№ КТ-0617/2

Отчет об оценке рыночной (справедливой) стоимости шести земельных участков (КН 52:55:0050008:466; 52:55:0050008:465; 52:55:0050008:464; 52:55:0050008:419; 52:55:0070005:1712; 52:55:0050008:424), расположенных в Дивеевском районе Нижегородской области

Заказчик:	ООО «Эссет Менеджмент Солюшнс» Д.У. ЗПИФ рентный «Коттеджио Парк»
Дата оценки:	21 января 2018 года
Дата составления отчета:	21 января 2018 года
Исполнитель:	ООО «Межбанковский холдинг финансовых и правовых экспертиз»

Appraisal

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

Согласно Договору на оказание услуг по оценке № КТ-0617/2 от 27 июня 2017 г. ООО «Межбанковский холдинг финансовых и правовых экспертиз» произвело оценку рыночной (справедливой) стоимости объектов недвижимости.

Объекты оценки:

№ п/п	Местоположение объекта оценки	Объект оценки	Кадастровый номер	Площадь, кв.м
1	Нижегородская область, Дивеевский район	Земельный участок	52:55:0050008:466	990 942
2	Нижегородская область, Дивеевский район	Земельный участок	52:55:0050008:465	805 868
3	Нижегородская область, Дивеевский район	Земельный участок	52:55:0050008:464	980 365
4	Нижегородская область, Дивеевский район, установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир н.п. Лихачи. Участок находится примерно в 670 м от ориентира по направлению на юго-запад	Земельный участок	52:55:0050008:419	2 021 822
5	Нижегородская область, Дивеевский район, примерно в 450 м от н.п. Полупочинки по направлению на юг, с левой стороны автодороги Дивеево-Полупочинки	Земельный участок	52:55:0070005:1712	200 000
6	Нижегородская область, Дивеевский район, примерно 1,9 км к югу от южной окраины с. Суворово	Земельный участок	52:55:0050008:424	226 151

Цель оценки: определение рыночной (справедливой) стоимости Объекта оценки.

Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения: для принятия управленческого решения.

Обстоятельства, препятствующие в соответствии с федеральным законодательством проведению оценки, отсутствуют.

Оценка объекта производилась в соответствии с действующим в РФ законодательством, на основании Федерального закона №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями), Федеральным стандартом оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)» от 20.05.2015 г., Федеральным стандартом оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)» от 20.05.2015 г., Федеральным стандартом оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)» от 20.05.2015 г., Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)» от 25.09.2014 г., Стандартами и правилами оценочной деятельности Саморегулируемой организации «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков» (в действующей редакции).

На дату составления Отчета в отношении оценщика со стороны саморегулируемых организаций оценщиков не применялись в течение двух лет в количестве двух и более раз меры дисциплинарного воздействия, предусмотренные Федеральным законом "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" от 29.07.1998 N 135-ФЗ, а также внутренними документами саморегулируемых организаций оценщиков.

Группировка и анализ исходной информации, предоставленные заказчиком, представлены в соответствующих разделах настоящего Отчета об оценке (далее – Отчет). При этом отдельные его части не могут трактоваться изолированно, а только в связи с полным текстом Отчета, принимая во внимание существующие допущения и ограничения.

Обращаю внимание, что это письмо не является Отчетом, а только предваряет Отчет, приведенный далее.

На основании информации, представленной и проанализированной в приведенном ниже Отчете, мы пришли к заключению, что:

Величина рыночной (справедливой) стоимости шести земельных участков общей площадью 5 225 148 кв. м, расположенных в Дивеевском районе Нижегородской области, на дату оценки 21 января 2018 г. округленно составляет:

1 066 350 000 (Один миллиард шестьдесят шесть миллионов триста пятьдесят тысяч) рублей без учета НДС.*

* Согласно п. 6 ст. 146 ч. 2 Налогового Кодекса (пп. 6 введен Федеральным Законом от 20.08.2004 г. №109-ФЗ) сделки с земельными участками, находящимися в собственности, НДС не облагаются.

В таблице ниже представлена стоимость объектов оценки в разбивке по участкам.

№ п/п	Местоположение объекта оценки	Объект оценки	Кадастровый номер	Площадь, кв.м	Рыночная стоимость, руб.
1	Нижегородская область, Дивеевский район	Земельный участок	52:55:0050008:466	990 942	203 980 000
2	Нижегородская область, Дивеевский район	Земельный участок	52:55:0050008:465	805 868	165 890 000
3	Нижегородская область, Дивеевский район	Земельный участок	52:55:0050008:464	980 365	201 800 000
4	Нижегородская область, Дивеевский район, установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир н.п. Лихачи. Участок находится примерно в 670 м от ориентира по направлению на юго-запад	Земельный участок	52:55:0050008:419	2 021 822	395 490 000
5	Нижегородская область, Дивеевский район, примерно в 450 м от н.п. Полупочинки по направлению на юг, с левой стороны автодороги Дивеево-Полупочинки	Земельный участок	52:55:0070005:1712	200 000	46 550 000
6	Нижегородская область, Дивеевский район, примерно 1,9 км к югу от южной окраины с. Суворово	Земельный участок	52:55:0050008:424	226 151	52 640 000
		Итого:			1 066 350 000

Всю информацию и анализ, использованные для оценки стоимости, Вы найдете в соответствующих разделах настоящего Отчета.

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или по методике ее проведения, пожалуйста, обращайтесь непосредственно в фирму ООО «Межбанковский холдинг финансовых и правовых экспертиз».

Оценщик Басманов А.Н.

Генеральный директор
ООО «Межбанковский холдинг финансовых и правовых экспертиз» Бондарчук К.С.

ОГЛАВЛЕНИЕ

Сопроводительное письмо 2
Оглавление 3
1. Общие сведения 6
1.1. Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки (в том числе специальные) 6
1.2. Основные факты и выводы 7
1.3. Сведения о Заказчике оценки, Оценщике и Исполнителе 10
1.4. Применяемые стандарты оценочной деятельности 11
1.5. Задание на оценку 12
1.6. Основные термины и определения 12
1.7. Цели и задачи оценки 13
1.8. Определение рыночной стоимости. Оцениваемые права 13
1.9. Основные принципы, используемые в оценке 14
1.10. Описание процесса оценки Объекта оценки 14
1.11. Перечень используемых при проведении оценки данных с указанием источников их получения 15
2. Описание местоположения объектов оценки 17
2.1. Описание Дивеевского района Нижегородской области 18
2.2. Описание локального местоположения 20
3. Описание объектов оценки 25
3.1. Описание характеристик объектов оценки 25
3.2. Общая характеристика прав на объекты оценки 31
3.3. Выводы 32
4. Анализ прав и обременений на объекты оценки 33
5. Позиционирование Объектов оценки 34
6. Анализ рынка объекта оценки 35
6.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта 35
6.2. Анализ рынка земельных участков сельскохозяйственного назначения 39
6.2.1. Характеристика предложения 39
6.2.2. Характеристика спроса 40
6.2.3. Ценовая характеристика 40
6.3. Выводы 42
7. Анализ наиболее эффективного использования 43
7.1. Наиболее эффективное использование земельного участка как условно свободного 43
8. Выбор подходов определения рыночной стоимости 45

8.1. Выбор подходов определения рыночной стоимости земельных участков 45
9. Расчет рыночной стоимости земельных участков 48
9.1. Определение рыночной стоимости права собственности на земельные участки сравнительным подходом 48
9.1.1. Общие положения 48
9.1.2. Формирование выборки объектов сравнения 51
9.1.3. Корректировки первой группы элементов сравнения 55
9.1.4. Корректировки второй группы по независимым элементам сравнения 55
9.2. Определение рыночной стоимости доходным подходом 63
10. Согласование результатов 64
11. Сертификат оценки 67
12. Приложения 69
12.1. Приложение 1. Задание на оценку 69
12.2. Приложение 2. Сведения о членстве оценщика в саморегулируемой организации оценщиков, копия страхового полиса 72
12.3. Приложение 3. Дополнительная информация по объектам аналогам (копии интернет-страниц) 74
12.3.1. Объекты-аналоги, используемые при расчете стоимости земельных участков 74
12.4. Приложение 4. Копии документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки 77

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки (в том числе специальные)

Основные допущения и ограничительные условия:

- Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь для указанных в нем целей. Использование Отчета для других целей может привести к заблуждению и неверным выводам.
- Оценщик не проводил никаких инструментальных экспертиз и измерений физических параметров, оцениваемого имущества и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера. Сведения, приведенные в документации, полученной от Заказчика и Собственника, считаются достоверными. Оценщик не несет ответственности за достоверность информации, представленной Заказчиком и Собственником.
- При проведении оценки Оценщик предполагал отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих
  на стоимость оцениваемого имущества. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения кем-либо в будущем) подобных факторов. В частности, это касается вредных веществ в почве или в использованных материалах.
- Мнение Оценщика относительно величины стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества.
- От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу Отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда.
- Отчет содержит профессиональное мнение Оценщика относительно величины стоимости объекта и не является гарантией того, что рассматриваемый объект будет продан на рынке по цене, равной указанной в Отчете.

Особые допущения:

- Настоящая оценка достоверна лишь в полном объеме и лишь в указанных в ней целях.
- Возможные границы интервала, в котором может находиться стоимость, указывать не требуется.
- Оценка проведена в допущении, что информация предоставленная Заказчиком в виде выписок из ЕГРН, справедлива на дату оценки.

1.2. Основные факты и выводы

I. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТЫ ОЦЕНКИ	
Объекты оценки	Шесть земельных участков общей площадью 5 225 148 кв. м, расположенные по адресу: Нижегородская область, Дивеевский район
Оцениваемые права	Право собственности
Субъект права	ООО «Управляющий партнер «Кросс Финанс Групп»
Земельный участок, площадью 990 942 кв. м	
Адрес (местоположение)	Нижегородская область, Дивеевский район
Общая площадь, кв.м.	990 942
Кадастровый номер	52:55:0050008:466
Оцениваемое право	Право собственности
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование/назначение (согласно Публичной кадастровой карте)	Для сельскохозяйственного производства
Обременения, ограничения, правопритязания	Ипотека в пользу ООО «Эссет Менеджмент Солюшнс»
Наличие коммуникаций	Требуется подключение
Кадастровая стоимость, руб.	1 476 503,58
Земельный участок, площадью 805 868 кв. м	
Адрес (местоположение)	Нижегородская область, Дивеевский район
Общая площадь, кв.м.	805 868
Кадастровый номер	52:55:0050008:465
Оцениваемое право	Право собственности
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование/назначение (согласно Публичной кадастровой карте)	Для сельскохозяйственного производства
Обременения, ограничения, правопритязания	Ипотека в пользу ООО «Эссет Менеджмент Солюшнс»
Наличие коммуникаций	Требуется подключение
Кадастровая стоимость, руб.	1 200 743,32
Земельный участок, площадью 980 365 кв. м	
Адрес (местоположение)	Нижегородская область, Дивеевский район
Общая площадь, кв.м.	980 365
Кадастровый номер	52:55:0050008:464
Оцениваемое право	Право собственности
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование/назначение (согласно Публичной кадастровой карте)	Для сельскохозяйственного производства
Обременения, ограничения, правопритязания	Ипотека в пользу ООО «Эссет Менеджмент Солюшнс»
Наличие коммуникаций	Требуется подключение
Кадастровая стоимость, руб.	1 460 743,85
Земельный участок, площадью 2 021 822 кв. м	
Адрес (местоположение)	Нижегородская область, Дивеевский район, установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир н.п. Лихачи. Участок находится примерно в 670 м от ориентира по направлению на юго-запад
Общая площадь, кв.м.	2 021 822
Кадастровый номер	52:55:0050008:419
Оцениваемое право	Право собственности

Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование/назначение (согласно Публичной кадастровой карте)	Для сельскохозяйственного производства
Обременения, ограничения, правопритязания	Ипотека в пользу ООО «Эссет Менеджмент Солюшнс»
Наличие коммуникаций	Требуется подключение
Кадастровая стоимость, руб.	3 012 514,78
Земельный участок, площадью 200 000 кв. м	
Адрес (местоположение)	Нижегородская область, Дивеевский район, примерно в 450 м от н.п. Полупочинки по направлению на юг, с левой стороны автодороги Дивеево-Полупочинки
Общая площадь, кв.м.	200 000
Кадастровый номер	52:55:0070005:1712
Оцениваемое право	Право собственности
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование/назначение (согласно Публичной кадастровой карте)	Для сельскохозяйственного производства
Обременения, ограничения, правопритязания	Ипотека в пользу ООО «Эссет Менеджмент Солюшнс»
Наличие коммуникаций	Требуется подключение
Кадастровая стоимость, руб.	194 000,00
Земельный участок, площадью 226 151 кв. м	
Адрес (местоположение)	Нижегородская область, Дивеевский район, примерно 1,9 км к югу от южной окраины с. Суворово
Общая площадь, кв.м.	226 151
Кадастровый номер	52:55:0050008:424
Оцениваемое право	Право собственности
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование/назначение (согласно Публичной кадастровой карте)	Для сельскохозяйственного производства
Обременения, ограничения, правопритязания	Ипотека в пользу ООО «Эссет Менеджмент Солюшнс»
Наличие коммуникаций	Требуется подключение
Кадастровая стоимость, руб.	336 964,99
ОСНОВНЫЕ ДАННЫЕ ОБ ОТЧЕТЕ	
Дата проведения оценки	21 января 2018 г.
Цели и задачи проведения оценки, предполагаемое использование результатов оценки	Цель оценки: определение рыночной (справедливой) стоимости Объекта оценки. Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения: для принятия управленческого решения
Вид определяемой стоимости	Рыночная (справедливая) стоимость
Денежная единица	Рыночная (справедливая) стоимость объектов оценки определена в данном отчете в рублях РФ
Порядковый номер Отчета	№ КС-0617
Дата составления Отчета	21.01.2018 г.
Основание для проведения работ по оценке	Договор № КС-0617 от 27 июня 2017 г.

Ограничения и пределы применения полученного результата	Результаты расчета могут применяться исключительно в целях, указанных в строке «Предполагаемое использование результата оценки» Задания на оценку. Эффективный срок оценки – в течение шести месяцев от даты составления Отчета, т.е. до 21.07.2018 г.
II. ОСНОВНЫЕ ДАННЫЕ И ПРЕДПОСЫЛКИ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В РАСЧЕТЕ	
ОСНОВНЫЕ ДАННЫЕ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В РАСЧЕТЕ	
Перечень документов по Объектам оценки, устанавливающих количественные и качественные характеристики	Смотри подраздел 1.11. «Перечень использованных при проведении оценки данных с указанием источников их получения»
Перечень использованных при оценке данных	Web-сайты: https://www.avito.ru/, http://nizhegorodskaya-obl.irr.ru, http://www.domofond.ru/, http://www.gipernn.ru; http://rosrealt.ru/, http://theproperty.ru/, http://nn.cian.ru/, http://www.restate.ru. и др.

III. РЕЗУЛЬТАТЫ РАСЧЕТА

СТОИМОСТНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Наименование подхода	**Вес (при согласовании)**	**Значение**
Объект оценки № 1		
Затратный подход, руб.	Не применялся	-
Доходный подход, руб.	Не применялся	-
Сравнительный подход, руб.	100%	203 980 000
Рыночная стоимость объекта оценки №1, округленно, руб. (НДС не облагается)		**203 980 000**
Объект оценки № 2		
Затратный подход, руб.	Не применялся	-
Доходный подход, руб.	Не применялся	-
Сравнительный подход, руб.	100%	165 890 000
Рыночная стоимость объекта оценки №2, округленно, руб. (НДС не облагается)		**165 890 000**
Объект оценки № 3		
Затратный подход, руб.	Не применялся	-
Доходный подход, руб.	Не применялся	-
Сравнительный подход, руб.	100%	201 800 000
Рыночная стоимость объекта оценки №3, округленно, руб. (НДС не облагается)		**201 800 000**
Объект оценки № 4		
Затратный подход, руб.	Не применялся	-
Доходный подход, руб.	Не применялся	-
Сравнительный подход, руб.	100%	395 490 000
Рыночная стоимость объекта оценки №4, округленно, руб. (НДС не облагается)		**395 490 000**
Объект оценки № 5		
Затратный подход, руб.	Не применялся	-
Доходный подход, руб.	Не применялся	-
Сравнительный подход, руб.	100%	46 550 000
Рыночная стоимость объекта оценки №5, округленно, руб. (НДС не облагается)		**46 550 000**
Объект оценки № 6		
Затратный подход, руб.	Не применялся	-
Доходный подход, руб.	Не применялся	-
Сравнительный подход, руб.	100%	52 640 000
Рыночная стоимость объекта оценки №6, округленно, руб. (НДС не облагается)		**52 640 000**

1.3. Сведения о Заказчике оценки, Оценщике и Исполнителе

1.3.1. Сведения о Заказчике

Показатель	Описание / Значение
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Эссет Менеджмент Солюшнс» Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд рентный «Коттеджио Парк» (сокращенное наименование: ЗПИФ рентный «Коттеджио Парк»)
ИНН / КПП	7702816018 / 773001001
Юридический адрес	119590, г. Москва, ул. Минская, дом 2Г, корпус 1, этаж 4, офис 13
Почтовый адрес	119590, г. Москва, ул. Минская, дом 2Г, корпус 1, этаж 4, офис 13
Банковские реквизиты	в АО КБ «ИНТЕРПРОМБАНК» р\с 40701810601010043597 к\с 30101810800000000126 БИК 044525126

1.3.2. Сведения об Оценщике

Показатель	Описание / Значение
Оценщик	Басманов Андрей Николаевич
Информация о членстве в саморегулируемой организации	Басманов Андрей Николаевич является членом саморегулируемой организации «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков» зарегистрированной Федеральной регистрационной службой в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков 23 декабря 2016г., регистрационный № 468 от 23.03.2017.
Сведения о страховании гражданской ответственности	Договор обязательного страхования ответственности оценщика (Басманов А.Н.) заключен со страховым акционерным обществом «ВСК» на сумму 300 000 (триста тысяч) рублей и удостоверяется Страховым полисом 1700SB4003278 выданным 14.06.2017 года, срок действия по 13.06.2018 года.
Сведения о профессиональном образовании	Диплом о профессиональной переподготовке ПП-1 № 000132 от 23.06.2002 года, выданный ФГБОУ ВПО "Государственная академия промышленного менеджмента имени Н.П. Пастухова"
Стаж оценочной деятельности	С 2002 года
Наименование юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью «Межбанковский холдинг финансовых и правовых экспертиз»
ОГРН юридического лица	1117746090483
Адрес регистрации	115184, г. Москва, ул. Большая Татарская, д. 9
Адрес для корреспонденции	115184, г. Москва, ул. Большая Татарская, д. 9
Независимость оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Оценщик и ООО «Межбанковский холдинг финансовых и правовых экспертиз» являются независимыми в соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
Сведения о примененных в течении последних двух лет до даты составления Отчета мерах дисциплинарного воздействия, предусмотренных Федеральным законом "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" от 29.07.1998 N 135-ФЗ, а также внутренними документами саморегулируемых организаций оценщиков	Не применялись

1.3.3. Сведения об Исполнителе

Общество с ограниченной ответственностью «Межбанковский холдинг финансовых и правовых экспертиз» (сокращенное наименование ООО «Межбанковский холдинг финансовых и правовых экспертиз»).

Реквизиты юридического лица

Показатель	Описание / Значение
Дата создания общества	11.02.2011
ОГРН	1117746090483, дата присвоения 11.02.2011
ИНН/КПП	7705941151 / 770501001
Адрес регистрации	115184, г. Москва, ул. Большая Татарская, д. 9
Адрес для корреспонденции	115184, г. Москва, ул. Большая Татарская, д. 9
Банковские реквизиты	р/с: 40702810905800005001 в ЗАО «Кредит Европа Банк» к/с: 30101810900000000767 БИК: 044525767

1.4. Применяемые стандарты оценочной деятельности

Настоящая оценка произведена в соответствии с:

1. Федеральным Законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ (с изменениями и дополнениями), являющимся основным правовым актом, регулирующим оценочную деятельность на территории РФ.
2. Федеральными стандартами оценки:
   - ✓ Федеральным стандартом оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), определяющим общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки, применяемые при осуществлении оценочной деятельности. Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 N 297;
   - ✓ Федеральным стандартом оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2), раскрывающим цель оценки, предполагаемое использование результата оценки, а также определение рыночной стоимости и видов стоимости, отличных от рыночной. Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 N 298;
   - ✓ Федеральным стандартом оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3), устанавливающим требования к составлению и содержанию отчета об оценке, информации, используемой в отчете об оценке, а также к описанию в отчете об оценке применяемой методологии и расчётам. Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 N 299;
   - ✓ Федеральным стандартом оценки «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости» (ФСО № 7), развивающим, дополняющим и конкретизирующим требования и процедуры, установленные ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, обязательный к применению при оценке недвижимости. Утвержден Приказом Минэкономразвития от 25.09.2014 № 611;
   - ✓ Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

Федеральные стандарты оценки применяются на основании того, что согласно действующему законодательству РФ являются обязательными к применению всеми субъектами оценочной деятельности.

- ✓ Стандартами и правилами оценочной деятельности Саморегулируемой организации «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков».

Обоснованностью применения данных стандартов, служит тот факт, что Оценщики являются членами указанной СРО.

1.5. Задание на оценку

Копия Задания на оценку представлена в Приложении 1 («Задание на оценку») настоящего Отчета об оценке.

1.6. Основные термины и определения

В данном разделе даются определения используемых терминов, иное толкование которых невозможно.

Оценка - наука о стоимости, часть экономического анализа, опирающаяся на определенные научные принципы и методологическую базу. Является сочетанием математических методов и субъективных суждений оценщика, основанных на его профессиональном опыте.

Дата оценки - дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

Имущество – объекты окружающего мира, обладающие полезностью, и права на них.

Объект оценки – имущество, предъявляемое к оценке.

Оценка имущества – определение стоимости имущества в соответствии с поставленной целью, процедурой оценки и требованиями этики оценщика

Недвижимое имущество (недвижимость, объекты недвижимости) – земельные участки и все, что прочно (неразрывно) связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе, здания, сооружения.

Земельный участок (ЗУ) как объект земельных отношений – часть поверхности земли (в том числе почвенный слой), границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке.

Стоимость – экономическая категория, выражающая оценку ценностей конкретных товаров и услуг в конкретный момент времени в конкретном месте в соразмерных единицах эквивалента, обычно денежных единицах.

Виды стоимости: рыночная, кадастровая стоимости.

Рыночная стоимость – наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

Цена – денежная сумма, предлагаемая или уплаченная за объект оценки или его аналог в конкретной ситуации, т.е. это зафиксированный в договоре показатель сделки.

Аналог объекта оценки - сходный по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам объекту оценки другой объект, цена которого известна из сделки, состоявшейся при сходных условиях.

Срок экспозиции объекта оценки - период времени начиная с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

Риск – неопределенность, связанная с возможностью возникновения в ходе осуществления проекта неблагоприятных ситуаций и последствий. В отличие от неопределенности, понятие «риск» более субъективно – последствия реализации проекта неблагоприятные для одного из участников, могут быть благоприятны для другого.

Процентная ставка – относительный размер платы за пользование ссудой (кредитом) в течение определенного времени.

Реальная процентная ставка – процентная ставка, которая при отсутствии инфляции обеспечивает такую же доходность от займа, что и номинальная процентная ставка при наличии инфляции.

Дисконтирование – приведение экономических показателей разных лет к сопоставимому во времени виду с помощью коэффициентов дисконтирования, основанных на вычислении сложных процентов.

Коэффициент (ставка) дисконтирования – норма сложного процента, которая используется в процессе дисконтирования.

Подход к оценке - совокупность методов оценки, основанная на предпосылках (предположениях) мотивах поведения потенциального покупателя объекта оценки. Стандартными подходами являются затратный, сравнительный и доходный.

Сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. *Объектом - аналогом* объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Скорректированная цена – цена продажи объекта - аналога имущества после ее корректировки на различия с объектом оценки.

Согласование результатов оценки – получение итоговой оценки имущества на основании результатов, полученных с помощью применения различных подходов к оценке.

1.7. Цели и задачи оценки

Согласно Договору на оказание услуг по оценке № КС-0617 от 27 июня 2017 г. ООО «Межбанковский холдинг финансовых и правовых экспертиз» произвело оценку рыночной стоимости объектов недвижимости.

Объекты оценки:

№ п/п	Местоположение объекта оценки	Объект оценки	Кадастровый номер	Площадь, кв. м
1	Нижегородская область, Дивеевский район	Земельный участок	52:55:0050008:466	990 942
2	Нижегородская область, Дивеевский район	Земельный участок	52:55:0050008:465	805 868
3	Нижегородская область, Дивеевский район	Земельный участок	52:55:0050008:464	980 365
4	Нижегородская область, Дивеевский район, установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир н.п. Лихачи. Участок находится примерно в 670 м от ориентира по направлению на юго-запад	Земельный участок	52:55:0050008:419	2 021 822
5	Нижегородская область, Дивеевский район, примерно в 450 м от н.п. Полупочинки по направлению на юг, с левой стороны автодороги Дивеево-Полупочинки	Земельный участок	52:55:0070005:1712	200 000
6	Нижегородская область, Дивеевский район, примерно 1,9 км к югу от южной окраины с. Суворово	Земельный участок	52:55:0050008:424	226 151

Цель оценки: определение рыночной (справедливой) стоимости Объекта оценки.

Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения: для принятия управленческого решения.

1.8. Определение рыночной стоимости. Оцениваемые права

Согласно Федеральному закону от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции) и п. 6 ФСО №2, при **определении рыночной стоимости объекта оценки**:

«определяется наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, 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 сделки 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 открытом рынке посредством 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».*

Оцениваемые права

В настоящем Отчете оценивается право собственности на земельные участки.

Статья 209 главы 13 части 1 Гражданского кодекса Российской Федерации, определяет *содержание права собственности* следующим образом:

- Собственнику принадлежат права 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, не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц. В том числе, собственник вправе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставляя за собой право владения, пользования и распоряжения имуществом, а так же отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.
- Владение, пользование и распоряжение землей и другими природными ресурсами в той мере, в какой их оборот допускается законом, осуществляются их собственником свободно, если это не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов других лиц.

Собственник может передать свое имущество в доверительное управление другому лицу (доверительному управляющему). Передача имущества в доверительное управление не влечет перехода права собственности к доверительному управляющему, который обязан осуществлять управление имуществом в интересах собственника или указанного им третьего лица.

1.9. Основные принципы, используемые в оценке

В соответствии с п. 5 ФСО № 3, при составлении отчетов Оценщик должен придерживаться следующих принципов:

- в отчете должна быть изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта оценки;
- информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена;
- содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователи отчета об оценке), а также не должно допускать неоднозначного толкования полученных результатов.

1.10. Описание процесса оценки Объекта оценки

В соответствии с п. 16 ФСО №1 предусмотрены следующие этапы проведения оценки:

1. Заключение договора на проведение оценки, включающего Задание на оценку.
2. Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки. На этом этапе осуществляется:
   - Осмотр Объекта оценки: осмотр объектов оценки проведен оценщиков в дневное время в сопровождении Заказчика оценки. Основные сведения о характеристиках Объектов оценки

получены из документации и словесной информации, предоставленной Заказчиком. Со слов Заказчика, незарегистрированных обязательств и прав, нормативов, по аренде и т.п. не имеется. Согласно соглашению эксперты не должны проводить относительно них дальнейших исследований.

- Сбор общих данных и их анализ: на этом этапе были собраны и проанализированы данные, характеризующие экономические, социальные, административные и другие факторы, влияющие на рыночную стоимость Объекта оценки.
- Сбор специальных данных и их анализ: на данном этапе была собрана более детальная информация, относящаяся как к оцениваемым объектам, так и к сопоставимым с ними другим объектам, недавно проданным или сданным в аренду. Сбор данных осуществлялся путем изучения соответствующей документации, публикаций в специализированных изданиях, консультации с экспертами соответствующих отраслей и рынков.

3. Применение подходов к оценке объектов, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов. Для оценки рыночной стоимости Объекта оценки рассматриваются три классических подхода: затратный, сравнительный и доходный. В случае использования не всех подходов, приводятся обоснованные доводы об отказе от расчета тем или иным подходом. Использование разных подходов приводит к получению различных величин стоимости одного и того же объекта.
4. Согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости Объекта оценки. На этом этапе после анализа результатов, полученных разными подходами, Оценщик взвешивает достоинства и недостатки каждого, и устанавливает окончательную стоимость Объекта оценки на основании результатов всех подходов и выбранных для каждого из них весовых коэффициентов. Определение ликвидационной стоимости объектов.
5. Составление Отчета об оценке. На данном этапе аналитически согласовываются все результаты, полученные на предыдущих этапах, и обобщенно излагаются в виде повествовательного Отчета.

1.11. Перечень используемых при проведении оценки данных с указанием источников их получения

Данный отчет выполнен на основании документации по объекту оценки предоставленной Заказчиком оценки и данных информационных ресурсов, указанных ниже.

Таблица 1. Правоподтверждающие и технические документы

№ п/п	Наименование	Площадь, кв. м	Оцениваемое право	Документы
1	Земельный участок	990 942	Право собственности	В соответствии с выписками из ЕГРН, собственником земельных участков по является ООО «Управляющий партнер «Кросс Финанс Групп»
2	Земельный участок	805 868	Право собственности	
3	Земельный участок	980 365	Право собственности	
4	Земельный участок	2 021 822	Право собственности	
5	Земельный участок	200 000	Право собственности	
6	Земельный участок	226 151	Право собственности	

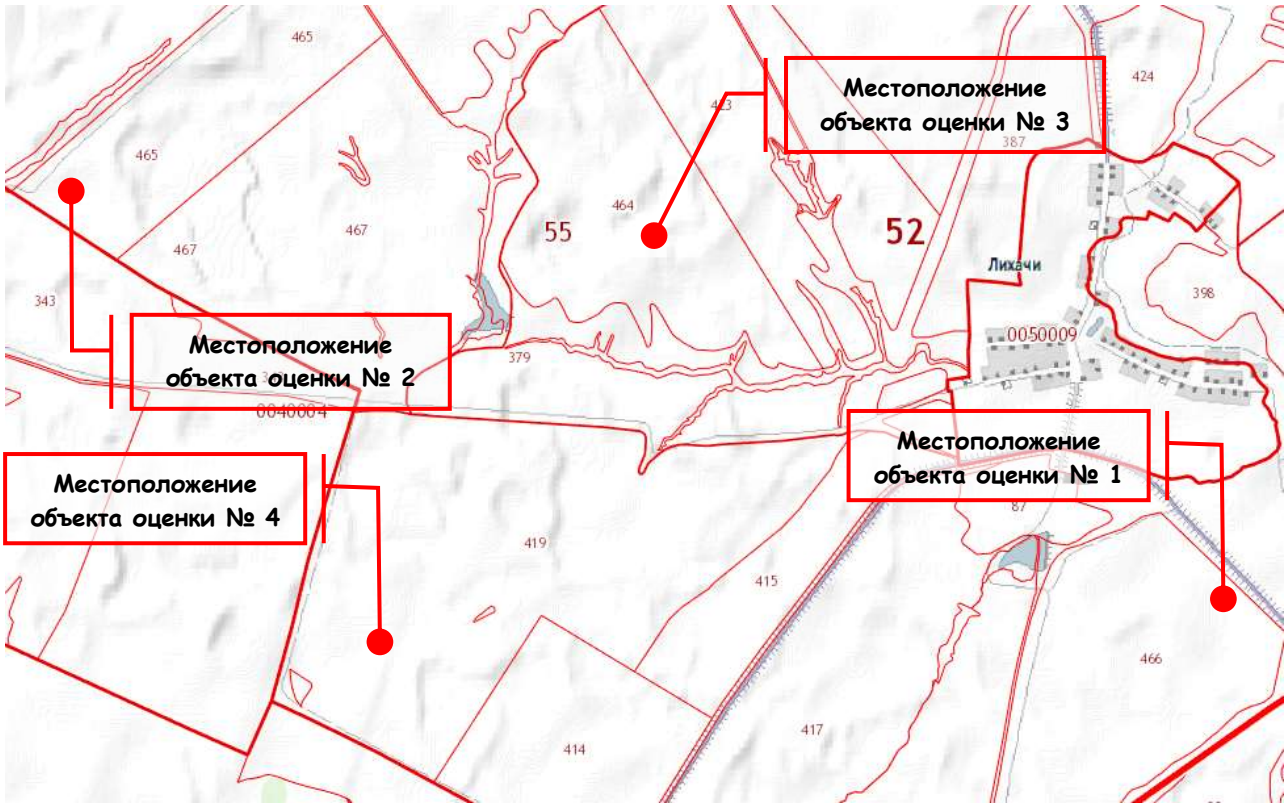
Таблица 2. Другие источники информации

Тип данных	Источник информации
Перечень документов, определяющих количественные и качественные характеристики Объекта оценки	▪ Задание на оценку (Приложение №1 к Договору на оказание услуг по оценке № № КС-0617 от 27 июня 2017 г.); Копии указанных документов приведены в Приложении 1 к настоящему Отчету
Анализ социально-экономического положения России	По данным Федеральной службы государственной статистики (www.gks.ru)
Анализ социально-экономического положения Нижнего Новгорода и Нижегородской области	По данным Федеральной службы государственной статистики (www.petrostat.gks.ru)
Анализ рынка	Web-сайты: avito.ru и др. интернет-портала с предложениями о продаже земельных участков
Исходная информация для расчета стоимости Объекта оценки	См. Приложение 3 «Дополнительная информация по объектам-аналогам (копии интернет-страниц)»

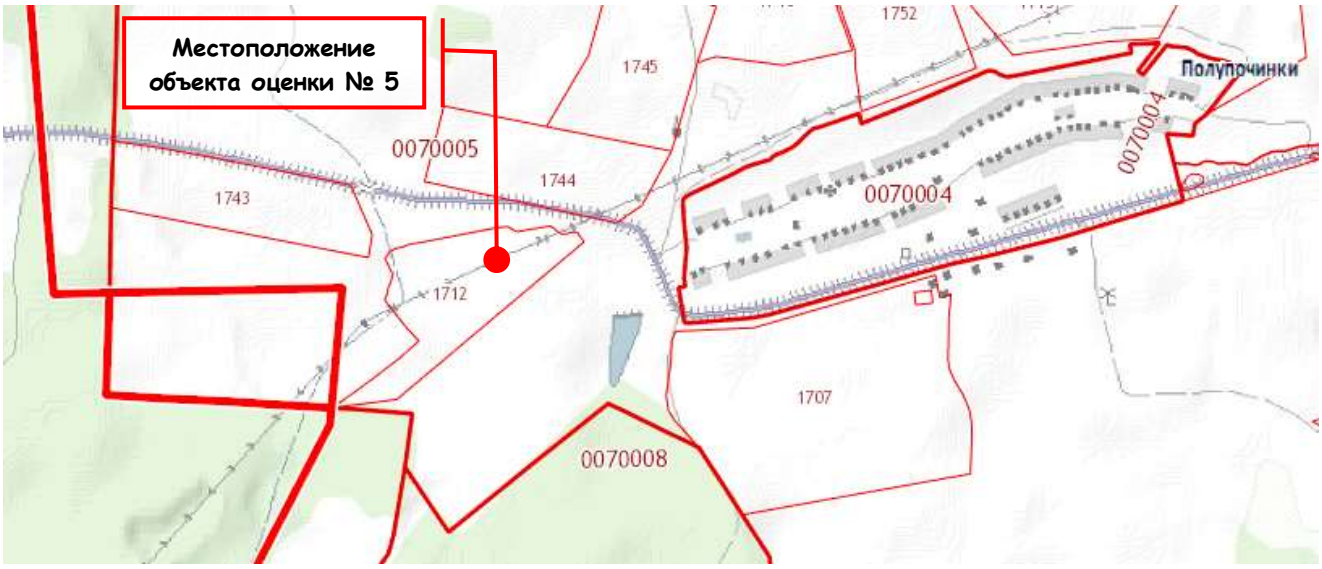
2. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Объекты оценки расположены в Дивеевском районе Нижегородской области.

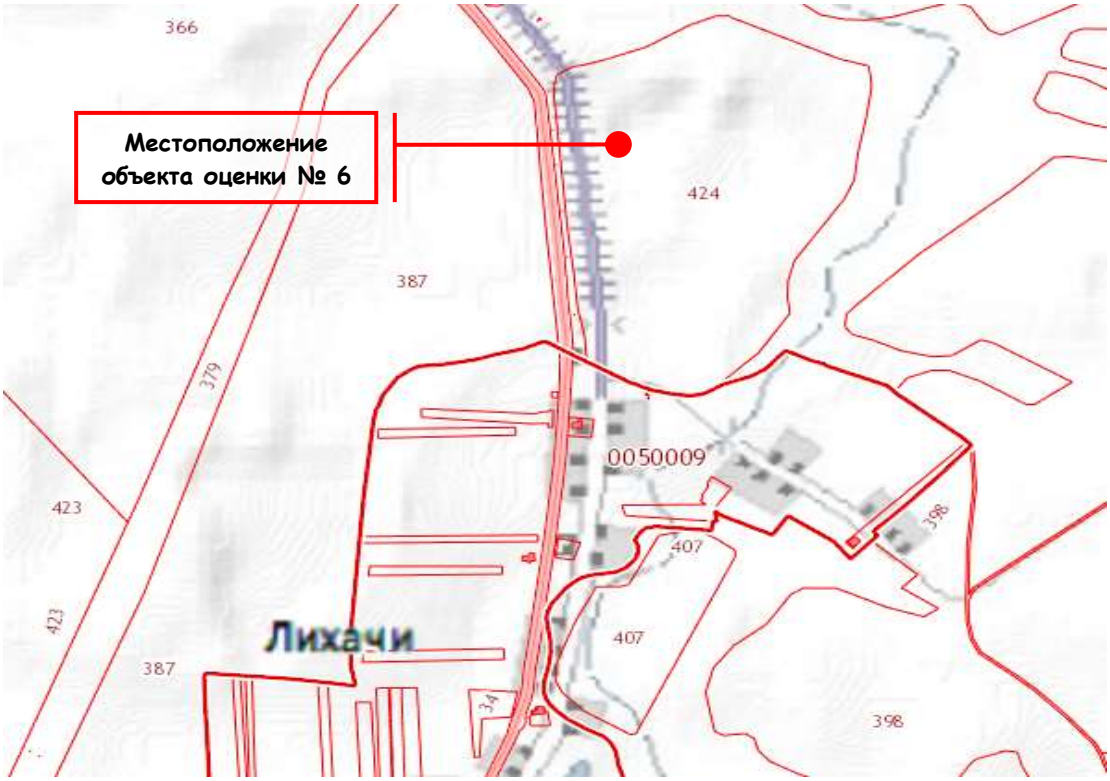
Карта-схема 1. Местоположение объектов оценки



Карта-схема 2. Местоположение объектов оценки



Карта-схема 3. Местоположение объектов оценки



Карта-схема 4. Местоположение объектов оценки

2.1. Описание Дивеевского района Нижегородской области

Общая характеристика района

Дивеевский район расположен в южной части Нижегородской области. Включает 45 населённых пунктов в составе шести сельских поселений.

Территория равна 845 км², население — 15 905 чел. (2017).

Административный центр — село Дивеево.

Карта-схема 5. ***Местоположение и границы Дивеевского района***

Граничит:
- на севере — с Арзамасским районами области;
- на западе — с Вознесенским и Ардатовским районами области;
- на юге — с городским округом город Первомайск;
- на востоке — с городским округом ЗАТО город Саров и Республикой Мордовия.

Транспортная инфраструктура

Через район проходят региональные трассы:
- 22К-0061 (Выкса — Вознесенское — Сатис),
- 22К-0063 (Ардатов — Дивеево),
- 22К-0064 (Выездное — Дивеево — Сатис),
- 22К-0066 (Первомайск — автодорога Выездное — Дивеево — Сатис).

В Дивеево имеется автостанция, с которой совершаются регулярные автобусные перевозки в областной центр, Арзамас, Ардатов, Вознесенское, Саров и сельские поселения района.
Железнодорожное и воздушное сообщение отсутствует.

Экология
Район располагает большим количество лесных территорий, находится далеко от промышленных предприятий и крупных автотранспортных магистралей. Экологическая обстановка оценивается как хорошая.

Жилая недвижимость
Жилая недвижимость представлена преимущественно частными малоэтажными домами.

Коммерческая недвижимость
Рынок коммерческой недвижимости в Дивеевском районе не развит.

Промышленность

На территории района развито сельское хозяйство, производят строительные материалы. В Дивееве механический завод (производство бытовых приборов), мясокомбинат, молочный завод, птицефабрика.

Предприятия

В районе находится много сельскохозяйственных организаций, также в районе имеются предприятия автотранспорта, строительные организации и прочих видов экономической деятельности, например:

- СПК к-з «Стукловский»
- ООО «Смирновское»
- ООО «Атемасово» Конновское отд.
- ОАО «Агрофирма «Верякуши»
- ООО «Картофель»
- ЗАО «Ичалово»
- ООО «Надежда»
- ООО п/п «Дивеевское»
- ОАО «Перспектива»
- ООО «Дармилк»
- ООО "АВТО-ЛЕОН"
- ООО "АЙСБЕРГ"
- ООО "АКВА ТРЕЙД"
- ООО "БЕТОН КОМПЛЕКТ"
- ООО "ВЕЛЕС"
- ООО "ГАРАНТИЯ"
- ООО "ГЕРМЕС"
- ООО "Дивград"

Социальная инфраструктура

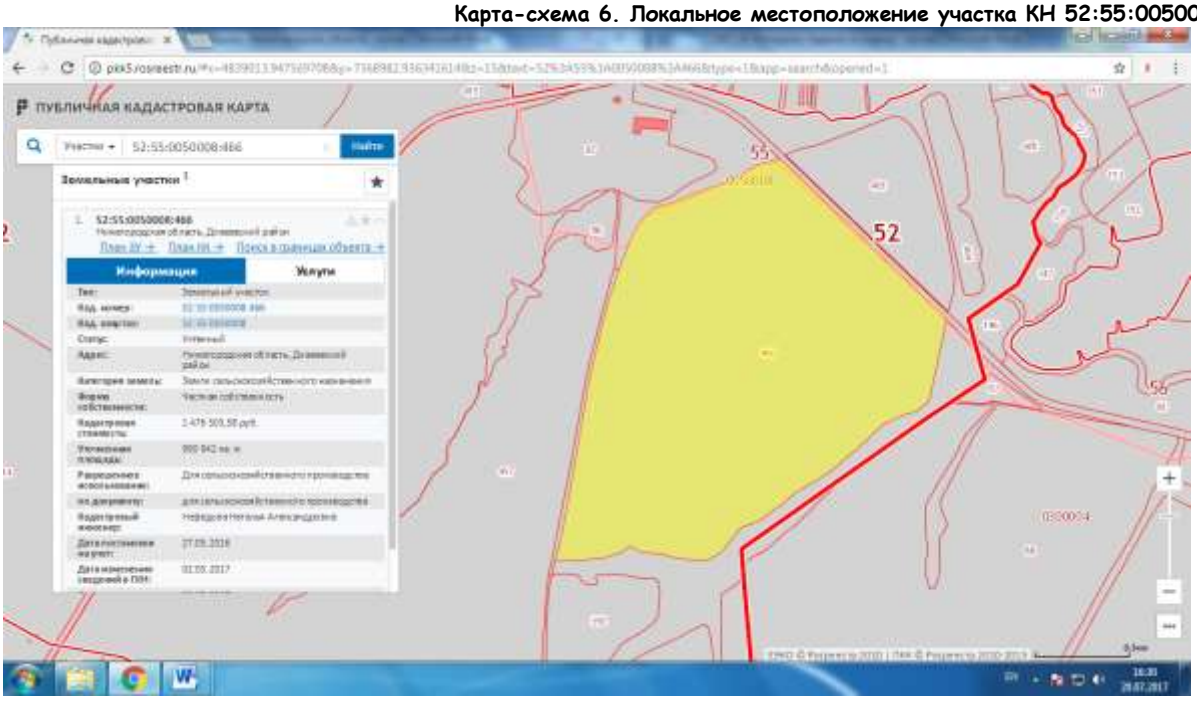
Район располагает необходимыми для жизни социальными объектами: детские сады, школы, поликлиники, больницы, продуктовые магазины, МФЦ и прочие.

2.2. Описание локального местоположения

Объекты оценки расположены по адресу: Нижегородская область, Дивеевский район.

На карте-схеме 6 указано расположение участка КН 52:55:0050008:466 площадью 990 942 кв. м по адресу: Нижегородская область, Дивеевский район[1].

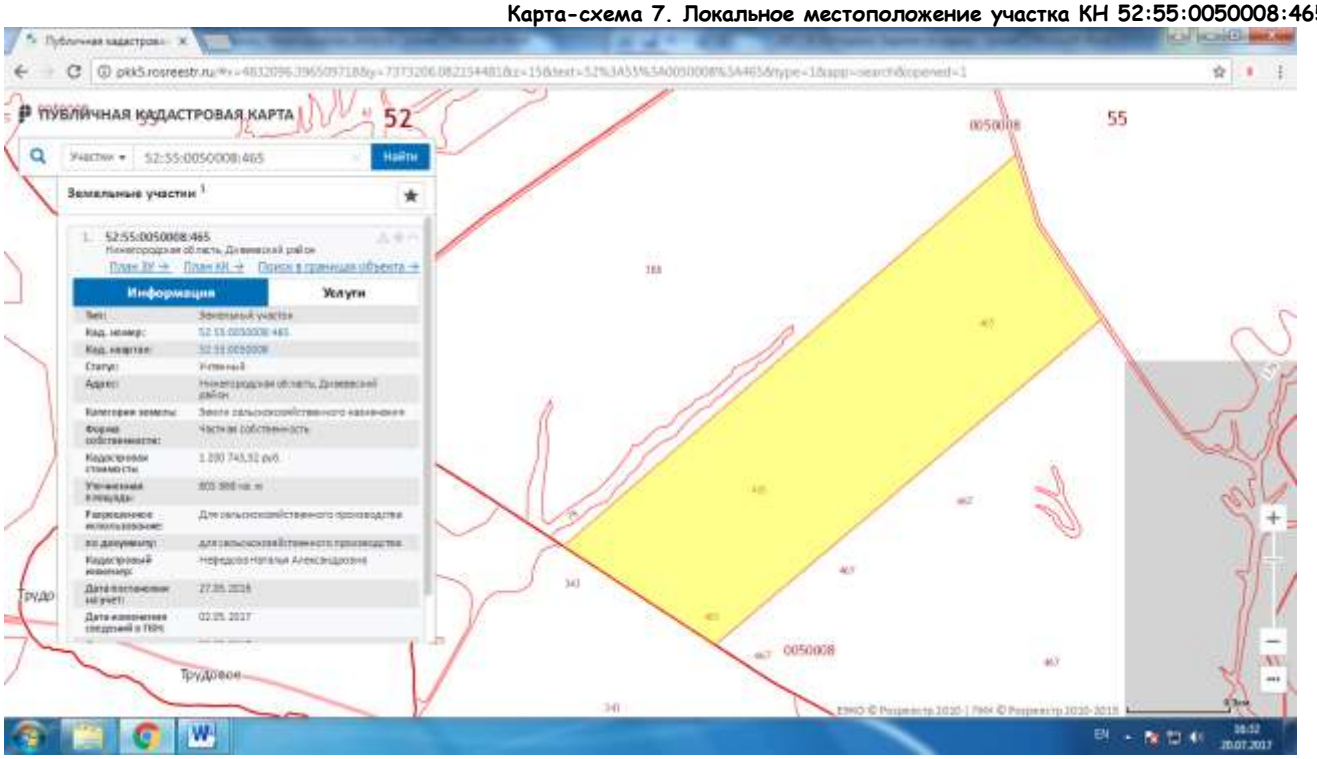
Карта-схема 6. Локальное местоположение участка КН 52:55:0050008:466



[1] Источник http://pkk5.rosreestr.ru/#x=4839013.947569708&y=7368982.936341614&z=15&text=52%3A55%3A0050008%3A466&type=1&app=search&opened=1

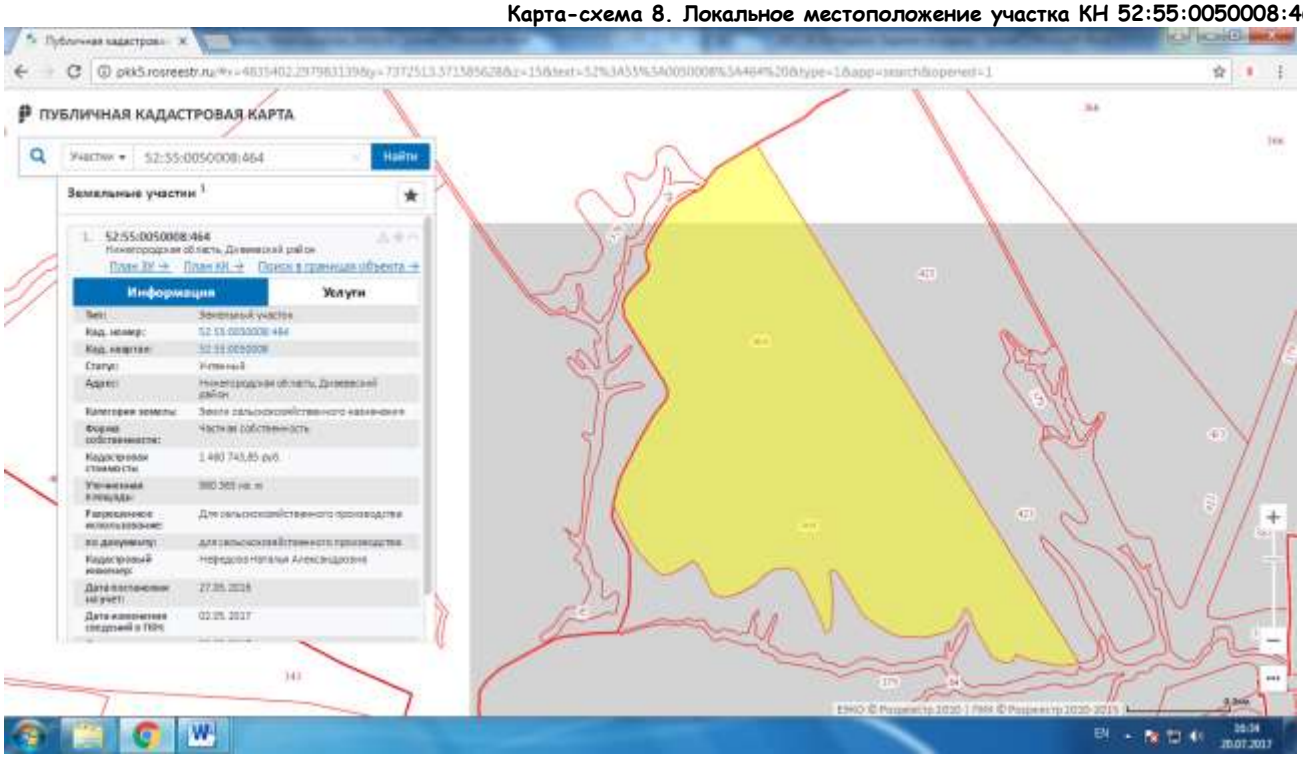
На карте-схеме 7 указано расположение участка КН 52:55:0050008:465 площадью 805 868 кв.м по адресу: Нижегородская область, Дивеевский район[2].

Карта-схема 7. Локальное местоположение участка КН 52:55:0050008:465



На карте-схеме 8 указано расположение участка КН 52:55:0050008:464 площадью 980 365 кв.м по адресу: Нижегородская обл., р-н Дивеевский согласно данным Публичной кадастровой карты [3].

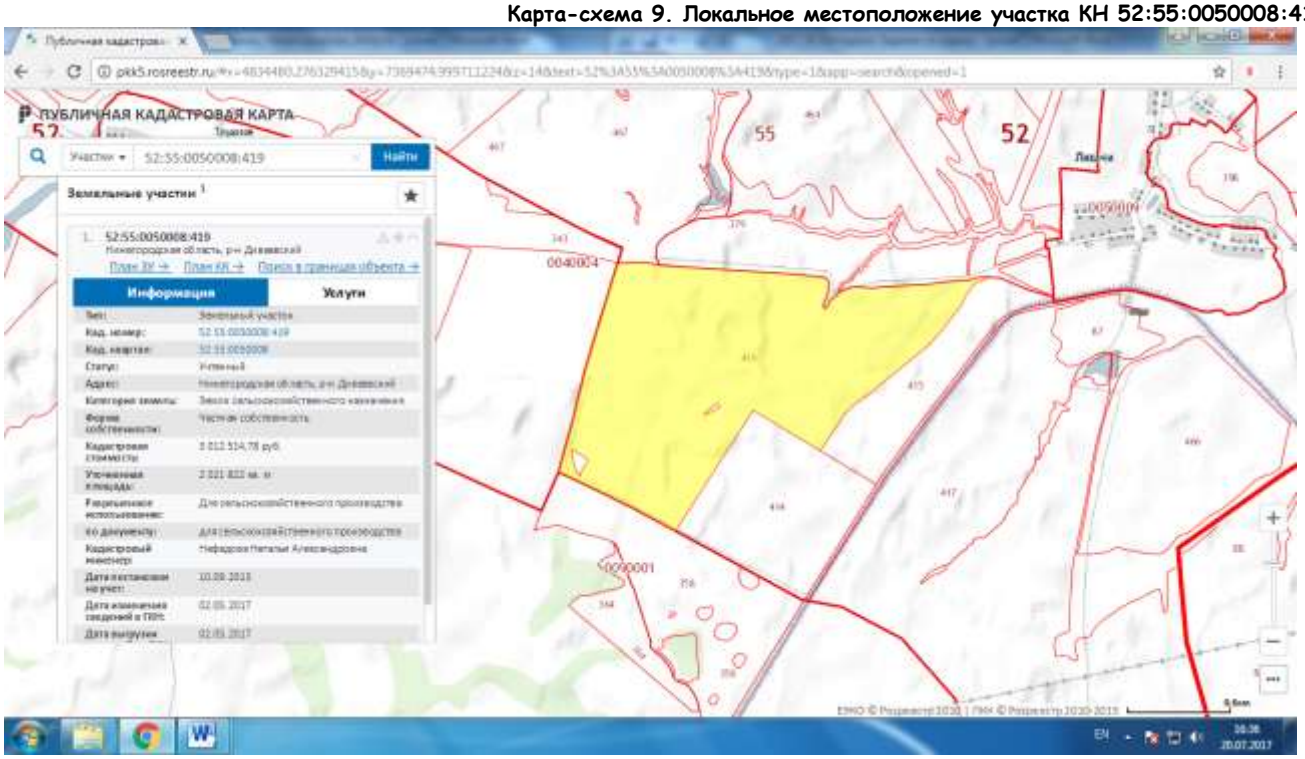
Карта-схема 8. Локальное местоположение участка КН 52:55:0050008:464



[2] Источник http://pkk5.rosreestr.ru/#x=4833013.640849165&y=7373225.191411552&z=15&text=52%3A55%3A0050008%3A465&type=1&app=search&opened=1
[3] Источник http://pkk5.rosreestr.ru/#x=4835402.297983139&y=7372513.371585628&z=15&text=52%3A55%3A0050008%3A464%20&type=1&app=search&opened=1

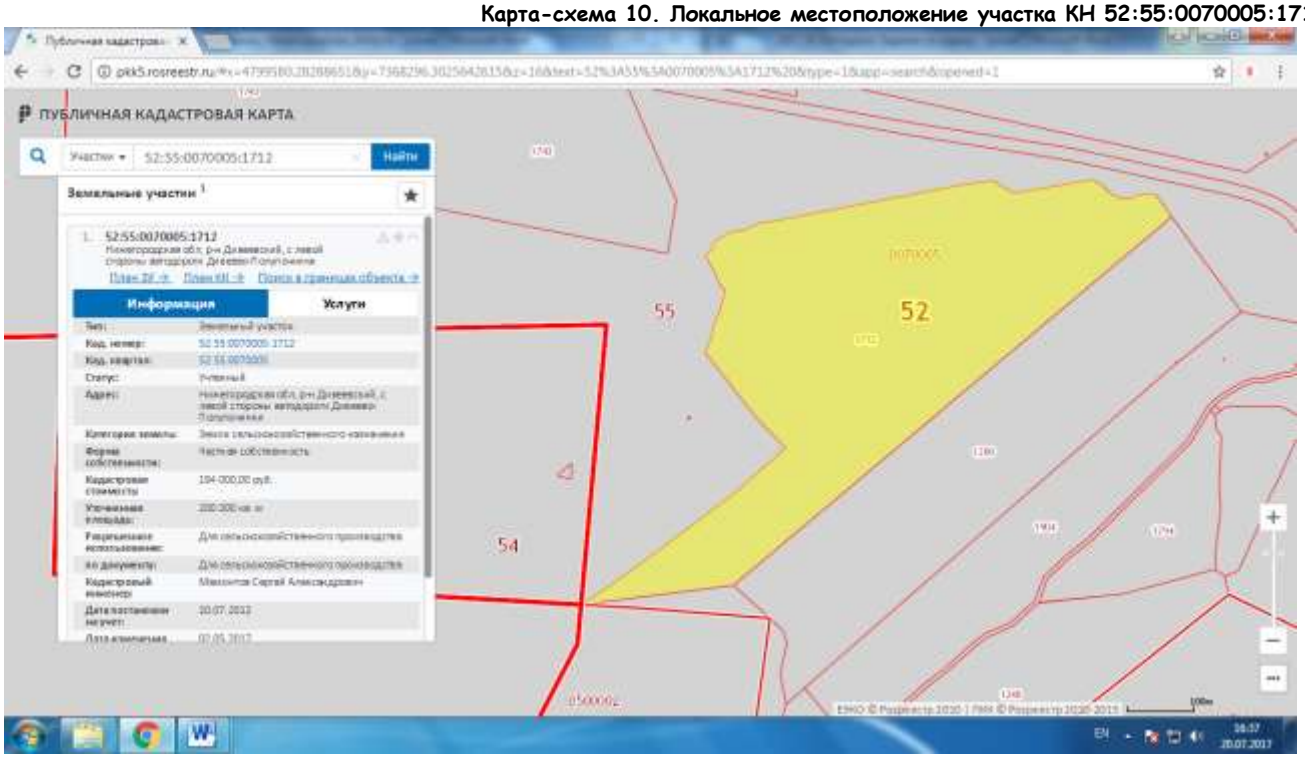
На карте-схеме 9 указано расположение участка КН 52:55:0050008:419 площадью 2 021 822 кв.м по адресу: Нижегородская область, Дивеевский район[4].

Карта-схема 9. Локальное местоположение участка КН 52:55:0050008:419



На карте-схеме 10 указано расположение участка КН 52:55:0070005:1712 площадью 200 000 кв.м по адресу: Нижегородская обл., р-н Дивеевский, с левой стороны автодороги Дивеево-Полупочинки[5].

Карта-схема 10. Локальное местоположение участка КН 52:55:0070005:1712

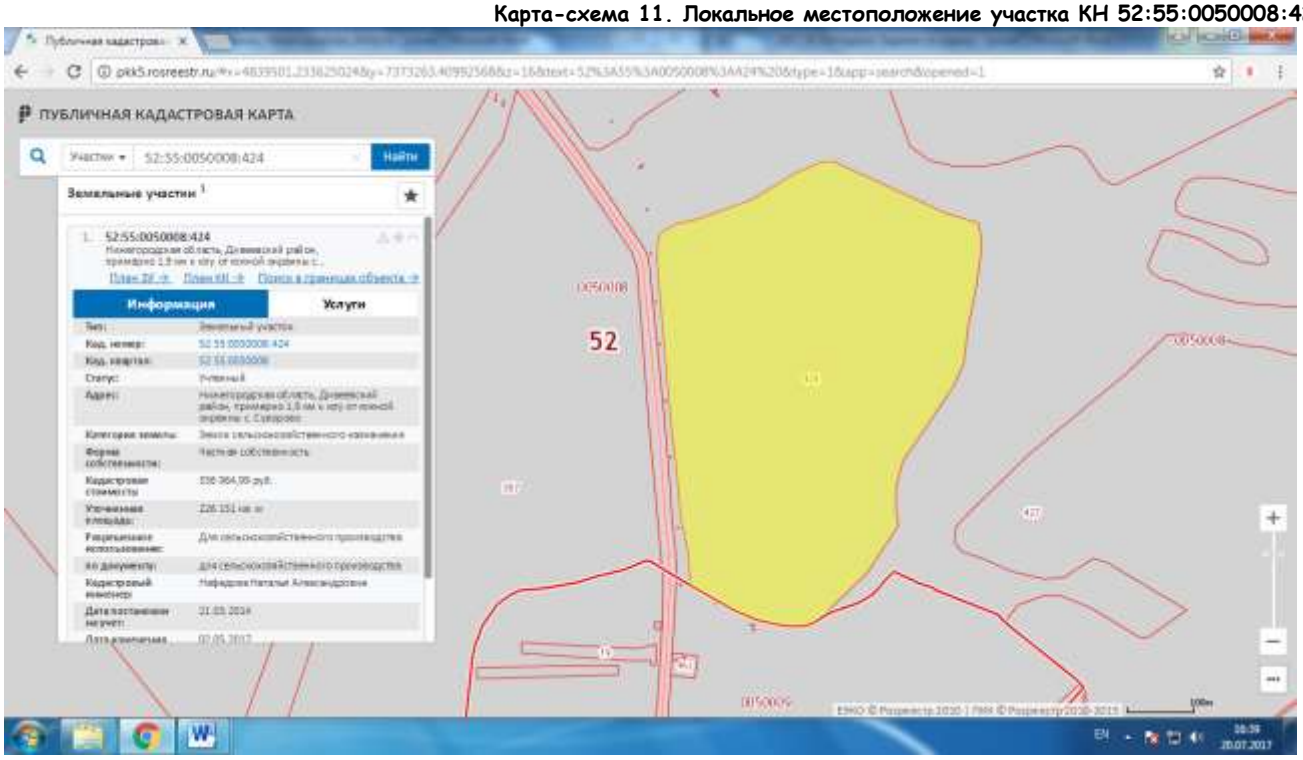


[4] Источник http://pkk5.rosreestr.ru/#x=4834480.276329415&y=7369474.999711224&z=14&text=52%3A55%3A0050008%3A419&type=1&app=search&opened=1

[5] Источник http://pkk5.rosreestr.ru/#x=4799580.28288651&y=7368296.3025642615&z=16&text=52%3A55%3A0070005%3A1712%20&type=1&app=search&opened=1

На карте-схеме 11 указано расположение участка КН 52:55:0050008:424 площадью 226 151 кв.м по адресу: Нижегородская область, Дивеевский район, примерно 1,9 км к югу от южной окраины с. Суворово[6].

Карта-схема 11. Локальное местоположение участка КН 52:55:0050008:424



Ближайшее окружение представлено преимущественно незастроенными земельными участками, малоэтажными частными жилыми домами с включением объектов коммерческой и социальной инфраструктуры.

Транспортная доступность легковым и грузовым автотранспортом к объектам оценки – удовлетворительная, ближайшая трасса Р-158 находится на расстоянии около 55 км, расстояние до Нижнего Новгорода около 150 км.

Транспортная доступность общественным наземным транспортом (автобусы, маршрутные такси) – неудовлетворительная. В пределах деревни Дивеево общественный наземный транспорт отсутствует. Имеется автостанция, с которой совершаются регулярные автобусные перевозки в областной центр, Арзамас, Ардатов, Вознесенское, Саров.

Таблица 3. Общая характеристика территории вблизи объектов оценки

Наименование характеристики	Описание
Характер окружающей застройки	Ближайшее окружение представлено преимущественно незастроенными земельными участками, малоэтажными частными жилыми домами с включением объектов коммерческой и социальной инфраструктуры.
Транспортная доступность	Транспортная доступность легковым и грузовым автотранспортом к объектам оценки – удовлетворительная, ближайшая трасса Р-158 находится на расстоянии около 55 км, расстояние до Нижнего Новгорода около 150 км.
Экологическая обстановка в районе	Хорошая
Уровень интенсивности транспортных потоков в непосредственной близости	Низкий
Ближайшая крупная транспортная магистраль	Трасса Р-158 находится на расстоянии около 55 км.
Расстояние до Нижнего Новгорода	Около 150 км.
Расстояние до ближайшей ж/д станции	«Саров» около 18 км.

[6] Источник http://pkk5.rosreestr.ru/#x=4839926.414594871&y=7373287.296497019&z=16&text=52%3A55%3A0050008%3A424%20&type=1&app=search&opened=1

Выводы:

1. Объекты оценки расположены в Дивеевском районе Нижегородской области, на удалении от ближайшего въезда трасса Р-158 около 17 км.
2. Ближайшее окружение представлено преимущественно незастроенными землями и малоэтажными частными жилыми домами с включением объектов коммерческой и социальной инфраструктуры.
3. Транспортная доступность легковым и грузовым автотранспортом к объектам оценки – удовлетворительная, ближайшая трасса Р-158 находится на расстоянии около 55 км, расстояние до Нижнего Новгорода около 150 км.
4. Транспортная доступность общественным наземным транспортом (автобусы, маршрутные такси) – неудовлетворительная. В пределах деревни Дивеево общественный наземный транспорт отсутствует. Имеется автостанция, с которой совершаются регулярные автобусные перевозки в областной центр, Арзамас, Ардатов, Вознесенское, Саров.

3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

3.1. Описание характеристик объектов оценки

Согласно Договору на оказание услуг по оценке № КС-0617 от 27 июня 2017 г. ООО «Межбанковский холдинг финансовых и правовых экспертиз» произвело оценку рыночной стоимости объектов недвижимости.

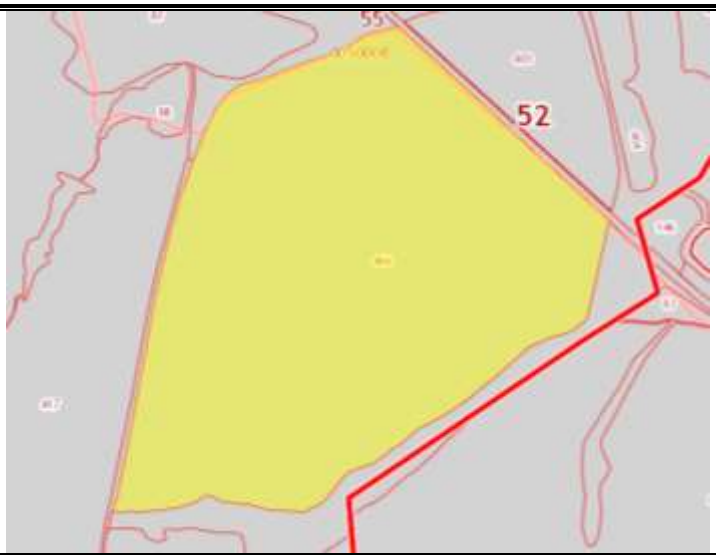
Объекты оценки:

№ п/п	Местоположение объекта оценки	Объект оценки	Кадастровый номер	Площадь, кв. м
1	Нижегородская область, Дивеевский район	Земельный участок	52:55:0050008:466	990 942
2	Нижегородская область, Дивеевский район	Земельный участок	52:55:0050008:465	805 868
3	Нижегородская область, Дивеевский район	Земельный участок	52:55:0050008:464	980 365
4	Нижегородская область, Дивеевский район, установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир н.п. Лихачи. Участок находится примерно в 670 м от ориентира по направлению на юго-запад	Земельный участок	52:55:0050008:419	2 021 822
5	Нижегородская область, Дивеевский район, примерно в 450 м от н.п. Полупочинки по направлению на юг, с левой стороны автодороги Дивеево-Полупочинки	Земельный участок	52:55:0070005:1712	200 000
6	Нижегородская область, Дивеевский район, примерно 1,9 км к югу от южной окраины с. Суворово	Земельный участок	52:55:0050008:424	226 151

Основные характеристики оцениваемого земельного участка, площадью 990 942 кв. м (Объект оценки № 1).

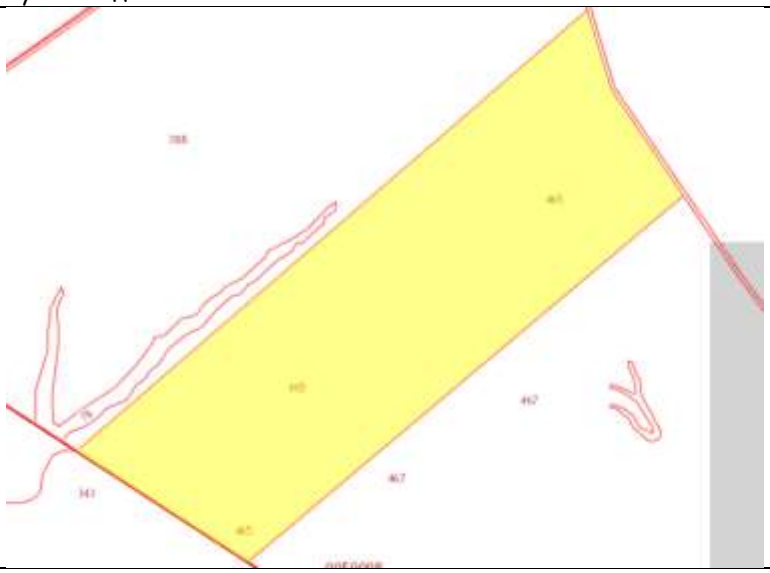
Таблица 4. Основные характеристики земельного участка, площадью 990 942 кв. м (Объект оценки № 1)

Показатель	Значение
Адрес	Нижегородская область, Дивеевский район
Площадь земельного участка, кв. м.	990 942
Кадастровый номер	52:55:0050008:466
Описание территории участка	Участок неправильной формы
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное и текущее использование	Для сельскохозяйственного производства
Обременения, ограничения, правопритязания	Ипотека в пользу ООО «Эссет Менеджмент Солюшнс»
Кадастровая стоимость, руб.	1 476 503,58
Балансовая стоимость, руб.	н/д
Вид права	Право собственности
Коммуникации	Требуется подключение

Показатель	Значение
Схема земельного участка	

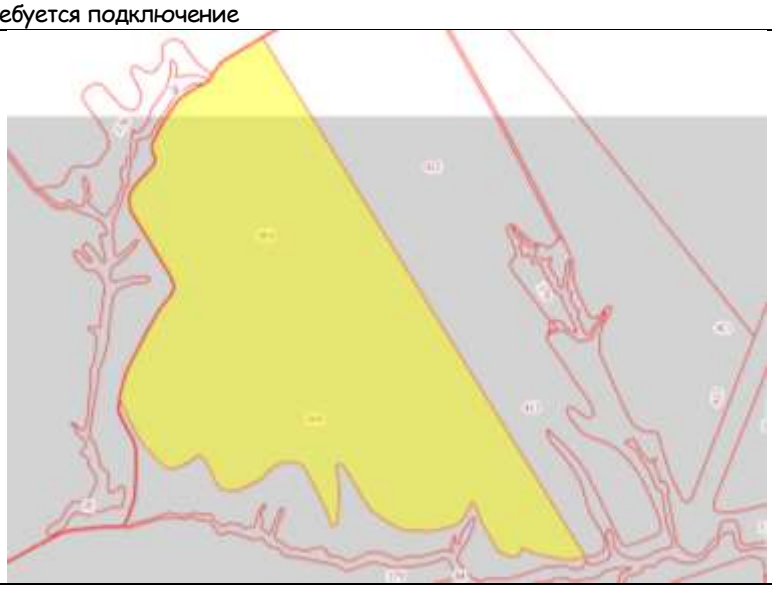
Основные характеристики оцениваемого земельного участка, площадью 805 868 кв. м (Объект оценки № 2).

Таблица 5. Основные характеристики земельного участка, площадью 805 868 кв. м (Объект оценки № 2)

Показатель	Значение
Адрес	Нижегородская область, Дивеевский район
Площадь земельного участка, кв. м.	805 868
Кадастровый номер	52:55:0050008:465
Описание территории участка	Участок неправильной формы
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное и текущее использование	Для сельскохозяйственного производства
Обременения, ограничения, правопритязания	Ипотека в пользу ООО «Эссет Менеджмент Солюшнс»
Кадастровая стоимость, руб.	1 200 743,32
Балансовая стоимость, руб.	н/д
Вид права	Право собственности
Коммуникации	Требуется подключение
Схема земельного участка	

Основные характеристики оцениваемого земельного участка, площадью 980 365 кв. м (Объект оценки № 3).

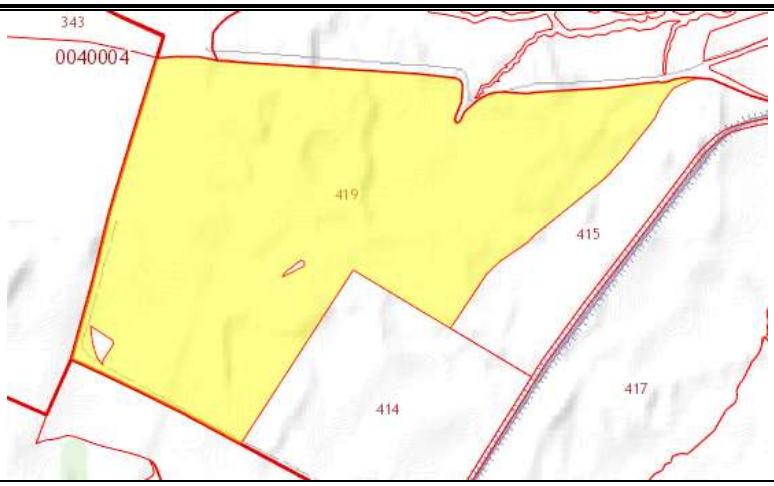
Таблица 6. Основные характеристики земельного участка, площадью 980 365 кв. м (Объект оценки № 3)

Показатель	Значение
Адрес	Нижегородская область, Дивеевский район
Площадь земельного участка, кв. м.	980 365
Кадастровый номер	52:55:0050008:464
Описание территории участка	Участок неправильной формы
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное и текущее использование	Для сельскохозяйственного производства
Обременения, ограничения, правопритязания	Ипотека в пользу ООО «Эссет Менеджмент Солюшнс»
Кадастровая стоимость, руб.	1 460 743,85
Балансовая стоимость, руб.	н/д
Вид права	Право собственности
Коммуникации	Требуется подключение
Схема земельного участка	

Основные характеристики оцениваемого земельного участка, площадью 2 021 822 кв. м (Объект оценки №4).

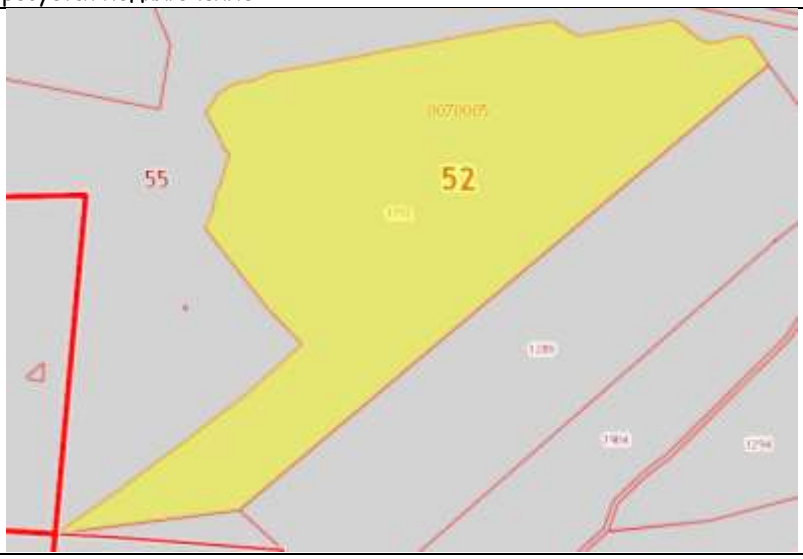
Таблица 7. Основные характеристики земельного участка, площадью 2 021 822 кв. м (Объект оценки № 4)

Показатель	Значение
Адрес	Нижегородская область, Дивеевский район, установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир н.п. Лихачи. Участок находится примерно в 670 м от ориентира по направлению на юго-запад
Площадь земельного участка, кв. м.	2 021 822
Кадастровый номер	52:55:0050008:419
Описание территории участка	Участок неправильной формы
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное и текущее использование	Для сельскохозяйственного производства
Обременения, ограничения, правопритязания	Ипотека в пользу ООО «Эссет Менеджмент Солюшнс»
Кадастровая стоимость, руб.	3 012 514,78
Балансовая стоимость, руб.	н/д
Вид права	Право собственности
Коммуникации	Требуется подключение

Показатель	Значение
Схема земельного участка	

Основные характеристики оцениваемого земельного участка, площадью 200 000 кв. м (Объект оценки № 5).

Таблица 8. Основные характеристики земельного участка, площадью 200 000 кв. м (Объект оценки № 5)

Показатель	Значение
Адрес	Нижегородская область, Дивеевский район, примерно в 450 м от н.п. Полупочинки по направлению на юг, с левой стороны автодороги Дивеево-Полупочинки
Площадь земельного участка, кв. м.	200 000
Кадастровый номер	52:55:0070005:1712
Описание территории участка	Участок неправильной формы
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное и текущее использование	Для сельскохозяйственного производства
Обременения, ограничения, правопритязания	Ипотека в пользу ООО «Эссет Менеджмент Солюшнс»
Кадастровая стоимость, руб.	194 000,00
Балансовая стоимость, руб.	н/д
Вид права	Право собственности
Коммуникации	Требуется подключение
Схема земельного участка	

Основные характеристики оцениваемого земельного участка, площадью 226 151 кв. м (Объект оценки № 6).

Таблица 9. Основные характеристики земельного участка, площадью 226 151 кв. м (Объект оценки № 6)

Показатель	Значение
Адрес	Нижегородская область, Дивеевский район, примерно 1,9 км к югу от южной окраины с. Суворово
Площадь земельного участка, кв. м.	226 151
Кадастровый номер	52:55:0050008:424
Описание территории участка	Участок неправильной формы
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное и текущее использование	Для сельскохозяйственного производства
Обременения, ограничения, правопритязания	Ипотека в пользу ООО «Эссет Менеджмент Солюшнс»
Кадастровая стоимость, руб.	336 964,99
Балансовая стоимость, руб.	н/д
Вид права	Право собственности
Коммуникации	Требуется подключение
Схема земельного участка	

Ниже представлены результаты осмотра и фотофиксации оцениваемых земельных участков.

Фото 1. Подъездная дорога

Фото 2. Подъездная дорога

Фото 3. Подъездная дорога

Фото 4. Подъездная дорога

Фото 5. Подъездная дорога

Фото 6. Подъездная дорога

Фото 7. Земельные участки

Фото 8. Земельные участки

Фото 9. Земельные участки

Фото 10. Земельные участки

Фото 11. Земельные участки

Фото 12. Земельные участки

Фото 13. Земельные участки

Фото 14. Земельные участки

Фото 15. Земельные участки

Фото 16. Земельные участки

3.2. Общая характеристика прав на объекты оценки

Показатель	Объект оценки № 1-6
Вид права на объект недвижимости	Право собственности (общая долевая)
Правообладатель	В соответствии с выписками из ЕГРН, собственником земельных участков по является ООО «Управляющий партнер «Кросс Финанс Групп»
Документ, подтверждающий право	Выписки из ЕГРН (см. Приложение 4 настоящего Отчета)
Основание возникновения права	Договор купли-продажи долей в праве общей собственности на земельные участки
Ограничения и обременения прав	Ипотека в пользу ООО «Эссет Менеджмент Солюшнс»

Таким образом, на основе представленных Заказчиком оценки документов наличие прав собственности на оцениваемые земельные участки подтверждено.

Ограничения и обременения, оказывающие влияние на рыночную стоимость земельных участков, отсутствуют.

3.3. Выводы

1. Объекты оценки принадлежат на праве общей долевой собственности ООО «Управляющий партнер «Кросс Финанс Групп»;
2. Участки имеют обременение в виде ипотеки в пользу ООО «Эссет Менеджмент Солюшнс». Данное обстоятельство не оказывает влияния на рыночную стоимость объектов оценки.
3. Категория – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование согласно Публичной кадастровой карте и выписках из ЕГРН – для сельскохозяйственного производства;
4. Оцениваемые участки имеют неправильную форуму, рельеф ровный, заметных уклонов не наблюдается;
5. Коммуникации отсутствуют.

4. АНАЛИЗ ПРАВ И ОБРЕМЕНЕНИЙ НА ОБЪЕКТЫ ОЦЕНКИ

Заказчиком были предоставлены следующие правоустанавливающие документы, подтверждающие право собственности на объекты оценки:

№ п/п	Наименование Объекта оценки	Площадь, кв. м	Адрес	Кадастровый номер	Документы
1	Земельный участок	990 942	Нижегородская область, Дивеевский район	52:55:0050008:466	В соответствии с выписками из ЕГРН, собственником земельных участков по является ООО «Управляющий партнер «Кросс Финанс Групп». На земельные участки имеется обременение в виде ипотеки в пользу ООО «Эссет Менеджмент солюшнс».
2	Земельный участок	805 868	Нижегородская область, Дивеевский район	52:55:0050008:465	
3	Земельный участок	980 365	Нижегородская область, Дивеевский район	52:55:0050008:464	
4	Земельный участок	2 021 822	Нижегородская область, Дивеевский район, установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир н.п. Лихачи. Участок находится примерно в 670 м от ориентира по направлению на юго-запад	52:55:0050008:419	
5	Земельный участок	200 000	Нижегородская область, Дивеевский район, примерно в 450 м от н.п. Полупочинки по направлению на юг, с левой стороны автодороги Дивеево-Полупочинки	52:55:0070005:1712	
6	Земельный участок	226 151	Нижегородская область, Дивеевский район, примерно 1,9 км к югу от южной окраины с. Суворово	52:55:0050008:424	

Оцениваемые земельные участки находятся доверительном управлении. Указанные обстоятельства не оказывают влияния на рыночную стоимость земельных участков.

Выводы:

На основании проведенного анализа прав и обременений на объекты оценки, права собственности полностью подтверждены со стороны Заказчика. Обременения, оказывающие влияние на итоговую величину рыночной стоимости объектов оценки отсутствуют.

5. ПОЗИЦИОНИРОВАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

При позиционировании объектов оценки были учтены следующие факторы:

- ✓ Объекты оценки расположены в Дивеевском районе Нижегородской области, в районе пос. Лихачи и н.п. Полупочинки, на удалении от Нижнего Новгорода около 150 км.
- ✓ Ближайшее окружение представлено преимущественно незастроенными землями и малоэтажными частными жилыми домами с включением объектов коммерческой и социальной инфраструктуры.
- ✓ Транспортная доступность легковым и грузовым автотранспортом к объектам оценки – удовлетворительная, ближайшая трасса Р-158 находится на расстоянии около 55 км.
- ✓ Транспортная доступность общественным наземным транспортом (автобусы, маршрутные такси) – неудовлетворительная. В пределах деревни Дивеево общественный наземный транспорт отсутствует. Имеется автостанция, с которой совершаются регулярные автобусные перевозки в областной центр, Арзамас, Ардатов, Вознесенское, Саров.
- ✓ Оцениваемые участки имеют неправильную форуму, рельеф ровный, заметных уклонов не наблюдается;
- ✓ Разрешенное использование согласно Публичной кадастровой карте – для сельскохозяйственного производства;
- ✓ Коммуникации отсутствуют.

Таким образом, принимая во внимание перечисленные выше обстоятельства, оценщик полагает, что наиболее вероятным следует позиционировать земельные участки на рынке земельных участков сельскохозяйственного назначения Нижегородской области.

Также далее в отчете представлен обзор социально-экономической ситуации в России и Нижегородской области, где отображен анализ других внешних факторов, не относящихся непосредственно к Объекту оценки, но влияющих на его стоимость.

Окончательное мнение оценщика о позиционировании объектов представлено в главе 7. «Анализ наиболее эффективного использования».

Вывод:

На основании представленных выше обстоятельств оценщик полагает, что объекты оценки следует позиционировать в сегменте земельного рынка сельскохозяйственного назначения Нижегородской области.

6. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

6.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта

Россия

В 2016-2017 гг. происходила адаптация экономики России к функционированию в условиях санкций и новому уровню цен на нефть и углеводороды. Сокращение экономики замедлилось, к началу 2017 года объемы ВВП показали положительную динамику.

По предварительным оценкам Росстата, в 3 квартале 2017 года объем ВВП в текущих ценах составил 24 032,9 млрд. руб. Индекс физического объема относительно 3 квартала 2016 г. составил 101,8%, относительно 2 квартала 2017 г. – 109,3%.

Таблица 10. Динамика валового внутреннего продукта России

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	1 кв. 2017	2 кв. 2017	3 кв. 2017
ВВП в текущих ценах, млрд. руб.	60282,5	68163,9	73133,9	79199,7	83387,2	85917,8	20090,9	21691,1	24032,9
Индекс физ. Объема, %	104,3%	103,7%	101,8%	100,7%	97,5%	99,8%	100,5%	102,5%	101,8%

Источник: Росстат (http://www.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_main/rosstat/ru/statistics/accounts/#)

Положительная динамика в большинстве секторов указывает на сохранение уверенных темпов роста и оживление промышленного производства (+1,2% по итогам 11 месяцев 2017 года).

Таблица 11. Основные экономические и социальные показатели развития России

	Ноябрь 2017г.	*В % к*		*Январь-ноябрь 2017г. в % к январю-ноябрю 2016г.*	*Справочно*		
		ноябрю 2016г.	*октябрю 2017г.*		*ноябрь 2016г. в % к*		*январь-ноябрь 2016г. в % к январю-ноябрю 2015г.*
					ноябрю 2015г.	*октябрю 2016г.*	
Валовой внутренний продукт, млрд.рублей	65814,9[1)]	101,6[2)]			99,6[3)]		
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности		97,9	98,6	101,6	102,9	101,3	100,7
Индекс промышленного производства[4)]		96,4	99,8	101,2	103,4	103,6	101,4
Продукция сельского хозяйства, млрд.рублей	488,5	101,2	68,8	102,5	106,8	66,3	104,9
Грузооборот транспорта, млрд.т-км	453,8	99,2	93,0	105,9	102,6	99,6	101,6
в том числе железнодорожного транспорта	210,7	105,7	97,9	106,5	101,0	98,2	101,5
Объем услуг в сфере телекоммуникаций, млрд.рублей	137,2	95,0	97,4	97,6	...	...	...
Оборот розничной торговли, млрд.рублей	2560,3	102,7	98,6	101,0	95,8	99,1	95,5
Объем платных услуг населению, млрд.рублей	762,0	99,4	100,6	100,2	101,8	102,3	99,7
Внешнеторговый оборот, млрд.долларов США	53,1[5)]	123,6[6)]	103,9[7)]	125,1[8)]	97,9[6)]	99,1[7)]	84,8[8)]
в том числе:							
экспорт товаров	31,4	127,1	102,6	125,8	91,8	97,5	78,0
импорт товаров	21,6	118,8	105,8	124,0	107,5	101,4	97,1
Инвестиции в основной капитал, млрд.рублей	9681,7[9)]	104,2[2)]			99,4[3)]		
Индекс потребительских цен		102,5	100,2	103,8	105,8	100,4	107,2
Индекс цен производителей промышленных товаров[4)]		108,0	100,9	107,6	104,1	100,5	104,0
Реальные располагаемые денежные доходы[10),11)]		99,7	99,9	98,6	93,8	98,4	94,5
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций[10)]:							
номинальная, рублей	38720	108,0	101,0	107,1	108,0	101,3	107,7
реальная		105,4	100,8	103,2	102,1	100,9	100,5
Общая численность безработных (в возрасте 15-72 лет), млн.человек	3,9	94,5	100,7	93,4	92,8	100,3	100,2
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн.человек	0,7	86,3	103,5	85,2	90,1	101,7	99,7

Источник: Росстат (http://www.gks.ru/free_doc/doc_2017/social/osn-11-2017.pdf)

1) Данные за январь-сентябрь 2017г. (первая оценка).
2) Январь-сентябрь 2017г. в % к январю-сентябрю 2016 года.
3) Январь-сентябрь 2016г. в % к январю-сентябрю 2015 года.
4) По видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха", "Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений" ОКВЭД2.
5) Данные за октябрь 2017 года.
6) Октябрь 2017г. и октябрь 2016г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах.
7) Октябрь 2017г. и октябрь 2016г. в % к предыдущему месяцу, в фактически действовавших ценах.
8) Январь-октябрь 2017г. и январь-октябрь 2016г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах.
9) Данные за январь-сентябрь 2017 года.
10) Данные за периоды 2017г. - оценка.
11) Данные за периоды 2016г. уточнены по итогам годовых расчетов показателей доходов и расходов населения.

Индекс промышленного производства в январе-ноябре 2017 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 100,8%, в I квартале 2017г. - 101,2%. Наиболее высокими темпами росла добыча полезных ископаемых (+2,2%). Обрабатывающие производства показали рост лишь на 0,4%.

Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельхозорганизации, крестьянские (фермерские) хозяйства, хозяйства населения) в январе-ноябре 2017 г. в действующих ценах составил 5277,8 млрд. рублей.

Строительная деятельность. Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", в январе-ноябре 2017 г. составил 6458,0 млрд. рублей, или 98,1% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года.
Жилищное строительство. В январе-ноябре 2017 г. построено 860,1 тыс. новых квартир. Общая площадь жилых помещений в построенных индивидуальными застройщиками жилых домах составила 26,4 млн. кв. метров, или 43,8% от общего объема жилья, введенного в январе-ноябре 2016 года.

Оборот розничной торговли в январе-ноябре 2017 г. составил 26722,5 млрд. рублей, что в сопоставимых ценах составляет 101,0% к соответствующему периоду предыдущего года.

Оборот общественного питания в январе-ноябре 2017 г. составил 1282,1 млрд. рублей, или 102,2% (в сопоставимых ценах) к соответствующему периоду предыдущего года.

Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключающий изменения цен на отдельные товары и услуги, подверженные влиянию факторов, которые носят административный, а также сезонный характер, в ноябре 2017 г. составил 100,2%, с начала года – 101,9% (в ноябре 2016 г. - 100,4%, с начала года – 105,6%).

Индекс цен производителей промышленных товаров в ноябре 2017 г. относительно предыдущего месяца составил 100,9%, **производителей сельскохозяйственной продукции** – 100,0%.

Уровень жизни населения. В январе-ноябре 2017 г. объем денежных доходов населения сложился в размере 48839,1 млрд. рублей и увеличился на 3,1% по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года. Население израсходовало средств на покупку товаров и оплату услуг 37396,9 млрд. рублей, что на 5,1% больше, чем в январе-ноябре 2016 года. Прирост сбережений населения за этот период составил 5801,4 млрд. рублей.

Реальные располагаемые денежные доходы (доходы за вычетом обязательных платежей, скорректированные на индекс потребительских цен), по оценке, в ноябре 2017 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года снизились на 0,3%.

Заработная плата. Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в ноябре 2017 г., по оценке, составила 38 720 рублей по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года выросла на 8,0%, в январе-ноябре 2017 г. - на 7,1%.

Численность рабочей силы и уровень занятости населения. В ноябре 2017 г. численность рабочей силы составила 76,4 млн. человек, или 52% от общей численности населения страны, в их числе 72,5 млн. человек были заняты в экономике и 3,9 млн. человек не имели занятия, но активно его искали (в соответствии с методологией Международной Организации Труда они классифицируются как безработные). Доля занятого населения в общей численности населения в возрасте 15-72 лет составила 65,7%.

Демография. По оценке, численность постоянного населения Российской Федерации на 1 ноября 2017 г. составила 146,9 млн. человек. За январь-октябрь 2017 г. число жителей России возросло на 63,5 тыс. человек, или на 0,04% (за аналогичный период предыдущего года также наблюдалось увеличение численности населения на 238,3 тыс. человек, или на 0,16%).

Нижегородская область

Регион характеризуется развитым сельским хозяйством. На территории области выращивают рожь, пшеницу, овёс, ячмень, гречиху, сахарную свёклу, лён-долгунец. Возделывают лук, картофель.

Также развито молочно-мясное и молочное скотоводство, свиноводство, птицеводство. Птицефабрики области: Ворсменская, Линдовская и Павловская.

Тепличные комбинаты выращивают около 12 тыс. тонн внесезонной овощной продукции. Сбор зерновых превышает внутренние потребности региона.

Собственной мясной продукции в области выращивается недостаточно, мясо импортируется.

Наиболее развитые отрасли промышленного производства Нижегородской области – машиностроение, химическая промышленность, чёрная металлургия, лесная, целлюлозно-бумажная, лёгкая, пищевая промышленности. В области есть ряд предприятий молочной промышленности, в частности, Княгининский молочный завод.

В таблице ниже представлена оперативная информация о социально-экономическом положении Нижегородской области.

Таблица 12. Социально-экономические показатели развития Нижегородской области

	Ноябрь 2017г.	*Ноябрь 2017г. в % к ноябрю 2016г.*	*Январь-ноябрь 2017г.*	*Январь-ноябрь 2017г. в % к январю-ноябрю 2016г.*	*Справочно январь-ноябрь 2016г. в % к январю-ноябрю 2015г.*
Индекс промышленного производства[1)]		98,5		104,6	104,7
Продукция сельского хозяйства, млн рублей	5940,4	96,0	71902,9	100,1	100,3
Грузооборот транспорта[2)], тыс.т-км	184532,7	131,2	1739786,7	119,9	84,1
Оборот розничной торговли, млн рублей	57234,1	105,5	633294,1	103,0	99,7
Объем платных услуг населению, млн рублей	14315,1	97,7	152711,8	100,8	99,2
Внешнеторговый оборот, млн долларов США[3)]	591,4[4)]	141,6[5)]	5316,0[6)]	149,6[7)]	
в том числе:					
экспорт товаров	363,5	156,8	2944,7	155,1	
импорт товаров	227,9	122,6	2371,3	143,4	
Индекс потребительских цен		102,7[8)]		104,4	104,9[8)]
Индекс цен производителей промышленных товаров и услуг[9)]		108,5[8)]		108,4	104,2[8), 10)]
Реальные располагаемые денежные доходы населения[11)]		97,3		95,3	93,9
Среднемесячная начисленная заработная плата одного работника[11)]:					
номинальная, рублей	29401,9[4)]	107,0[5)]	29424,0[6)]	107,6[7)]	106,3[12)]
реальная		103,5[5)]		103,0[7)]	100,3[12)]
Численность официально зарегистрированных безработных на конец периода, тыс.человек	7,0	76,4			

1) По видам экономической деятельности «Добыча полезных ископаемых», «Обрабатывающие производства», «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха», «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений».
2) Данные по автомобильному транспорту – по организациям, не относящимся к субъектам малого предпринимательства, средняя численность работников которых превышает 15 человек.
3) По данным Приволжского таможенного управления.
4) Данные за октябрь 2017г.
5) Октябрь 2017г. в % к октябрю 2016г.

	Ноябрь 2017г.	*Ноябрь 2017г. в % к ноябрю 2016г.*	*Январь-ноябрь 2017г.*	*Январь-ноябрь 2017г. в % к январю-ноябрю 2016г.*	*Справочно январь-ноябрь 2016г. в % к январю-ноябрю 2015г.*
6) Январь-октябрь 2017г. *7) Январь-октябрь 2017г. в % к январю-октябрю 2016г.* *8) Данные на конец периода за ноябрь 2017г. и ноябрь 2016г. в % к декабрю 2016г. и декабрю 2015г. соответственно.* *9) Промышленные товары по видам экономической деятельности «Добыча полезных ископаемых», «Обрабатывающие производства», «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха», «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений», предназначенные для реализации на внутрироссийском рынке.* *10) Пересчет индексов в связи с переходом с 2017г. на ОКВЭД2.* *11) Предварительные данные.* *12) Январь-октябрь 2016г. в % к январю-октябрю 2015г.*					

Источник: Территориальный орган Федеральной службы государственной статистики по Нижегородской области (http://nizhstat.gks.ru)

Индекс промышленного производства в ноябре 2017 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 98,5%, январе-ноябре 2017 г. – 104,6%.

Объем производства сельскохозяйственной продукции всех сельхозпроизводителей (сельскохозяйственные организации, крестьянские (фермерские) хозяйства и индивидуальные предприниматели, хозяйства населения) в ноябре 2017 г. в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 5940,4 млн. рублей, в январе-ноябре 2017г. – 71902,9 млн. рублей.

Растениеводство. В хозяйствах всех категорий на 1 декабря 2017 г., по расчётам, намолочено 1409,7 тыс. тонн зерновых и зернобобовых культур (в первоначально-оприходованном весе), накопано картофеля 879,4 тыс. тонн, собрано 351,8 тыс. тонн овощей открытого и защищённого грунта. Зерновых и зернобобовых культур намолочено на 17,4% больше уровня предыдущего года. Картофеля произведено меньше на 0,4%, овощей – на 3,0%. Основная часть зерновых и зернобобовых культур (84,5%) выращена в сельскохозяйственных организациях, картофеля и овощей – в хозяйствах населения (56,0% и 86,3%).

Строительная деятельность. Объем работ, выполненных по виду экономической деятельности "Строительство", в ноябре 2017 года составил 13785,3 млн. рублей, или 74,8% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-ноябре – 131682,8 млн. рублей, или 97,0%.

Жилищное строительство. В ноябре 2017 года организациями всех форм собственности построено 1377 квартир, в январе-ноябре – 15081 квартира.

Оборот розничной торговли в ноябре 2017 года составил 57,2 млрд. рублей, что в сопоставимых ценах составляет 105,5% к ноябрю 2016 года, в январе-ноябре 2017 года – 633,3 млрд. рублей и 103,0% к соответствующему периоду 2016 года.

Индекс потребительских цен в ноябре 2017 года по отношению к предыдущему месяцу составил 100,3%, в том числе на продовольственные товары – 99,8%, непродовольственные товары – 100,5%, услуги – 100,6%. За период с начала года индекс потребительских цен на все товары и услуги составил 102,7% (за аналогичный период прошлого года – 104,9%).

Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключающий изменения цен на отдельные товары и услуги, подверженные влиянию факторов, которые носят административный, а также сезонный характер, в ноябре 2017 года по отношению к предыдущему месяцу составил 100,3%, с начала года – 101,8% (в ноябре 2016г. – 100,5%, с начала года – 105,1%).

Индекс цен производителей промышленных товаров и услуг (на внутрироссийский рынок) в ноябре 2017 года относительно предыдущего месяца составил 101,5%, в том числе индекс цен на продукцию добычи полезных ископаемых – 100,0%, обрабатывающих производств – 101,7%, на обеспечение электроэнергией, газом и паром, кондиционирование воздуха – 100,0%, на водоснабжение, водоотведение, организацию сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений – 100,0%.

Реальные располагаемые денежные доходы (доходы за вычетом обязательных платежей, скорректированные на индекс потребительских цен), по предварительным данным, в ноябре 2017 года по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года снизились на 2,7%, в январе-ноябре 2017 года снизились на 4,7%.

Заработная плата. Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата в октябре 2017 года составила 29401,9 рублей и по сравнению с октябрем 2016 года выросла на 7,0%, в январе-октябре – 29424,0 рубля, и по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года выросла на 7,6%.

Численность рабочей силы в ноябре 2017 г. составила 1771,8 тыс. человек, в их числе 1697,1 тыс. человек (95,8%) были заняты в экономике и 74,7 тыс. человек (4,2%) не имели занятия, но активно его искали (в соответствии с методологией МОТ они классифицируются как безработные).

Вывод. Нижегородская область относится к числу регионов с развитым сельским хозяйством, что поддерживает спрос на земельные участки сельскохозяйственного назначения. По некоторым видам сельхозпроизводства объемы производимой продукции превышают внутренние потребности региона. По итогам января-мая 2017 года в области отмечается улучшение основных макроэкономических показателей, что позволяет прогнозировать в перспективе благоприятные условия для рынка недвижимости и земельных участков.

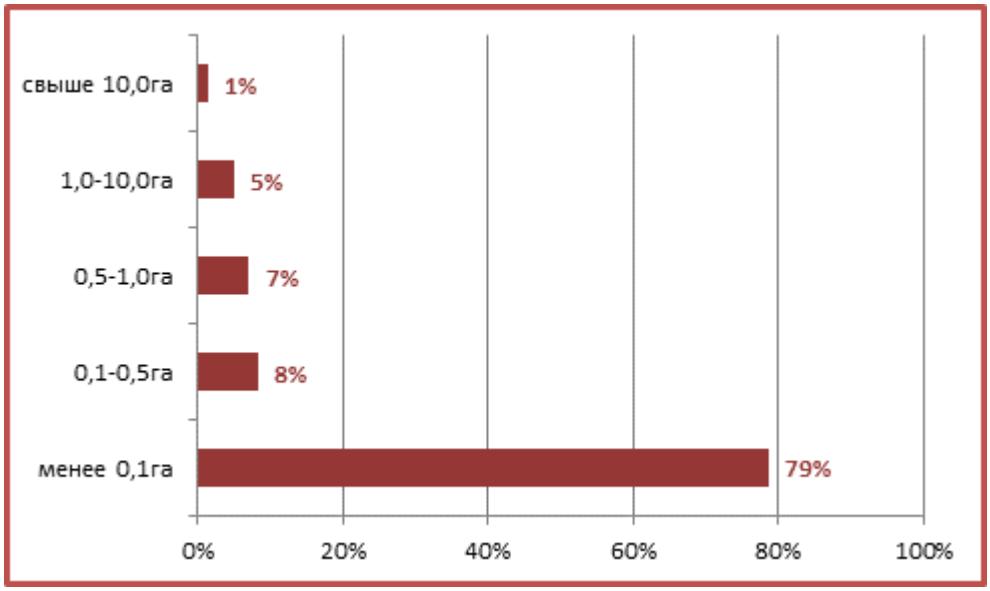
6.2. Анализ рынка земельных участков сельскохозяйственного назначения

6.2.1. Характеристика предложения

Наибольшее число предложений о продаже земельных участков сельскохозяйственного назначения зафиксировано под дачное строительство, сельскохозяйственное производство, выращивание рыбы, животноводство, а также огородничество и личное подсобное хозяйство.

Около половины выставленных на продажу участков сельскохозяйственного назначения (45%) расположены **в Нижнем Новгороде**, что обусловлено более высокой экономической активностью административного центра области. Также значительную часть предложений составляют участки в **Богородском и Кстовском районах** (в сумме порядка **25%** всего предложения по области).

Диаграмма 1. Распределение предложения земельных участков сельскохозяйственного назначения по площади



По площади структура предложения земельных участков выглядит следующим образом: **94% участков имеют площадь менее 1 га**, бóльшая часть из них расположена в Нижнем Новгороде.
Площадь **более 10 га** имеет менее **2%** выставленных на продажу участков.

Средняя площадь земельного участка, предназначенного для сельскохозяйственного использования, составляет **0,99 га**.

6.2.2. Характеристика спроса

По словам игроков рынка, спросом на данный момент пользуются участки с целевым назначением под дачное строительство, животноводство, а также огородничество с возможным переводом земель из категории сельскохозяйственных в иную.

В настоящее время рынок земли восстанавливает свою инвестиционную привлекательность. Это объясняется рядом факторов. Земельные участки сельскохозяйственного назначения востребованы как на выездах из Нижнего Новгорода, так и в отдаленных от города локациях.

Во-первых, положительное влияние на рынок земли оказывает окончание кризиса и постепенная стабилизация экономического положения в стране в целом.
Во-вторых, введенные санкции в отношении зарубежных сельскохозяйственных продуктов стимулируют отечественных предпринимателей развиваться в данной области экономики. Также государством реализуется Программа Правительства России по импортозамещению до 2020 года.

Основными факторами, стимулирующими спрос на земельные участки Нижегородской области, являются:

- Уникальное географическое расположение. Нижний Новгород размещен на пересечении двух международных транспортных коридоров («Запад-Восток» и «Север-Юг»), нижегородский железнодорожный узел является одним из крупнейших в России, в городе также расположен центр Волжского объединенного речного пароходства, обеспечивающий выход к пяти морям.
- Перспективы развития. Основные направления деятельности Правительсва Нижегородской области в рамках Стратегии развития: развитие предпринимательства и малого бизнеса; модернизация существующих предприятий; привлечение инвестиций для создания новых предприятий; развитие человеческого капитала и создание благоприятных условий для жизни.
- Экология. На территории области выявлены многие виды минерально-сырьевых ресурсов. Нижегородская область расположена в зонах южно-таёжных, смешанных и широколиственных лесов, а также лесостепи. Область находится в зоне умеренно континентального климата, привлекательна своим ландшафтом и историко-культурным наследием.

Анализ объектов, выставленных на продажу в открытых источниках, показывает, что срок экспозиции может составлять от нескольких месяцев до полутора лет.

6.2.3. Ценовая характеристика

Основные ценообразующие факторы рынка земли сельскохозяйственного назначения:

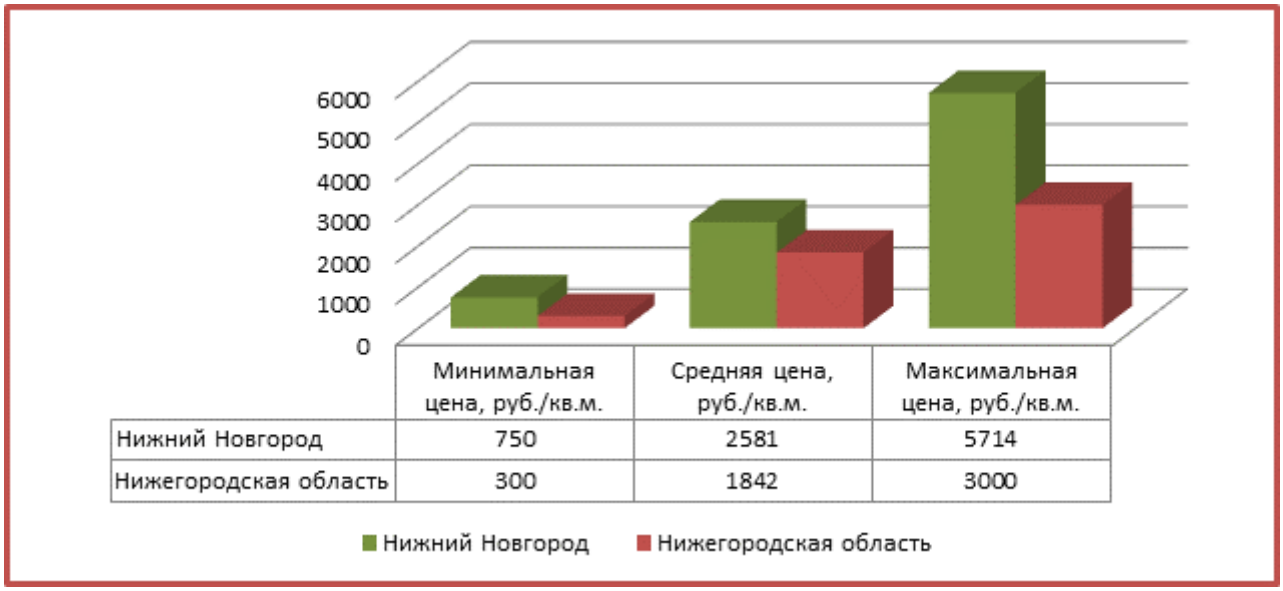
- **Площадь земельного участка.** С увеличение общей площади земельного участка удельная стоимость 1 кв. метра снижается. Данный фактор является основным для земельных участков сельскохозяйственного назначения.
- **Удалённость от областного центра.** Наиболее высокую стоимость имеют участки вблизи крупных населенных пунктов, в особенности – в зоне влияния административного центра региона.
- **Близость земельных участков к железнодорожной ветке или оживленным автомагистралям** повышает потенциал их коммерческого использования и, соответственно увеличивает стоимость.
- **Наличие инженерных коммуникаций или возможность подключения к ним.** Участки с имеющимися коммуникациями имеют более высокую стоимость.
- **Наличие обременений на использование земельного участка** (охранные зоны ЛЭП, водопровода и т.д.) могут снижать стоимость земли по сравнению с участками, не имеющими обременений.
- **Категория земельного участка.** При прочих равных условиях участки с возможным переводом из одной категории в другую стоят в 2-4 раза дороже земель без возможности перевода.

Стоимость земельных участков сельскохозяйственного назначения

На стоимость земельных участков, предназначенных для сельского хозяйства, оказывает влияние общий объем предложения, который в свою очередь зависит от общего объема земель, пригодных для сельскохозяйственного использования.

Наиболее высокую стоимость имеют **небольшие по площади земельные участки сельхозназначения, которые имеют потенциал использования под дачное строительство или садоводство – до 3 000 – 5 700 руб./кв. м.**

Диаграмма 2. Диапазон цен предложения небольших земельных участков сельскохозяйственного назначения



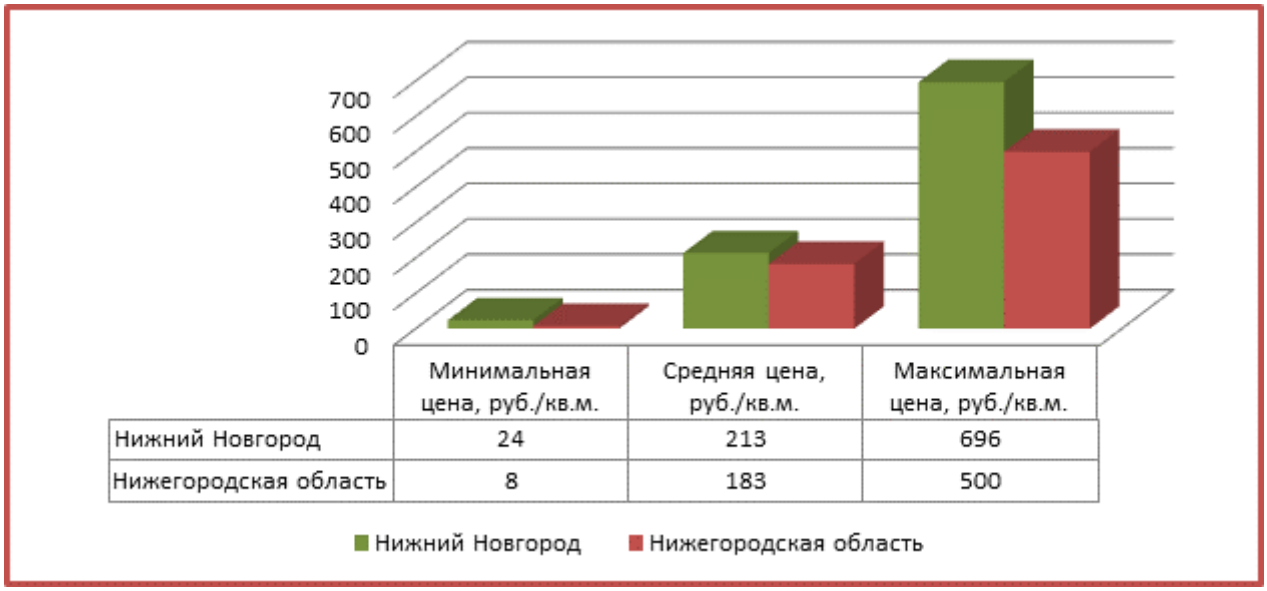
На рынке земли Нижегородской области **94% предложения** формируют **участки площадью до 1 га**.

Участки большей площади имеют более низкую удельную стоимость в расчёте на 1 квадратный метр, нежели участки меньшей площади. Так как объекты оценки относятся к крупным земельным участкам сельскохозяйственного назначения, на диаграмме ниже представлена характеристика стоимости сравнительно крупных участков сельхозназначения в Нижегородской области.

Запрашиваемые цены варьируют **от 8-20 руб./кв. м для наиболее крупных земельных массивов**, не имеющих потенциала перевода в другие категории и виды использования, **до 500-700 руб./кв. м для средних по площади участков в наиболее привлекательных локациях**, представляющих интерес с точки зрения перевода под коммерческое использование или дачное строительство.

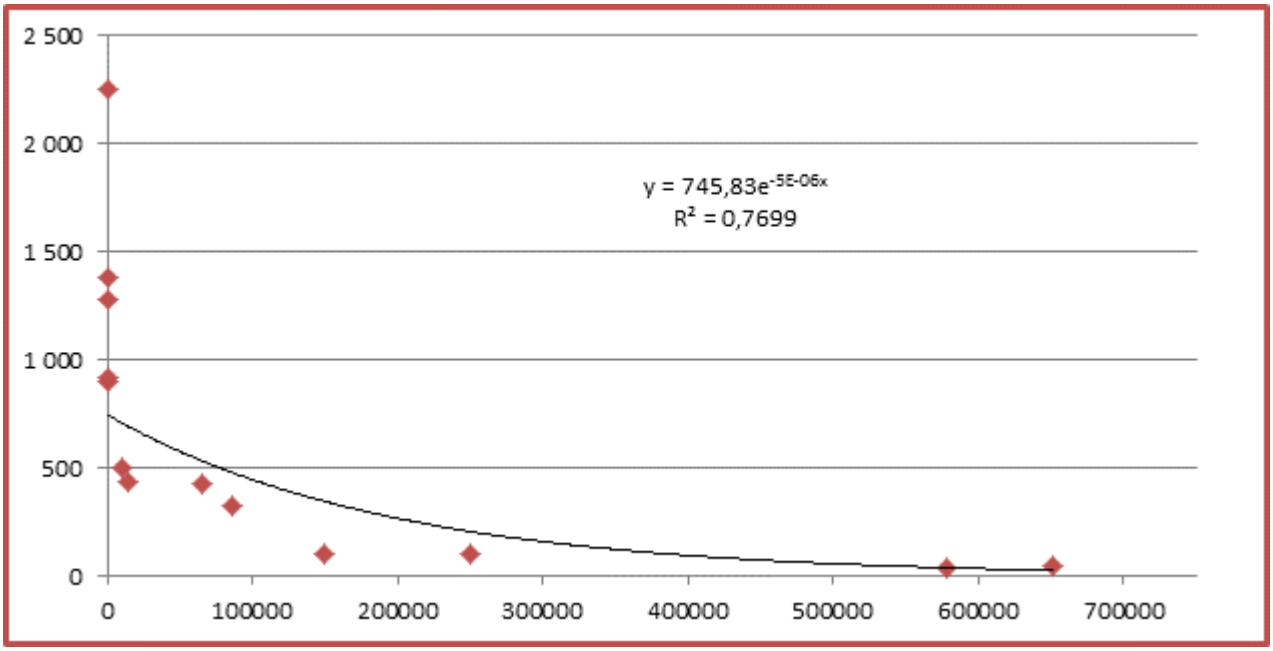
Средняя цена предложения крупных участков сельскохозяйственного назначения составляет порядка **180-210 руб./кв. м**.

Диаграмма 3. Диапазон цен предложения крупных земельных участков сельскохозяйственного назначения



Как видно на приведённой ниже диаграмме, коэффициент корреляции между стоимостью 1 кв. метра земли и площадью предлагаемых для продажи земельных участков достаточно высок (R^2=0,77), что говорит об **устойчивой зависимости удельной стоимости от площади участка. Данный фактор является ключевым в ценообразовании на рынке земли сельхозназначения.**

Диаграмма 4. Зависимость стоимости земельных участков сельскохозяйственного назначения от их площади



Фактор наличия/отсутствия инженерных коммуникаций влияет на стоимость земельных участков сельскохозяйственного назначения незначительно, а вот возможность перевода земли из одной категории в другую может в несколько раз увеличивать стоимость участка.

6.3. Выводы

- Около половины выставленных на продажу участков сельскохозяйственного назначения (45%) расположены в Нижнем Новгороде, что обусловлено более высокой экономической активностью административного центра региона. Значительный объем предложения сконцентрирован в Богородском и Кстовском районах (в сумме порядка 25% всего предложения по области).
- В текущем предложении средняя площадь земельного участка, предназначенного для сельскохозяйственного использования, составляет 0,99 га.
- Наиболее востребованы земельные участки, имеющие возможность изменения категории и вида разрешенного использования, расположенные в локациях с хорошей экологической обстановкой, удобной транспортной доступностью, в зоне влияния крупных населенных пунктов.
- Основные ценообразующие факторы на рынке земельных участков сельскохозяйственного назначения – местоположение, площадь участка и наличие возможности перевода в иную категорию земель (изменения вида разрешенного использования).
- Средняя цена предложения крупных земельных участков сельскохозяйственного назначения в Нижнем Новгороде – 213 руб./кв.м, средняя цена по области – 183 руб./кв. м.
- Средняя цена предложения небольших земельных участков сельскохозяйственного назначения составляет 1 800 – 2 600 руб./кв. м.
- Максимальные запрашиваемые цены достигают 500-700 руб./кв. м для крупных земельных участков и до 3 000 – 5 700 руб./кв. м для небольших участков, пригодных под дачное строительство.

7. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Заключение о наилучшем использовании отражает мнение оценщика в отношении наиболее эффективного использования собственности, исходя из анализа рынка. Понятие «наиболее эффективное использование», применяемое в данном Отчете, подразумевает такое использование, которое из всех рациональных, юридически допустимых, физически осуществимых, финансово приемлемых видов использования имеет своим результатом максимально высокую текущую стоимость объекта.

Действующие нормативные документы и методика оценки недвижимости требуют для выявления оптимального варианта использования оцениваемого имущества отдельно исследовать участок земли с существующей застройкой и участок земли, условно незастроенный. И по первой и по второй частям анализа выполняется проверка на соответствие рассматриваемых вариантов использования объекта и участка следующим критериям:

1. **Юридической правомочности** - рассмотрение законных способов использования, которые не противоречат распоряжениям о зонировании территорий, положениям законодательства о памятниках истории и культуры (местного и общероссийского значения), нормам экологическим права, санитарным требованиям и т.д.

2. **Физической осуществимости** - рассмотрение технологически и технически реальных для данного участка (объекта) способов его использования.

3. **Финансовой оправданности –** рассмотрение тех физически осуществимых и разрешенных законом вариантов использования, которые в итоговом значении будут приносить положительные доходы владельцу участка (объекта).

4. **Максимальной эффективности** - рассмотрение того, какой из физически осуществимых, правомочных и финансово оправданных вариантов использования объекта будет формировать максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость объекта.

7.1. Наиболее эффективное использование земельного участка как условно свободного

Юридическая правомочность

В соответствии с выписками из ЕГРН, разрешенное использование участков – для сельскохозяйственного производства, категория земель – земли сельскохозяйственного назначения.

Таким образом, на данном этапе АНЭИ, оценщик полагает, что юридически правомочным вариантом использования оцениваемых участков является текущее использование - сельскохозяйственное.

Физическая осуществимость

Общая площадь оцениваемых участков составляет 5 225 148 (6 лотов). Площади участков варьируют от 20 га до 202 га. Рельеф участков ровный, заметных уклонов не наблюдается. На данном этапе анализа оценщик не обнаружил обстоятельств, препятствующих физической осуществимости рассматриваемого юридически правомочного варианта использования рассматриваемого объекта.

Финансовая оправданность и максимальная эффективность

Целью анализа финансовой оправданности является рассмотрение тех физически осуществимых и разрешенных законом вариантов использования, которые будут приносить доход владельцу объекта.

В Рекомендациях по оценке активов для целей залога (утверждено Комитетом по оценочной деятельности Ассоциации Банков Северо-Запада от 23.06.2014) указано, что:

- выводы из анализа из НЭИ необходимо производить с учетом принципа осторожности: не позволяет оценщику брать в расчет альтернативные проекты, обладающие высокой неопределенностью и приводящие к существенному увеличения стоимости объекта недвижимости;
- отличие НЭИ от текущего использования допустимо только тогда, когда проект нового строительства с учетом затрат на выкуп улучшений будет приводить к чистому дисконтированному доходу существенно (в разы) более высокому, нежели стоимость объекта недвижимости в текущем

использовании. Такая ситуация скорее характеризуется как проектное финансирование и требует построения и оценки инвестиционного проекта.

Кроме того, **согласно п. 22 ФСО № 9**, проведение оценки объекта оценки в предположении его использования не по текущему назначению подлежит обязательному согласованию со сторонами договора и включается в задание на оценку. Такого предположения в Задании на оценку не указано, следовательно, оценка производится исходя из текущего использования объекта оценки.

Таким образом,

Юридически правомочным, физически осуществимым, финансово оправданным и максимально эффективным вариантом использования земельного участка как условно свободного является сельскохозяйственное использование

8. ВЫБОР ПОДХОДОВ ОПРЕДЕЛЕНИЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

8.1. Выбор подходов определения рыночной стоимости земельных участков

Использование трех подходов к оценке стоимости земельных участков имеет свою специфику. В соответствии с «Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков» (утверждены Распоряжением Минимущества России от 6 марта 2002 г. N 568-р, раздел IV «Методы оценки»): «Оценщик при проведении оценки обязан использовать (или обосновать отказ от использования) затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке. Оценщик вправе самостоятельно определять в рамках каждого из подходов к оценке конкретные методы оценки. При этом учитывается объем и достоверность доступной для использования того или иного метода рыночной информации».

Определение рыночной стоимости оцениваемого земельного участка может быть выполнено с использованием одного из следующих методов: сравнения продаж, распределения, выделения, капитализации земельной ренты, остатка для земли, предполагаемого использования (Распоряжение Минимущества России от 06.03.2002 г. № 568-р «Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков»).

На сравнительном подходе основаны: метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения. На доходном подходе основаны: метод капитализации дохода, метод остатка, метод предполагаемого использования. Элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются в методе остатка, методе выделения.

Далее в Отчете более подробно рассмотрена возможность применения каждого из приведенных в «Методических рекомендациях по определению рыночной стоимости земельных участков» методов оценки.

1. Метод сравнения продаж. Согласно Методическим рекомендациям по определению рыночной стоимости земельных участков (Утверждены распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 г. № 568-р, п. 1 раздела IV «Методы оценки»): «Метод 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)».

Расчет стоимости участка земли с использованием метода сравнения продаж основан на принципе замещения. Он применяется при наличии данных о продажах прав на застроенные и незастроенные земельные участки.

Состав рыночной информации позволил Оценщику использовать данный метод при определении рыночной стоимости права собственности на земельный участок.

2. Метод выделения. Согласно Методическим рекомендациям по определению рыночной стоимости земельных участков (Утверждены распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 г. № 568-р, п. 2 раздела IV «Методы оценки»): «Метод применяется для оценки застроенных земельных участков. Условия применения метода: наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения спроса); соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию».

В соответствии с этим методом стоимость земельного участка определяется путем вычитания из общей стоимости объекта недвижимости рыночной стоимости улучшений. Одним из основных условий его применения является наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными оцениваемому объекту недвижимости, включающему в себя земельный участок.

3. Метод распределения. Согласно Методическим рекомендациям по определению рыночной стоимости земельных участков (Утверждены распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 г. № 568-р, п. 3 раздела IV «Методы оценки»): «Метод применяется для оценки застроенных земельных участков. Условия применения метода: наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения спроса); соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию».

Метод распределения основан на использовании типичных соотношений между стоимостью земли и стоимостью улучшений. Метод используется при наличии данных о продажах застроенных аналогичным образом земельных участков, при условии, что известно или может быть рассчитано соотношение стоимости земли и стоимости улучшений.

Состав имеющейся рыночной информации не позволил применить данный метод при определении рыночной стоимости права собственности на земельный участок.

4. Метод капитализации дохода. Согласно Методическим рекомендациям по определению рыночной стоимости земельных участков (Утверждены распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 г. № 568-р, п. 4 раздела IV «Методы оценки»): «Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода – возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка».

Данный метод основан на принципе ожидания. Метод заключается в капитализации наиболее типичных и устойчивых доходов от арендных платежей за пользование земельным участком.

Исходя из того факта, что в настоящее время на рынке отсутствует информация о коммерческом использовании земельных участков путём сдачи их в аренду (исключение составляет сдача в аренду земельных участков государственными органами, но ценообразование в данном сегменте пока носит преимущественно нормативный характер и не может служить напрямую ориентиром для определения рыночной стоимости), Оценщик не счел возможным использовать данный метод при определении рыночной стоимости права собственности на земельный участок.

5. Метод остатка. Согласно Методическим рекомендациям по определению рыночной стоимости земельных участков (Утверждены распоряжением Минимущества России от 06.03.02 г. № 568-р, п. 5 раздела IV «Методы оценки»): «Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода – возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход».

Метод остатка применим к оценке земельных участков, когда имеется достоверная информация о стоимости улучшений и достоверные данные о доходе, приносимом объектом недвижимости. Остаток дохода, «генерируемого» земельным участком, капитализируется (коэффициентом капитализации для земли) в стоимость прав на него.

Состав имеющейся рыночной информации не позволил применить данный метод при определении рыночной стоимости права собственности на земельный участок.

6. Метод предполагаемого использования. Согласно Методическим рекомендациям по определению рыночной стоимости земельных участков (Утверждены распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 г. № 568-р, п. 6 раздела IV «Методы оценки»): «Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода – возможность использования земельного участка способом, приносящим доход».

В рамках данного метода расчет проводится на основе данных анализа наиболее эффективного использования земельного участка, путем дисконтирования всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки ставкой дисконтирования, полученной на основе анализа ставок отдачи на капитал аналогичных по уровню риска инвестиций.

Метод предполагаемого использования основывается на принципе ожидания, который утверждает, что типичный инвестор или покупатель приобретает недвижимость в ожидании получения будущих

доходов. Оценка рыночной стоимости данным методом учитывает изменение конъюнктуры рынка, форм и условий оплаты, затрат на строительство, цен продаж, ставок налогов, а также степень неразвитости рынка, риски и т. д. Метод предполагаемого использования сориентирован в большей степени не на факты, а на заключения относительно возможных величин, определяющих доходы и расходы собственника объекта. Такие прогнозы носят ориентировочный характер.

По данной причине Оценщик принял решение в дальнейших расчетах отказаться от использования метода предполагаемого использования при определении рыночной стоимости права собственности на земельный участок.

Для удобства использования все описанные методы оценки земельных участков сведены в одну таблицу.

Таблица 13. Методы оценки земли

№ п/п	Наименование	Сфера применения	Условия применения
1	Метод сравнения продаж	Застроенные и незастроенные ЗУ	Наличие информации о ценах сделок (цен предложения/спроса) с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого.
2	Метод выделения	Застроенные ЗУ	1. Наличие информации о ценах сделок (цен предложения/спроса) с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок; 2. Соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.
3	Метод распределения	Застроенные ЗУ	1. Наличие информации о ценах сделок (цен предложения/спроса) с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок; 2. Наличие информации наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости; 3. Соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.
4	Метод капитализации земельной ренты	Застроенные и незастроенные ЗУ	Возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка.
5	Метод остатка	Застроенные и незастроенные ЗУ	Возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход.
6	Метод предполагаемого использования	Застроенные и незастроенные ЗУ	Возможность использования земельного участка способом, приносящим доход.

Вывод:

В соответствии с вышеизложенным, для определения рыночной стоимости права на земельный участок Оценщик выбрал основной метод – метод сравнения продаж.

9. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

Исходя из специфики Объектов оценки (земельные участки) затратный подход при определении рыночной стоимости применяться не может. Земли как объект недвижимости является неистощимым ресурсом без определенного срока пользования, поэтому определение износа по земле не имеет место так же, как и начисление амортизационных отчислений в бухгалтерском учете.

В соответствии с Постановлением Правительства РФ № 519 от 06.07.01 г., «Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков», утвержденными распоряжением Министерства имущественных отношений РФ № 568-р от 06.03.2002 г. затратный подход при расчете незастроенных земельных участков не применяется, однако элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются в методе остатка и методе выделения.

Использование в настоящей работе методов выделения и распределения представляется некорректным, так как эти методы используются при наличии информации о ценах на единые объекты недвижимости (т. е. участки с улучшениями, соответствующими наилучшему и наиболее эффективному использованию), либо информации о доле земельного участка в стоимости единого объекта недвижимости. В результате проведенного анализа рынка недвижимости было выяснено наличие предложений к продаже единых объектов недвижимого имущества, расположенных на земельных участках аналогичного назначения. Для корректного расчета и выделения стоимости доли земли необходима достоверная информация о характеристиках объектов улучшений, расположенных на земельных участках. Данная информация является закрытой для Оценщика, что не позволяет достоврено и корректно провести расчеты.

9.1. Определение рыночной стоимости права собственности на земельные участки сравнительным подходом

9.1.1. Общие положения

Согласно п. 22 ФСО №7 сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количества объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений.

Предполагается, что благоразумный покупатель не заплатит за продаваемый объект больше, чем стоит на рынке самый дешевый объект аналогичного качества и полезности. Процедура оценки основывается на сравнении оцениваемого объекта с сопоставимыми объектами недвижимости, которые были недавно проданы, с внесением корректировок по параметрам, по которым объекты отличаются друг от друга.

В рамках данного подхода используются следующие методы оценки:

- *метод моделирования рынка* – предусматривает построение зависимости цен сделок (предложений)
  от набора ценнообразующих факторов путем статистической обработки достаточно большого массива данных о состоявшихся сделках (предложениях) с объектами сравнения;
- *метод сравнительного анализа сделок* – опирается на анализ небольшого числа рыночных сделок (предложений) с объектами сравнения, отобранными по признаку наибольшей близости к объекту оценки не только набором (как в первом методе), но и величинами характеристик ценообразующих факторов. В этом случае объекты сравнения называются объектами-аналогами и отбираются для анализа из числа объектов, имеющих функциональное назначение, аналогичное назначению объекта оценки и соответствующее принципу наилучшего и наиболее эффективного использования данного типа недвижимости

Метод сравнительного анализа сделок (предложений) реализуется двумя группами техник, различающихся инструментами анализа и способами приведения цен сделок (предложений) с объектами-аналогами к цене объекта оценки:

- техника качественного анализа:

  - ✓ техника качественного сравнения цен;
  - ✓ техника квалиметрического моделирования;
- техника количественного анализа:
  - ✓ техника компенсационных корректировок;
  - ✓ техники факторного анализа (техника парного сравнения цен сделок, техника линейной алгебры, техника множественного регрессионного анализа);
- а также их сочетания, так называемый комбинированный.

Каждая из групп техник имеет свои преимущества и недостатки, а также наиболее оптимальные области применения. Техники количественного анализа наиболее предпочтительны на развитых рынках, т.к. позволяют точнее определить искомую величину, а также не прибегать к дополнительным предположим и экспертным оценкам, те они более объективны.

На узких или ограниченных рынках техники количественного анализа могут давать серьезные погрешности, поскольку количество сделок на подобных рынках обычно невелико, а также часто имеют место не рыночные мотивации. В подобных ситуациях более предпочтительны техники качественного анализа.

При применении качественных методов оценки 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 выбранной для оценки техники.

Учитывая объем имеющейся в наличии рыночной информации, Оценщик сделал вывод о возможности использования *техники качественного сравнения цен* для определения рыночной стоимости величины арендной платы Объекта оценки. Данная техника подразумевает поэтапное внесение корректировок в цены сделок (предложений) объектов-аналогов с целью устранения их отличий от оцениваемого объекта по рассматриваемым ценообразующим факторам.

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.

К элементам сравнения относятся факторы стоимости Объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки) и сложившиеся на рынке характеристики сделок с аналогичными объектами.

В процессе оценки удельные показатели цен предложения/сделки 1 кв.м. площади объектов-аналогов приводятся к цене 1 кв. м оцениваемого объекта через систему корректировок.

Корректировкой цены по элементам сравнения определяется откорректированный удельный показатель цены предложения объектов-аналогов по соответствующей группе элементов сравнения.

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

- *первая группа* (корректировки по указанным элементам сравнения определяют скорректированную цену предложения (сделки) объектов-налогов Объекта оценки, которые являются базой для остальных корректировок):
  - ✓ передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
  - ✓ условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования и иные условия);
  - ✓ условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами и иные условия);

- ✓ условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений и иные условия).

- *вторая группа:*
  - ✓ вид использования и (или) зонирования;
  - ✓ местоположение объекта;
  - ✓ физические характеристики объекта (в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади и его застройки и иные условия);
  - ✓ экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов и иные условия);
  - ✓ наличие движимого имущества не связанного недвижимостью;
  - ✓ другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

Корректировки делятся на: **последовательные и кумулятивные**. При последовательных поправках каждый раз корректируется откорректированная цена. При непоследовательных (кумулятивных) корректировках необходимо учитывать их суммарный эффект.

При корректировке объектов сравнения все поправки делаются от объекта сравнения к Объекту оценки. Окончательное решение о величине рыночной стоимости, определенной методом сравнения продаж, принимается на основании анализа скорректированных цен предложений объектов сравнения, имеющих максимальное сходство с Объектом оценки.

Первая группа элементов сравнения относится к последовательным корректировкам, то есть корректировки делаются последовательно – каждая последующая корректировка цены (арендной ставки) объекта-аналога делается на базе результата, полученного в процессе предыдущей корректировки.

После проведения корректировок по первой группе выполняются *корректировки по второй группе элементов сравнения* — остальным элементам сравнения, учитывающим различия в местоположении, количественных и качественных характеристиках Объекта оценки и объектов сравнения. Они выполняются на независимой основе — определяется корректировка по каждому элементу сравнения (ценообразующему фактору), а итоговое значение корректировки определяется путем суммирования корректировок, полученных по каждому элементу сравнения.

Процентные поправки вносятся путем умножения единицы сравнения на итоговое значение корректировки, отражающую степень различий в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, то к удельному показателю цены предложения/сделки последнего вносится повышающая суммарная корректировка, если хуже – понижающая.

Абсолютная валовая коррекция для j-го объекта-аналога A_j определяется как сумма абсолютных (по модулю) значений примененных к цене данного объекта корректировок второй группы. Абсолютная валовая корректировка определялась по формуле:

$$K_{abs} = \sum_{n=i}^{n} K_n \ ,$$

где K_n – значения внесенных корректировок количеством n (по второй группе элементов сравнения).

Суммарная корректировка положительная или отрицательная, выраженная в процентах, применяется к цене предложения каждого объекта для определения откорректированного удельного показателя цены предложения/сделки (арендной ставки) с учетом внесенных корректировок по ценообразующим факторам.

Определяются весовые коэффициенты для скорректированных удельных показателей цен объектов-аналогов, **рыночная стоимость оцениваемого объекта равна средневзвешенной скорректированной**

цене. Весовое значение каждого объекта-аналога в откорректированную цену определяется по формуле:

$$Vz = \frac{1}{Val_n} \div \sum_{n=1}^{n} 1/Val_n \ ,$$

Vz – весовое значение,

Val_n – сумма абсолютных значений валовых корректировок.

9.1.2. Формирование выборки объектов сравнения

Основными критериями выбора объектов-аналогов являлись: соответствие местоположения объектов-аналогов и объекта оценки и критерия наиболее эффективного использования.

Информация об объектах-аналогах получена с интернет-сайтов и в результате опроса агентов по недвижимости.

В рамках настоящей оценки были проанализированы данные за июнь – июль (до даты оценки) 2017 г. Интернет-сайтов (информация по объектам-аналогам представлена в Приложении 3. «Дополнительная информация по объектам-аналогам (копии интернет-страниц») настоящего Отчета). Из списка публикуемых данных была сделана выборка по объектам, аналогичным Объектам оценки, предлагаемым на продажу – земельным участкам сельскохозяйственного назначения в Дивеевском районе Нижегородской области. Для объектов-аналогов, путем интервью с продавцами, Оценщик пытался выявить максимально возможный набор характеристик, влияющих на стоимость предлагаемых к реализации объектов.

Был проведен анализ доступных оценщику рыночных данных, представленных на сайтах: https://www.avito.ru/, http://nizhegorodskaya-obl.irr.ru, http://www.domofond.ru/, http://www.gipernn.ru; http://rosrealt.ru/, http://theproperty.ru/, http://nn.cian.ru/, http://www.restate.ru.

Критериями отбора служили:

- тип объекта – земельный участок;
- местонахождение – Дивеевский район Нижегородской области;
- Категория земель – земли сельскохозяйственного назначения;
- Наличие коммуникаций – отсутствуют;
- Разрешенное использование – для ведения сельскохозяйственного производства;
- Передаваемые права на земельный участок – право собственности;
- наличие построек на участке – свободен от построек.

В качестве единицы сравнения выбран удельный показатель цены предложения в рублях за 1 кв. м (НДС не облагается) общей площади земельного участка.

Характеристики выявленных в ходе анализа рынка объектов-аналогов и характеристики объектов оценки представлены в таблицах ниже.

Карта-схема 12. Карта взаимного расположения объектов оценки (кружок красного цвета) и объектов-аналогов (кружок синего цвета)

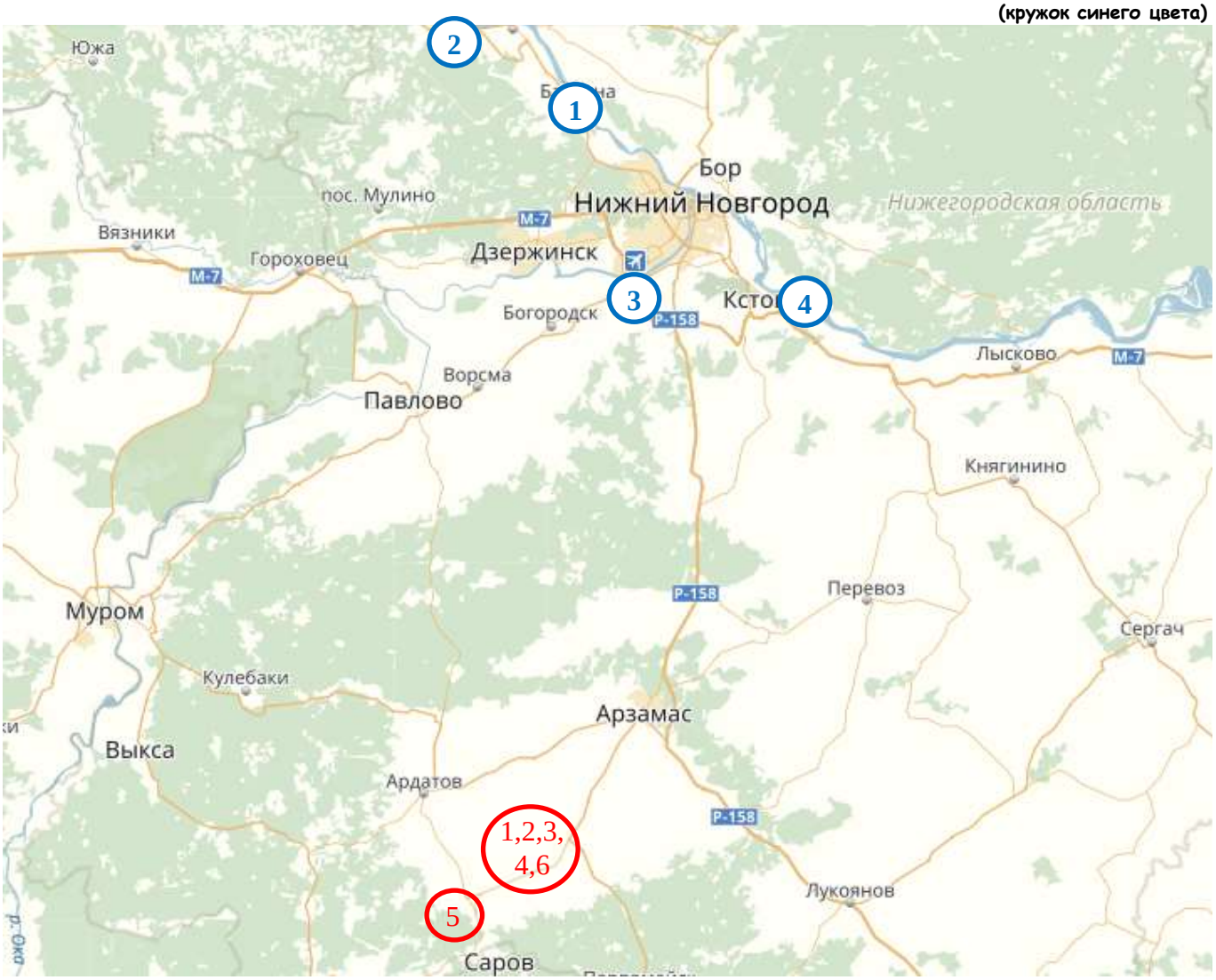


Таблица 14. Характеристики объектов оценки

Параметры	Объект оценки №1	Объект оценки №2	Объект оценки №3	Объект оценки №4	Объект оценки №5	Объект оценки №6
Адрес (местоположение)	Нижегородская обл., Дивеевский район, вблизи н.п. Лихачи	Нижегородская обл., Дивеевский район, вблизи н.п. Лихачи	Нижегородская обл., Дивеевский район, вблизи н.п. Лихачи	Нижегородская обл., Дивеевский район, вблизи н.п. Лихачи	Нижегородская обл., Дивеевский район, вблизи н.п. Полупочинки	Нижегородская обл., Дивеевский район, вблизи с. Суворово
Окружение объекта	частная, дачная застройка, с/х объекты	частная, дачная застройка, с/х объекты	частная, дачная застройка, с/х объекты	частная, дачная застройка, с/х объекты	частная, дачная застройка, с/х объекты	частная, дачная застройка, с/х объекты
Передаваемые права на земельный участок	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Условия (тип) сделки	Сделка	Сделка	Сделка	Сделка	Сделка	Сделка
Дата сделки	январь 2018	январь 2018	январь 2018	январь 2018	январь 2018	январь 2018
Физические характеристики						
Категория земель / назначение	земли с/х назначения / для с/х производства	земли с/х назначения / для с/х производства	земли с/х назначения / для с/х производства	земли с/х назначения / для с/х производства	земли с/х назначения / для с/х производства	земли с/х назначения / для с/х производства
Площадь земельного участка, кв. м	990 942	805 868	980 365	2 021 822	200 000	226 151
Инженерные коммуникации	по границе, от местных инженерных сетей	по границе, от местных инженерных сетей	по границе, от местных инженерных сетей	по границе, от местных инженерных сетей	по границе, от местных инженерных сетей	по границе, от местных инженерных сетей
Наличие построек	свободен от построек	свободен от построек	свободен от построек	свободен от построек	свободен от построек	свободен от построек

Таблица 15. Характеристики объектов-аналогов

Параметры	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Адрес (местоположение)	Нижегородская область, Балахна	Нижегородская обл., на р. Троца	Нижегородская обл., пос. Буревестник, ул. Гагарина, 75	Нижегородская обл, Кстовский район, с Безводное, Ясная улица
Окружение объекта	частная, дачная застройка, с/х объекты	частная, дачная застройка, с/х объекты	частная, дачная застройка, с/х объекты	частная, дачная застройка, с/х объекты
Источник информации	Елена: (905) 667-54-16	Продавец: (999) 912-00-00	Наталья: (950) 609-33-59	Олег Евгеньевич: (953) 415-31-15
Точная ссылка	https://www.avito.ru/balahna/zemelnye_uchastki/uchastok_4_ga_snt_dnp_535889406	http://realty.dmir.ru/sale/uchastok-yablonki-na-troce-158324178/	https://www.avito.ru/nizhniy_novgorod/zemelnye_uchastki/uchastok_1.5_ga_snt_dnp_1224238384	https://www.avito.ru/kstovo/zemelnye_uchastki/uchastok_1.2_ga_snt_dnp_1119925230
Передаваемые права на земельный участок	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Условия (тип) сделки	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Дата сделки	январь 2018	январь 2018	январь 2018	январь 2018
Физические характеристики				
Категория земель / назначение	земли с/х назначения, дачное строительство	земли с/х назначения, дачное строительство	земли с/х назначения, дачное строительство	земли с/х назначения, дачное строительство
Площадь земельного участка, кв. м	40 000	10 000	15 000	12 000
Инженерные коммуникации	по границе, от местных инженерных сетей	электроснабжение, газоснабжение	по границе, от местных инженерных сетей	по границе, от местных инженерных сетей
Наличие построек	свободен от построек	свободен от построек	строения под снос	свободен от построек
Экономические характеристики				
Цена предложения, руб.	11 000 000	4 000 000	4 200 000	3 500 000
Цена предложения, руб./кв. м ЗУ	275	400	280	292

Далее проводятся корректировки по основным ценообразующим факторам. Поскольку общее число ценообразующих факторов для любого объекта недвижимости весьма велико, в процессе исследования посредством анализа чувствительности исключаются из рассмотрения факторы, изменение которых оказывает пренебрежимо малое влияние на изменение цены сделки. Ниже перечислены, выявленные ценообразующие факторы, по которым проведены корректировки. При корректировке цен объектов сравнения все поправки делаются от объекта сравнения к объекту оценки.

9.1.3. Корректировки первой группы элементов сравнения

Первые четыре корректировки (последовательные) относятся к условиям сделки-продажи и приводят цены продаж (предложений) к рыночным условиям на дату оценки. При выполнении данных корректировок соблюдается приведенная последовательность, причем каждая последующая корректировка должна выполняться на базе результата предыдущей.

В первую группу элементов сравнения входят следующие элементы: права на объект, условия финансирования, условия предложения и дата сделки.

Подобранные объекты-аналоги не имеют отличий по передаваемым правам на объект (право собственности), условиям финансирования (рыночные) и дате сделки (январь 2018 г.). В связи с этим корректировка по данным факторам не производится.

Скидка на торг к цене предложения объектов-аналогов принята в размере **«-14,7%»**, что соответствует среднему значению скидки на торг для земельных участков сельскохозяйственного назначения на активном рынке (Источник: Лейфер Л.А. "Справочник оценщика недвижимости - 2017". Том III. Земельные участки, стр. 298).

Таблица 16. Корректировки по первой группе элементов сравнения

Показатель	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Цена предложения, руб./кв. м ЗУ	275	400	280	292
Условия (тип) сделки	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка на условие (тип) сделки, %	-14,7%	-14,7%	-14,7%	-14,7%
Поправка на тип сделки, руб./кв. м	-40	-59	-41	-43
Скорректированная цена, руб./кв. м ЗУ	235	341	239	249

9.1.4. Корректировки второй группы по независимым элементам сравнения

Последующие корректировки – кумулятивные.

Исходя из описания аналогов и количества элементов сравнения, было принято решение о применении в данном случае качественного метода оценки – «относительный сравнительный анализ».

На основе анализа рынка и с учетом особенностей объектов-аналогов основные ценообразующими факторами (качественными характеристиками), по которым подобранные аналоги отличаются от объектов оценки, являются размер (площадь) участка, наличие строений под снос и наличие инженерных коммуникаций. Других значимых отличий не выявлено.

Корректировка на площадь земельного участка

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 был рассчитан на основе статистического исследования зависимости цены на земельные участки сельскохозяйственного назначения от размера участка. Использование зависимости цен и площади земель сельскохозяйственного назначения представляется Оценщику

оправданным, поскольку такая зависимость характерна, в целом, для всех сельскохозяйственного земельного рынка.

Таблица 17. Зависимость цены на земельные участки сельскохозяйственного назначения от размера участка

Площадь участка, га		Аналог			
		до 10 га	10-30 га	30-100 га	более 100 га
Объект оценки	до 10 га	1,00	1,08	1,22	1,28
	10-30 га	0,93	1,00	1,13	1,19
	30-100 га	0,82	0,88	1,00	1,05
	более 100 га	0,78	0,84	0,96	1,00

Источник информации: Лейфер Л.А. "Справочник оценщика недвижимости - 2016". Том III. Земельные участки, стр. 173

Корректировка на наличие строений под снос

Исследование рынка земельных участков показывает, что участки с ветхими зданиями и улучшениями, подлежащими сносу, в среднем несколько дешевле аналогичных свободных участков. Вариация значений зависит от материалов, капитальности постройки и возможности повторного использования материалов.

Таблица 18. Корректировки на снос ветхих зданий, строений и сооружений

№	Земельный участок для строительства	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Свободный (незастроенный)			1,00
2	Земельный участок **с ветхими зданиями, строениями или сооружениями,** подлежащими сносу (в зависимости от материала (бетон, дерево, кирпич или природный камень), степени застроенности и возможности вторичного использования материалов)	0,89	1,00	0,94

Источник: СтатРиэлт (https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2017g/korrektirovki-stoimosti-zemli/1212-na-snos-vetkhikh-zdanij-stroenij-i-sooruzhenij-korrektirovki-na-01-10-2017-goda)

Оцениваемые участки свободны от построек. Для аналогов, имеющих строения под снос, применяется повышающая корректировка: 1/0,94 – 1 = **+6,4%**.

Корректировка на инженерные коммуникации земельных участков

Наличие инженерных коммуникаций (электроснабжения, водоснабжения, канализации, тепло- и газоснабжения) при прочих равных условиях повышает стоимость земельных участков. При наличии нескольких видов коммуникаций на участке общая корректировка определяется произведением соответствующих коэффициентов.

Таблица 19. Корректировки на коммуникации земельных участков

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними, где в непосредственной близости имеются соответствующие магистрали, линейные сооружения либо соответствующая инфраструктура	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Не обеспеченные инженерными коммуникациями			1,00
	при наличии только одного вида коммуникаций:			
2	Обеспеченные центральной **электроэнергией** 380 - 400 В	1,06	1,15	1,10
3	Обеспеченные центральной электроэнергией 220 - 240 В	1,04	1,11	1,07
4	Обеспеченные **водопроводом** (центральным или скважиной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,05	1,12	1,08
5	Обеспеченные **канализацией** (центральной или локальной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,02	1,11	1,06
6	Обеспеченные центральным **газоснабжением природным газом**	1,07	1,20	1,13
7	Обеспеченные центральным **теплоснабжением**	1,05	1,18	1,11

Источник: СтатРиэлт (https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2017g/korrektirovki-stoimosti-zemli/1203-na-kommunikatsii-zemelnykh-uchastkov-popravki-korrektirovki-na-01-10-2017-goda)

Для аналогов, обеспеченных электро- и газоснабжением, применяется понижающая корректировка: 1 / (1,07 x 1,13) – 1 = **-17,3%**.

Корректировки по второй группе элементов сравнения и расчет стоимости объектов оценки в рамках сравнительного подхода приведен в таблицах ниже.

Таблица 20. Расчет стоимости земельного участка, площадью 990 942 кв. м

Показатель	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Цена предложения, руб./кв. м ЗУ	-	235	341	239	249
Площадь участка, кв. м	990 942	40 000	10 000	15 000	12 000
Корректировка на площадь участка, %	-	-18,0%	-18,0%	-18,0%	-18,0%
Наличие построек	свободен от построек	свободен от построек	свободен от построек	строения под снос	свободен от построек
Корректировка на наличие построек, %	-	0,0%	0,0%	6,4%	0,0%
Инженерные коммуникации	по границе, от местных инженерных сетей	по границе, от местных инженерных сетей	электроснабжение, газоснабжение	по границе, от местных инженерных сетей	по границе, от местных инженерных сетей
Корректировка на коммуникации, %	-	0,0%	-17,3%	0,0%	0,0%
Суммарная корректировка, %	-	-18,0%	-35,3%	-11,6%	-18,0%
Скорректированная цена, руб./кв. м ЗУ		**192**	**221**	**211**	**204**
Абсолютная валовая корректировка, %		36,0%	53,3%	36,0%	36,0%
Вес объектов аналогов	10,21	2,78	1,88	2,78	2,78
Весовое значение (вес объектов аналогов), %		27,2%	18,4%	27,2%	27,2%
Весовое значение ценового показателя, руб.		52	41	57	56
Коэффициент вариации	**5,8%**				
Удельный показатель стоимости, руб./кв. м площади участка	**206**				
Стоимость участка, руб.	**203 982 178**				
Стоимость участка, руб. округленно	**203 980 000**				

Таким образом: рыночная стоимость земельного участка, площадью 990 942 кв. м составляет **206 рублей за 1 кв. м** или **203 980 000 рублей** за весь участок, НДС не облагается.

Таблица 21. Расчет стоимости земельного участка, площадью 805 868 кв. м

Показатель	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Цена предложения, руб./кв. м ЗУ	-	235	341	239	249
Площадь участка, кв. м	805 868	40 000	10 000	15 000	12 000
Корректировка на площадь участка, %	-	-18,0%	-18,0%	-18,0%	-18,0%
Наличие построек	-	свободен от построек	свободен от построек	строения под снос	свободен от построек
Корректировка на наличие построек, %	-	0,0%	0,0%	6,4%	0,0%
Инженерные коммуникации	по границе, от местных инженерных сетей	по границе, от местных инженерных сетей	электроснабжение, газоснабжение	по границе, от местных инженерных сетей	по границе, от местных инженерных сетей
Корректировка на коммуникации, %	-	0,0%	-17,3%	0,0%	0,0%
Суммарная корректировка, %	-	-18,0%	-35,3%	-11,6%	-18,0%
Скорректированная цена, руб./кв. м ЗУ	**207**	**192**	**221**	**211**	**204**
Абсолютная валовая корректировка, %		36,0%	53,3%	36,0%	36,0%
Вес объектов аналогов	10,21	2,78	1,88	2,78	2,78
Весовое значение (вес объектов аналогов), %		27,2%	18,4%	27,2%	27,2%
Весовое значение ценового показателя, руб.		52	41	57	56
Коэффициент вариации	**5,8%**				
Удельный показатель стоимости, руб./кв. м площади участка	**206**				
Стоимость участка, руб.	**165 885 299**				
Стоимость участка, руб. округленно	**165 890 000**				

Таким образом: рыночная стоимость земельного участка, площадью 805 868 кв. м составляет **206 рублей за 1 кв. м** или **165 890 000 рублей** за весь участок, НДС не облагается.

Таблица 22. Расчет стоимости земельного участка, площадью 980 365 кв. м

Показатель	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Цена предложения, руб./кв. м ЗУ	-	235	341	239	249
Площадь участка, кв. м	980 365	40 000	10 000	15 000	12 000
Корректировка на площадь участка, %	-	-18,0%	-18,0%	-18,0%	-18,0%
Наличие построек	-	свободен от построек	свободен от построек	строения под снос	свободен от построек
Корректировка на наличие построек, %	-	0,0%	0,0%	6,4%	0,0%
Инженерные коммуникации	по границе, от местных инженерных сетей	по границе, от местных инженерных сетей	электроснабжение, газоснабжение	по границе, от местных инженерных сетей	по границе, от местных инженерных сетей
Корректировка на коммуникации, %	-	0,0%	-17,3%	0,0%	0,0%
Суммарная корректировка, %	-	-18,0%	-35,3%	-11,6%	-18,0%
Скорректированная цена, руб./кв. м ЗУ	**207**	**192**	**221**	**211**	**204**
Абсолютная валовая корректировка, %		36,0%	53,3%	36,0%	36,0%
Вес объектов аналогов	10,21	2,78	1,88	2,78	2,78
Весовое значение (вес объектов аналогов), %		27,2%	18,4%	27,2%	27,2%
Весовое значение ценового показателя, руб.		52	41	57	56
Коэффициент вариации	**5,8%**				
Удельный показатель стоимости, руб./кв. м площади участка	**206**				
Стоимость участка, руб.	**201 804 937**				
Стоимость участка, руб. округленно	**201 800 000**				

Таким образом: рыночная стоимость земельного участка, площадью 980 365 кв. м составляет **206 рублей за 1 кв. м** или **201 800 000 рублей** за весь участок, НДС не облагается.

Таблица 23. Расчет стоимости земельного участка, площадью 2 021 822 кв. м

Показатель	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Цена предложения, руб./кв. м ЗУ	-	235	341	239	249
Площадь участка, кв. м	2 021 822	40 000	10 000	15 000	12 000
Корректировка на площадь участка, %	-	-22,0%	-22,0%	-22,0%	-22,0%
Наличие построек	-	свободен от построек	свободен от построек	строения под снос	свободен от построек
Корректировка на наличие построек, %	-	0,0%	0,0%	6,4%	0,0%
Инженерные коммуникации	по границе, от местных инженерных сетей	по границе, от местных инженерных сетей	электроснабжение, газоснабжение	по границе, от местных инженерных сетей	по границе, от местных инженерных сетей
Корректировка на коммуникации, %	-	0,0%	-17,3%	0,0%	0,0%
Суммарная корректировка, %	-	-22,0%	-39,3%	-15,6%	-22,0%
Скорректированная цена, руб./кв. м ЗУ	**196**	**183**	**207**	**202**	**194**
Абсолютная валовая корректировка, %		44,0%	61,3%	44,0%	44,0%
Вес объектов аналогов	8,45	2,27	1,63	2,27	2,27
Весовое значение (вес объектов аналогов), %		26,9%	19,3%	26,9%	26,9%
Весовое значение ценового показателя, руб.		49	40	54	52
Коэффициент вариации	**5,3%**				
Удельный показатель стоимости, руб./кв. м площади участка	**196**				
Стоимость участка, руб.	**395 491 605**				
Стоимость участка, руб. округленно	**395 490 000**				

Таким образом: рыночная стоимость земельного участка, площадью 2 021 822 кв. м составляет **196 рублей за 1 кв. м** или **395 490 000 рублей** за весь участок, НДС не облагается.

Таблица 24. Расчет стоимости земельного участка, площадью 200 000 кв. м

Показатель	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Цена предложения, руб./кв. м ЗУ	-	235	341	239	249
Площадь участка, кв. м	200 000	40 000	10 000	15 000	12 000
Корректировка на площадь участка, %	-	-7,0%	-7,0%	-7,0%	-7,0%
Наличие построек	-	свободен от построек	свободен от построек	строения под снос	свободен от построек
Корректировка на наличие построек, %	-	0,0%	0,0%	6,4%	0,0%
Инженерные коммуникации	по границе, от местных инженерных сетей	по границе, от местных инженерных сетей	электроснабжение, газоснабжение	по границе, от местных инженерных сетей	по границе, от местных инженерных сетей
Корректировка на коммуникации, %	-	0,0%	-17,3%	0,0%	0,0%
Суммарная корректировка, %	-	-7,0%	-24,3%	-0,6%	-7,0%
Скорректированная цена, руб./кв. м ЗУ	**236**	**218**	**258**	**237**	**231**
Абсолютная валовая корректировка, %		14,0%	31,3%	14,0%	14,0%
Вес объектов аналогов	24,62	7,14	3,20	7,14	7,14
Весовое значение (вес объектов аналогов), %		29,0%	13,0%	29,0%	29,0%
Весовое значение ценового показателя, руб.		63	34	69	67
Коэффициент вариации	**7,1%**				
Удельный показатель стоимости, руб./кв. м площади участка	**233**				
Стоимость участка, руб.	**46 554 749**				
Стоимость участка, руб. округленно	**46 550 000**				

Таким образом: рыночная стоимость земельного участка, площадью 200 000 кв. м составляет **233 рубля за 1 кв. м** или **46 550 000 рублей** за весь участок, НДС не облагается.

Таблица 25. Расчет стоимости земельного участка, площадью 226 151 кв. м

Показатель	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Цена предложения, руб./кв. м ЗУ	-	235	341	239	249
Площадь участка, кв. м	226 151	40 000	10 000	15 000	12 000
Корректировка на площадь участка, %	-	-7,0%	-7,0%	-7,0%	-7,0%
Наличие построек	-	свободен от построек	свободен от построек	строения под снос	свободен от построек
Корректировка на наличие построек, %	-	0,0%	0,0%	6,4%	0,0%
Инженерные коммуникации	по границе, от местных инженерных сетей	по границе, от местных инженерных сетей	электроснабжение, газоснабжение	по границе, от местных инженерных сетей	по границе, от местных инженерных сетей
Корректировка на коммуникации, %	-	0,0%	-17,3%	0,0%	0,0%
Суммарная корректировка, %	-	-7,0%	-24,3%	-0,6%	-7,0%
Скорректированная цена, руб./кв. м ЗУ	**236**	**218**	**258**	**237**	**231**
Абсолютная валовая корректировка, %		14,0%	31,3%	14,0%	14,0%
Вес объектов аналогов	24,62	7,14	3,20	7,14	7,14
Весовое значение (вес объектов аналогов), %		29,0%	13,0%	29,0%	29,0%
Весовое значение ценового показателя, руб.		63	34	69	67
Коэффициент вариации	**7,1%**				
Удельный показатель стоимости, руб./кв. м площади участка	**233**				
Стоимость участка, руб.	**52 642 015**				
Стоимость участка, руб. округленно	**52 640 000**				

Таким образом: рыночная стоимость земельного участка, площадью 226 151 кв. м составляет **233 рубля за 1 кв. м** или **52 640 000 рублей** за весь участок, НДС не облагается.

Общая рыночная (справедливая) стоимость объектов оценки, определенная в рамках сравнительного подхода, на дату оценки 21 января 2018 года составляет с учетом округления:
1 066 350 000 (Один миллиард шестьдесят шесть миллионов триста пятьдесят тысяч) рублей, НДС не облагается.

9.2. Определение рыночной стоимости доходным подходом

Подход с точки зрения дохода представляет собой процедуру оценки стоимости исходя из того принципа, что настоящая стоимость недвижимости определяется текущей стоимостью будущих выгод от ее коммерческого использования.

Сущностью метода является определение стоимости объекта, дающего конечную арендную ренту (доход), состоящую из текущих доходов, в течение остаточного экономического срока службы строительного сооружения и дохода от последующей реализации прав на него.

Доходный подход или метод капитализации доходов имеет две разновидности:

- метод прямой капитализации (ПК-метод);
- метод капитализации по норме отдачи на капитал (КНО-метод).

Метод капитализации по норме отдачи на капитал, в свою очередь, имеет две модификации:

- метод анализа дисконтированных денежных потоков (АДДП-метод);
- метод капитализации по расчетным моделям (КРМ-метод).

Основываясь на выводах проведенного анализа наиболее эффективного использования, объект оценки позиционируется на рынке как доходная недвижимость, однако, на дату оценки какая-либо проектная документация, характеризующая параметры будущих объектов улучшений не предоставлена. Предположения Оценщика о возможной номенклатуре помещений возводимых объектов улучшений, не подтвержденный разработанным проектом строительства и основанный исключительно на максимальных параметрах застройки, установленным градостроительным планом, неизбежно приведет к большой погрешности при определении денежных потоков (затрат и доходов) от реализации проекта по строительству. В связи с изложенным, определение рыночной стоимости земельных участков в рамках доходного подхода не производилось.

10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

В настоящем Отчете нами были даны стоимостные оценки права собственности на оцениваемые объекты (земельные участки), исходя из всеобъемлющего анализа данных, относящихся к рассматриваемым объектам недвижимости.

Целью сведения результатов всех используемых подходов является определение преимуществ и недостатков каждого из них и выработка единой оценки.

Преимущества каждого подхода определяются по следующим критериям:

1. Возможность отразить действительные намерения потенциального покупателя и фактического продавца (цель оценки).
2. Тип, качество и обширность исходной информации.
3. Способность параметров учитывать конъюнктурные требования рынка (адекватность рынку).
4. Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость.

Таблица 26. Согласование результатов оценки (земельный участок, площадью 990 942 кв. м)

Подходы	Затратный	Доходный	Сравнительный
Расчетное значение	Не применялся	Не применялся	203 982 178
Критерии			
По цели оценки			5
По исходной информации			5
По адекватности рынку			5
По способности учитывать специфические особенности объекта			5
Сумма баллов	0	0	20
Вес	0,0%	0,0%	100,0%
Вклад, рублей	0	0	203 982 178
Рыночная стоимость, рублей	203 982 178		
Итоговая рыночная стоимость земельного участка, округленно, руб. (НДС не облагается)	**203 980 000**		

Таблица 27. Согласование результатов оценки (земельный участок, площадью 805 868 кв. м)

Подходы	Затратный	Доходный	Сравнительный
Расчетное значение	Не применялся	Не применялся	165 885 299
Критерии			
По цели оценки			5
По исходной информации			5
По адекватности рынку			5
По способности учитывать специфические особенности объекта			5
Сумма баллов	0	0	20
Вес	0,0%	0,0%	100,0%
Вклад, рублей	0	0	165 885 299
Рыночная стоимость, рублей	165 885 299		
Итоговая рыночная стоимость земельного участка, округленно, руб. (НДС не облагается)	**165 890 000**		

Таблица 28. Согласование результатов оценки (земельный участок, площадью 980 365 кв. м)

Подходы	Затратный	Доходный	Сравнительный
Расчетное значение	Не применялся	Не применялся	201 804 937
Критерии			
По цели оценки			5
По исходной информации			5
По адекватности рынку			5
По способности учитывать специфические особенности объекта			5
Сумма баллов	0	0	20
Вес	0,0%	0,0%	100,0%
Вклад, рублей	0	0	201 804 937
Рыночная стоимость, рублей	201 804 937		
Итоговая рыночная стоимость земельного участка, округленно, руб. (НДС не облагается)	**201 800 000**		

Таблица 29. Согласование результатов оценки (земельный участок, площадью 2 021 822 кв. м)

Подходы	Затратный	Доходный	Сравнительный
Расчетное значение	Не применялся	Не применялся	395 491 605
Критерии			
По цели оценки			5
По исходной информации			5
По адекватности рынку			5
По способности учитывать специфические особенности объекта			5
Сумма баллов	0	0	20
Вес	0,0%	0,0%	100,0%
Вклад, рублей	0	0	395 491 605
Рыночная стоимость, рублей	395 491 605		
Итоговая рыночная стоимость земельного участка, округленно, руб. (НДС не облагается)	**395 490 000**		

Таблица 30. Согласование результатов оценки (земельный участок, площадью 200 000 кв. м)

Подходы	Затратный	Доходный	Сравнительный
Расчетное значение	Не применялся	Не применялся	46 554 749
Критерии			
По цели оценки			5
По исходной информации			5
По адекватности рынку			5
По способности учитывать специфические особенности объекта			5
Сумма баллов	0	0	20
Вес	0,0%	0,0%	100,0%
Вклад, рублей	0	0	46 554 749
Рыночная стоимость, рублей	46 554 749		
Итоговая рыночная стоимость земельного участка, округленно, руб. (НДС не облагается)	**46 550 000**		

Таблица 31. Согласование результатов оценки (земельный участок, площадью 226 151 кв. м)

Подходы	Затратный	Доходный	Сравнительный
Расчетное значение	Не применялся	Не применялся	52 642 015
Критерии			
По цели оценки			5
По исходной информации			5
По адекватности рынку			5
По способности учитывать специфические особенности объекта			5
Сумма баллов	0	0	20
Вес	0,0%	0,0%	100,0%
Вклад, рублей	0	0	52 642 015
Рыночная стоимость, рублей	52 642 015		
Итоговая рыночная стоимость земельного участка, округленно, руб. (НДС не облагается)	**52 640 000**		

В результате проведенного согласования были получены следующие результаты:

Величина рыночной (справедливой) стоимости шести земельных участков общей площадью 5 225 148 кв. м, расположенных в Дивеевском районе Нижегородской области, на дату оценки 21 января 2018 г. округленно составляет:

1 066 350 000 (Один миллиард шестьдесят шесть миллионов триста пятьдесят тысяч) рублей без учета НДС.*

* Согласно п. 6 ст. 146 ч. 2 Налогового Кодекса (пп. 6 введен Федеральным Законом от 20.08.2004 г. №109-ФЗ) сделки с земельными участками, находящимися в собственности, НДС не облагаются.

В таблице ниже представлена стоимость объектов оценки в разбивке по участкам.

п/п	Местоположение объекта оценки	Объект оценки	Кадастровый номер	Площадь, кв.м	Рыночная стоимость, руб.
1	Нижегородская область, Дивеевский район	Земельный участок	52:55:0050008:466	990 942	203 980 000
2	Нижегородская область, Дивеевский район	Земельный участок	52:55:0050008:465	805 868	165 890 000
3	Нижегородская область, Дивеевский район	Земельный участок	52:55:0050008:464	980 365	201 800 000
4	Нижегородская область, Дивеевский район, установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир н.п. Лихачи. Участок находится примерно в 670 м от ориентира по направлению на юго-запад	Земельный участок	52:55:0050008:419	2 021 822	395 490 000
5	Нижегородская область, Дивеевский район, примерно в 450 м от н.п. Полупочинки по направлению на юг, с левой стороны автодороги Дивеево-Полупочинки	Земельный участок	52:55:0070005:1712	200 000	46 550 000
6	Нижегородская область, Дивеевский район, примерно 1,9 км к югу от южной окраины с. Суворово	Земельный участок	52:55:0050008:424	226 151	52 640 000
Итого:					**1 066 350 000**

11. СЕРТИФИКАТ ОЦЕНКИ

Мы, нижеподписавшиеся, настоящим удостоверяем, что:

- изложенные в Отчете факты правильны и соответствуют действительности;
- сделанный анализ, высказанные мнения и полученные выводы действительны исключительно в пределах, оговоренных в настоящем Отчете допущений и ограничивающих условий, и являются нашими непредвзятыми профессиональными анализами, мнениями и выводами;
- у нас нет ни в настоящий момент, ни в будущем личной заинтересованности относительно объектов, являющихся предметом данного Отчета, или какой бы то ни было предвзятости в отношении вовлеченных сторон;
- наше вознаграждение никаким образом не связано с величиной стоимости объектов оценки, с достижением заранее оговоренного результата, или какими-то ни было другими причинами, кроме как выполнением работ по данному Отчету;
- настоящая оценка произведена в соответствии с Федеральным законом №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями), федеральными стандартами ФСО-1, ФСО-2 и ФСО-3, ФСО-7, Кодексом оценщика.

Заключительная оценка

Основываясь на доступной нам информации и учитывая факторы и обстоятельства определения стоимости, а также цели настоящей оценки мы пришли к следующему заключению, что:

Величина рыночной (справедливой) стоимости шести земельных участков общей площадью 5 225 148 кв. м, расположенных в Дивеевском районе Нижегородской области, на дату оценки 21 января 2018 г. округленно составляет:

1 066 350 000 (Один миллиард шестьдесят шесть миллионов триста пятьдесят тысяч) рублей без учета НДС.*

* Согласно п. 6 ст. 146 ч. 2 Налогового Кодекса (пп. 6 введен Федеральным Законом от 20.08.2004 г. №109-ФЗ) сделки с земельными участками, находящимися в собственности, НДС не облагаются.

В таблице ниже представлена стоимость объектов оценки в разбивке по участкам.

№ п/п	Местоположение объекта оценки	Объект оценки	Кадастровый номер	Площадь, кв.м	Рыночная стоимость, руб.
1	Нижегородская область, Дивеевский район	Земельный участок	52:55:0050008:466	990 942	203 980 000
2	Нижегородская область, Дивеевский район	Земельный участок	52:55:0050008:465	805 868	165 890 000
3	Нижегородская область, Дивеевский район	Земельный участок	52:55:0050008:464	980 365	201 800 000
4	Нижегородская область, Дивеевский район, установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир н.п. Лихачи. Участок находится примерно в 670 м от ориентира по направлению на юго-запад	Земельный участок	52:55:0050008:419	2 021 822	395 490 000

№ п/п	Местоположение объекта оценки	Объект оценки	Кадастровый номер	Площадь, кв.м	Рыночная стоимость, руб.
5	Нижегородская область, Дивеевский район, примерно в 450 м от н.п. Полупочинки по направлению на юг, с левой стороны автодороги Дивеево-Полупочинки	Земельный участок	52:55:0070005:1712	200 000	46 550 000
6	Нижегородская область, Дивеевский район, примерно 1,9 км к югу от южной окраины с. Суворово	Земельный участок	52:55:0050008:424	226 151	52 640 000
Итого:					1 066 350 000

Оценщик Басманов А.Н.

Генеральный директор
ООО «Межбанковский холдинг финансовых и правовых экспертиз» Бондарчук К.С.

12. ПРИЛОЖЕНИЯ

12.1. Приложение 1. Задание на оценку

Приложение № 1
к договору № КТ-0617
от 27 июня 2017 г.

ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Общество с ограниченной ответственностью «Эссет Менеджмент Солюшнс» Д.У. ЗПИФ рентный «Коттеджно Парк» (Лицензия № 21-000-1-00967 на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами, выдана Банком России 13 января 2014 г.) в лице Генерального директора Янакаевой Татьяны Николаевны, действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем ЗАКАЗЧИК, с одной стороны, и

ООО «Межбанковский холдинг финансовых и правовых экспертиз», в лице Генерального директора Бондарчук Ксении Сергеевны, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Исполнитель», с другой стороны, при совместном упоминании именуемые в дальнейшем «Стороны», составили настоящее Задание на оценку в соответствии с Договором на проведение оценки от 27 июня 2017 г. №КТ-0617.

1. **Объекты оценки**

- Кадастровый номер: 52:55:0050008:466;
- Объект права: земельный участок;
- Категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства;
- Общая площадь объекта: 990 942 кв. м.;
- Адрес (местоположение) объекта: Нижегородская область, Дивеевский район.

- Кадастровый номер: 52:55:0050008:465;
- Объект права: земельный участок;
- Категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства;
- Общая площадь объекта: площадь 805 868 кв. м.;
- Адрес (местоположение) объекта: Нижегородская область, Дивеевский район.

- Кадастровый номер: 52:55:0050008:464;
- Объект права: земельный участок;
- Категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства;
- Общая площадь объекта: площадь 980 365 кв. м.;
- Адрес (местоположение) объекта: Нижегородская область, Дивеевский район.

- Кадастровый номер: 52:55:0050008:419;
- Объект права: земельный участок;
- Категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства;
- Общая площадь объекта: площадь 2 021 822 кв. м.;

- Адрес (местоположение) объекта: Нижегородская область, Дивеевский район,установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир н.п. Лихачи. Участок находится примерно в 670 м от ориентира по направлению на юго-запад.

- Кадастровый номер: 52:55:0070005:1712;
- Объект права: земельный участок;
- Категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства;
- Общая площадь объекта: площадь 200 000 кв. м.;
- Адрес (местоположение) объекта: Нижегородская область, Дивеевский район, примерно в 450 м от н.п. Полупочинки по направлению на юг, с левой стороны автодороги Дивеево-Полупочинки

- Кадастровый номер: 52:55:0050008:424;
- Объект права: земельный участок;
- Категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства;
- Общая площадь объекта: площадь 226 151 кв. м.;
- Адрес (местоположение) объекта: Нижегородская область, Дивеевский район, примерно 1,9 км к югу от южной окраины с. Суворово

2. Цель оценки

Цель оценки заключается в определении рыночной (справедливой) стоимости объекта оценки для принятия управленческого решения.

3.Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения

Результаты оценки будут использованы для принятия управленческого решения.

4. Дата оценки

Оценка проводится на дату: **«21» января 2018 г.**

5. Срок проведения оценки

5 рабочих дней

6. Вид стоимости

Рыночная (справедливая)

7. Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка

- Оценка имущества проводится на основании информации, предоставленной Заказчиком оценки, а также лично собранной информации в процессе посещения площадки и осмотра объектов недвижимости.
- Возможные границы интервала, в котором может находиться стоимость, указывать не требуется.
- Сведения о балансовой стоимости и наличии обременений будут предоставлены в процессе проведения оценки.
- Прочие допущения и ограничения формулируются Оценщиком исходя из поставленной цели оценки, предполагаемого использования результатов оценки, а также специфики Объекта оценки.

8. Заключительные положения

Любые дополнения, изменения и предложения к настоящему Заданию на оценку действительны лишь при условии, если они совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными представителями всех Сторон.

2

1. **Реквизиты и подписи Сторон**

ЗАКАЗЧИК:

Общество с ограниченной ответственностью «Эссет Менеджмент Солюшнс» Д.У. ЗПИФ рентный «Коттеджио Парк»

Почтовый адрес:
119590, г. Москва, ул. Минская, д. 2Г, корпус 1, этаж 4, офис 13

Адрес местонахождения:
119590, г. Москва, ул. Минская, д. 2Г, корпус 1, этаж 4, офис 13

ИНН 7702816018 КПП 773001001
ОГРН: 1137746461456

Банковские реквизиты:
в АО КБ «ИНТЕРПРОМБАНК»
р\с 40701810601010043597
к\с 30101810800000000126
БИК 044525126

От Заказчика:
Генеральный директор ООО «Эссет Менеджмент Солюшнс» Д.У. ЗПИФ рентный «Коттеджио Парк»

Янакаева Т.Н.

М.П.
«____» _____ 2017 г.

ИСПОЛНИТЕЛЬ:

ООО «Межбанковский холдинг финансовых и правовых экспертиз»

Юридический адрес:
115184, г. Москва. Ул. Большая Татарская, д. 9

Адрес местонахождения:
115184, г. Москва. Ул. Большая Татарская, д. 9
ОГРН: 1117746090483
ИНН: 7705941151 КПП/770501001

Банковские реквизиты:
в ЗАО «Кредит Европа Банк»
р/с: 40702810905800005001
к/с: 30101810900000000767
БИК: 044525767

От Исполнителя:
Генеральный директор ООО «Межбанковский холдинг финансовых и правовых экспертиз»

Бондарчук Д.С.

М.П.
«____» _____ 2017 г.

3

12.2. Приложение 2. Сведения о членстве оценщика в саморегулируемой организации оценщиков, копия страхового полиса

www.fsosro.ru

ФЕДЕРАЦИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ ОЦЕНЩИКОВ

info@fsosro.ru

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

Саморегулируемая организация «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков» зарегистрирована Федеральной регистрационной службой в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков 23 декабря 2016 г. регистрационный № 0017.

Оценщик:

Басманов Андрей Николаевич

паспорт: серия 7302 № 690665

Дата 25.12.2002

Выдан УПРАВЛЕНИЕ ВНУТРЕННИХ ДЕЛ ЛЕНИНСКОГО РАЙОНА ГОРОДА УЛЬЯНОВСКА

включен в реестр СРО «СФСО»:

23.06.2017, регистрационный № 468

Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.

Срок действия настоящего свидетельства 1 год с даты выдачи.

Выдано 23.06.2017 г.

Номер свидетельства № 468

Президент А.В. Верхозина-Рогич

МП

Саморегулируемая организация «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков»
зарегистрирована в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков
23 декабря 2016 года за № 0017

+7 (495) 998-75-83

СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 1700SB4003278

СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

СТРАХОВАТЕЛЬ (Ф.И.О.): ОЦЕНЩИК - Басманов Андрей Николаевич

Объект страхования: имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба (имущественного вреда) заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.

Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): оценочная деятельность, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Страховой случай (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба (имущественного вреда) действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба (имущественного вреда)

Страховая сумма	Лимит ответственности по одному страховому случаю	Франшиза	Страховая премия
300 000 руб. 00 коп. (Триста тысяч рублей 00 копеек)	Не установлен	Не установлена	**870 руб. 00 коп. (Восемьсот семьдесят рублей 00 копеек)**
СТРАХОВОЙ ТАРИФ	**0,29%**		
ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок **не позднее «10» июня 2017г.**		
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	**с «14» июня 2017г.**	**по «13» июня 2018г.**	

Особые условия страхования: Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 10% от итоговой страховой суммы, закрепленной по настоящему Страховому полису.

К настоящему Полису применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизы транспортных средств).

СТРАХОВЩИК:

Страховое акционерное общество «ВСК»
Место нахождения:
Российская Федерация, 121552,
г. Москва, ул. Островная, д.4.

От имени Страховщика:
/ М.В.Агаджанова /
М.П.

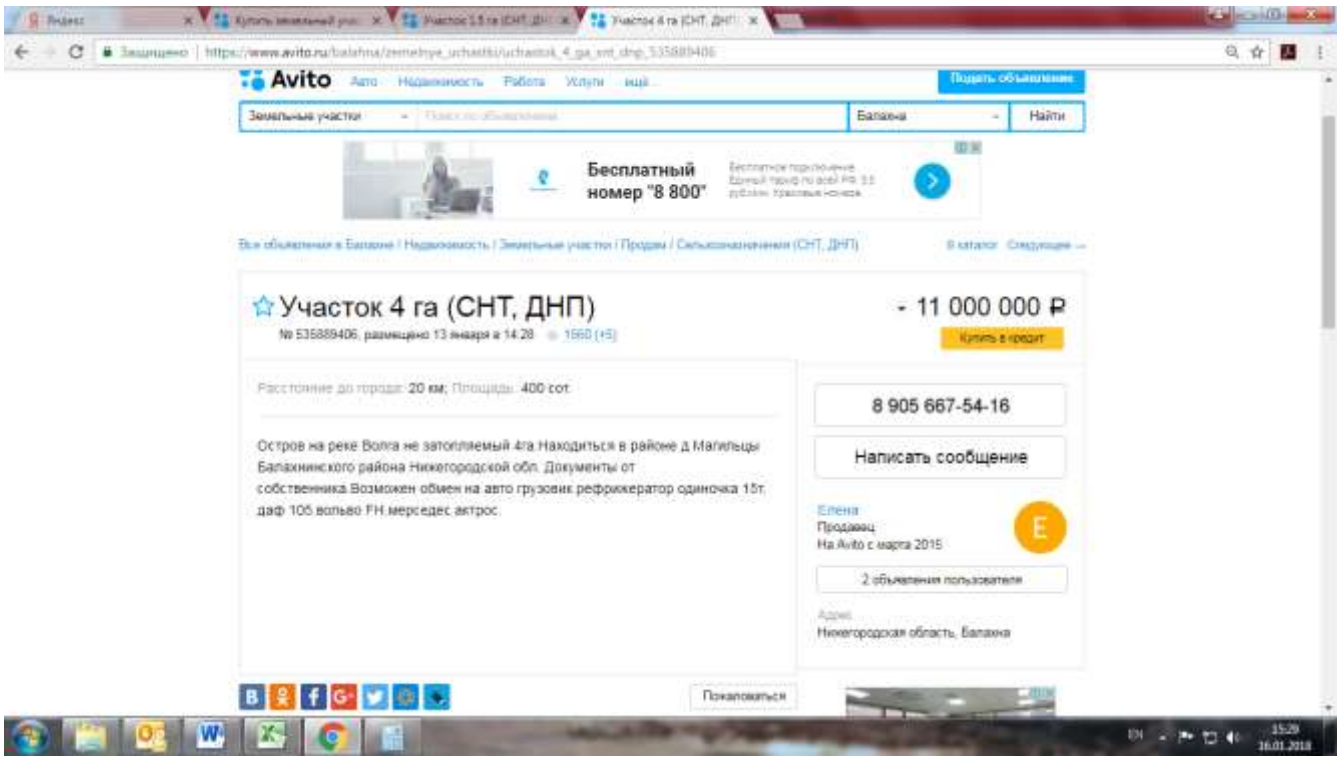
Место выдачи Страхового полиса: г. Москва *Дата выдачи «14» июня 2017г.*

12.3. Приложение 3. Дополнительная информация по объектам аналогам (копии интернет-страниц)

12.3.1. Объекты-аналоги, используемые при расчете стоимости земельных участков

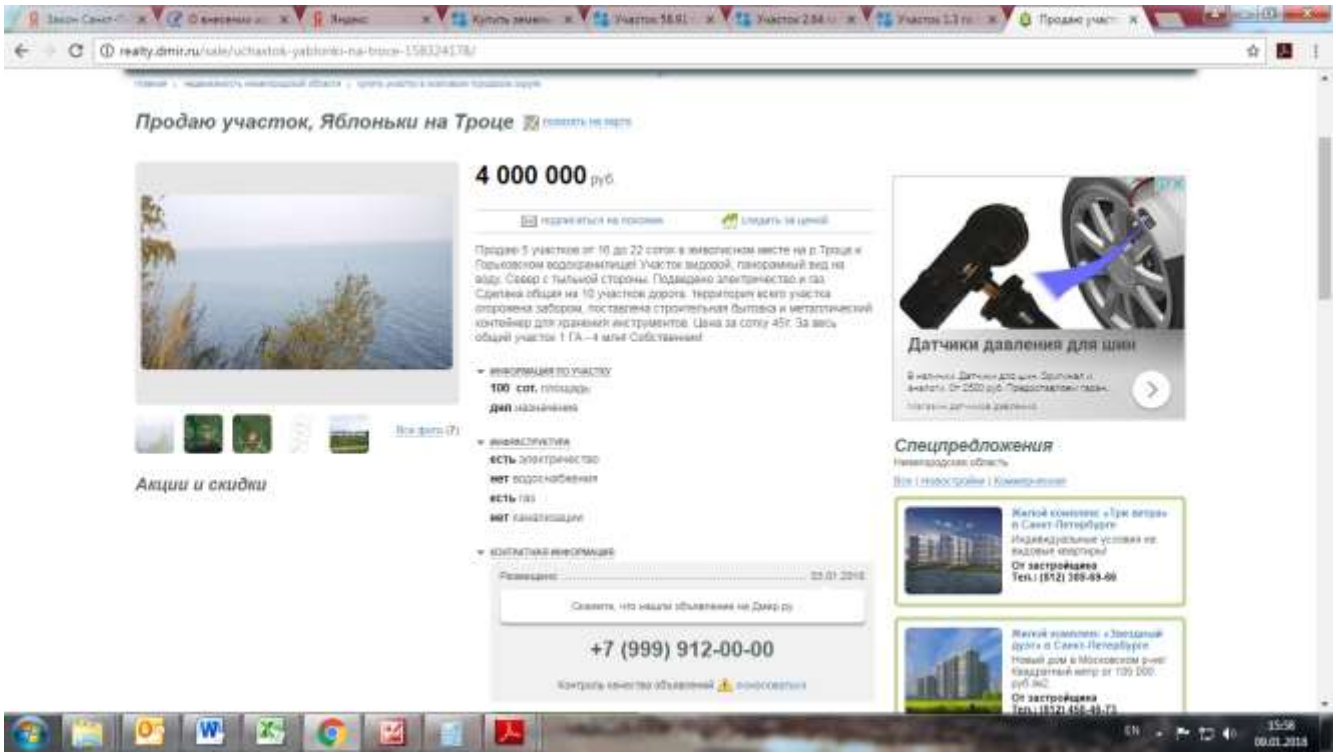
Объект-аналог №1

https://www.avito.ru/balahna/zemelnye_uchastki/uchastok_4_ga_snt_dnp_535889406



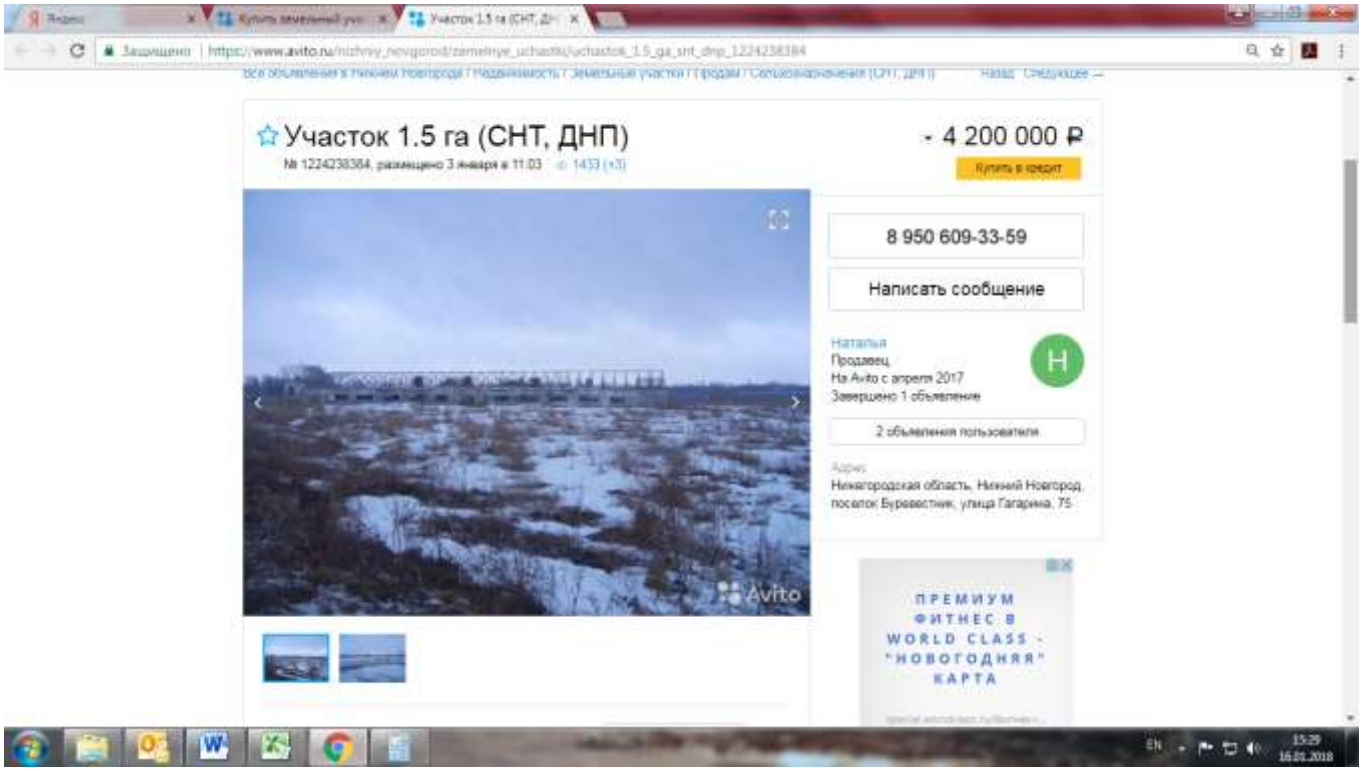
Объект-аналог №2

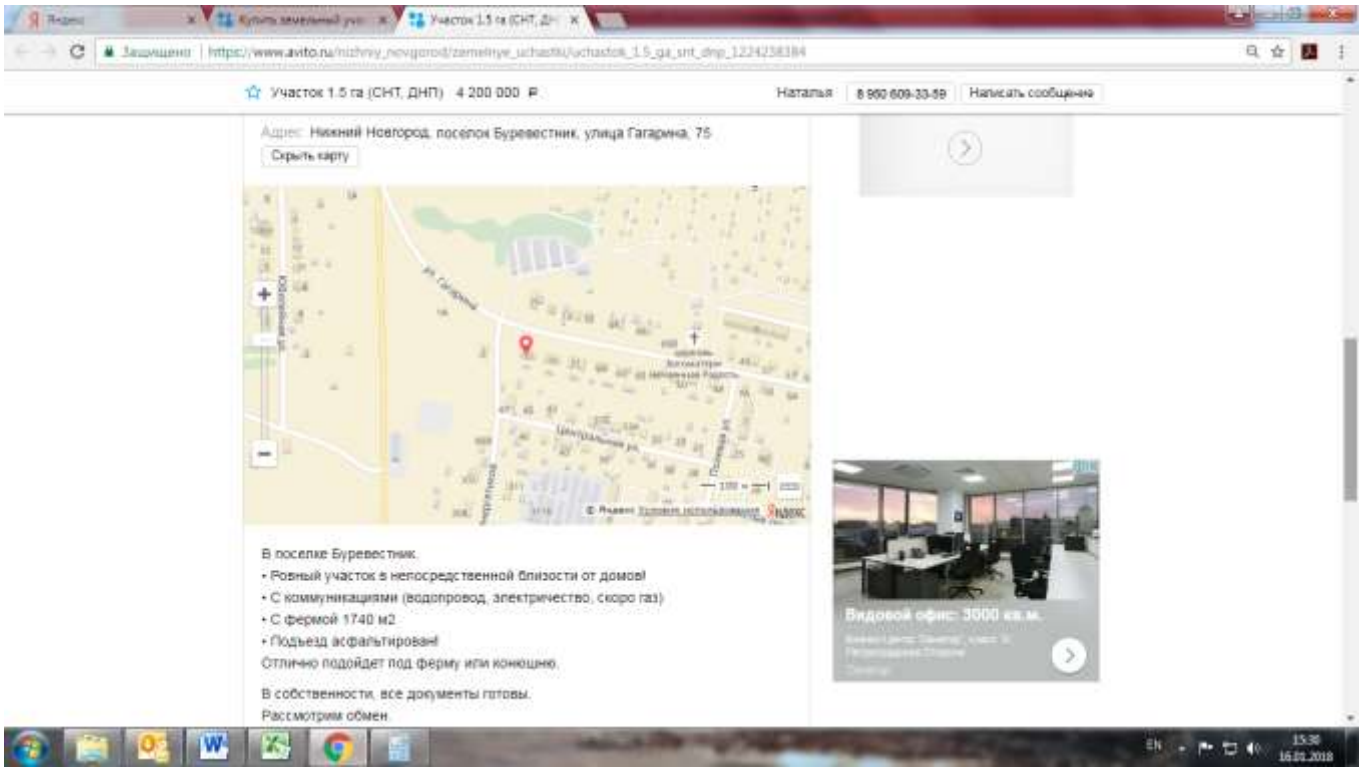
http://realty.dmir.ru/sale/uchastok-yablonki-na-troce-158324178/



Объект-аналог №3

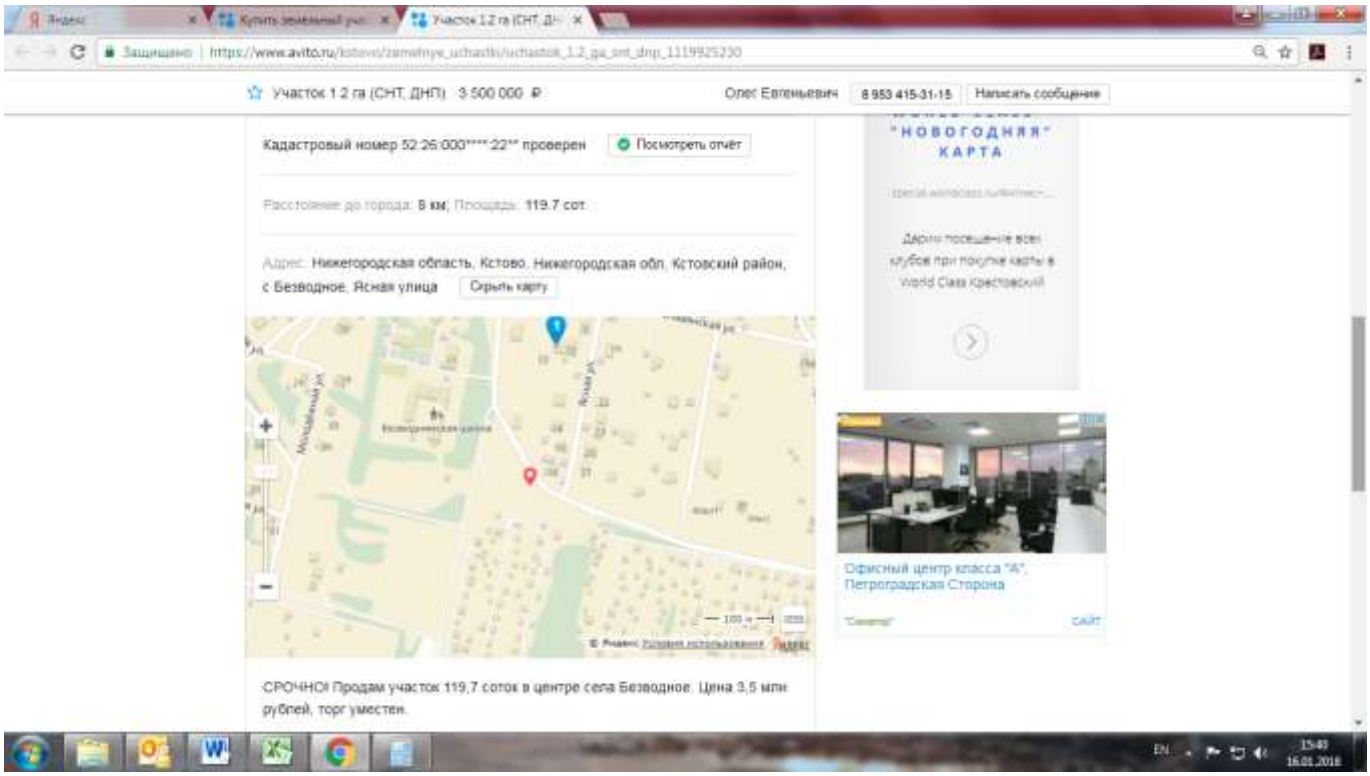
https://www.avito.ru/nizhniy_novgorod/zemelnye_uchastki/uchastok_1.5_ga_snt_dnp_1224238384





Объект-аналог №4

https://www.avito.ru/kstovo/zemelnye_uchastki/uchastok_1.2_ga_snt_dnp_1119925230



12.4. Приложение 4. Копии документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО НИЖЕГОРОДСКОЙ 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

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **1**	Всего листов раздела **1**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
02.05.2017			
Кадастровый номер:		**52:55:0070005:1712**	

Номер кадастрового квартала:	52:55:0070005
Дата присвоения кадастрового номера:	20.07.2012
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир н.п.Полупочинки. Участок находится примерно в 450 м от ориентира по направлению на юг. Почтовый адрес ориентира: Нижегородская обл, р-н Дивеевский, с левой стороны автодороги Дивеево-Полупочинки
Площадь:	200000 +/- 3913кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	194000
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"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющий партнер "Кросс Финанс Групп"

НАЧАЛЬНИК ОТДЕЛА -ГР		Поначугина Л. Е.
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

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			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **2**	Всего листов раздела **2**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
02.05.2017			
Кадастровый номер:		**52:55:0070005:1712**	

1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющий партнер "Кросс Финанс Групп", ИНН: 7718309373, ОГРН: 5147746384264
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Собственность, № 52:55:0070005:1712-52/103/2017-5 от 02.05.2017
3.	Документы-основания:	3.1.	Договор купли-продажи долей в праве общей собственности на земельные участки от 22.04.2017 №2-2017; Договор купли-продажи долей в праве общей собственности на земельные участки от 21.04.2017 №1-2017
4.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1.1.	вид:		Ипотека
	дата государственной регистрации:		02.05.2017
	номер государственной регистрации:		52:55:0070005:1712-52/103/2017-6
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:		с 02.05.2017до 20.07.2017
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:		Общество с ограниченной ответственностью "Эссет Менеджмент Солюшнс", ИНН: 7702816018
	основание государственной регистрации:		Договор купли-продажи долей в праве общей собственности на земельные участки от 21.04.2017 №1-2017; Договор купли-продажи долей в праве общей собственности на земельные участки от 22.04.2017 №2-2017
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 -ГР		Поначугина Л. Е.
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

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			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 3	Всего листов раздела 3: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
02.05.2017			
Кадастровый номер:		**52:55:0070005:1712**	

План (чертеж, схема) земельного участка:			
Масштаб 1:	Условные обозначения:		

НАЧАЛЬНИК ОТДЕЛА -ГР		Поначугина Л. Е.
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО НИЖЕГОРОДСКОЙ 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

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 1	Всего листов раздела 1: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
02.05.2017			
Кадастровый номер:		**52:55:0050008:419**	

Номер кадастрового квартала:	52:55:0050008
Дата присвоения кадастрового номера:	10.09.2013
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир и.п. Лихачи. Участок находится примерно в 670 м от ориентира по направлению на юго-запад. Почтовый адрес ориентира: Нижегородская область, р-н Дивеевский
Площадь:	2021822 +/- 12442кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	3012514.78
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"
Особые отметки:	Для данного земельного участка обеспечен доступ посредством земельного участка (земельных участков) с кадастровым номером (кадастровыми номерами) земли ПБП.
Получатель выписки:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющий партнер "Кросс Финанс Групп"

НАЧАЛЬНИК ОТДЕЛА -ГР		Поначугина Л. Е.
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

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			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **2**	Всего листов раздела **2** : ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
02.05.2017			
Кадастровый номер:		**52:55:0050008:419**	

1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющий партнер "Кросс Финанс Групп", ИНН: 7718309373, ОГРН: 5147746384264
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Собственность, № 52:55:0050008:419-52/103/2017-3 от 02.05.2017
3.	Документы-основания:	3.1.	Договор купли-продажи долей в праве общей собственности на земельные участки от 21.04.2017 №1-2017; Договор купли-продажи долей в праве общей собственности на земельные участки от 22.04.2017 №2-2017
4.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1.1.	вид:		Ипотека
	дата государственной регистрации:		02.05.2017
	номер государственной регистрации:		52:55:0050008:419-52/103/2017-4
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:		с 02.05.2017до 20.07.2017
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:		Общество с ограниченной ответственностью "Эссет Менеджмент Солюшнс", ИНН: 7702816018
	основание государственной регистрации:		Договор купли-продажи долей в праве общей собственности на земельные участки от 21.04.2017 №1-2017; Договор купли-продажи долей в праве общей собственности на земельные участки от 22.04.2017 №2-2017
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 -ГР		Поначугина Л. Е.
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

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			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **3**	Всего листов раздела **3**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
02.05.2017			
Кадастровый номер:		**52:55:0050008:419**	

План (чертеж, схема) земельного участка:			
Масштаб 1:	Условные обозначения:		

НАЧАЛЬНИК ОТДЕЛА -ГР		Поначугина Л. Е.
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО НИЖЕГОРОДСКОЙ 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

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 1	Всего листов раздела 1: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
02.05.2017			
Кадастровый номер:		**52:55:0050008:424**	

Номер кадастрового квартала:	52:55:0050008
Дата присвоения кадастрового номера:	21.03.2014
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Нижегородская область, Дивеевский район, примерно 1,9 км к югу от южной окраины с. Суворово
Площадь:	226151 +/- 4161кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	336964.99
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"
Особые отметки:	Для данного земельного участка обеспечен доступ посредством земельного участка (земельных участков) с кадастровым номером (кадастровыми номерами) Земли общего пользования.
Получатель выписки:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющий партнер "Кросс Финанс Групп"

НАЧАЛЬНИК ОТДЕЛА -ГР		Поначугина Л. Е.
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

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			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **2**	Всего листов раздела **2**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
02.05.2017			
Кадастровый номер:		**52:55:0050008:424**	

1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющий партнер "Кросс Финанс Групп", ИНН: 7718309373, ОГРН: 5147746384264
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Собственность, № 52:55:0050008:424-52/103/2017-3 от 02.05.2017
3.	Документы-основания:	3.1.	Договор купли-продажи долей в праве общей собственности на земельные участки от 22.04.2017 №2-2017; Договор купли-продажи долей в праве общей собственности на земельные участки от 21.04.2017 №1-2017
4.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	4.1.1. вид:		Ипотека
	4.1.1. дата государственной регистрации:		02.05.2017
	4.1.1. номер государственной регистрации:		52:55:0050008:424-52/103/2017-4
	4.1.1. срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:		с 02.05.2017до 20.07.2017
	4.1.1. лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:		Общество с ограниченной ответственностью "Эссет Менеджмент Солюшнс", ИНН: 7702816018
	4.1.1. основание государственной регистрации:		Договор купли-продажи долей в праве общей собственности на земельные участки от 21.04.2017 №1-2017; Договор купли-продажи долей в праве общей собственности на земельные участки от 22.04.2017 №2-2017
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 -ГР		Поначугина Л. Е.
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

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			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **3**	Всего листов раздела **3**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
02.05.2017			
Кадастровый номер:		**52:55:0050008:424**	

План (чертеж, схема) земельного участка:			
Масштаб 1:	Условные обозначения:		

НАЧАЛЬНИК ОТДЕЛА -ГР		Поначугина Л. Е.
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО НИЖЕГОРОДСКОЙ 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

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **1**	Всего листов раздела **1**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
02.05.2017			
Кадастровый номер:		**52:55:0050008:464**	

Номер кадастрового квартала:	52:55:0050008
Дата присвоения кадастрового номера:	27.05.2016
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Нижегородская область, Дивеевский район
Площадь:	980365 +/- 8664кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	1460743.85
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"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющий партнер "Кросс Финанс Групп"

НАЧАЛЬНИК ОТДЕЛА -ГР		Поначугина Л. Е.
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

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			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **2**	Всего листов раздела **2**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
02.05.2017			
Кадастровый номер:		**52:55:0050008:464**	

1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющий партнер "Кросс Финанс Групп", ИНН: 7718309373, ОГРН: 5147746384264
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Собственность, № 52:55:0050008:464-52/103/2017-3 от 02.05.2017
3.	Документы-основания:	3.1.	Договор купли-продажи долей в праве общей собственности на земельные участки от 21.04.2017 №1-2017; Договор купли-продажи долей в праве общей собственности на земельные участки от 22.04.2017 №2-2017
4.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	4.1.1. вид:		Ипотека
	4.1.1. дата государственной регистрации:		02.05.2017
	4.1.1. номер государственной регистрации:		52:55:0050008:464-52/103/2017-4
	4.1.1. срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:		с 02.05.2017до 20.07.2017
	4.1.1. лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:		Общество с ограниченной ответственностью "Эссет Менеджмент Солюшнс", ИНН: 7702816018
	4.1.1. основание государственной регистрации:		Договор купли-продажи долей в праве общей собственности на земельные участки от 21.04.2017 №1-2017; Договор купли-продажи долей в праве общей собственности на земельные участки от 22.04.2017 №2-2017
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 -ГР		Поначугина Л. Е.
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

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			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **3**	Всего листов раздела **3**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
02.05.2017			
Кадастровый номер:		**52:55:0050008:464**	

План (чертеж, схема) земельного участка:			
Масштаб 1:	Условные обозначения:		

НАЧАЛЬНИК ОТДЕЛА -ГР		Поначугина Л. Е.
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО НИЖЕГОРОДСКОЙ 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

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Земельный участок

(вид объекта недвижимости)

Лист № ___ Раздела **1**	Всего листов раздела **1**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
02.05.2017			
Кадастровый номер:		**52:55:0050008:465**	

Номер кадастрового квартала:	52:55:0050008
Дата присвоения кадастрового номера:	27.05.2016
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Нижегородская область, Дивеевский район
Площадь:	805868 +/- 7855кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	1200743.32
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"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющий партнер "Кросс Финанс Групп"

НАЧАЛЬНИК ОТДЕЛА -ГР		Поначугина Л. Е.
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

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			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **2**	Всего листов раздела **2**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
02.05.2017			
Кадастровый номер:		**52:55:0050008:465**	

1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющий партнер "Кросс Финанс Групп", ИНН: 7718309373, ОГРН: 5147746384264
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Собственность, № 52:55:0050008:465-52/103/2017-3 от 02.05.2017
3.	Документы-основания:	3.1.	Договор купли-продажи долей в праве общей собственности на земельные участки от 21.04.2017 №1-2017; Договор купли-продажи долей в праве общей собственности на земельные участки от 22.04.2017 №2-2017
4.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1.1.	вид:		Ипотека
	дата государственной регистрации:		02.05.2017
	номер государственной регистрации:		52:55:0050008:465-52/103/2017-4
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:		с 02.05.2017 до 20.07.2017
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:		Общество с ограниченной ответственностью "Эссет Менеджмент Солюшнс", ИНН: 7702816018
	основание государственной регистрации:		Договор купли-продажи долей в праве общей собственности на земельные участки от 22.04.2017 №2-2017; Договор купли-продажи долей в праве общей собственности на земельные участки от 21.04.2017 №1-2017
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 -ГР		Поначугина Л. Е.
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

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			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **3**	Всего листов раздела **3**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
02.05.2017			
Кадастровый номер:		**52:55:0050008:465**	

План (чертеж, схема) земельного участка:			
Масштаб 1:	Условные обозначения:		

НАЧАЛЬНИК ОТДЕЛА -ГР		Поначугина Л. Е.
(полное наименование должности)	подпись	(инициалы, фамилия)

М.П.

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО НИЖЕГОРОДСКОЙ 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

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 1	Всего листов раздела 1: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
02.05.2017			
Кадастровый номер:		**52:55:0050008:466**	

Номер кадастрового квартала:	52:55:0050008
Дата присвоения кадастрового номера:	27.05.2016
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Нижегородская область, Дивеевский район
Площадь:	990942 +/- 8710кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	1476503.58
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	52:55:0000000:214
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Виды разрешенного использования:	для сельскохозяйственного производства
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющий партнер "Кросс Финанс Групп"

НАЧАЛЬНИК ОТДЕЛА -ГР		Поначугина Л. Е.
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

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			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **2**	Всего листов раздела **2**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
02.05.2017			
Кадастровый номер:		**52:55:0050008:466**	

1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющий партнер "Кросс Финанс Групп", ИНН: 7718309373, ОГРН: 5147746384264
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Собственность, № 52:55:0050008:466-52/103/2017-3 от 02.05.2017
3.	Документы-основания:	3.1.	Договор купли-продажи долей в праве общей собственности на земельные участки от 21.04.2017 №1-2017; Договор купли-продажи долей в праве общей собственности на земельные участки от 22.04.2017 №2-2017
4.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1.1.	вид:	Ипотека	
	дата государственной регистрации:	02.05.2017	
	номер государственной регистрации:	52:55:0050008:466-52/103/2017-4	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:	с 02.05.2017 до 20.07.2017	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:	Общество с ограниченной ответственностью "Эссет Менеджмент Солюшнс", ИНН: 7702816018	
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи долей в праве общей собственности на земельные участки от 21.04.2017 №1-2017; Договор купли-продажи долей в праве общей собственности на земельные участки от 22.04.2017 №2-2017	
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 -ГР		Поначугина Л. Е.
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

ПРОШНУРОВАНО И ПРОНУМЕРОВАНО
ВСЕГО 93 СТРАНИЦ
Генеральный директор ООО "Межбанковский
холдинг финансовых и правовых экспертиз"
Бондарчук К.С.