализированные	Неспециализированные активы- активы компании, принимающие непосредственное участие в производственной деятельности компании.	Сравнительный
	специализированные	Специализированные активы- активы компании, принимающие непосредственное участие в производственной деятельности компании. которые редко продаются (если продаются вообще) на открытом рынке иначе как в составе действующего бизнеса.	Затратный (метод остаточной стоимости замещения; Примечание: в официальном переводе МСО на русский язык DRC метод называется «Амортизированные затраты замещения» - АЗЗ), сравнительный и доходный
	специализированное торговое	Имущество с торговым потенциалом, такое, как гостиницы, бензозаправочные станции, рестораны и т.п., можно оценивать по рыночной стоимости, признавая, что в них входят активы, отличные от только земли и зданий.	Доходный
Внеоперационные активы	избыточные активы	Избыточные активы- активы излишние по сопоставлению с потребностями предприятия.	Сравнительный
	инвестиционные активы	Инвестиционные активы-активы компании, не участвующие в производственной деятельности и являющиеся предметом инвестиционной деятельности (например сдача в аренду).	Доходный

Поскольку рынок аренды земельных участков в Ленинградской области неразвит, оценщику не удалось получить информацию о возможном Потенциальном валовом доходе. Таким образом, оценщик отказался от применения доходного подхода для определения справедливой стоимости оцениваемых земельных участков.

ВЫВОДЫ

Исходя из изложенного, учитывая цель и назначение оценки, специфику оцениваемого недвижимого имущества, наличие необходимой информации и, принимая во внимание, что объектами оценки являются свободные земельные участки, а также на основании п. 24 Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденного Приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 297, на основании части VII «Подходы к оценке» Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденного Приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 г. № 611, в соответствии со ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Оценщик счел возможным и необходимым применить сравнительный подход в настоящей оценке.

6. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

6.1. Общие положения

Подход к оценке с точки зрения сравнения продаж основывается на прямом сравнении оцениваемого объекта с другими объектами недвижимости, которые были проданы или включены в реестр на продажу. Рыночная стоимость недвижимости определяется ценой, которую заплатит типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект.

В зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости в рамках сравнительного подхода 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.

Сравнительный анализ — это общий термин, используемый для обозначения процедуры, в которой применяют методы количественного и/или качественного анализа для определения показателя стоимости в сравнительном подходе. Оба метода можно использовать по отдельности или вместе.

Процедура анализа включает пять основных этапов:

1. выявление элементов сравнения, влияющих на стоимость оцениваемого типа собственности;
2. сравнение характеристик оцениваемого и сопоставляемых объектов, а также определение различий по каждому элементу сравнения. Каждую количественную поправку необходимо адекватно объяснить, чтобы третьей стороне была понятна аргументация, лежащая в основе данной поправки;
3. определение итогового значения поправки для каждого сопоставимого объекта, умножение его на цену продажи или удельную цену сопоставимого объекта для получения диапазона цен продажи или удельных цен для оцениваемого объекта.

При этом итоговое значение поправки рассчитывается как разность между общей положительной и общей отрицательной поправками;

4. сравнение всех скорректированных сопоставимых объектов и классификация их относительно оцениваемого объекта собственности по параметрам, которые превосходят оцениваемый объект, равны или уступают им;

5. проведение качественного анализа для сверки диапазона показателей стоимости с оцениваемым объектом.

Элементами сравнения называют характеристики объектов недвижимости и сделок, которые вызывают изменения стоимости на недвижимость.

Основные критерии выбора (элементов сравнения) сопоставимых объектов:

- 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.

Помимо основных (указанных) элементов сравнения, могут потребоваться и дополнительные элементы. К ним можно отнести градостроительные и природоохранные ограничения, расположение объектов в подвальных/цокольных этажах или в надземной части, расположение в отдельно стоящих зданиях или в составе зданий, наличие отдельного входа, состояние системы безопасности и т. д.

Чтобы привести объекты сравнения к образцу, исследуемому на дату оценки, требуется выполнить корректировки стоимости объекта сравнения по каждой позиции элементов сравнения. При этом корректировка может применяться либо к общей цене (стоимости) либо к цене (стоимости) за единицу сравнения. Оценщик вправе использовать иную методологию расчетов и самостоятельно определять метод (методы) оценки недвижимости в рамках каждого из выбранных подходов, основываясь на принципах существенности, обоснованности, однозначности, проверяемости и достаточности. При этом в отчете об оценке необходимо привести описание выбранного оценщиком метода (методов), позволяющее пользователю отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного оценщиком метода (методов) объекту недвижимости, принципам оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки. В настоящем Отчете сравнительный подход при оценке объекта недвижимости (земельных участков) реализуется методом рыночных сравнений (сравнения продаж), который относится к количественным методам оценки.

Метод сравнения продаж (method of market comparison) - метод оценки рыночной стоимости объекта оценки, основанный на анализе рыночных цен сделок или предложений по продаже или аренде объектов, сопоставимых с оцениваемым, – аналогов, имевших место на рынке оцениваемого объекта до даты оценки. Метод базируется на принципе «спроса и предложения», в соответствии с которым цена на объект недвижимости определяется в результате взаимодействия спроса и предложения на объект в данном месте, в данное время и на данном сегменте рынка.

Метод сравнения продаж наиболее действенен для объектов недвижимости, по которым имеется достаточное количество информации о недавних сделках купли-продажи.

При отсутствии информации о ценах совершенных сделок допускается использование представленных цен предложения.

Данный метод определяет рыночную стоимость объекта на основе анализа недавних продаж сопоставимых объектов недвижимости, сходных с оцениваемым объектом по размеру, доходу, который они производят (могут производить), и использованию.

Для определения стоимости объектов недвижимости методом рыночных сравнений используется следующая последовательность действий:

1. Исследование рынка и сбор информации о сделках или предложениях по покупке или продаже объектов, аналогичных оцениваемому объекту.
2. Проверка точности и надежности собранной информации и соответствие ее рыночной конъюнктуре.
3. Выбор типичных для рынка оцениваемого объекта единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по выбранной единице.
4. Сравнение сопоставимых объектов-аналогов с оцениваемой недвижимостью (объектом оценки) с использованием элементов сравнения и внесение поправок в цену каждого объекта-аналога относительно оцениваемого объекта.
5. Сведение откорректированных значений цен объектов-аналогов, полученных в ходе их анализа, в единое значение или диапазон значений стоимости.

Несомненно, что ни один из выбранных объектов сравнения не может практически полностью соответствовать объекту оценки. Поэтому сравнению подлежат какие-то общие единицы, которые могут быть физическими или экономическими.

Математическая модель оценки объекта недвижимости с использованием метода рыночных сравнений может быть представлена в следующем виде:

$$V_{PC} = \sum_i^n \alpha_i \times V_{PCi},$$

где:

V_{PC} - рыночная стоимость объекта оценка на основе метода рыночных сравнений;

n - количество аналогов;

V_{PCi} - рыночная стоимость объекта оценка с использованием информации о цене i-го объекта-аналога;

α_i - вклад i-го объекта-аналога в стоимость объекта оценки.

Сумма вкладов равна единице:

$$\sum_i^n \alpha_i = 1.$$

Оценка рыночной стоимости объекта оценки с использованием информации о цене i -го объекта-аналога может быть представлена следующим образом :

$$V_{PCi} = P_i + \sum_j^N D_{Pij},$$

где:

P_i - цена i -го объекта-аналога;

N - количество ценообразующих факторов;

D_{Pij} - значение корректировки цены i -го объекта-аналога по j -тому ценообразующему фактору в денежном выражении.

Выбор единицы сравнения

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.

Таким образом, выбор единицы сравнения определяется, как правило, типом недвижимости.

Здания и помещения, как правило, сравнивают на основе цены за квадратный метр общей площади. Земельные участки (землеотводы) сельскохозяйственного назначения обычно сравнивают на основе цены за 1 гектар (Га), для индивидуального жилищного строительства и для малоэтажного жилого строительства обычно сравнивают на основе цены за сотку общей площади (1 сотка/руб.).

Так как объекты-аналоги различны по площади, для корректного расчета в качестве единицы сравнения была принята стоимость единицы общей площади участка, то есть анализировались цены участков, приходящиеся на 1 сотку (100 кв. метров).

Порядок оценки

- Исследование рынка с целью сбора информации о совершенных сделках, котировках, предложениях по продаже объектов недвижимости, аналогичных объекту оценки.
- Сравнение оцениваемого объекта и отобранных аналогичных объектов, проданных и продающихся на рынке по отдельным элементам, корректировка цен объектов-аналогов.
- Установление стоимости оцениваемого объекта путем анализа сравнительных характеристик и сведения их к одному стоимостному показателю.

Анализ предложений и сделок, проводимых на земельном рынке в апреле 2019 года проводился с использованием различных информационных порталов (Winner), а также с использованием баз данных сети Internet (www.avito.ru, www.cian.ru, www.arn.ru, www.russianrealty.ru, www.novosel.ru и др.) и данных, предоставленных отделами продаж риэлторских агентств Санкт-Петербурга, Ленинградской обл, Москвы, Московской обл.

В результате исследования рынка и сбора информации о сделках или предложениях по покупке или продаже объектов, аналогичных объекту оценки, получены данные о выставленных на продажу объектах-аналогах, описание которых представлено ниже.

Далее на основе предварительного анализа была подготовлена выборка наиболее близких аналогов, в стоимость которых вносились последовательные корректировки для достижения их сопоставимости с объектом оценки.

При выборе учитывались следующие показатели: юридический статус земельного участка (право собственности), категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – под ИЖС, наличие/отсутствие коммуникаций.

После внесения соответствующих корректировок рыночная стоимость земельного участка определялась как результат среднего значения скорректированных цен земельных участков объектов-аналогов.

6.2. Выбор объектов-аналогов

Критерии выбора объектов-аналогов определяются местоположением и назначением земельных участков, права на которые подлежат оценке в рамках настоящего Отчета.

Для расчета стоимости земельных участков были использованы предложения о продаже земельных участков с аналогичными параметрами, что позволяет произвести расчет стоимости оцениваемых участков сравнительным подходом, который максимально точно отражает стоимость земельных участков в анализируемом районе.

Описание объектов оценки

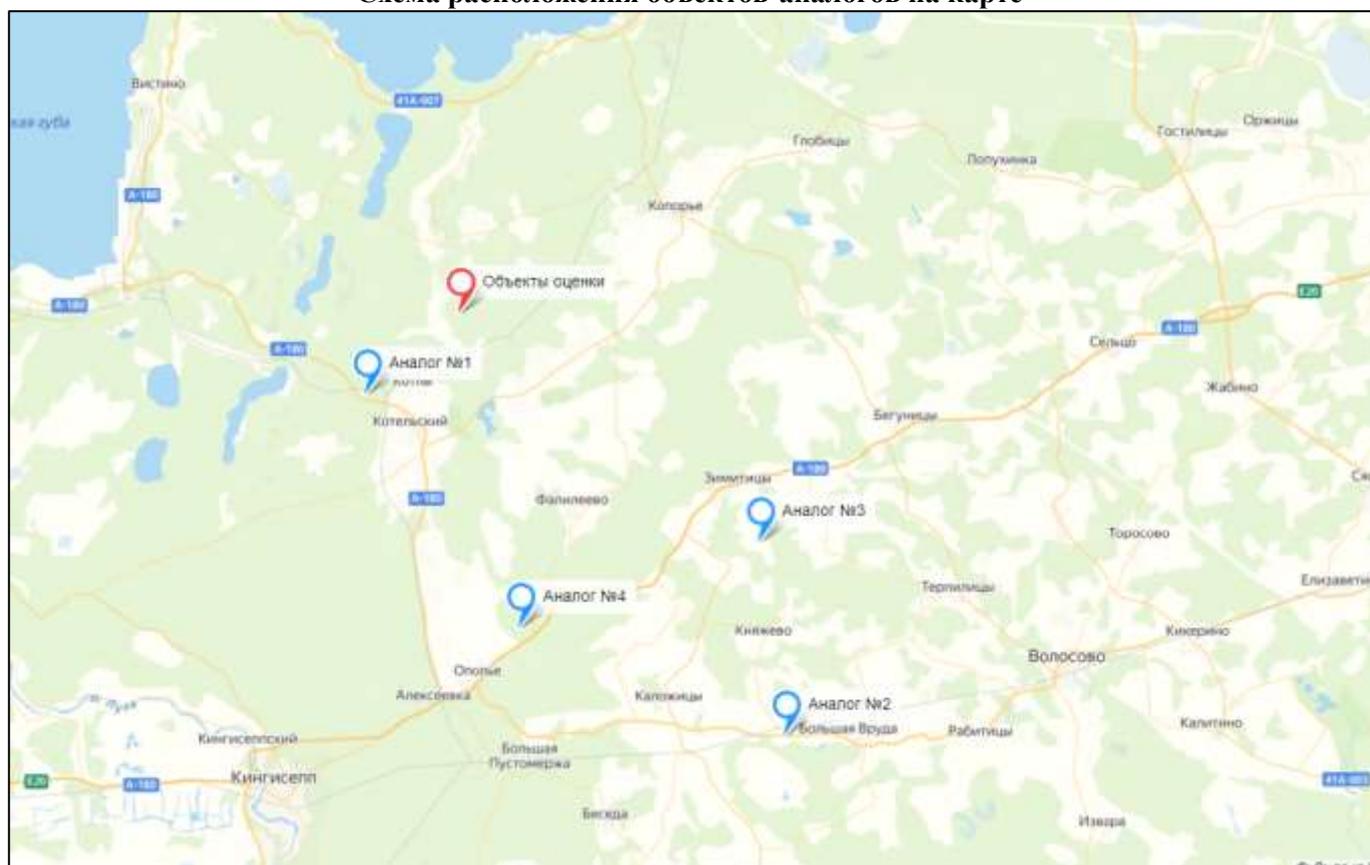
Таблица 6.1.

№	Вид Объекта оценки	Кадастровый номер	Адрес местонахождения	Площадь, кв. м
1	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	47:20:0448002:2	Ленинградская область, Кингисеппский муниципальный район.	21 326
2	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	47:20:0324002:27	Ленинградская область, Кингисеппский муниципальный район, дер. Головкино	57 686
3	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	47:20:0324002:5	Ленинградская область, Кингисеппский муниципальный район, дер. Луизино	26 046
4	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	47:20:0323002:36	Ленинградская область, Кингисеппский муниципальный район, дер. Семейское	123 706
5	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	47:20:0323002:35	Ленинградская область, Кингисеппский муниципальный район, дер. Урмизно	296 306
6	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	47:20:0323001:5	Ленинградская область, Кингисеппский муниципальный район, дер. Холодные Ручьи.	111 733
7	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	47:20:0320003:39	Ленинградская область, Кингисеппский муниципальный район, Нежновское сельское поселение	86 703
8	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	47:20:0320002:45	Ленинградская область, Кингисеппский муниципальный район	28 078
9	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	47:20:0320002:44	Ленинградская область, Кингисеппский муниципальный район, дер. Урмизно	88 152
10	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	47:20:0320002:43	Ленинградская область, Кингисеппский муниципальный район	32 607
11	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	47:20:0320002:35	Ленинградская область, Кингисеппский муниципальный район, дер. Урмизно	15 954
12	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	47:20:0000000:84	Ленинградская область, Кингисеппский муниципальный район, Нежновское сельское поселение, д. Новое Устье	19 162
13	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	47:20:0323002:32	Ленинградская область, Кингисеппский муниципальный район, дер. Урмизно	29 738

Таблица 6.2. Описание объектов-аналогов, расположенных в Кингисеппском районе Ленинградской области

Наименование	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4
Ссылка	https://www.avito.ru/kingisepp/zemelnye_uchastki/uchastok_1491_ga_snt_dnp_2317076694	https://spb.cian.ru/sale/suburban/238556277/	https://spb.cian.ru/sale/suburban/209601205/	https://www.avito.ru/kingisepp/zemelnye_uchastki/uchastok_6.8_ga_snt_dnp_182655485
Контакты	(958) 602-48-12	(968) 192-46-11 (968) 187-57-68	(952) 227-30-84	(981) 952-37-92
Дата предложения/ актуальность предложения	Октябрь 2022 г.	Октябрь 2022 г.	Октябрь 2022 г.	Октябрь 2022 г.
Адрес	Ленинградская область, Кингисеппский р-н, Котельское сельское поселение	Ленинградская область, Волосовский район, Большеврудское с/пос, Овинцево деревня	Ленинградская область, Волосовский район, Зимитицкое с/пос, Голятицы деревня	Ленинградская область, Кингисеппский р-н, Опольевское сельское поселение, д. Литизно
Вид права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Форма участка	Неправильная многоугольная	Неправильная многоугольная	Неправильная многоугольная	Неправильная многоугольная
Назначение земель	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства
Наличие/отсутствие охраны	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Наличие газоснабжения и прочих коммуникаций	коммуникации - по границе	коммуникации - по границе	коммуникации - по границе	коммуникации - по границе
Подъезд	Асфальтобетонное покрытие	Асфальтобетонное покрытие	Асфальтобетонное покрытие	Асфальтобетонное покрытие
Удобство подъезда	Удобный	Удобный	Удобный	Удобный
Общая площадь земельного участка, сот	1 237	261	1 013	700
Цена, руб.	789 506	229 000	1 000 000	800 000
Цена, руб. за 1 сот.	638	877	987	1 143

Схема расположения объектов-аналогов на карте



6.3. Расчет рыночной стоимости земельных участков

Таблица 6.3. Расчет справедливой стоимости объекта оценки №1

Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки №1	Объекты сравнения			
			1	2	3	4
Цена продажи	руб.		789 506	229 000	1 000 000	800 000
Общая площадь	сот	213,26	1 237	261	1 013	700
Местоположение						
2. Цена 1 м2 общей площади	руб./сот		638	877	987	1 143
Корректировка на торг продавца и покупателя	%		-20,00%	-20,00%	-20,00%	-20,00%
Скорректированная цена	руб./сот		510	702	790	914
Корректировка на местоположение	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот		510	702	790	914
Корректировка на разрешенное использование	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./сот		510	702	790	914
Корректировка на наличие водоема	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./сот		510	702	790	914
Корректировка на площадь	%		26,89%	2,76%	23,39%	17,34%
Скорректированная цена	руб./сот		647	721	975	1 072
Корректировка наличие или близость инженерных сетей	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот		647	721	975	1 072
Общая валовая коррекция (сумма корректировок по модулю)			46,89%	22,76%	43,39%	37,34%
Коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки)			2,13	4,39	2,30	2,68
Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия			18,52%	38,17%	20,00%	23,30%
Стоимость единицы площади земельного участка, руб./сот			839,81			
Справедливая стоимость	руб.		179 098			

Таблица 6.4. Расчёт справедливой стоимости объекта оценки №2

Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки №2	Объекты сравнения			
			1	2	3	4
Цена продажи	руб.		789 506	229 000	1 000 000	800 000
Общая площадь	сот	576,86	1 237	261	1 013	700
Местоположение						
2. Цена 1 м2 общей площади	руб./сот		638	877	987	1 143
Корректировка на торг продавца и покупателя	%		-20,00%	-20,00%	-20,00%	-20,00%
Скорректированная цена	руб./сот		510	702	790	914
Корректировка на местоположение	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот		510	702	790	914
Корректировка на разрешенное использование	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./сот		510	702	790	914
Корректировка на наличие водоема	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./сот		510	702	790	914
Корректировка на площадь	%		10,98%	-10,12%	7,92%	2,63%
Скорректированная цена	руб./сот		566	631	853	938
Корректировка наличие или близость инженерных сетей	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот		566	631	853	938
Общая валовая коррекция (сумма корректировок по модулю)			30,98%	30,12%	27,92%	22,63%
Коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки)			3,23	3,32	3,58	4,42
Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия			22,20%	22,82%	24,60%	30,38%
Стоимость единицы площади земельного участка, руб./сот			764,45			
Справедливая стоимость	руб.		440 981			

Таблица 6.5. Расчёт справедливой стоимости объекта оценки №3

Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки №3	Объекты сравнения			
			1	2	3	4
Цена продажи	руб.		789 506	229 000	1 000 000	800 000
Общая площадь	сот	260,46	1 237	261	1 013	700
Местоположение						
2. Цена 1 м2 общей площади	руб./сот		638	877	987	1 143
Корректировка на торг продавца и покупателя	%		-20,00%	-20,00%	-20,00%	-20,00%
Скорректированная цена	руб./сот		510	702	790	914
Корректировка на местоположение	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот		510	702	790	914
Корректировка на разрешенное использование	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./сот		510	702	790	914
Корректировка на наличие водоема	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./сот		510	702	790	914
Корректировка на площадь	%		23,48%	0,00%	20,07%	14,19%
Скорректированная цена	руб./сот		630	702	949	1 044
Корректировка наличие или близость инженерных сетей	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот		630	702	949	1 044
Общая валовая коррекция (сумма корректировок по модулю)			43,48%	20,00%	40,07%	34,19%
Коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки)			2,30	5,00	2,50	2,92
Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия			18,08%	39,31%	19,65%	22,96%
Стоимость единицы площади земельного участка, руб./сот			816,04			
Справедливая стоимость	руб.		212 546			

Таблица 6.6. Расчёт справедливой стоимости объекта оценки №4

Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки №4	Объекты сравнения			
			1	2	3	4
Цена продажи	руб.		789 506	229 000	1 000 000	800 000
Общая площадь	сот	1 237,06	1 237	261	1 013	700
Местоположение						
2. Цена 1 м2 общей площади	руб./сот		638	877	987	1 143
Корректировка на торг продавца и покупателя	%		-20,00%	-20,00%	-20,00%	-20,00%
Скорректированная цена	руб./сот		510	702	790	914
Корректировка на местоположение	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот		510	702	790	914
Корректировка на разрешенное использование	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./сот		510	702	790	914
Корректировка на наличие водоема	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./сот		510	702	790	914
Корректировка на площадь	%		0,00%	-19,02%	-2,76%	-7,53%
Скорректированная цена	руб./сот		510	568	768	845
Корректировка наличие или близость инженерных сетей	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот		510	568	768	845
Общая валовая коррекция (сумма корректировок по модулю)			20,00%	39,02%	22,76%	27,53%
Коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки)			5,00	2,56	4,39	3,63
Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия			32,09%	16,43%	28,18%	23,30%
Стоимость единицы площади земельного участка, руб./сот			670,29			
Справедливая стоимость	руб.		829 189			

Таблица 6.7. Расчёт справедливой стоимости объекта оценки №5

Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки №5	Объекты сравнения			
			1	2	3	4
Цена продажи	руб.		789 506	229 000	1 000 000	800 000
Общая площадь	сот	2 963,06	1 237	261	1 013	700
Местоположение						
2. Цена 1 м2 общей площади	руб./сот		638	877	987	1 143
Корректировка на торг продавца и покупателя	%		-20,00%	-20,00%	-20,00%	-20,00%
Скорректированная цена	руб./сот		510	702	790	914
Корректировка на местоположение	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот		510	702	790	914
Корректировка на разрешенное использование	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./сот		510	702	790	914
Корректировка на наличие водоема	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./сот		510	702	790	914
Корректировка на площадь	%		-10,98%	-27,91%	-13,44%	-17,69%
Скорректированная цена	руб./сот		454	506	684	752
Корректировка наличие или близость инженерных сетей	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот		454	506	684	752
Общая валовая коррекция (сумма корректировок по модулю)			30,98%	47,91%	33,44%	37,69%
Коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки)			3,23	2,09	2,99	2,65
Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия			29,47%	19,07%	27,28%	24,18%
Стоимость единицы площади земельного участка, руб./сот			598,72			
Справедливая стоимость	руб.		1 774 043			

Таблица 6.8. Расчёт справедливой стоимости объекта оценки №6

Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки №6	Объекты сравнения			
			1	2	3	4
Цена продажи	руб.		789 506	229 000	1 000 000	800 000
Общая площадь	сот	1 117,33	1 237	261	1 013	700
<i>Местоположение</i>						
2. Цена 1 м2 общей площади	руб./сот		638	877	987	1 143
Корректировка на торг продавца и покупателя	%		-20,00%	-20,00%	-20,00%	-20,00%
Скорректированная цена	руб./сот		510	702	790	914
Корректировка на местоположение	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот		510	702	790	914
Корректировка на разрешенное использование	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./сот		510	702	790	914
Корректировка на наличие водоема	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./сот		510	702	790	914
Корректировка на площадь	%		1,52%	-17,79%	-1,29%	-6,13%
Скорректированная цена	руб./сот		518	577	780	858
Корректировка наличие или близость инженерных сетей	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот		518	577	780	858
Общая валовая коррекция (сумма корректировок по модулю)			21,52%	37,79%	21,29%	26,13%
Коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки)			4,65	2,65	4,70	3,83
Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия			29,37%	16,74%	29,69%	24,19%
Стоимость единицы площади земельного участка, руб./сот			687,86			
Справедливая стоимость	руб.		768 567			

Таблица 6.9. Расчёт справедливой стоимости объекта оценки №7

Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки №7	Объекты сравнения			
			1	2	3	4
Цена продажи	руб.		789 506	229 000	1 000 000	800 000
Общая площадь	сот	867,03	1 237	261	1 013	700
Местоположение						
2. Цена 1 м2 общей площади	руб./сот		638	877	987	1 143
Корректировка на торг продавца и покупателя	%		-20,00%	-20,00%	-20,00%	-20,00%
Скорректированная цена	руб./сот		510	702	790	914
Корректировка на местоположение	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот		510	702	790	914
Корректировка на разрешенное использование	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./сот		510	702	790	914
Корректировка на наличие водоема	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./сот		510	702	790	914
Корректировка на площадь	%		4,92%	-15,03%	2,03%	-2,98%
Скорректированная цена	руб./сот		535	596	806	887
Корректировка наличие или близость инженерных сетей	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот		535	596	806	887
Общая валовая коррекция (сумма корректировок по модулю)			24,92%	35,03%	22,03%	22,98%
Коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки)			4,01	2,85	4,54	4,35
Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия			25,46%	18,10%	28,83%	27,62%
Стоимость единицы площади земельного участка, руб./сот			721,45			
Справедливая стоимость	руб.		625 519			

Таблица 6.10. Расчёт справедливой стоимости объекта оценки №8

Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки №8	Объекты сравнения			
			1	2	3	4
Цена продажи	руб.		789 506	229 000	1 000 000	800 000
Общая площадь	сот	280,78	1 237	261	1 013	700
Местоположение						
2. Цена 1 м2 общей площади	руб./сот		638	877	987	1 143
Корректировка на торг продавца и покупателя	%		-20,00%	-20,00%	-20,00%	-20,00%
Скорректированная цена	руб./сот		510	702	790	914
Корректировка на местоположение	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот		510	702	790	914
Корректировка на разрешенное использование	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./сот		510	702	790	914
Корректировка на наличие водоема	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./сот		510	702	790	914
Корректировка на площадь	%		22,16%	-1,07%	18,78%	12,96%
Скорректированная цена	руб./сот		623	694	938	1 032
Корректировка наличие или близость инженерных сетей	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот		623	694	938	1 032
Общая валовая коррекция (сумма корректировок по модулю)			42,16%	21,07%	38,78%	32,96%
Коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки)			2,37	4,75	2,58	3,03
Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия			18,62%	37,31%	20,27%	23,80%
Стоимость единицы площади земельного участка, руб./сот			810,68			
Справедливая стоимость	руб.		227 623			

Таблица 6.11. Расчет справедливой стоимости объекта оценки №9

Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки №9	Объекты сравнения			
			1	2	3	4
Цена продажи	руб.		789 506	229 000	1 000 000	800 000
Общая площадь	сот	881,52	1 237	261	1 013	700
Местоположение						
2. Цена 1 м2 общей площади	руб./сот		638	877	987	1 143
Корректировка на торг продавца и покупателя	%		-20,00%	-20,00%	-20,00%	-20,00%
Скорректированная цена	руб./сот		510	702	790	914
Корректировка на местоположение	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот		510	702	790	914
Корректировка на разрешенное использование	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./сот		510	702	790	914
Корректировка на наличие водоема	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./сот		510	702	790	914
Корректировка на площадь	%		4,73%	-15,18%	1,84%	-3,15%
Скорректированная цена	руб./сот		534	595	805	885
Корректировка наличие или близость инженерных сетей	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот		534	595	805	885
Общая валовая коррекция (сумма корректировок по модулю)			24,73%	35,18%	21,84%	23,15%
Коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки)			4,04	2,84	4,58	4,32
Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия			25,60%	18,00%	29,02%	27,38%
Стоимость единицы площади земельного участка, руб./сот			719,73			
Справедливая стоимость	руб.		634 456			

Таблица 6.12. Расчёт справедливой стоимости объекта оценки №10

Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки №10	Объекты сравнения			
			1	2	3	4
Цена продажи	руб.		789 506	229 000	1 000 000	800 000
Общая площадь	сот	326,07	1 237	261	1 013	700
Местоположение						
2. Цена 1 м2 общей площади	руб./сот		638	877	987	1 143
Корректировка на торг продавца и покупателя	%		-20,00%	-20,00%	-20,00%	-20,00%
Скорректированная цена	руб./сот		510	702	790	914
Корректировка на местоположение	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот		510	702	790	914
Корректировка на разрешенное использование	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./сот		510	702	790	914
Корректировка на наличие водоема	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./сот		510	702	790	914
Корректировка на площадь	%		19,70%	-3,07%	16,39%	10,68%
Скорректированная цена	руб./сот		610	680	919	1 012
Корректировка наличие или близость инженерных сетей	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот		610	680	919	1 012
Общая валовая коррекция (сумма корректировок по модулю)			39,70%	23,07%	36,39%	30,68%
Коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки)			2,52	4,33	2,75	3,26
Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия			19,60%	33,67%	21,38%	25,35%
Стоимость единицы площади земельного участка, руб./сот			801,54			
Справедливая стоимость	руб.		261 358			

Таблица 6.13. Расчёт справедливой стоимости объекта оценки №11

Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки №11	Объекты сравнения			
			1	2	3	4
Цена продажи	руб.		789 506	229 000	1 000 000	800 000
Общая площадь	сот	159,54	1 237	261	1 013	700
Местоположение						
2. Цена 1 м2 общей площади	руб./сот		638	877	987	1 143
Корректировка на торг продавца и покупателя	%		-20,00%	-20,00%	-20,00%	-20,00%
Скорректированная цена	руб./сот		510	702	790	914
Корректировка на местоположение	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот		510	702	790	914
Корректировка на разрешенное использование	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./сот		510	702	790	914
Корректировка на наличие водоема	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./сот		510	702	790	914
Корректировка на площадь	%		32,01%	6,90%	28,36%	22,07%
Скорректированная цена	руб./сот		673	750	1 014	1 116
Корректировка наличие или близость инженерных сетей	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот		673	750	1 014	1 116
Общая валовая коррекция (сумма корректировок по модулю)			52,01%	26,90%	48,36%	42,07%
Коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки)			1,92	3,72	2,07	2,38
Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия			19,03%	36,87%	20,52%	23,59%
Стоимость единицы площади земельного участка, руб./сот			875,93			
Справедливая стоимость	руб.		139 746			

Таблица 6.14. Расчёт справедливой стоимости объекта оценки №12

Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки №12	Объекты сравнения			
			1	2	3	4
Цена продажи	руб.		789 506	229 000	1 000 000	800 000
Общая площадь	сот	191,62	1 237	261	1 013	700
Местоположение						
2. Цена 1 м2 общей площади	руб./сот		638	877	987	1 143
Корректировка на торг продавца и покупателя	%		-20,00%	-20,00%	-20,00%	-20,00%
Скорректированная цена	руб./сот		510	702	790	914
Корректировка на местоположение	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот		510	702	790	914
Корректировка на разрешенное использование	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./сот		510	702	790	914
Корректировка на наличие водоема	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./сот		510	702	790	914
Корректировка на площадь	%		28,79%	4,29%	25,23%	19,09%
Скорректированная цена	руб./сот		657	732	989	1 088
Корректировка наличие или близость инженерных сетей	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот		657	732	989	1 088
Общая валовая коррекция (сумма корректировок по модулю)			48,79%	24,29%	45,23%	39,09%
Коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки)			2,05	4,12	2,21	2,56
Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия			18,74%	37,66%	20,20%	23,40%
Стоимость единицы площади земельного участка, руб./сот			853,16			
Справедливая стоимость	руб.		163 483			

Таблица 6.15. Расчёт справедливой стоимости объекта оценки №13

Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки №13	Объекты сравнения			
			1	2	3	4
Цена продажи	руб.		789 506	229 000	1 000 000	800 000
Общая площадь	сот	297,38	1 237	261	1 013	700
Местоположение						
2. Цена 1 м2 общей площади	руб./сот		638	877	987	1 143
Корректировка на торг продавца и покупателя	%		-20,00%	-20,00%	-20,00%	-20,00%
Скорректированная цена	руб./сот		510	702	790	914
Корректировка на местоположение	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот		510	702	790	914
Корректировка на разрешенное использование	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./сот		510	702	790	914
Корректировка на наличие водоема	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./сот		510	702	790	914
Корректировка на площадь	%		21,21%	-1,84%	17,86%	12,08%
Скорректированная цена	руб./сот		618	689	931	1 024
Корректировка наличие или близость инженерных сетей	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот		618	689	931	1 024
Общая валовая коррекция (сумма корректировок по модулю)			41,21%	21,84%	37,86%	32,08%
Коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки)			2,43	4,58	2,64	3,12
Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия			19,03%	35,87%	20,67%	24,43%
Стоимость единицы площади земельного участка, руб./сот			807,35			
Справедливая стоимость	руб.		240 090			

Обоснование внесения необходимых корректировок в стоимость объектов-аналогов

Для расчета и внесения корректировок (поправок) используется множество различных методов, которые можно объединить в две группы:

- количественные;
- качественные.

Отличаются эти группы соотношением количества ценообразующих факторов и количества аналогов, используемых для оценки.

Оценщик может использовать как количественные поправки, так и качественный анализ в ходе сравнительного анализа. Обычно количественные поправки делают до проведения качественного анализа. Оценочные отчеты, включающие качественный анализ, часто требуют более широкой аргументации.

Для расчета и внесения поправок используется множество различных методов, среди которых можно выделить следующие:

- методы, основанные на анализе парных продаж;
- экспертные методы расчета и внесения поправок;
- статистические методы (на основе корреляционно-регрессионного анализа).

Определение поправок и порядок их внесения

Вид права

Разница между оцениваемым объектом и сопоставимыми объектами, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Так, право аренды и право собственности имеют различную стоимость.

Имущественное право на объекты-аналоги – собственность. Вид права на оцениваемые земельные участки также право собственности - введение поправки не требуется.

Корректировка на категорию и разрешенное использование земельного участка

Категория земельного участка и вид разрешенного использования элементов объекта оценки и объектов-аналогов аналогичны (категория земель — "земли сельскохозяйственного назначения", разрешенный вид использования — для ведения сельского хозяйства— корректировка не требуется.

Корректировка на наличие обременений

Корректировка вносится при отягощении прав покупателя залогом или долгосрочной арендой. Также учитываются правовые и градостроительные ограничения по виду использования и застройке земельного участка.

Оцениваемые земельные участки, как и объекты-аналоги пригодны для использования под строительство объектов сельскохозяйственного назначения, а возможные публичные сервитуты фактически не способны повлиять на их рыночную стоимость, поэтому корректировка на наличие обременений не использовалась.

Корректировка на время предложения

Корректировка на время предложения производится в случае, если дата предложения объекта-аналога не совпадает с датой оценки.

Поскольку период предложения объектов-аналогов близок к дате оценки, корректировка на время предложения не вносилась.

Корректировка на рыночные условия

Рыночные условия для объекта оценки и объектов-аналогов одинаковы, поэтому корректировка на рыночные условия не использовалась.

Местоположение – ввиду того, что все объекты-аналоги подбирались с условием расположения в Боровском районе и ближайших районах Московской и Ленинградской области, максимально приближенно к местоположению оцениваемых земельных участков, введение поправки нецелесообразно.

Стоимость земельных участков, расположенных близ трасс федерального и регионального значения, выше стоимости земельных участков, удаленных от оживленных трасс. В данном случае, привлекательным расположением является близость к МКАД (КАД г. Санкт-Петербурга), основной транспортной магистралью.

Ввиду того, что все объекты-аналоги подбирались с условием расположения на одинаковом расстоянии от (М)КАД, максимально приближенно к местоположению каждого оцениваемого объекта, введение поправки нецелесообразно.

Поправка на торг - это скидка с первоначальной цены предложения, которая бывает, как правило, завышена. Поскольку в качестве стоимости реализации в расчетах приняты стоимости предложений по продаже (аренде) объектов недвижимости, которые заслуживают меньшего доверия по сравнению с расчетами на основании реальных сделок, специалисты-оценщики сочли необходимым ввести указанную скидку (поправку) на торг (уторговывание).

Следует отметить, что в текущих экономических условиях России метод сравнительных продаж имеет ряд ограничений. Так, например, наиболее целесообразно осуществлять сравнение на основании

информации о ценах зарегистрированных сделок. Однако информация о реальных сделках является «закрытой» информацией. Наиболее доступными являются данные о ценах предложений на аналогичные оцениваемому объекты, выставленные на свободную продажу.

Размер корректировки рассчитан на основе статистического исследования зависимости цены на земельные участки от размера участка, представленного в «Справочнике оценщика недвижимости-2018. Земельные участки сельскохозяйственного назначения» под ред. Лейфера, Нижний Новгород 2018.

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под пашню	19.4%	17.8%	21.0%
2. Земельные участки под кормовые угодья	20.9%	18.8%	23,0%
3. Земельные участки под многолетние насаждения	19.7%	18.0%	21.5%

В качестве скидки на торг было принято среднее значение средних значений позиций №1, 2, 3, т.е. -20%.

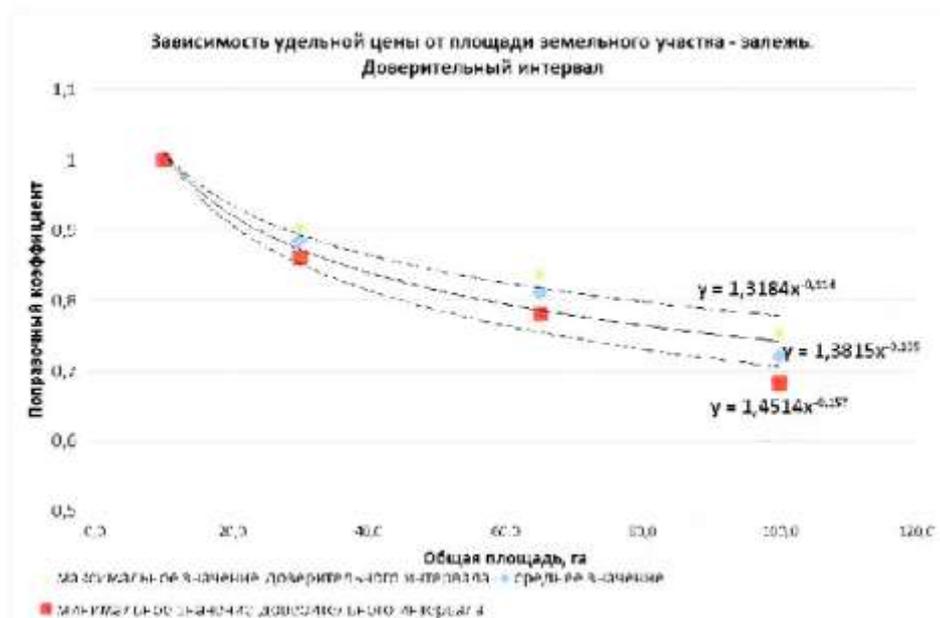
Корректировка стоимости в зависимости от размера (поправка на масштаб)

В конкретном случае введение корректировки представляется целесообразным, поскольку рассматриваются объекты-аналоги с различной площадью.

Как правило, большие по размеру земельные участки стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру участки, поэтому в цены аналогов вносились корректировки.

Размер корректировки рассчитан на основе статистического исследования зависимости цены на земельные участки от размера участка, представленного в «Справочнике оценщика недвижимости-2018. Земельные участки сельскохозяйственного назначения» под ред. Лейфера, Нижний Новгород 2018.

Эта зависимость отражена на графике, представленном ниже.



Расчет величины корректировки на площадь приведен в нижеследующих таблицах.

Расчёт корректировки на площадь для соответствующего земельного участка

Таблица 6.16.

Показатель	Объекты оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
------------	----------------	-----------	-----------	-----------	-----------

Показатель	Объекты оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Общая площадь объекта оценки №1, соток	213,26	1 237	261	1 013	700
Корректирующий коэффициент	0,670	0,528	0,652	0,543	0,571
Корректировка на общую площадь, %		26,89%	2,76%	23,39%	17,34%
Общая площадь объекта оценки №2, соток	576,86	1 237	261	1 013	700
Корректирующий коэффициент	0,586	0,528	0,652	0,543	0,571
Корректировка на общую площадь, %		10,98%	-10,12%	7,92%	2,63%
Общая площадь объекта оценки №3, соток	260,46	1 237	261	1 013	700
Корректирующий коэффициент	0,652	0,528	0,652	0,543	0,571
Корректировка на общую площадь, %		23,48%	0,00%	20,07%	14,19%
Общая площадь объекта оценки №4, соток	1 237,06	1 237	261	1 013	700
Корректирующий коэффициент	0,528	0,528	0,652	0,543	0,571
Корректировка на общую площадь, %		0,00%	-19,02%	-2,76%	-7,53%
Общая площадь объекта оценки №5, соток	2 963,06	1 237	261	1 013	700
Корректирующий коэффициент	0,470	0,528	0,652	0,543	0,571
Корректировка на общую площадь, %		-10,98%	-27,91%	-13,44%	-17,69%
Общая площадь объекта оценки №6, соток	1 117,33	1 237	261	1 013	700
Корректирующий коэффициент	0,536	0,528	0,652	0,543	0,571
Корректировка на общую площадь, %		1,52%	-17,79%	-1,29%	-6,13%
Общая площадь объекта оценки №7, соток	867,03	1 237	261	1 013	700
Корректирующий коэффициент	0,554	0,528	0,652	0,543	0,571
Корректировка на общую площадь, %		4,92%	-15,03%	2,03%	-2,98%
Общая площадь объекта оценки №8, соток	280,78	1 237	261	1 013	700
Корректирующий коэффициент	0,645	0,528	0,652	0,543	0,571
Корректировка на общую площадь, %		22,16%	-1,07%	18,78%	12,96%
Общая площадь объекта оценки №9, соток	881,52	1 237	261	1 013	700
Корректирующий коэффициент	0,553	0,528	0,652	0,543	0,571
Корректировка на общую площадь, %		4,73%	-15,18%	1,84%	-3,15%
Общая площадь объекта оценки №10, соток	326,07	1 237	261	1 013	700
Корректирующий коэффициент	0,632	0,528	0,652	0,543	0,571
Корректировка на общую площадь, %		19,70%	-3,07%	16,39%	10,68%
Общая площадь объекта оценки №11, соток	159,54	1 237	261	1 013	700
Корректирующий коэффициент	0,697	0,528	0,652	0,543	0,571
Корректировка на общую площадь, %		32,01%	6,90%	28,36%	22,07%
Общая площадь объекта оценки №12, соток	191,62	1 237	261	1 013	700
Корректирующий коэффициент	0,680	0,528	0,652	0,543	0,571

Показатель	Объекты оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Корректировка на общую площадь, %		28,79%	4,29%	25,23%	19,09%
Общая площадь объекта оценки №13, соток	297,38	1 237	261	1 013	700
Корректирующий коэффициент	0,640	0,528	0,652	0,543	0,571
Корректировка на общую площадь, %		21,21%	-1,84%	17,86%	12,08%

Зависимость для расчёта корректировки на общую площадь земельного участка выведена для земельных участков промышленного (коммерческого) назначения и показывает влияние фактора масштаба на стоимость земельного участка. Принимая во внимание то, что оцениваемые земельные участки, предполагают реализацию коммерческого проекта (например, возможное строительство коттеджного поселка), то в данном случае использование этой зависимости вполне оправданно. Поскольку для определения корректировки на данный фактор, рассчитывается относительная величина, показывающая зависимость фактора масштаба земельного участка от стоимости, оценщик счел возможным использовать в своих расчетах данные.

Корректировка на наличие коммуникаций

Большое влияние на стоимость оказывает степень развитости инфраструктуры. Так, участки на хорошо освоенных землях ценятся значительно дороже, нежели на неосвоенных. Наличие заведённых на земельный участок коммуникаций (отопление, водоснабжение, канализация, энергоснабжение) существенно влияет на его стоимость.

У объектов оценки и у объектов-аналогов коммуникации расположены по границе участка. Введение корректировки нецелесообразно.

Корректировка на качество подъездных путей

Стоимость земельных участков при прочих равных характеристиках зависит от качества подъездных дорог. Потенциальные покупатели загородной недвижимости обращают особое внимание на возможность подъезда к земельному участку. По информации перечисленных выше специалистов, стоимость земельных участков с хорошим подъездом к ним ввиду их большей востребованности по отношению к участку с грунтовой дорогой в среднем на 5% дороже.

Объект оценки и аналоги по данному фактору не отличаются – корректировка нецелесообразна.

Весовой коэффициент для каждого аналога рассчитывается по формуле:

$$V_i = \frac{1/K_i}{1/\sum_{j=1}^n K_j},$$

где:

V_i – весовой коэффициент для i-ого аналога;

K_i – общая валовая коррекция для i-ого аналога как сумма корректировок по модулю;

n – количество аналогов.

6.4. Заключение о стоимости земельных участков, рассчитанной сравнительным подходом

Таблица 6.17.

№	Наименование объекта оценки	Справедливая стоимость, полученная в рамках сравнительного подхода руб. (НДС не облагается)
1	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 47:20:0448002:2, адрес местонахождения: Ленинградская область, Кингисеппский муниципальный район, площадь кв.м: 21 326	179 098
2	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 47:20:0324002:27, адрес местонахождения: Ленинградская область, Кингисеппский муниципальный район, дер. Головкино, площадь кв.м: 57 686	440 981
3	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 47:20:0324002:5, адрес местонахождения: Ленинградская область, Кингисеппский муниципальный район, дер. Луизино, площадь кв.м: 26 046	212 546
4	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 47:20:0323002:36, адрес местонахождения: Ленинградская область, Кингисеппский муниципальный район, дер. Семейское, площадь кв.м: 123 706	829 189
5	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 47:20:0323002:35, адрес местонахождения: Ленинградская область, Кингисеппский муниципальный район, дер. Урмизно, площадь кв.м: 296 306	1 774 043

№	Наименование объекта оценки	Справедливая стоимость, полученная в рамках сравнительного подхода руб. (НДС не облагается)
6	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 47:20:0323001:5, адрес местонахождения: Ленинградская область, Кингисеппский муниципальный район, дер. Холодные Ручьи, площадь кв.м: 111 733	768 567
7	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 47:20:0320003:39, адрес местонахождения: Ленинградская область, Кингисеппский муниципальный район, Нежновское сельское поселение, площадь кв.м: 86 703	625 519
8	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 47:20:0320002:45, адрес местонахождения: Ленинградская область, Кингисеппский муниципальный район, площадь кв.м: 28 078	227 623
9	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 47:20:0320002:44, адрес местонахождения: Ленинградская область, Кингисеппский муниципальный район, дер. Урмизно, площадь кв.м: 88 152	634 456
10	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 47:20:0320002:43, адрес местонахождения: Ленинградская область, Кингисеппский муниципальный район, площадь кв.м: 32 607	261 358
11	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 47:20:0320002:35, адрес местонахождения: Ленинградская область, Кингисеппский муниципальный район, дер. Урмизно, площадь кв.м: 15 954	139 746
12	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 47:20:0000000:84, адрес местонахождения: Ленинградская область, Кингисеппский муниципальный район, Нежновское сельское поселение, д. Новое Устье, площадь кв.м: 19 162	163 483
13	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 47:20:0323002:32, адрес местонахождения: Ленинградская область, Кингисеппский муниципальный район, дер. Урмизно, площадь кв.м: 29 738	240 090
	Итого:	6 496 699

Справедливая стоимость земельных участков, входящих в состав объекта оценки, полученная на основе применения сравнительного подхода, составляет:

6 496 699 (шесть миллионов четыреста девяносто шесть тысяч шестьсот девяносто девять) рублей (НДС не облагается)

7. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

Согласование результатов оценки недвижимости, полученных с использованием различных методов и подходов, к оценке, и отражение его результатов в отчете об оценке осуществляются в соответствии с требованиями ФСО № 1 и ФСО № 3.

Согласование результата оценки - получение итоговой стоимости объекта оценки на основании результатов, полученных с помощью различных методов оценки.

В процессе согласования промежуточных результатов оценки недвижимости, полученных с применением разных подходов, следует проанализировать достоинства и недостатки этих подходов, объяснить расхождение промежуточных результатов и на основе проведенного анализа определить итоговый результат оценки недвижимости.

Возможность получения достоверной величины стоимостной оценки при корреляции результатов по каждому из подходов оценки основывается на том, что все использованные подходы отражают:

- возможность отразить действительные намерения продавца и/или потенциального покупателя;
 - качество, тип, обширность информации, на основании которой проводился анализ;
 - способность методов учесть конъюнктурные колебания и стоимость денежных средств;
 - способность учитывать специфические особенности объекта (ценообразующие факторы), влияющие на его стоимость (такие как местоположение, размер, потенциальная доходность и пр.).
- В настоящем Отчете расчет справедливой стоимости объекта оценки (земельных участков) произведен сравнительным подходом, обоснован отказ от применения затратного и доходного подходов.

Методы сравнительного подхода не учитывают будущие тенденции развития рынка, однако наиболее реально отражают ситуацию на рынке, соответствующую дате оценки, и в большей степени соответствуют типичной мотивации основных субъектов рынка. Оценка на основе сравнительного анализа продаж базируется на анализе развитого рынка предложений по купле-продаже недвижимости, поэтому реально отражает ликвидность оцениваемого недвижимого имущества при наличии большого и качественного объема информации как в конкретном случае. Исходя из изложенного, итоговая стоимость объекта оценки принимается равной стоимости, определенной в рамках сравнительного подхода.

Таблица 7.1.

№	Наименование объекта оценки	Затратный подход, руб. (НДС не облагается)	Сравнительный подход, руб. (НДС не облагается)	Доходный подход, руб. (НДС не облагается)
1	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 47:20:0448002:2, адрес местонахождения: Ленинградская область, Кингисеппский муниципальный район, площадь кв.м: 21 326	Не применялся	179 098	Не применялся
2	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 47:20:0324002:27, адрес местонахождения: Ленинградская область, Кингисеппский муниципальный район, дер. Головкино, площадь кв.м: 57 686	Не применялся	440 981	Не применялся
3	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 47:20:0324002:5, адрес местонахождения: Ленинградская область, Кингисеппский муниципальный район, дер. Луизино, площадь кв.м: 26 046	Не применялся	212 546	Не применялся
4	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 47:20:0323002:36, адрес местонахождения: Ленинградская область, Кингисеппский муниципальный район, дер. Семейское, площадь кв.м: 123 706	Не применялся	829 189	Не применялся
5	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 47:20:0323002:35, адрес местонахождения: Ленинградская область, Кингисеппский муниципальный район, дер. Урмизно, площадь кв.м: 296 306	Не применялся	1 774 043	Не применялся

№	Наименование объекта оценки	Затратный подход, руб. (НДС не облагается)	Сравнительный подход, руб. (НДС не облагается)	Доходный подход, руб. (НДС не облагается)
6	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 47:20:0323001:5, адрес местонахождения: Ленинградская область, Кингисепский муниципальный район, дер. Холодные Ручьи, площадь кв.м: 111 733	Не применялся	768 567	Не применялся
7	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 47:20:0320003:39, адрес местонахождения: Ленинградская область, Кингисепский муниципальный район, Нежновское сельское поселение, площадь кв.м: 86 703	Не применялся	625 519	Не применялся
8	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 47:20:0320002:45, адрес местонахождения: Ленинградская область, Кингисепский муниципальный район, площадь кв.м: 28 078	Не применялся	227 623	Не применялся
9	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 47:20:0320002:44, адрес местонахождения: Ленинградская область, Кингисепский муниципальный район, дер. Урмизно, площадь кв.м: 88 152	Не применялся	634 456	Не применялся
10	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 47:20:0320002:43, адрес местонахождения: Ленинградская область, Кингисепский муниципальный район, площадь кв.м: 32 607	Не применялся	261 358	Не применялся
11	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 47:20:0320002:35, адрес местонахождения: Ленинградская область, Кингисепский муниципальный район, дер. Урмизно, площадь кв.м: 15 954	Не применялся	139 746	Не применялся
12	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 47:20:0000000:84, адрес местонахождения: Ленинградская область, Кингисепский муниципальный район, Нежновское сельское поселение, д. Новое Устье, площадь кв.м: 19 162	Не применялся	163 483	Не применялся
13	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 47:20:0323002:32, адрес местонахождения: Ленинградская область, Кингисепский муниципальный район, дер. Урмизно, площадь кв.м: 29 738	Не применялся	240 090	Не применялся

Таблица 7.2.

№	Наименование объекта оценки	Справедливая стоимость, руб. (НДС не облагается)
1	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 47:20:0448002:2, адрес местонахождения: Ленинградская область, Кингисеппский муниципальный район, площадь кв.м: 21 326	179 098
2	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 47:20:0324002:27, адрес местонахождения: Ленинградская область, Кингисеппский муниципальный район, дер. Головкино, площадь кв.м: 57 686	440 981
3	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 47:20:0324002:5, адрес местонахождения: Ленинградская область, Кингисеппский муниципальный район, дер. Луизино, площадь кв.м: 26 046	212 546
4	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 47:20:0323002:36, адрес местонахождения: Ленинградская область, Кингисеппский муниципальный район, дер. Семейское, площадь кв.м: 123 706	829 189
5	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 47:20:0323002:35, адрес местонахождения: Ленинградская область, Кингисеппский муниципальный район, дер. Урмизно, площадь кв.м: 296 306	1 774 043
6	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 47:20:0323001:5, адрес местонахождения: Ленинградская область, Кингисеппский муниципальный район, дер. Холодные Ручьи, площадь кв.м: 111 733	768 567
7	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 47:20:0320003:39, адрес местонахождения: Ленинградская область, Кингисеппский муниципальный район, Нежновское сельское поселение, площадь кв.м: 86 703	625 519
8	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 47:20:0320002:45, адрес местонахождения: Ленинградская область, Кингисеппский муниципальный район, площадь кв.м: 28 078	227 623
9	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 47:20:0320002:44, адрес местонахождения: Ленинградская область, Кингисеппский муниципальный район, дер. Урмизно, площадь кв.м: 88 152	634 456
10	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 47:20:0320002:43, адрес местонахождения: Ленинградская область, Кингисеппский муниципальный район, площадь кв.м: 32 607	261 358
11	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 47:20:0320002:35, адрес местонахождения: Ленинградская область, Кингисеппский муниципальный район, дер. Урмизно, площадь кв.м: 15 954	139 746
12	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 47:20:0000000:84, адрес местонахождения: Ленинградская область, Кингисеппский муниципальный район, Нежновское сельское поселение, д. Новое Устье, площадь кв.м: 19 162	163 483
13	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 47:20:0323002:32, адрес местонахождения: Ленинградская область, Кингисеппский муниципальный район, дер. Урмизно, площадь кв.м: 29 738	240 090
	Итого:	6 496 699

6 496 699 (шесть миллионов четыреста девяносто шесть тысяч шестьсот девяносто девять) рубль (НДС не облагается)

В соответствии с пп. 6 п.2 ст. 146, и пп. 22 п. 3 ст.149 НК РФ операции по реализации земельных участков (долей в них) и жилых домов, жилых помещений, а также долей в них не признается объектом налогообложения по налогу на добавленную стоимость. В связи с этим, в настоящем Отчете стоимость земельных участков определяется без учета НДС.

8. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Таблица 8.1.

№	Наименование объекта оценки	Справедливая стоимость, руб. (НДС не облагается)
1	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 47:20:0448002:2, адрес местонахождения: Ленинградская область, Кингисеппский муниципальный район, площадь кв.м: 21 326	179 098
2	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 47:20:0324002:27, адрес местонахождения: Ленинградская область, Кингисеппский муниципальный район, дер. Головкино, площадь кв.м: 57 686	440 981
3	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 47:20:0324002:5, адрес местонахождения: Ленинградская область, Кингисеппский муниципальный район, дер. Луизино, площадь кв.м: 26 046	212 546
4	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 47:20:0323002:36, адрес местонахождения: Ленинградская область, Кингисеппский муниципальный район, дер. Семейское, площадь кв.м: 123 706	829 189
5	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 47:20:0323002:35, адрес местонахождения: Ленинградская область, Кингисеппский муниципальный район, дер. Урмизно, площадь кв.м: 296 306	1 774 043
6	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 47:20:0323001:5, адрес местонахождения: Ленинградская область, Кингисеппский муниципальный район, дер. Холодные Ручьи, площадь кв.м: 111 733	768 567
7	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 47:20:0320003:39, адрес местонахождения: Ленинградская область, Кингисеппский муниципальный район, Нежновское сельское поселение, площадь кв.м: 86 703	625 519
8	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 47:20:0320002:45, адрес местонахождения: Ленинградская область, Кингисеппский муниципальный район, площадь кв.м: 28 078	227 623
9	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 47:20:0320002:44, адрес местонахождения: Ленинградская область, Кингисеппский муниципальный район, дер. Урмизно, площадь кв.м: 88 152	634 456
10	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 47:20:0320002:43, адрес местонахождения: Ленинградская область, Кингисеппский муниципальный район, площадь кв.м: 32 607	261 358
11	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 47:20:0320002:35, адрес местонахождения: Ленинградская область, Кингисеппский муниципальный район, дер. Урмизно, площадь кв.м: 15 954	139 746
12	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 47:20:0000000:84, адрес местонахождения: Ленинградская область, Кингисеппский муниципальный район, Нежновское сельское поселение, д. Новое Устье, площадь кв.м: 19 162	163 483
13	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 47:20:0323002:32, адрес местонахождения: Ленинградская область, Кингисеппский муниципальный район, дер. Урмизно, площадь кв.м: 29 738	240 090
Итого:		6 496 699

На основании фактов, предположений и результатов проведенных исследований и расчетов, а также с учетом специфики рассматриваемого объекта, можно сделать вывод о том, что справедливая стоимость Объекта оценки составляет:

6 496 699 (шесть миллионов четыреста девяносто шесть тысяч шестьсот девяносто девять) рубль
(НДС не облагается)

В соответствии с Федеральным стандартом оценки (ФСО № 7), утвержденным Приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 г. № 611, после проведения процедуры согласования оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость.

Критериями, влияющими на диапазоны стоимости, являются: оборачиваемость объектов (частота сделок), а также развитость рынка.

**Диапазоны, в которых может лежать рыночная стоимость объекта оценки, %
(учет двух из трех критериев)**

Таблица 8.2.

		Оборачиваемость объектов (частота сделок)		
		низкая (крупные объекты коммерческой недвижимости, объекты с уникальными характеристиками)	средняя (коммерческая недвижимость среднего масштаба)	высокая (стандартные квартиры и коммерческие объекты малого масштаба)
Развитость рынка	низкая (депрессивные регионы; объекты на значительном удалении от региональных центров)	± 30	± 20	± 15
	средняя (региональные центры)	± 25	± 15	± 10
	высокая (города-миллионники, крупные городские агломерации)	± 20	± 10	± 5

Источник: практические рекомендации по определению возможных границ интервала итоговой стоимости под ред к.э.н., Первого вице-президента, Председателя Экспертного совета НП «СРОО «Экспертный совет» Лебединского В.И.

Поскольку оборачиваемость рынка в конкретном случае рассматривается как «средняя», а развитость рынка Ленинградской области как «средняя», то возможные границы интервала, в котором находится рыночная стоимость объекта оценки, принимаются на уровне ±15 (пятнадцать) процентов.

На основании фактов, предположений и результатов проведенных исследований и расчетов, с учетом специфики рассматриваемого имущества, можно сделать выводы о том, что:

**справедливая стоимость объекта оценки может находиться в интервале
(диапазоне значений стоимости) от 5 522 194 до 7 471 204 рублей.**

9. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

Настоящий Отчет об оценке представляет собой документ, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, федеральными стандартами оценки, стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является Оценщик, подготовивший Отчет, предназначенный для Заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователей отчета об оценке), содержащий подтвержденное на основе собранной информации и расчетов профессиональное суждение Оценщика относительно стоимости объекта оценки.

Подписавший данный Отчет специалист-оценщик (далее по тексту - Оценщик) на основании своих знаний и убеждений удостоверяет что:

- информация и утверждения, содержащиеся в Отчете, достоверны и корректно использованы для оценки стоимости оцениваемого объекта;
- Оценщиком осуществлено персональное изучение объекта оценки и представленных экономических показателей, профессиональной помощи в подготовке Отчета никто не оказывал;
- анализ, мнения и заключения Оценщика действительны строго в пределах допущений и ограничительных условий, и являются личными, независимыми и профессиональными;
- оценка проведена в соответствии с Кодексом этики и стандартами исполнения;
- у Оценщика не было и нет имущественного интереса к оцениваемому объекту, равно как и нет каких-либо дополнительных обязательств к Сторонам, связанным с оцениваемым объектом;
- оплата услуг Оценщика не связана с определенной итоговой величиной стоимости объекта оценки, также как, и не связана с заранее предопределенной стоимостью или стоимостью, определенной в пользу Заказчика;
- приведенные в настоящем Отчете факты, на основе которых проводился анализ, делались предположения и выводы, собраны с наибольшей степенью использования знаний и умений, и являются достоверными и не содержащими фактических ошибок;
- Оценщик, проводивший оценку и подготовивший Отчет, обладает квалификацией, соответствующей профессиональным критериям саморегулируемого общества оценщиков, что подтверждается приложенными квалификационными документами.

Специалист-оценщик:

 А.Ю. Амбаров

Генеральный директор ООО «ОМ-Консалт»:


 М.С. Сидоренко

Список использованных данных для оценки Нормативно-правовые и справочные документы

- Гражданский кодекс РФ. Ч. I - II // Федеральный закон № 15 - ФЗ от 26.01.1996 г.
- Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 г. № 136 ФЗ.
- Федеральный Закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» от 21.07.1997 г. № 122 –ФЗ с изменениями и дополнениями.
- Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ.
- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 297).
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 298).
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 299).
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» (утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611).
- Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденные Распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 г. № 568-р.
- Методические рекомендации по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков, утвержденные Распоряжением Минимущества России от 10.04.2003 г. № 1102-р.

Используемая методическая литература

- Березин Д.А. Осуществление оценочной деятельности в гражданском процессе – М.: Юрический мир. 2014. № 4.
- Дворученский В.А., Федоров А.Е. Стоимость недвижимости. – М.: Книга и бизнес, 2002.
- Габбасов Р.Г., Голубева Н.В. Недвижимость для целей налогообложения. Налоговый вестник, № 8,9, 2001.
- Грибовский С.В. Оценка стоимости недвижимости: Учебное пособие. – М.: Маросейка, 2009.
- Грибовский С.В., Сивец С.А. Математические методы оценки стоимости недвижимого имущества учеб. пособие / под ред. С.В. Грибовского, М.А. Федотовой. М.: Финансы и кредит, 2008.
- Зайцев Ю.С. Некоторые ошибки и рекомендации по их устранению при оценке недвижимости подходом сравнения продаж. - RWAY №62, 2000.
- Козырь Ю.В. Проблемы точности и неопределенности результатов деятельности // Доклад V Поволжской научно-практической конференции оценщиков «Статистические методы массовой и индивидуальной оценки. Проблемы точности и неопределенности», Н. Новгород, 2012.
- Коростелев С. П. О «прибыли предпринимателя» в затратном подходе, 2009. http://www./UserFiles/File/Guidance_materials/korostelev_zatr_podhod.doc.
- Кузнецов А.П., Генералов А.В., Ворончихин Д.В. Оценочная деятельность в арбитражном и гражданском процессе. — М.: «Автор», 2016.
- Лебединский В.И. Законодательные и методические вопросы существенности и неопределенности в оценочной деятельности // Доклад V Поволжской научно-практической конференции оценщиков «Статистические методы массовой и индивидуальной оценки. Проблемы точности и неопределенности», Н. Новгород, 2012.
- Лейфер Л.А. Требования ФСО №7 в части включения границ интервала значений итоговой стоимости. Методы обоснования и информационное обеспечение. // Доклад на конференции «Детали», Сочи, 2015.
- Методы оценки и технической экспертизы недвижимости: Симонова Н. Е., Шеина С. Г. Учебное пособие — М.: ИКЦ "МарТ"; Ростов н/Д: Издательский центр "МарТ", 2006.
- Озеров Е.С. Экономический анализ и оценка недвижимости. СПб: Изд-во «МКС», 2007. Оценка недвижимости. Учебное пособие. И.В. Гранова – М.: изд-во «Приор», 2001.
- Оценка недвижимости: учебник/под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — 2-е изд., перераб. и доп. — М.: "Финансы и статистика", 2008.
- Оценка объектов недвижимости: теоретические и практические аспекты. Под ред. В.В. Григорьева. - М.: ИНФРА-М, 1997. Учебное пособие. Одобрено и рекомендовано к изданию учебно-методическим советом Госкомимущества РФ.
- Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации/М. А. Федотова, В. Ю. Рослов, О. Н. Щербакова, А. И. Мышанов — М.: "Финансы и статистика", 2008.
- Оценка стоимости недвижимости: учебное пособие/Е. Н. Иванова. — 3-е изд., стер. — М.: КРОНУС, 2009.

Информационные источники

- Internet-ресурсы: www.izrukvruki.ru, www.kdo.ru, www.domailudi.ru, www.apartment.ru, www.miel.ru, www.foreman.ru, www.km.ru/estate, www.astet.ru, www.akp.ru, www.rway.ru, www.kvm.ru, www.akrus.ru, www.realtor.ru, www.arendator.ru и др.
- Базы данных компаний-консультантов по коммерческой недвижимости: Jones Lang LaSalle, Colliers International, Knight Frank Research, RRG (Russian Research Group) и др.
- Периодические издания: «Из Рук в Руки», «Недвижимость для бизнеса», «Столичная недвижимость», «Недвижимость и цены», «Эксперт», бюллетень RWay и т. п.
- Электронный справочник оценщика // портал «Оценщики и Эксперты» – ocenschiki-i-eksperty.ru/appraiser-handbook.
- Статьи на информационных порталах www.appraiser.ru, www.valnet.ru, www.labrate.ru и др.

Перечень использованных при проведении оценки данных

Проведение анализа и расчетов, прежде всего, основывалось на информации об объекте оценки, полученной от Заказчика и в ходе независимых исследований, проведенных Оценщиком. Предполагается, что информация, представленная Заказчиком или сторонними специалистами, является надежной и достоверной. Недостаток информации восполнялся сведениями из других источников, имеющейся базы данных Оценщика и собственным опытом Оценщика.

Перечень документов используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки:

1. Кадастровый паспорт земельного участка № 47/201/16-208907 от 29 марта 2016 г.
2. Кадастровый паспорт земельного участка № 47/201/16-209551 от 29 марта 2016 г.
3. Кадастровый паспорт земельного участка № 47/201/16-208928 от 29 марта 2016 г.
4. Кадастровый паспорт земельного участка № 47/201/16-209742 от 29 марта 2016 г.
5. Кадастровый паспорт земельного участка № 47/201/16-2089342 от 29 марта 2016 г.

6. Кадастровый паспорт земельного участка № 47/201/16-207976 от 29 марта 2016 г.
7. Кадастровый паспорт земельного участка № 47/201/16-208751 от 29 марта 2016 г.
8. Кадастровый паспорт земельного участка № 47/201/16-207997 от 29 марта 2016 г.
9. Кадастровый паспорт земельного участка № 47/201/16-207965 от 29 марта 2016 г.
10. Кадастровый паспорт земельного участка № 47/201/16-209000 от 29 марта 2016 г.
11. Кадастровый паспорт земельного участка № 47/201/16-209561 от 29 марта 2016 г.
12. Кадастровый паспорт земельного участка № 47/201/16-209377 от 29 марта 2016 г.
13. Кадастровый паспорт земельного участка № 47/201/16-208939 от 29 марта 2016 г.
14. Кадастровый паспорт земельного участка № 47/201/16-208922 от 29 марта 2016 г.
15. Кадастровый паспорт земельного участка № 47/201/16-208913 от 29 марта 2016 г.
16. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках объекта недвижимости от 24 октября 2017 г.
№ 47/000/145/2017-9035
17. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках объекта недвижимости от 24 октября 2017 г.
№ 47/000/145/2017-9026
18. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках объекта недвижимости от 24 октября 2017 г.
№ 47/000/145/2017-9040
19. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках объекта недвижимости от 24 октября 2017 г.
№ 47/000/145/2017-9047
20. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках объекта недвижимости от 25 октября 2017 г.
№ 47/000/147/2017-581
21. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках объекта недвижимости от 24 октября 2017 г.
№ 47/000/147/2017-5121
22. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках объекта недвижимости от 24 октября 2017 г.
№ 47/000/145/2017-9038
23. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках объекта недвижимости от 25 октября 2017 г.
№ 47/000/147/2017-568
24. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках объекта недвижимости от 26 октября 2017 г.
№ 47/000/147/2017-1601
25. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках объекта недвижимости от 25 октября 2017 г.
№ 47/000/147/2017-587
26. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках объекта недвижимости от 26 октября 2017 г.
№ 47/000/147/2017-1607
27. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках объекта недвижимости от 26 октября 2017 г.
№ 47/000/147/2017-1603
28. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках объекта недвижимости от 26 октября 2017 г.
№ 47/000/147/2017-1602
29. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках объекта недвижимости от 01 ноября 2017 г.
№ 47/000/147/2017-5130

Основные понятия и определения**Основные понятия, используемые в оценочной деятельности**

Согласно Федеральному Закону «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «под **рыночной стоимостью объекта оценки** понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, и когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- одна из сторон не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на продажу в форме публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме».

Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) – это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки.

Допущение – предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки.

Итоговая величина стоимости – стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

Метод проведения оценки объекта оценки – это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

К объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

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

Отчет об оценке представляет собой документ, содержащий сведения доказательственного значения, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе Федеральным стандартом оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», нормативными правовыми актами уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, а также стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет.

Первоначальная стоимость имущества - фактические затраты на приобретение или создание имущества на момент начала его использования.

Подход к оценке – это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.

Право собственности - право собственника владеть, пользоваться и распоряжаться своим имуществом. К правам собственности относятся:

- право совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц;
- право отчуждать свое имущество в собственность другим лицам;
- право передавать свои права владения, пользования и распоряжения имуществом;
- право передавать имущество в залог.

Принцип оценки имущества - основные экономические факторы, определяющие стоимость имущества.

Сделка - признание действий граждан и юридических лиц, направленных на установление, изменение или прекращение гражданских прав и обязанностей.

Согласование результатов - получение итоговой оценки имущества на основании результатов, полученных с помощью различных методов оценки.

Срок экспозиции объекта оценки рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

Цена – это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

**Термины и определения, применяемые на практике
при оценке стоимости объектов недвижимого имущества**

Аренда – правоотношение, по которому собственник передает нанимателю право пользования и исключительного владения, но не право собственности на объект, на определенное время при условии уплаты арендной платы (ренты).

Арендная ставка - цена аренды. Обычно исчисляется в рублях, реже – в долларах США, Евро за 1 кв. м в год, оплачивается в рублях по курсу ЦБ, не включает налоги.

Вторичный рынок недвижимости – рынок объектов недвижимости, которые уже имеют зарегистрированных в соответствующих государственных органах владельцев. Вторичный рынок по предложению обычно больше, чем первичный и крайне разнообразен по типам объектов и ценам.

Девелопер – предприниматель (вертикально интегрированная компания), получающий прибыль от создания строительства, реконструкции объектов недвижимости, для чего он выступает в качестве: автора идеи проекта; приобретателя земельного участка под застройку; организатора проектирования объекта (лицензированными проектантами), нанимателя заказчика, генподрядчика, риэлторов для реализации вновь созданного объекта, управляющих недвижимостью; привлекает инвестиции либо сам финансирует строительство.

Единицы сравнения - некоторые общие для всех объектов удельные или абсолютные, физические или экономические единицы измерения стоимости или арендной ставки, сопоставляемые и подвергаемые корректировке.

Застройщик - организация, на которую оформлены все правоустанавливающие документы на ведение строительства/реконструкции в границах земельного участка, находящегося в собственности или полученного на условиях долгосрочной аренды у города.

Здания - вид основных фондов по натурально-вещественному признаку, включающий архитектурно-строительные объекты, назначением которых является создание условий (защита от атмосферных явлений и пр.) для труда, жилья, социально-культурного обслуживания населения и хранения материальных ценностей.

Земельный участок – часть недвижимости в виде участка территории земли с границами, определенными в документах, выдаваемых государственными комитетами по земельным ресурсам и землеустройству.

Износ - частичная или полная утрата объектом потребительских свойств и стоимости в процессе эксплуатации, под воздействием сил природы, вследствие технического прогресса и роста производительности общественного труда. Изнашиваются все виды основных фондов. Интенсивность износа зависит от вида основных фондов, особенностей их конструкции, качества изготовления, характера и условий эксплуатации, состояния обслуживания и других факторов.

Кадастровый номер – уникальный номер, присваиваемый каждому объекту недвижимости, который сохраняется за объектом до тех пор, пока он физически и/или юридически существует как единое целое.

Капитальный ремонт – ремонт объекта недвижимости с целью восстановления исправности и работоспособности его конструкций и систем инженерного оборудования без изменения основных технико-экономических показателей объекта.

Коммерческая недвижимость – любая недвижимость, используемая её собственниками для извлечения дохода (офисные здания, торговые центры, склады, гостиницы, апартаменты, сдающиеся в аренду квартиры и т.д.).

Корректировка представляет собой операцию (часто - математическую), учитывающую разницу в стоимости между оцениваемым и сравнимым объектами, вызванную влиянием конкретного элемента сравнения. Все корректировки выполняются по принципу «от объекта сравнения к объекту оценки».

Коэффициент общих площадей – маркетинговый прием повышения арендной ставки. Заключается в прибавлении к площади блока еще и дополнительной оплачиваемой площади по той же арендной ставке. Коэффициент позволяет компенсировать «простой» площадей общего пользования: коридоры, лестничные клетки, лифтовые холлы, зону рецепции, технические помещения.

Недвижимое имущество – это физические объекты с фиксированным местоположением в пространстве и все, что неотделимо с ними связано как под поверхностью, так и над поверхностью земли или все, что является обслуживающим предметом, а также права, интересы и выгоды, обусловленные владением объектами. Под физическими объектами понимаются нерасторжимо связанные между собой земельные участки и расположенные на них строения.

Общая площадь объекта – сумма площадей (полезных, общего пользования, инженерного назначения, в том числе, технического, подвального и чердачного) всех этажей и встроенно-пристроенных помещений.

Ограничения (обременения) - наличие установленных законом или уполномоченными органами в предусмотренном законом порядке условий, запрещений, стесняющих правообладателя при осуществлении права собственности либо иных вещных прав на конкретный объект недвижимого имущества (сервитута, ипотеки, доверительного управления, аренды, ареста имущества и других).

Первичный рынок недвижимости – рынок, на котором впервые возникают и оформляются права собственности на недвижимость. Как правило, под первичным рынком понимается рынок строительства и реконструкции.

Регистрация недвижимости – совокупность технических и юридических процедур регистрации недвижимой собственности в учреждениях и документах кадастра, включая при необходимости процедуру кадастровой съемки с оформлением соответствующих документов.

Ремонт здания (сооружения, оборудования, коммуникаций, объектов жилищно-коммунального назначения) - комплекс операций по восстановлению исправности или работоспособности здания (сооружения, оборудования, коммуникаций, объектов жилищно-коммунального назначения) и восстановлению его ресурса или ресурса его составных частей.

Риэлтор (агент по недвижимости) - предприниматель, работающий в агентстве недвижимости и занимающийся различными операциями с недвижимостью.

Сервитут – право ограниченного пользования чужим объектом недвижимого имущества, например, для прохода, прокладки и эксплуатации необходимых коммуникаций и иных нужд, которые не могут быть обеспечены без установления сервитута. Сервитут как вещное право на здание, сооружение, помещение может существовать вне связи с пользованием земельным участком. Для собственника недвижимого имущества, в отношении прав которого установлен сервитут, последний выступает в качестве обременения.

Техническое состояние – совокупность подверженных изменению в эксплуатации свойств здания (сооружения), характеризуемых в определенный момент времени признаками и параметрами состояния, установленными технической документацией.

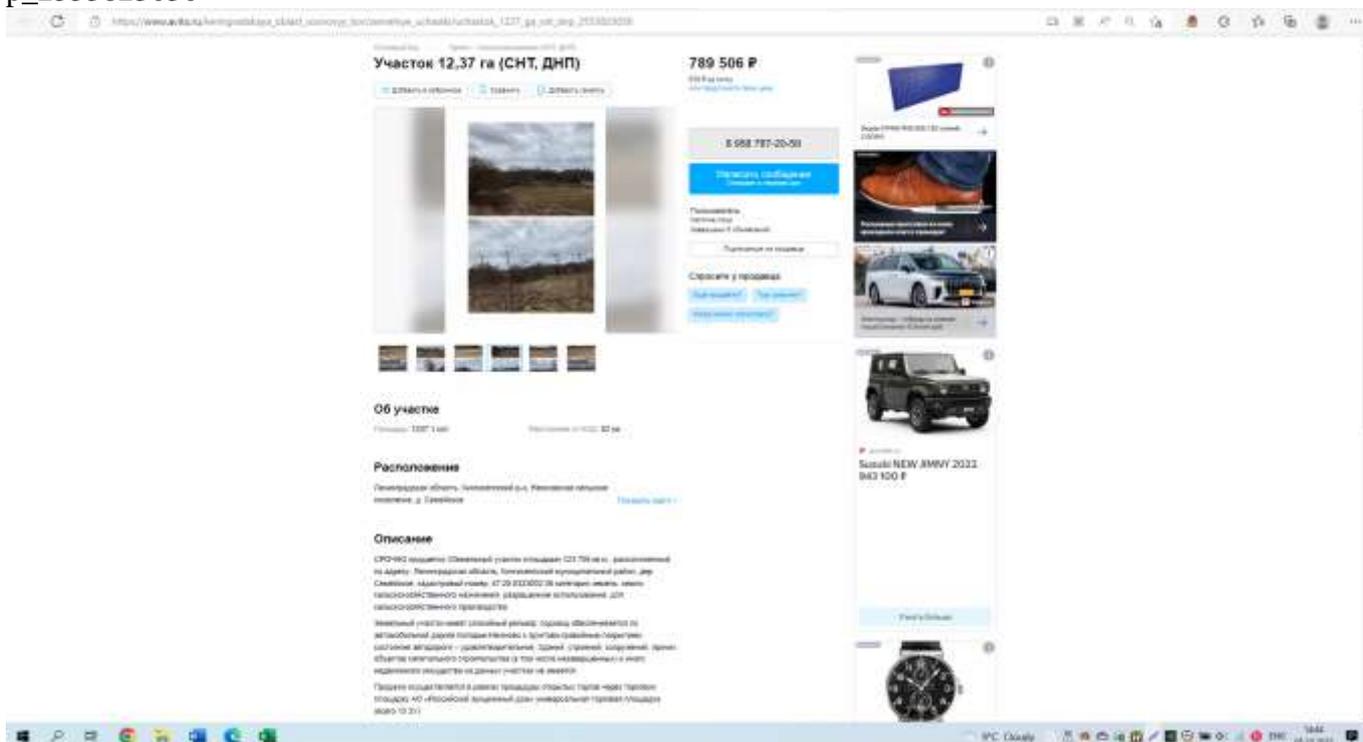
Элементами сравнения (ценообразующими факторами) называют такие характеристики объектов недвижимости и сделок, которые вызывают изменения цен или арендных ставок на недвижимость.

ПРИЛОЖЕНИЯ

Объекты-аналоги

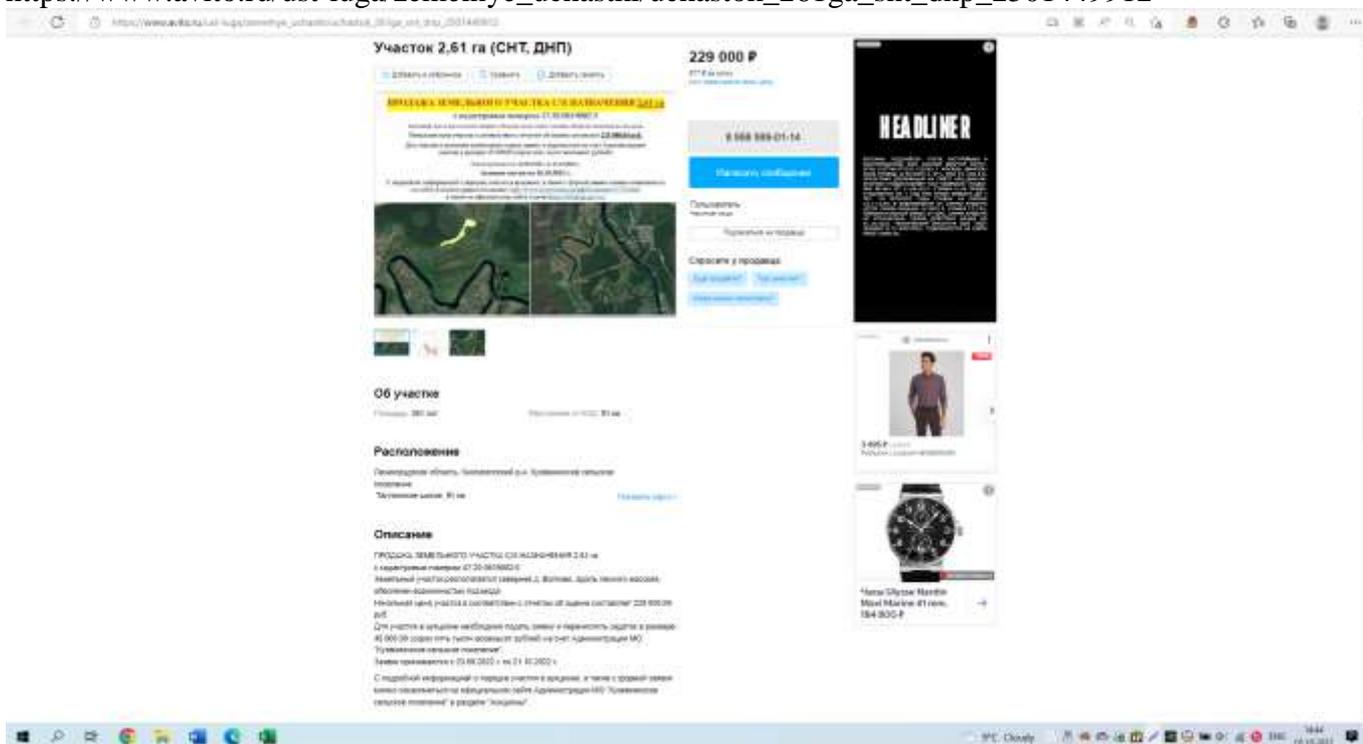
Аналог №1

https://www.avito.ru/leningradskaya_oblast_sosnovyy_bor/zemelnye_uchastki/uchastok_1237_ga_snt_dn_p_2553823030



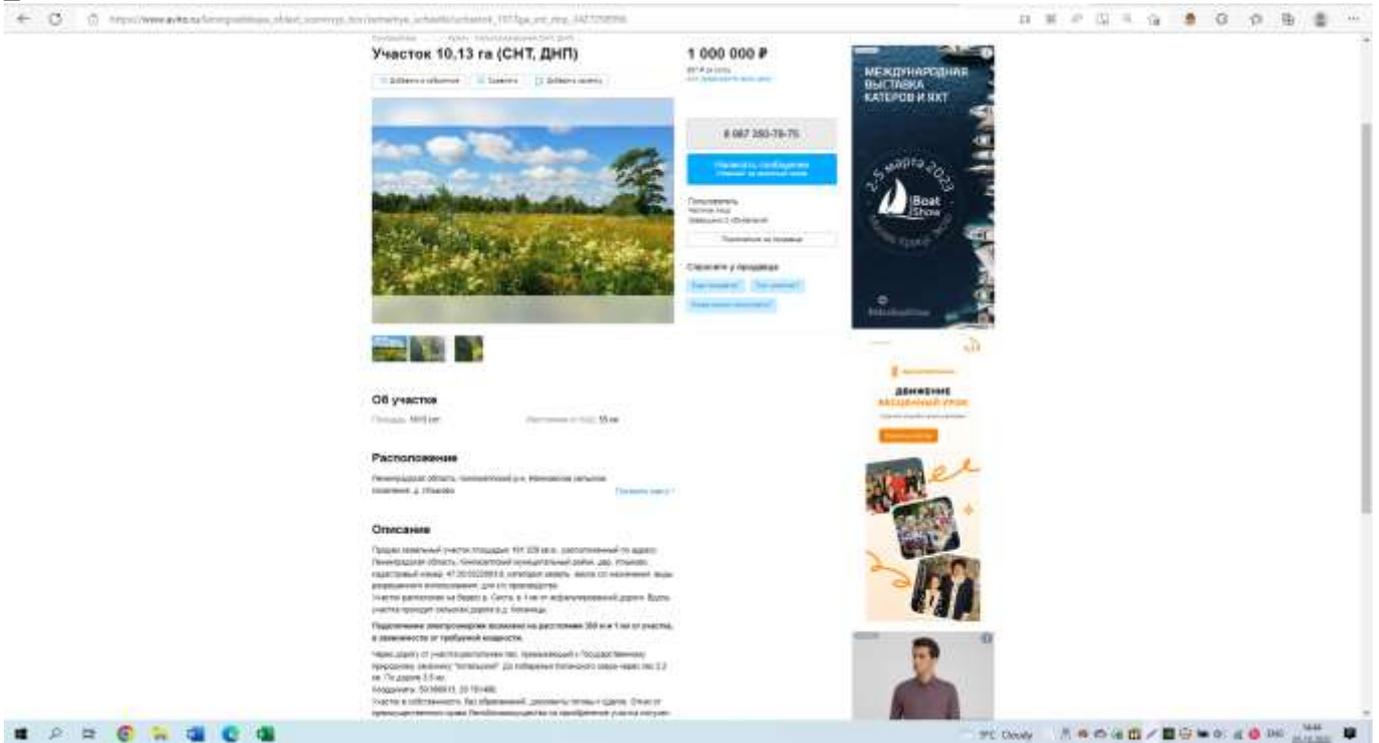
Аналог №2

https://www.avito.ru/ust-luga/zemelnye_uchastki/uchastok_261ga_snt_dnp_2501449912



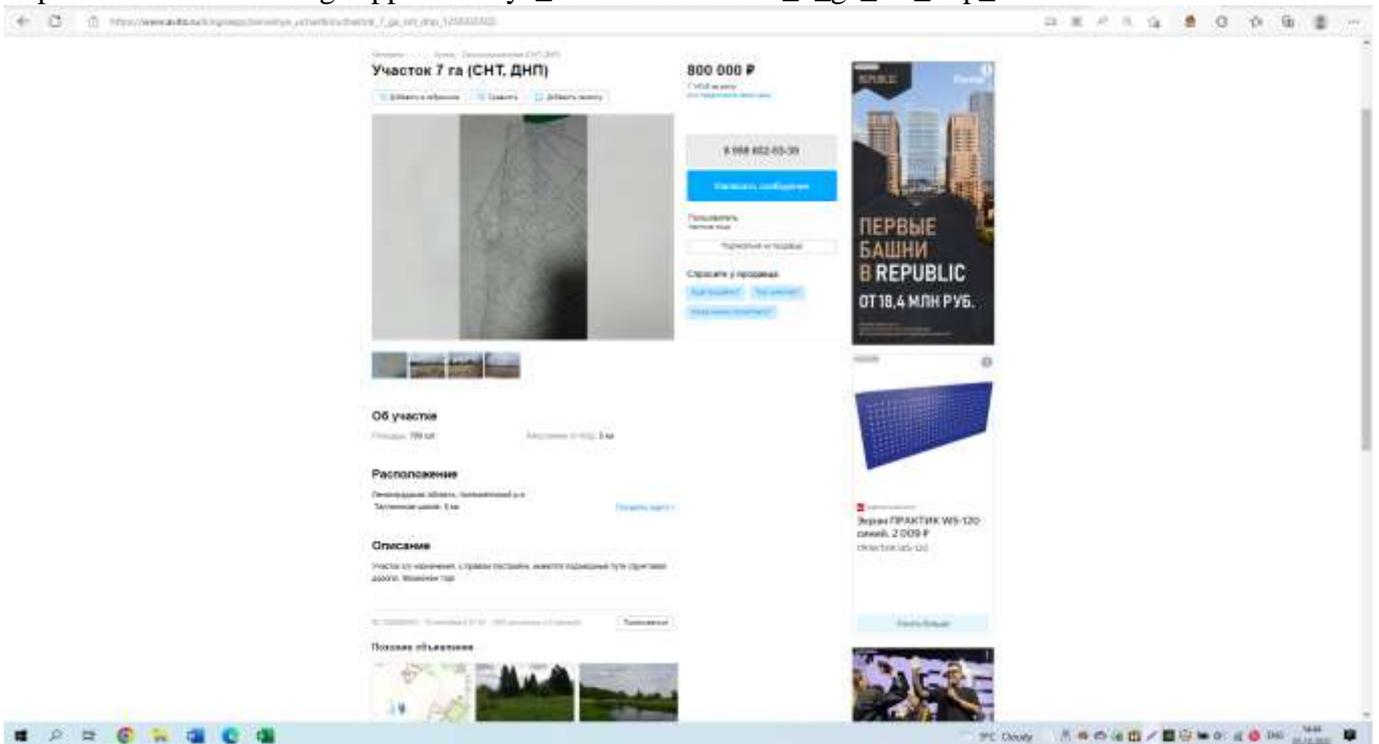
Аналог №3

https://www.avito.ru/leningradskaya_oblast_sosnovyy_bor/zemelnye_uchastki/uchastok_1013ga_snt_dnp_2427258996



Аналог №4

https://www.avito.ru/kingisepp/zemelnye_uchastki/uchastok_7_ga_snt_dnp_1258265503



Документы объекта оценки

ФИЛИАЛ ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ "ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ" ПО ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ
(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости.

На основании запроса от 20.10.2017 г., поступившего на рассмотрение 20.10.2017 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок		Идентификация участка	
Лист № _____	Раздела 1	Всего листов раздела 1: _____	Всего разделов: _____
24.10.2017	№ 47-000/145/2017-0038		Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер:	47-20/0322003-8		
Номер кадастрового квартала:	47-20/0322003		
Дата присвоения кадастрового номера:	20.01.2005		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Адрес:	Ленинградская область, Кингисеппский муниципальный район, д.во. Ильмово		
Площадь:	101328 кв. м		
Кадастровая стоимость, руб.:	640078,24		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения		
Виды разрешенного использования:	для сельскохозяйственного производства		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	Граница земельного участка не установлена в соответствии с требованиями земельного законодательства.		
Получатель выписки:	Щербакое Максим		
НАЧАЛЬНИК ОТДЕЛА ПОДГОТОВКИ СВЕДЕНИЙ ИМ		Щиблева А. С.	

М.П.

Раздел 2

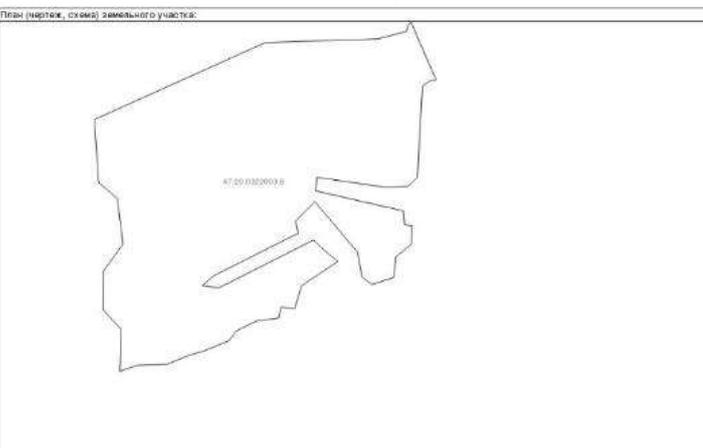
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах на объект недвижимости.

Земельный участок		Идентификация участка	
Лист № _____	Раздела 2	Всего листов раздела 2: _____	Всего разделов: _____
24.10.2017	№ 47-000/145/2017-0038		Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер:	47-20/0322003-8		
1. Владелец (правообладатель):	1.1.	Владельцы инвестиционных паев Реального закрытого паевого инвестиционного фонда "Рашин-Рентный", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев	
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Общая долевая собственность, № 47-47-18/060/2012-053 от 03.12.2012, доля в праве	
3. Документ-основание:	3.1.	сведения не предоставляются	
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
вид:	Доверительное управление, Доверительное управление		
дата государственной регистрации:	03.12.2012		
номер государственной регистрации:	47-47-18/060/2012-053		
4.1.1. срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:	с 03.12.2012 по 31.08.2027		
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:	Закрытое акционерное общество "Ирива-капитал" компания "Рашин-капитал", ИНН: 7725217596		
основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Реальным закрытым паевым инвестиционным фондом "Рашин-Рентный", зарегистрированы Федеральной службой по финансовым рынкам 02.10.2012, регистрационный №2152		
4.1.2. вид:	Часть земельного участка пл. 29066, 0 кв.м. находится в водоохранной зоне, часть земельного участка пл. 29066, 0 кв.м. находится в водоохранной зоне		
дата государственной регистрации:	30.12.2006		
номер государственной регистрации:	47-78-18/033/2006-198		
4.1.2. срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:	не определен		
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:	не определено		
основание государственной регистрации:	Кадастровый план земельного участка выписка из ГК №08/05-1-2090 от 15.11.2006г., удостоверен начальником территориального отдела по Кингисеппскому и Сланцевскому районам Управления Роснедвижимости 23.10.2006г.		
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
6. Сведения об оспаривании государственной регистрации права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют		
НАЧАЛЬНИК ОТДЕЛА ПОДГОТОВКИ СВЕДЕНИЙ ИМ		Щиблева А. С.	

М.П.

Раздел 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок		Идентификация участка	
Лист № _____	Раздела 3	Всего листов раздела 3: _____	Всего разделов: _____
24.10.2017	№ 47-000/145/2017-0038		Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер:	47-20/0322003-8		
План (чертеж, схема) земельного участка:			
			
Масштаб 1:	Условные обозначения:		
НАЧАЛЬНИК ОТДЕЛА ПОДГОТОВКИ СВЕДЕНИЙ ИМ		Щиблева А. С.	

М.П.

ФИЛИАЛ ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ "ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ" ПО ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 31.10.2017 г., поступившего на рассмотрение 31.10.2017 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок	
<small>(вид объекта недвижимости)</small>	
Лист № ____ Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : ____
Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
01.11.2017 № 47/000/147/2017-5121	
Кадастровый номер:	47:20:0323001:5
Номер кадастрового квартала:	47:20:0323001
Дата присвоения кадастрового номера:	20.01.2005
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Ленинградская область, Кингисеппский муниципальный район, дер. Холодные Ручьи
Площадь:	111733 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	578776.94
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Виды разрешенного использования:	для сельскохозяйственного производства
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Граница земельного участка не установлена в соответствии с требованиями земельного законодательства.
Получатель выписки:	Щербаков Максим

НАЧАЛЬНИК ОТДЕЛА ПОДГОТОВКИ СВЕДЕНИЙ №1		Шибаява А. С.
<small>(полное наименование должности)</small>	<small>(подпись)</small>	<small>(инициалы, фамилия)</small>

М.П.

Раздел 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах на объект недвижимости

Земельный участок		
<small>(вид объекта недвижимости)</small>		
Лист № ____ Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : ____	
Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____	
01.11.2017 № 47/000/147/2017-5121		
Кадастровый номер:	47:20:0323001:5	
1. Правообладатель (правообладатели):	Владельцы инвестиционных паев Рентного закрытого паевого инвестиционного фонда "Рацио-Рентный", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев	
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Общая долевая собственность, № 47-47-18/060/2012-092 от 03.12.2012, доля в праве .	
3. Документы-основания:	3.1. сведения не предоставляются	
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4. 4.1.1.	вид:	Доверительное управление, доверительное управление
	дата государственной регистрации:	03.12.2012
	номер государственной регистрации:	47-47-18/060/2012-092
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:	с 03.12.2012 по 31.08.2027
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:	Закрытое акционерное общество "Управляющая компания "Рацио-капитал", ИНН: 7725217596	
основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Рентным закрытым паевым инвестиционным фондом "Рацио-Рентный", зарегистрированы Федеральной службой по финансовым рынкам 02.10.2012, регистрационный №2452	
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	

НАЧАЛЬНИК ОТДЕЛА ПОДГОТОВКИ СВЕДЕНИЙ №1		Шибаява А. С.
<small>(полное наименование должности)</small>	<small>(подпись)</small>	<small>(инициалы, фамилия)</small>

М.П.

ФИЛИАЛ ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ "ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ" ПО ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ
(полное наименование органа регистрации права)

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости
На основании запроса от 26.10.2017 г., поступившего на регистрацию от 26.10.2017 г., сообщая, что согласно заявлению Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок	
№ документа выписки	
Лист № _____ Раздела 1	Всего листов раздела 1: _____ Всего разделов _____ Всего листов выписки _____
26.10.2017 № 47:000/143/2017-0040	
Кадастровый номер	47-20-0224002-5
Номер кадастрового квартала	47-20-0224002
Дата присвоения кадастрового номера	20.01.2005
Ранее присвоенный государственный учетный номер	данные отсутствуют
Адрес:	Ленинградская область, Калининский муниципальный район, д.р. Пушкино
Площадь	2004 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.	136018,20
Кадастровый номер расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости	данные отсутствуют
Категория земель:	земля сельскохозяйственного назначения
Виды разрешенного использования:	для сельскохозяйственного производства
Статус земли об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "не учтены, ранее учтены"
Объемы земли:	Граница земельного участка не установлена в соответствии с требованиями земельного законодательства
Получатель выписки	Шубина А. С.
Инициалы: ОТ ДЕЛА ПОДГОТОВКИ СВЕДЕНИЙ № _____	Шубина А. С.

М.П.

Раздел 2

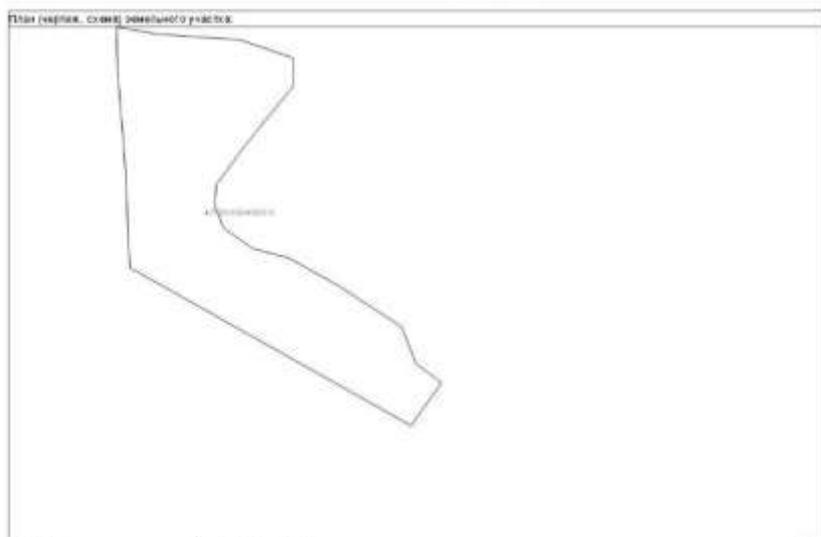
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах на объект недвижимости

Земельный участок	
№ документа выписки	
Лист № _____ Раздела 2	Всего листов раздела 2: _____ Всего разделов _____ Всего листов выписки _____
26.10.2017 № 47:000/143/2017-0040	
Кадастровый номер	47-20-0224002-5
1. Присвоения, прекращения	Сведения об инвестиционных планах Рентного открытого лицевого инвестиционного фонда "Ренто-Рентный", данные о которых устанавливаются на основании данных именных счетов владельцев инвестиционных планов в реестре владельцев инвестиционных планов и счетов для владельцев инвестиционных планов
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права	2.1. Обременение собственностью, № 47:17:19/000/2012-090 от 03.12.2012, дата в праве
3. Документ-основание	3.1. Сведения не предоставляются
4. Ограничения прав и обременения объекта недвижимости:	
4.1. Вид, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Договоры только управления, доверительного управления
4.1.1. Вид, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости	30.12.2012 47-17:19/000/2012-090 03.12.2012 по 31.08.2027
4.1.2. Основание государственной регистрации	Закрытое акционерное общество "Управляющая компания "Радас-капитал", ИНН: 7720173566 Правила доверительного управления иными закрытым типом инвестиционным фондом "Радас-Рентный", зарегистрированы Федеральной службой по финансовым рынкам 02.10.2012, регистрация №0402
5. Сведения о наличии решений об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд	данные отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа	данные отсутствуют
Инициалы: ОТ ДЕЛА ПОДГОТОВКИ СВЕДЕНИЙ № _____	Шубина А. С.

М.П.

Раздел 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения о местоположении земельного участка

Земельный участок	
№ документа выписки	
Лист № _____ Раздела 3	Всего листов раздела 3: _____ Всего разделов _____ Всего листов выписки _____
26.10.2017 № 47:000/143/2017-0040	
Кадастровый номер	47-20-0224002-5
План (чертеж, схема) земельного участка	
	
Масштаб 1:	Условные обозначения:
Инициалы: ОТ ДЕЛА ПОДГОТОВКИ СВЕДЕНИЙ № _____	Шубина А. С.

М.П.

ФИЛИАЛ ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ "ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ" ПО ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ
(филиал государственной регистрации)

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости: сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 26.10.2017 г., поступившего на рассмотрение 26.10.2017 г., сообщаем, что согласно заявке Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок	
№ объекта недвижимости	
Лист № ____ Раздела 1	Всего листов раздела 1: ____
26.10.2017 № 47/000/147/2017-1602	Всего разделов: ____
Кадастровый номер:	Всего листов выписки: ____
	47-20-0000000-84
Номер кадастрового квартала:	47-20-000000
Дата присвоения кадастрового номера:	27.05.2006
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Кадастровый номер: 84
Адрес:	устанавливается относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир: дачная. Участок находится примерно в 400 м от ориентира по направлению на юг. Почтовый адрес: ориентир: Ленинградская область, Кингисеппский муниципальный район, Нежновское сельское поселение, д. Новое Устье
Площадь:	19162 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.	98258,18
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	47-20-0000000-5910, 47-20-0000000-6287, 47-20-0000000-7103, 47-20-0000000-7194, 47-20-0000000-8548
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Виды разрешенного использования:	для сельскохозяйственного производства
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, равные учетным"
Специальные отметки:	Границы земельного участка не установлены в соответствии с требованиями земельного законодательства. Состав земельного участка 47-20-0022002-4, 47-20-0314001-27.
Получатель выписки:	Щербяков Максим

НАЧАЛЬНИК ОТДЕЛА ПОДГОТОВКИ СВЕДЕНИЙ ИИ
(подпись) Шибанова А. С.
М.П.

Раздел 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости: сведения о зарегистрированных правах на объект недвижимости

Земельный участок	
№ объекта недвижимости	
Лист № ____ Раздела 2	Всего листов раздела 2: ____
26.10.2017 № 47/000/147/2017-1602	Всего разделов: ____
Кадастровый номер:	Всего листов выписки: ____
	47-20-0000000-84
1. Правообладатель (правообладатели):	Владельцы инвестиционных паев Райтного закрытого паевого инвестиционного фонда "Рацио Райтний", данные о которых устанавливаются на основании данных учетных счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Общая долевая собственность, № 47-4718/000/2012-083 от 03.12.2012, доля в праве.
3. Документы-основания:	3.1. сведения не предоставлялись
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
4.1. А. вид:	Доверительное управление, доверительное управление
дата государственной регистрации:	03.12.2012
номер государственной регистрации:	47-4718/000/2012-083
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:	с 03.12.2012 по 31.03.2027
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:	Закрытое акционерное общество "Управляющая компания "РациоКоллэдж", ИНН: 7720217938
основание государственной регистрации:	Принято доверительно о управлении Райтным закрытым паевым инвестиционным фондом "Рацио-Рейтний", зарегистрирован Федеральной службой по финансовым рынкам 02.10.2012, регистрационный №2452
4.1. Б. вид:	Части земельного участка пл. 9199 кв. м и 9993 кв. м. находятся в водоохранной зоне, Части земельного участка пл. 5199 кв. м и 9993 кв. м. находятся в водоохранной зоне
дата государственной регистрации:	16.12.2006
номер государственной регистрации:	47-78-18/027/2006-221
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:	не определен
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:	не определено
основание государственной регистрации:	Кадастровые планы земельного участка (выписка из ГЗК № 38/06-1/2076 от 15.11.2006.), удостоверены начальником территориального межрайонного отдела по Кингисеппскому и Сланцевскому районам Управления Роснедвижимости 21.10.2006г.
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

НАЧАЛЬНИК ОТДЕЛА ПОДГОТОВКИ СВЕДЕНИЙ ИИ
(подпись) Шибанова А. С.
М.П.

Раздел 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости: описание местоположения земельного участка

Земельный участок	
№ объекта недвижимости	
Лист № ____ Раздела 3	Всего листов раздела 3: ____
26.10.2017 № 47/000/147/2017-1602	Всего разделов: ____
Кадастровый номер:	Всего листов выписки: ____
	47-20-0000000-84
План (схематич. схема) земельного участка:	
Масштаб 1:	Условные обозначения
НАЧАЛЬНИК ОТДЕЛА ПОДГОТОВКИ СВЕДЕНИЙ ИИ (подпись) Шибанова А. С.	М.П.

ФИЛИАЛ ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ "ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ" ПО ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ
(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости:

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 20.10.2017 г., поступившего на рассмотрение 20.10.2017 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок	
<small>(вид объекта недвижимости)</small>	
Лист № <u> </u> Раздела <u> 1 </u>	Всего листов раздела <u> 1 </u> : <u> </u>
Всего разделов: <u> </u>	
Всего листов выписки: <u> </u>	
20.10.2017 № 47/000/147/2017-1607	
Кадастровый номер:	47:20:0320002:43
Номер кадастрового квартала:	47:20:0320002
Дата присвоения кадастрового номера:	12.10.2006
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир деревня Урмизно. Участок находится примерно в 600 м от ориентира по направлению на северо-запад. Почтовый адрес ориентира: Ленинградская область, Кингисеппский муниципальный район
Площадь:	32607 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	168904,26
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Виды разрешенного использования:	для ведения сельскохозяйственного производства
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Граница земельного участка не установлена в соответствии с требованиями земельного законодательства.
Получатель выписки:	Щербakov Максим
НАЧАЛЬНИК ОТДЕЛА ПОДГОТОВКИ СВЕДЕНИЙ №1 <small>(полное наименование должности)</small>	Шibaeva A. C. <small>(подпись)</small>
	<small>(подпись, фамилия)</small>

М.П.

Раздел 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости:

Сведения о зарегистрированных правах на объект недвижимости

Земельный участок	
<small>(вид объекта недвижимости)</small>	
Лист № <u> </u> Раздела <u> 2 </u>	Всего листов раздела <u> 2 </u> : <u> </u>
Всего разделов: <u> </u>	
Всего листов выписки: <u> </u>	
20.10.2017 № 47/000/147/2017-1607	
Кадастровый номер:	47:20:0320002:43
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Владельцы инвестиционных паев Рентного закрытого паевого инвестиционного фонда "Радио-Рентный", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Общая долевая собственность, № 47-47-18/060/2012-086 от 03.12.2012, доля в праве .
3. Документы-основания:	3.1. сведения не предоставляются
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
4.1.1.	вид: Доверительное управление, доверительное управление
	дата государственной регистрации: 03.12.2012
	номер государственной регистрации: 47-47-18/060/2012-086
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта: с 03.12.2012 по 31.08.2027
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта: Закрытое акционерное общество "Управляющая компания "Радио-капитал", ИНН: 7725217596
	основание государственной регистрации: Правила доверительного управления Рентным закрытым паевым инвестиционным фондом "Радио-Рентный", зарегистрированы Федеральной службой по финансовым рынкам 02.10.2012, регистрационный №2452
4.1.2.	вид: Весь земельный участок находится в водоохранной зоне, Весь земельный участок находится в водоохранной зоне
	дата государственной регистрации: 16.12.2006
	номер государственной регистрации: 47-78-18/027/2006-197
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта: не определен
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта: не определено
	основание государственной регистрации: Кадастровый план земельного участка (выписка из ГЗК № 38/06-1-2063 от 15.11.2006г.), удостоверен начальником территориального межрайонного отдела по Кингисеппскому и Сланцевскому районам Управления Роснедвижимости 24.10.2006г.
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
НАЧАЛЬНИК ОТДЕЛА ПОДГОТОВКИ СВЕДЕНИЙ №1 <small>(полное наименование должности)</small>	Шibaeva A. C. <small>(подпись)</small>
	<small>(подпись, фамилия)</small>

М.П.

ФИЛИАЛ ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ "ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ" ПО ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ
(полное наименование в регистрации прав)

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости и **Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости**
На основании запроса от 20.10.2017 г., поступившего на рассмотрение 20.10.2017 г., сообщаем, что согласно выпискам Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок		реквизиты		
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1	Всего разделов	Всего листов выписки
20.10.2017	№ 47-000/147/2017-007			
Кадастровый номер:		47:20:0320002-44		
номер кадастрового квартала:	47:20:0320002			
дата провозная кадастрового номера:	12.10.2006			
Решение присвоения государственного учетного номера:	данные отсутствуют			
Адрес:	Ленинградская область, Кингисеппский муниципальный район, д.в. Урманно			
Площадь:	89152 кв. м			
Кадастровая стоимость, руб.:	456627,36			
Кадастровые номера застроенных и градежных земель на участке объекта недвижимости:	данные отсутствуют			
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения			
Виды разрешенного использования:	для ведения сельскохозяйственного производства			
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"			
Способы записи:	данные отсутствуют			
Получатель выписки:	Щербак Александр			
ИНИЦИАЛЫ ОТДЕЛА ПОДГОТОВКИ СВЕДЕНИЙ И		подпись:		Щербак А. С.
				подпись выписки

М.П.

Раздел 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости и **Сведения о зарегистрированных правах на объект недвижимости**

Земельный участок		реквизиты		
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2	Всего разделов	Всего листов выписки
20.10.2017	№ 47-000/147/2017-007			
Кадастровый номер:		47:20:0320002-44		
1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы акций открытого паевого инвестиционного фонда "Радно-Рентель", данные о которых устанавливаются на основании данных реестра счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев	
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации прав:	2.1	Общая долевая собственность, № 47-17-1/005/2012-007 от 03.12.2012, доля в поше	
3.	Документы основания:	3.1	сведения не предоставляются	
4.	Ограничения прав и обременения объекта недвижимости:	4.1.1	вид: дата государственной регистрации: номер государственной регистрации: срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:	
			Докеретельное управление, доккеретельное управление 03.12.2012 47-17-1/005/2012-007 с 02.12.2012 по 31.09.2027	
		4.1.2	вид: дата государственной регистрации: номер государственной регистрации: срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта: лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:	
			Правила доккеретельного управления паевым открытым паевым инвестиционным фондом "Радно-Рентель", зарегистрированы Федеральной службой по финансовым рынкам 02.10.2012, регистрационный номер 02-10-2012	
			Весь земельный участок находится в изъятной зоне, весь земельный участок находится в изъятной зоне	
			30.12.2006 47-18-033/2006-005 не определено не определено	
			И. Кадастровый номер земельного участка (выписка из ГК №06-00-1-2004 от 12.11.2006), удостоверяем наличием передаточного акта от отдела по Кингисеппскому и Сланцевскому районам Управления Росрегистрации от 24.10.2006.	
5.	Сведения о наличии решений об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
6.	Сведения об оспаривании государственной регистрации прав без необходимости в силу закона согласно третьему лицу, органу:	данные отсутствуют		
ИНИЦИАЛЫ ОТДЕЛА ПОДГОТОВКИ СВЕДЕНИЙ И		подпись:		Щербак А. С.
				подпись выписки

М.П.

Раздел 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости и **Описание местоположения земельного участка**

Земельный участок		реквизиты		
Лист №	Раздела 3	Всего листов раздела 3	Всего разделов	Всего листов выписки
20.10.2017	№ 47-000/147/2017-007			
Кадастровый номер:		47:20:0320002-44		
План (схематичное изображение) земельного участка				
				
Масштаб:		Масштаб обозначения:		
ИНИЦИАЛЫ ОТДЕЛА ПОДГОТОВКИ СВЕДЕНИЙ И		подпись:		Щербак А. С.
				подпись выписки

М.П.

ФИЛИАЛ ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ "ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ" ПО ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ
(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 20.10.2017 г., поступившего на рассмотрение 20.10.2017 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок	
<small>(вид объекта недвижимости)</small>	
Лист № ____ Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> ; ____ Всего разделов: ____ Всего листов выписки: ____
26.10.2017 № 47/000/147/2017-1001	
Кадастровый номер:	47:20:0320002:45
Номер кадастрового квартала:	47:20:0320002
Дата присвоения кадастрового номера:	12.10.2006
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир деревня Уризно. Участок находится примерно в 600 м от ориентира по направлению на северо-запад. Почтовый адрес ориентира: Ленинградская область, Кингисеппский муниципальный район
Площадь:	28078 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	145444.04
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Виды разрешенного использования:	для ведения сельскохозяйственного производства
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Граница земельного участка не установлена в соответствии с требованиями земельного законодательства.
Получатель выписки:	Щербakov Максим

НАЧАЛЬНИК ОТДЕЛА ПОДГОТОВКИ СВЕДЕНИЙ №1	Щербakov	Щербаква А. С.
<small>(подпись)</small>	<small>(подпись)</small>	<small>(подпись)</small>

М.П.

Раздел 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах на объект недвижимости

Земельный участок	
<small>(вид объекта недвижимости)</small>	
Лист № ____ Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> ; ____ Всего разделов: ____ Всего листов выписки: ____
26.10.2017 № 47/000/147/2017-1001	
Кадастровый номер:	47:20:0320002:45

1. Правообладатель (правообладатели):	Владельцы инвестиционных паев Рентного закрытого паевого инвестиционного фонда "Радио-Рентный", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Общая долевая собственность, № 47-47-18/060/2012-084 от 03.12.2012, доля в праве
3. Документы-основания:	3.1. сведения не предоставляются
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
4.1.1. вид:	Доверительное управление, доверительное управление
дата государственной регистрации:	03.12.2012
номер государственной регистрации:	47-47-18/060/2012-084
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:	с 03.12.2012 по 31.08.2027
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:	Закрытое акционерное общество "Управляющая компания "Радио-капитал", ИНН: 7725217596
основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Рентным закрытым паевым инвестиционным фондом "Радио-Рентный", зарегистрированы Федеральной службой по финансовым рынкам 02.10.2012, регистрационный №2452
4.1.2. вид:	Весь земельный участок находится в водоохранной зоне, Весь земельный участок находится в водоохранной зоне
дата государственной регистрации:	16.12.2006
номер государственной регистрации:	47-78-18/030/2006-191
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:	не определен
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:	не определено
основание государственной регистрации:	Кадастровый план земельного участка (выписка из ФЗК № 38/06-1-2062 от 15.11.2006г.), удостоверен начальником территориального межрайонного отдела по Кингисеппскому и Сланцевскому районам Управления Роснедвижимости 24.10.2006г.
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

НАЧАЛЬНИК ОТДЕЛА ПОДГОТОВКИ СВЕДЕНИЙ №1	Щербakov	Щербаква А. С.
<small>(подпись)</small>	<small>(подпись)</small>	<small>(подпись)</small>

М.П.

ФИЛИАЛ ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ "ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ" ПО ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ
(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 20.10.2017 г., поступившего на рассмотрение 20.10.2017 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок	
<small>(код объекта недвижимости)</small>	
Лист № _____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : _____
Всего разделов: _____	
Всего листов выписки: _____	
25.10.2017 № 47/000/147/2017-568	
Кадастровый номер:	47:20:0320003:39
Номер кадастрового квартала:	47:20:0320003
Дата присвоения кадастрового номера:	20.01.2005
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Кадастровый номер: 47:П1:01-62-01
Адрес:	Ленинградская область, Кингисеппский муниципальный район, Нежновское сельское поселение,
Площадь:	86703 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	449121.54
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют.
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Виды разрешенного использования:	для сельскохозяйственного производства
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Граница земельного участка не установлена в соответствии с требованиями земельного законодательства.
Получатель выписки:	Щербакос Максим
НАЧАЛЬНИК ОТДЕЛА ПОДГОТОВКИ СВЕДЕНИЙ №1	Шибанова А. С.
<small>(подпись)</small>	<small>(подпись)</small>

М.П.

Раздел 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах на объект недвижимости

Земельный участок	
<small>(код объекта недвижимости)</small>	
Лист № _____ Раздела 2	Всего листов раздела 2 : _____
Всего разделов: _____	
Всего листов выписки: _____	
25.10.2017 № 47/000/147/2017-568	
Кадастровый номер:	47:20:0320003:39
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Владельцы инвестиционных паев Фантного закрытого паевого инвестиционного фонда "Радио-Рентный", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Общая долевая собственность, № 47-47-18/060/2012-089 от 03.12.2012, доля в праве
3. Документы-основания:	3.1. сведения не предоставляются
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
4.1.1.	вид: Доверительное управление, доверительное управление
	дата государственной регистрации: 03.12.2012
	номер государственной регистрации: 47-47-18/060/2012-089
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта: с 03.12.2012 по 31.08.2027
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта: Закрытое акционерное общество "Управляющая компания "Радио-капитал", ИНН: 7725217596
	основание государственной регистрации: Правила доверительного управления Рентным закрытым паевым инвестиционным фондом "Радио-Рентный", зарегистрированы Федеральной службой по финансовым рынкам 02.10.2012, регистрационный №2452
4.1.2.	вид: Весь земельный участок находится в водоохранной зоне. Весь земельный участок находится в водоохранной зоне
	дата государственной регистрации: 30.12.2006
	номер государственной регистрации: 47-78-18/033/2006-203
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта: не определен
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта: не определено
	основание государственной регистрации: Кадастровый план земельного участка (выписка из ГЗК №38/06-1-2048 от 15.11.2006г.), удостоверен начальником территориального межрайонного отдела по Кингисеппскому и Сланцевскому районам Управления Роснедвижимости 20.10.2006г.
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
НАЧАЛЬНИК ОТДЕЛА ПОДГОТОВКИ СВЕДЕНИЙ №1	Шибанова А. С.
<small>(подпись)</small>	<small>(подпись)</small>

М.П.

ФИЛИАЛ ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ "ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ" ПО ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ
(полное наименование органа регистрации права)

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 31.10.2017 г., поступившего на рассмотрение 31.10.2017 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок	
(инд. объект недвижимости)	
Лист № _____ Раздела 1	Всего листов раздела 1: _____
01.11.2017 № 47/000/147/2017-5130	Всего разделов: _____
Кадастровый номер:	47:20:0323002:32
Номер кадастрового квартала:	47:20:0323002
Дата присвоения кадастрового номера:	03.10.2006
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Кадастровый номер: 32
Адрес:	Ленинградская область, Кингисеппский муниципальный район, дер. Уржизно
Площадь:	29738 +/- 150 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	154042,84
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Виды разрешенного использования:	для сельскохозяйственного производства
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Щербakov Максим

НАЧАЛЬНИК ОТДЕЛА ПОДГОТОВКИ СВЕДЕНИЙ №1 (полное наименование должности)	Щербак А. С.
--	--------------

М.П.

Раздел 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах на объект недвижимости

Земельный участок	
(инд. объект недвижимости)	
Лист № _____ Раздела 2	Всего листов раздела 2: _____
01.11.2017 № 47/000/147/2017-5130	Всего разделов: _____
Кадастровый номер:	47:20:0323002:32

1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Владелец инвестиционных паев Реинтенового закрытого паевого инвестиционного фонда "Радио-Реинтено", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Общедолевая собственность, № 47-47-18/060/2012-091 от 03.12.2012, доля в праве
3. Документ-основание:	3.1. Сведения не предоставляются
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	4.1.1. вид: Доверительное управление, доверительное управление дата государственной регистрации: 03.12.2012 номер государственной регистрации: 47-47-18/060/2012-091 срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта: с 03.12.2012 по 31.08.2027 лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта: Закрытое акционерное общество "Управляющая компания "Радио-Капитал", ИНН: 7725217596 основание государственной регистрации: Правила доверительного управления Реинтеновым закрытым паевым инвестиционным фондом "Радио-Реинтено", зарегистрированы Федеральной службой по финансовым рынкам 02.10.2012, регистрационный №2452
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

НАЧАЛЬНИК ОТДЕЛА ПОДГОТОВКИ СВЕДЕНИЙ №1 (полное наименование должности)	Щербак А. С.
--	--------------

М.П.

Раздел 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок	
(инд. объект недвижимости)	
Лист № _____ Раздела 3	Всего листов раздела 3: _____
01.11.2017 № 47/000/147/2017-5130	Всего разделов: _____
Кадастровый номер:	47:20:0323002:32

План (чертеж, схема) земельного участка:	
Масштаб 1:	Условные обозначения:
НАЧАЛЬНИК ОТДЕЛА ПОДГОТОВКИ СВЕДЕНИЙ №1 (полное наименование должности)	Щербак А. С.

М.П.

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости. Сводная об основных характеристиках объекта недвижимости. На основании запроса от 25.10.2017 г., поступившего на рассмотрение 25.10.2017 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок	
№ кадастрового квартала: 47-20-0303002	
Дата создания кадастрового номера: 03.10.2005	
Идентификационный государственный учетный номер: 47-20-0303002-05	
Адрес: Ленинградская область, Кингисеппский муниципальный район, д.п.п. Тамбово	
Площадь: 294280 кв. м	
Кадастровая стоимость, руб.: 15488538	
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости: данные отсутствуют	
Категория земель: Земли сельхозназначения	
Вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства	
Статус записи об объекте недвижимости: Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее установленные"	
Собственные сведения: Площадь земельного участка не установлена в соответствии с требованиями земельного законодательства	
Получатель выписки: Система земельного участка 47-20-0303002-04; 47-20-0303002-05	
Получатель выписки: Щербачев Максим	
Инициалы, отдела подготовки сведений №: Щербачев А. С.	

М.П.

Раздел 2

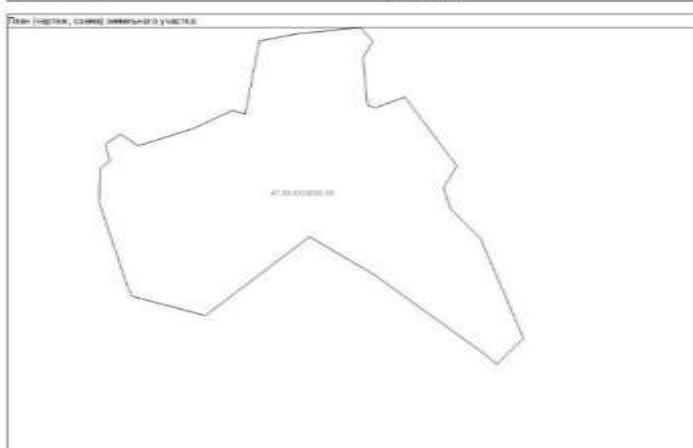
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости. Сводная об зарегистрированных правах на объект недвижимости.

Земельный участок	
№ кадастрового квартала: 47-20-0303002	
Лист №: Раздела 2	
Всего листов раздела 2: 1	
Всего разделов: 1	
Всего листов выписки: 1	
25.10.2017 № 47-000/147-2017-581	
Кадастровый номер: 47-20-0303002-05	
1. Владение (право собственности)	1.1. Владение инвестиционным паем Ретного закрытого паевого инвестиционного фонда "Рэтио-Рэтиум", доли которого устанавливаются на основании данных лицевых счетов владения инвестиционными паем в реестре инвестиционных паев и счетов данных владения инвестиционными паем
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Обременение собственности, № 47-47-18/000/2012-090 от 03.12.2012, дата в правах
3. Документ-основание:	3.1. Сведения не предоставляются
Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	
ИМГ:	Директивное управление, директивное управление
дата государственной регистрации:	03.12.2012
номер государственной регистрации:	47-47-18/000/2012-498
срок, на который установлено ограничение права и обременение объекта:	с 03.12.2012 по 31.08.2027
4.1.1. Вид, в пользу которого установлено ограничение права и обременение объекта:	Закрытие земельного участка "Управление компания "Рэтиокапитал", ИИН 7725217588
основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Ретным закрытым паевым инвестиционным фондом "Рэтио-Рэтиум", зарегистрированы Федеральной службой по финансовым рынкам 02.10.2012, регистрационный №0452
4. Часть земельного участка, кв. (кв.2, кв.13557, кв.29450, кв.м. - находится в кадастровой зоне, кв. 14678, кв. -13905, кв.м. - находится в охранный зоне некадастрового участка, часть земельного участка: кв. (кв.2, кв.13557, кв.29450), кв.м. - находится в кадастровой зоне, кв. (кв.14678, кв. -13905, кв.м. - находится в охранный зоне некадастрового участка)	
4.1.2. Вид, в пользу которого установлено ограничение права и обременение объекта:	на отправление
основание государственной регистрации:	на отправление
5. Сведения о коллизионном решении об объекте недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации права (всего необходимых) в силу закона со стороны лица, органа:	данные отсутствуют
Инициалы, отдела подготовки сведений №: Щербачев А. С.	

М.П.

Раздел 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости. Описание местоположения земельного участка.

Земельный участок	
№ кадастрового квартала: 47-20-0303002	
Лист №: Раздела 3	
Всего листов раздела 3: 1	
Всего разделов: 1	
Всего листов выписки: 1	
25.10.2017 № 47-000/147-2017-581	
Кадастровый номер: 47-20-0303002-05	
План (карта, схема) земельного участка	
	
Масштаб: 1:100000	
Инициалы, отдела подготовки сведений №: Щербачев А. С.	

М.П.

ФИЛИАЛ ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ "ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ" ПО ЯМАНСКОЙ ОБЛАСТИ

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости: сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

№ документа выписка № 25.12.2017, регистрационный номер выписки № 25.12.2017, сообщаем, что согласно выписке Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок

Лист № Раздела 1 Всего листов раздела 1: Всего разделов: Всего листов выписки:
 24.12.2017 № 43-001/45/2017-0047
 Свидетельственный номер: 43-001/45/2017-0047

Числовой кадастровый номер	47-08-008000
Дата прекращения кадастрового номера	27.09.2009
Правовый режим (статус) земельного участка	земельный участок
Адрес	Ямало-Ненецкая область, Салехардский муниципальный район, д.п. Салехард
Площадь	1 027,0 кв. м
Содержит ли земельный участок объекты недвижимости	нет
Кадастровый номер расположенный в границах земельного участка объект недвижимости	земельный участок
Категория земель	земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	для жилищного строительства
Статус земли по статусу недвижимости	земельный участок в собственности
Собственники	физическое лицо
Получатель выписки	Дубовик Алексей

ФИЛИАЛ ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ "ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ" ПО ЯМАНСКОЙ ОБЛАСТИ
 Дубовик А. С.

№ 1

Раздел 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости: сведения о зарегистрированных правах на объект недвижимости

№ документа выписка № 25.12.2017, регистрационный номер выписки № 25.12.2017, сообщаем, что согласно выписке Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок

Лист № Раздела 2 Всего листов раздела 2: Всего разделов: Всего листов выписки:
 24.12.2017 № 43-001/45/2017-0047
 Свидетельственный номер: 43-001/45/2017-0047

1. Правообладатель (правообладатели)	владельцы недвижимых вещей Рыжков закрытое акционерное общество "Рыжков Рыбалка", данные о котором размещены в реестре недвижимости в соответствии с законом Российской Федерации от 21.06.2007 № 90-ФЗ "Об акционерных обществах"
2. Вид, дата и дата государственной регистрации права	2.1. Земельный участок, № 47-08-008000-001 от 25.12.2017, дата в праве
3. Документ основания	3.1. свидетельство
4.1. Основание права в отношении земельного участка	4.1.1. свидетельство о государственном кадастровом учете дата государственной регистрации: 25.12.2017 номер государственной регистрации: 43-001/45/2017-0047 срок, на который установлено ограничение права: не определен вид, в пользу которого установлено ограничение права: не определен основание государственной регистрации: Единый государственный реестр недвижимости
4.2. Основание права в отношении земельного участка	4.2.1. свидетельство о государственном кадастровом учете дата государственной регистрации: 25.12.2017 номер государственной регистрации: 43-001/45/2017-0047 срок, на который установлено ограничение права: не определен вид, в пользу которого установлено ограничение права: не определен основание государственной регистрации: Единый государственный реестр недвижимости
5. Основание и вид разрешенного использования объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд	земельный участок
6. Сведения об основании государственной регистрации права без необходимости в государственном кадастре недвижимости	земельный участок

ФИЛИАЛ ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ "ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ" ПО ЯМАНСКОЙ ОБЛАСТИ
 Дубовик А. С.

№ 2

Раздел 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости: сведения об основных характеристиках земельного участка

№ документа выписка № 25.12.2017, регистрационный номер выписки № 25.12.2017, сообщаем, что согласно выписке Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок

Лист № Раздела 3 Всего листов раздела 3: Всего разделов: Всего листов выписки:
 24.12.2017 № 43-001/45/2017-0047
 Свидетельственный номер: 43-001/45/2017-0047

Вид участка, согласно выписке из реестра:

Масштаб: Условные обозначения:

ФИЛИАЛ ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ "ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ" ПО ЯМАНСКОЙ ОБЛАСТИ
 Дубовик А. С.

№ 3

ФИЛИАЛ ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ "ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ" ПО ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

(полное наименование организации)

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости: **Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости**
 На основании запроса от 23.10.2017 г., поступившего на рассмотрение 20.10.2017 г., сообщаем, что объектом является Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок	
(наименование)	
Лист № _____ Раздела _____	Всего листов раздела _____
24.10.2017 № 47-000/145/2017-0026	Всего листов выписки _____
Кадастровый номер:	47-20-0204002-27
Номер кадастрового квартала:	47-20-0204002
Дата присвоения кадастрового номера:	27.06.2006
Район государственной кадастровой учетной зоны:	Кадастровый номер: 27
Адрес:	Ленинградская область, Кингисеппский муниципальный район, дер. Головино
Площадь:	57865 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	298813,48
Кадастровые номера расположенных в границах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Согласен земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Вид разрешенного использования:	для сельскохозяйственного производства
Статус земли по объекту недвижимости:	Земельный участок по объекту недвижимости имеет статус "вспомогательный, ранее утративший"
Особые отметки:	Границы земельного участка не установлены в соответствии с требованиями земельного законодательства.
Получатель выписки:	Дубовая Мария

Начальник отдела подготовки сведений МП: Дубовая А. С.

М.П.

Раздел 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости: **Сведения о зарегистрированных правах на объект недвижимости**

Земельный участок	
(наименование)	
Лист № _____ Раздела _____	Всего листов раздела _____
24.10.2017 № 47-000/145/2017-0026	Всего листов выписки _____
Кадастровый номер:	47-20-0204002-27
1. Владелец (правообладатель):	Владельцем инвестиционных паев Ротенко о закрытого инвестиционного фонда "Радио-Реплика", данные о котором устанавливаются на основании данных только счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев к счету дела в федеральном инвестиционном паевом
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Общедолевая собственность, № 47-47-18/096/2012/057 от 03.12.2012, долевая часть
3. Документ-основание:	3.1. Сведения не предоставляются.
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	4.1. Вид: Доверительное управление, доверительное управление дата государственной регистрации: 03.12.2012 номер государственной регистрации: 47-47-18/096/2012-057 срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта: с 03.12.2012 по 31.08.2027 лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта: Закрытое акционерное общество "Управляющая компания "Радио-Реплика", ИНН: 7725217596 основание государственной регистрации: Решение исполнительного управления Републики закрытым паевым инвестиционным фондом "Радио-Реплика", зарегистрированным в Федеральной службе по финансовым рынкам 02.16.2012, регистрационный №0152
4.2. Вид: Часть земельного участка № 20060, кв. м. находится в выделенной зоне; Часть земельного участка № 20065, кв. м. находится в выделенной зоне	4.2.1. Вид: не определен дата государственной регистрации: 30.12.2006 номер государственной регистрации: 47-76-18/033/2006-204 срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта: не определен лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта: не определен основание государственной регистрации: Кадастровый план земельного участка (выписка из ГЗК №08/06-1/2048 от 15.11.2006), участоком назначенным территориального межрайонного отдела по Кингисеппскому и Сланцевскому районам Управление Роскадастра
5. Сведения о наличии реверса об объекте недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без соблюдения в силу закона порядка третьего лица, органа:	данные отсутствуют

Начальник отдела подготовки сведений МП: Дубовая А. С.

М.П.

Раздел 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости: **Описание местоположения земельного участка**

Земельный участок	
(наименование)	
Лист № _____ Раздела _____	Всего листов раздела _____
24.10.2017 № 47-000/145/2017-0026	Всего листов выписки _____
Кадастровый номер:	47-20-0204002-27
План (карта, схема) земельного участка:	
Масштаб: _____	Условные обозначения: _____
Начальник отдела подготовки сведений МП: Дубовая А. С.	Дубовая А. С.

М.П.

Документы, подтверждающие квалификацию Оценщика



Пронумеровано, прошито, скреплено печатью
106 (сто шесть) листов

Печать/подпись _____

