

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ

№ 537/2020

Объект оценки:

- 1) Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, площадь 2 640 000 кв. м, адрес объекта: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Приморский край, р-н Спасский, с. Чкаловское, ул. Ленинская, д. 9. Кадастровый номер: 25:16:000000:2332;
- 2) Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 23369369 кв. м, адрес объекта: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир бывшие земли совхоза "Свиягинский". Почтовый адрес ориентира: край Приморский, р-н Спасский. Кадастровый номер: 25:16:010401:145 (общая долевая собственность, земельная доля площадью 6 га)

Определяемый вид стоимости: Рыночная стоимость

Дата оценки: 11 августа 2020 г.

Дата составления отчета об оценке: 28 августа 2020 г.

Заказчик:
ООО «Свиягинское»

г. Владивосток
2020 г.

Конкурсному управляющему Савиной П. С.

Сопроводительное письмо

к Отчету об оценке 537/2020 от 28 августа 2020 г.

Уважаемая Полина Сергеевна!

В соответствии с договором, заключенным между ООО «ЦОЭС» и Заказчиком мы провели оценку рыночной стоимости объекта оценки:

1) Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, площадь 2 640 000 кв. м, адрес объекта: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Приморский край, р-н Спасский, с. Чкаловское, ул. Ленинская, д. 9. Кадастровый номер: 25:16:000000:2332;

2) Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 23369369 кв. м, адрес объекта: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир бывшие земли совхоза "Свиягинский". Почтовый адрес ориентира: край Приморский, р-н Спасский. Кадастровый номер: 25:16:010401:145 (общая долевая собственность, земельная доля площадью 6 га).

Цель оценки: Определение рыночной стоимости объекта оценки для принятия управленческих решений, в том числе купли-продажи. Результаты оценки планируется использовать для принятия управленческих решений, в том числе купли-продажи. Данная предпосылка определяет наш выбор стандарта стоимости – рыночная стоимость, в соответствии с которым производится представленный в настоящем Отчете об оценке расчет. Результаты настоящего анализа не могут быть использованы другими лицами или в других целях, поскольку замена ключевой предпосылки может потребовать применения иного стандарта стоимости и привести к изменению итогового заключения о стоимости.

Для целей настоящей оценки мы определяем понятие рыночной стоимости как «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».

Основываясь на фактах, предположениях и примененных в настоящем анализе методиках оценки, мы пришли к следующему заключению:

По нашему мнению, рыночная стоимость недвижимого имущества, по состоянию на 11 августа 2020 г., с учетом ограничивающих условий, изложенных в разделе 8, составляет:

6 420 000 (Шесть миллионов четыреста двадцать тысяч) рублей

Общество с ограниченной ответственностью
«Центр оценки и экспертизы собственности»

690091, РФ, Приморский край, г. Владивосток, ул. Лазо, 9, офис 204, т. (423) 290-76-86,
е-mail: 907686@mail.ru, интернет – сайт: www.оценкавладивосток.рф

№	Наименование и адрес объекта оценки	Рыночная стоимость, руб.
1	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, площадь 2 640 000 кв. м, адрес объекта: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Приморский край, р-н Спасский, с. Чкаловское, ул. Ленинская, д. 9. Кадастровый номер: 25:16:000000:2332	6 336 000
2	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 23369369 кв. м, адрес объекта: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир бывшие земли совхоза "Свиягинский". Почтовый адрес ориентира: край Приморский, р-н Спасский. Кадастровый номер: 25:16:010401:145 (общая долевая собственность, земельная доля площадью 6 га)	84 000
	ИТОГО	6 420 000

В соответствии с основными принципами оценки собственности, мы являемся полностью независимыми от Заказчика и Собственника. Размер нашего вознаграждения за данную работу не ставился в зависимость от результатов настоящей оценки.

В процессе проведения настоящего анализа представителем Заказчика была предоставлена техническая и финансовая информация по оцениваемому объекту, специальная проверка которых нами не проводилась. Мы не высказываем своего мнения относительно гарантий достоверности этой информации.

Без письменного согласия ООО «ЦОЭС» настоящий отчет об оценке не должен распространяться или публиковаться, равно, как и использоваться, даже в сокращенной форме, для целей иных, чем указано выше. ООО «ЦОЭС», как автор настоящего отчета об оценке, не принимает на себя какой-либо ответственности за убытки, которые могут возникнуть у Заказчика или третьей стороны вследствие нарушения условий настоящего параграфа.

Подробное описание методологии, положений, условий и выводов нашего анализа содержится в предлагаемом Вашему вниманию отчете об оценке.

Благодарим Вас за возможность оказать Вам наши услуги.

С уважением,

Ю.С. Лычёва
Генеральный директор ООО
«ЦОЭС»

Е. С. Лычёв
Оценщик ООО «ЦОЭС»

СОДЕРЖАНИЕ

1	ВВЕДЕНИЕ	7
1.1	Задание на оценку	7
1.2	Сведения о заказчике	9
1.3	Сведения об оценщике	10
1.4	Характеристика оцениваемых прав	11
1.5	Общие понятия и определения, применяемые в отчете об оценке	12
1.6	Определение применяемого вида стоимости	13
1.7	Подходы к оценке	13
1.8	Последовательность определения стоимости объекта оценки	14
1.9	Источники информации	15
1.10	Применяемые (используемые) стандарты оценки	16
1.11	Основные факты и выводы	17
2	ИНФОРМАЦИЯ ПО ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ	21
2.1	Классификация объектов недвижимости	21
2.2	Описание объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики	21
2.3	Характеристика местоположения объекта оценки	21
2.4	Описание объекта недвижимости	24
3	АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	27
3.1	Анализ внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки	27
3.2	Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект	38
3.3	Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений	45
3.4	Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены на земельные участки	49
3.5	Основные выводы относительно рынка земельных участков	49
4	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	51
4.1	Анализ земельного участка как условно свободного	51
4.2	Анализ земельного участка с существующей застройкой	54
5	ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	56
6	ОЦЕНКА СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА	58
6.1	Концептуальная и правовая основа	58
6.1.1	Законодательство, регулирующее земельные отношения	58
6.1.2	Подходы к оценке стоимости земельного участка	58
6.1.2.1	Метод сравнения продаж	58
6.1.2.2	Метод выделения	60
6.1.2.3	Метод распределения	61
6.1.2.4	Метод остатка	61
6.1.2.5	Метод капитализации земельной ренты	62
6.1.2.6	Метод предполагаемого использования	63
6.2	Расчет стоимости земельных участков	63
6.2.1	Расчет стоимости земельных участков сравнительным подходом	64
6.2.1.1	Метод сравнения продаж	64
6.2.1.2	Метод выделения	79
6.2.1.3	Метод распределения	79
6.2.1.4	Заключение о стоимости объекта, полученной на основе сравнительного подхода	80
6.2.2	Расчет стоимости земельного участка доходным подходом	80
6.2.2.1	Метод остатка земли	80
6.2.2.2	Метод капитализации земельной ренты	80
6.2.2.3	Метод предполагаемого использования	80
6.2.2.4	Обоснование отказа от использования доходного подхода	81
6.2.3	Применимость элементов затратного подхода при расчете стоимости земельного участка	81
6.2.3.1	Обоснование отказа от использования затратного подхода	81
7	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	83

8	ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ (ДОПУЩЕНИЯ, НА КОТОРЫХ ДОЛЖНА ОСНОВЫВАТЬСЯ ОЦЕНКА)	85
9	ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ	88
10	ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ (СЕРТИФИКАТ СТОИМОСТИ) И ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА	90
I.	Приложение: Документы предоставленные заказчиком и собранные оценщиком	92
II.	Приложение: Документы Оценщика	128

1. Введение

1 Введение

1.1 Задание на оценку

Заказчик оценки	ООО «Свиягинское»
Объект оценки	1) Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, площадь 2 640 000 кв. м, адрес объекта: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Приморский край, р-н Спасский, с. Чкаловское, ул. Ленинская, д. 9. Кадастровый номер: 25:16:000000:2332; 2) Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 23369369 кв. м, адрес объекта: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир бывшие земли совхоза "Свиягинский". Почтовый адрес ориентира: край Приморский, р-н Спасский. Кадастровый номер: 25:16:010401:145 (общая долевая собственность, земельная доля площадью 6 га)
Собственник объекта оценки	ООО «Свиягино»
Балансовая стоимость объекта оценки	информация не предоставлена
Оцениваемые права (имущественные права на объект оценки)	1) Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, площадь 2 640 000 кв. м, адрес объекта: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Приморский край, р-н Спасский, с. Чкаловское, ул. Ленинская, д. 9. Кадастровый номер: 25:16:000000:2332 – право собственности; 2) Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 23369369 кв. м, адрес объекта: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир бывшие земли совхоза "Свиягинский". Почтовый адрес ориентира: край Приморский, р-н Спасский. Кадастровый номер: 25:16:010401:145 (общая долевая собственность, земельная доля площадью 6 га) - право общей долевой собственности, земельная доля площадью 6 га
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	1) Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, площадь 2 640 000 кв. м, адрес объекта: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Приморский край, р-н Спасский, с. Чкаловское, ул. Ленинская, д. 9. Кадастровый номер: 25:16:000000:2332 – право собственности; 2) Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 23369369 кв. м, адрес объекта: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир бывшие земли совхоза "Свиягинский". Почтовый адрес ориентира: край Приморский, р-н Спасский. Кадастровый номер: 25:16:010401:145 (общая долевая собственность,

	земельная доля площадью 6 га) - право общей долевой собственности, земельная доля площадью 6 га
Ограничение (обременение) права¹	1) Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, площадь 2 640 000 кв. м, адрес объекта: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Приморский край, р-н Спасский, с. Чкаловское, ул. Ленинская, д. 9. Кадастровый номер: 25:16:000000:2332 – прочие ограничения (обременения); 2) Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 23369369 кв. м, адрес объекта: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир бывшие земли совхоза "Свиягинский". Почтовый адрес ориентира: край Приморский, р-н Спасский. Кадастровый номер: 25:16:010401:145 (общая долевая собственность, земельная доля площадью 6 га) - не зарегистрированы
Цели и задачи оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки для принятия управленческих решений, в том числе купли-продажи
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Результаты оценки предполагается использовать для принятия управленческих решений, в том числе купли-продажи. Ограничений, связанных с предполагаемым использованием результатов оценки, кроме указанных в разделе «Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения (допущения, на которых должна основываться оценка)», оценщиком не выявлено. Предполагается, что результаты оценки не могут быть использованы в иных целях и для других задач, кроме указанных в настоящем отчете об оценке.
Ограничения и пределы применения полученного результата	В соответствии с целью и задачей оценки в пределах допущений и ограничений, указанных в разделе «Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения (допущения, на которых должна основываться оценка)».
Основание для проведения оценки	Договор № 537/2020 на проведение оценки от 04 августа 2020 г. , заключенный между ООО «ЦОЭС» и Заказчиком - ООО «Свиягинское»
Вид стоимости	Рыночная стоимость
База оценки	Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135 – ФЗ от 29.07.1998 г.
Дата оценки	Стоимость определяется по состоянию на 11 августа 2020 г.
Дата составления отчета об оценке	28 августа 2020 г.
Дата осмотра объекта оценки	11 августа 2020 г.
Особенности проведения осмотра, в том числе степень детализации работ по осмотру и период проведения осмотра	Оценщиком лично был проведен полный осмотр имущества 11 августа 2020 г.
Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения	Вся необходимая для оценки информация предоставляется Заказчиком до 28 августа 2020 г.

¹ По информации Заказчика и в соответствии со справочной информацией в режиме онлайн с сайта Росреестр Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии: <https://rosreestr.ru/>

оценки материалов и информации	
Необходимость привлечения отраслевых экспертов (специалистов, обладающих необходимыми профессиональными компетенциями в вопросах, требующих анализа при проведении оценки)	– Не требуется привлечение отраслевых экспертов при проведении оценки
Информация об информировании Заказчика и прочих сторон договора на проведение оценки (при наличии)	– Оценщик проинформировал стороны заключаемого договора о наличии обременений в виде прочие ограничения (обременения); – Оценщик проинформировал Заказчика о возможности проведения оценки без привлечения отраслевых экспертов.
Срок проведения оценки (период выполнения оценки)	– 04 августа 2020 г. – 28 августа 2020 г.
Допущения, на которых должна основываться оценка	– Учитывая цель и задачи оценки после проведения процедуры согласования Оценщик указывает в Отчете об оценке итоговый результат оценки стоимости объектов, без приведения своего суждения о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость. – Все использованные в представленном Отчёте об оценке допущения указаны в разделе «Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения (допущения, на которых должна основываться оценка)».
Ограничения и пределы применения полученного результата	– В соответствии с целью и задачей оценки в пределах допущений и ограничений, указанных в разделе «Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения (допущения, на которых должна основываться оценка)».
Форма отчета об оценке	– Полная письменная форма отчета об оценке.
Правоподтверждающие документы на объект оценки	– - Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 15.02.2019 г. №25/002/001/2019-89; – - Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 03.07.2019 г. №25/004/005/2019-1370
Иные документы, используемые оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	– -

1.2 Сведения о заказчике

Организационно-правовая форма	– Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	– Общество с ограниченной ответственностью «Свиягинское»
Сокращенное наименование	– ООО «Свиягинское»
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН), дата присвоения ОГРН	– ОГРН 1072510000166, дата присвоения ОГРН 16 марта 2007 г.

Место нахождения	692200, Приморский край, Спасский район, село Чкаловское, улица Терешкевича, 63а
Иные сведения	ИНН 2510011155, КПП 251001001, р/с 40702810050000032334 в Дальневосточный банк ПАО Сбербанк г. Хабаровск, Кор./счет 30101810600000000608, БИК 040813608

1.3 Сведения об оценщике

Сведения об оценщиках, работающих на основании трудового договора	
Фамилия, имя, отчество оценщика	Лычёв Евгений Сергеевич
Местонахождение оценщика	Приморский край, г. Владивосток, ул. Толстого, 37, к. 75
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Является членом Саморегулируемой организации оценщиков Ассоциация «Русское общество оценщиков» (РОО), местонахождение: г. Москва, ул. Новая Басманная, д. 21, стр. 1. www.sroroo.ru , и включен в реестр оценщиков 11 декабря 2007 года за регистрационным № 001816
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	- Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 361307 от 25 июня 2003 г., регистрационный № 1491; - Свидетельство о повышении квалификации от 16 мая 2006 г., регистрационный № 9039; - Свидетельство о повышении квалификации от 30 июня 2009 г., регистрационный № 2185; - Свидетельство о повышении квалификации от 13 апреля 2012 г., регистрационный № 4186; - Удостоверение о повышении квалификации от 20 марта 2015 г., регистрационный № 4942; - Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 001068-1 от 01.12.2017 г. «Оценка недвижимости»
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Договор страхования ответственности оценщика № 922/1651339305, заключенный с СПАО «РЕСО-Гарантия»; полис выдан 09 декабря 2019 г., срок действия с 12 декабря 2019 г. по 11 декабря 2020 г., страховая сумма 30 000 000 (тридцать миллионов) рублей.
Стаж работы в оценочной деятельности	более 16 (шестнадцати) лет
Фамилия, имя, отчество оценщика	Лычёва Юлия Сергеевна
Местонахождение оценщика	Приморский край, г. Владивосток, ул. Толстого, 37, к. 75
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Является членом Саморегулируемой межрегиональная ассоциация оценщиков (СМАО), место нахождения: 119311, г. Москва, проспект Вернадского, д. 8А, помещение XXIII (7 этаж), http://www.smao.ru и включена в реестр оценщиков 17 декабря 2007 года № 1217 согласно реестру
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	- Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 301160 от 10 марта 2006 г., регистрационный № 414; - Свидетельство о повышении квалификации от 30 июня 2009 г., регистрационный № 2186;

	- Свидетельство о повышении квалификации от 13 апреля 2012 г., регистрационный № 4187; - Удостоверение о повышении квалификации от 20 марта 2015 г., регистрационный № 4943; - Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 002337-1 от 25.01.2018 г. «Оценка недвижимости»
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Договор страхования ответственности оценщика № 922/1651274281, заключенный с СПАО «РЕСО-Гарантия»; полис выдан 09 декабря 2019 г., срок действия с 12 декабря 2019 г. по 11 декабря 2020 г., страховая сумма 30 000 000 (тридцать миллионов) рублей
Стаж работы в оценочной деятельности	более 13 (тринадцати) лет
Сведения об оценщике, проводившем оценку	
Фамилия, имя, отчество оценщика	Лычёв Евгений Сергеевич (100 % работ по оценке при выполнении настоящего отчёта об оценке)
Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор	
Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Центр оценки и экспертизы собственности»
Сокращённое наименование	ООО «ЦОЭС»
ОГРН, дата присвоения ОГРН	1052503041800 Свидетельство Серия 25 № 002543466 от 21.04.2005 г.
Место нахождения	Приморский край, г. Владивосток, ул. Толстого, 37, к. 75
Дополнительная ответственность по отношению к ответственности, установленной гражданским законодательством и статьей 24.6 федеральным законом № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»	Договор страхования гражданской ответственности организации, заключающей договоры на проведение оценки № 922/1651248591, заключенный с СПАО «РЕСО-Гарантия»; полис к договору страхования гражданской ответственности организации, заключающей договоры на проведение оценки №922/1651248591, выдан 09 декабря 2019 г, страховая сумма 100 000 000 (Сто миллионов) рублей. Срок действия полиса с 12 декабря 2019 г. по 11 декабря 2020 г.
Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчёта об оценке организациях и специалистах (с указанием их квалификации и степени участия в проведении оценки объекта оценки)	
Привлекаемые организации и специалисты	Не привлекались

1.4 Характеристика оцениваемых прав

В соответствии с Гражданским кодексом РФ (Часть I, статья 209) собственник некоторого имущества, обладает правом владения, пользования и распоряжения данным имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актами и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным способом.

В результате осуществления сделки по распоряжению объектом недвижимости к приобретателю переходит определенный набор имущественных прав, позволяющий в дальнейшем,

в зависимости от объема обременений, в той или иной степени владеть, пользоваться и распоряжаться передаваемой недвижимостью. Фактически, выполняя оценку некоторого имущества, мы определяем стоимость именно соответствующего объема прав на данное имущество.

Корректное определение объема прав является весьма важным этапом в оценке, поскольку может значительно повлиять на итоговое заключение о полной стоимости недвижимости. Если сделка по распоряжению недвижимостью совершается вместе с распоряжением земельным участком, на котором она находится, то цена на недвижимость включает цену соответствующей части земельного участка либо определенного права на этот земельный участок.

В рассматриваемом случае правом собственности на оцениваемые объекты обладает: ООО «Свиягино» (документы, подтверждающие имущественные права представлены в Приложении).

Полученная Оценщиком в настоящей работе рыночная стоимость объекта оценки соответствует рыночной стоимости объема прав (права собственности) на земельный участок.

1.5 Общие понятия и определения, применяемые в отчете об оценке

Объект оценки - объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте и залог которых не запрещен действующим законодательством Российской Федерации (пункт 3 Федерального стандарта оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)»).

Цена - это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки (пункт 4 Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)»).

Стоимость объекта оценки - это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» (пункт 5 Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)»).

Итоговая величина стоимости – стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (пункт 6 Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)»).

Подход к оценке - это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией (пункт 7 Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)»).

Метод проведения оценки объекта оценки – это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке (пункт 7 Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)»).

Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) – это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки (пункт 8 Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)»).

Затраты – при установлении затрат определяется денежное выражение величины ресурсов, требуемых для создания или производства объекта оценки, либо цену, уплаченную покупателем за объект оценки.

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

Риск ликвидности – это риск, связанный с невозможностью продать за наличные деньги инвестиционный инструмент (в данном случае – объект нежилой недвижимости) в подходящий момент и по приемлемой цене. Ликвидность данного инвестиционного инструмента - важный аргумент для инвестора, желающего сохранить гибкость своего портфеля. Инвестиционные инструменты, продающиеся на «вялых» рынках, где спрос и предложение невелики, как правило, менее ликвидны, чем те, торговля которыми ведется на «оживленных» рынках. Однако, чтобы быть ликвидными, инструменты инвестирования должны легко продаваться по приемлемой цене. Вообще, продать любой инвестиционный инструмент можно довольно просто, значительно снизив на него цену. (Лоренс Дж. Гитман и Майкл Д. Джонк «Основы инвестирования»).

Рыночная стоимость объекта оценки – наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчуждён 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 (*статья 3 ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»*).

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

Ликвидность – характеристика того, насколько быстро можно продать по цене адекватной рыночной стоимости объект недвижимого имущества на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на сделке не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

Показатель ликвидности – характеристика ликвидности, которая зависит от возможности реализации и прогнозируемого срока продажи.

Объект-аналог – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость *пункт 10 Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)»*.

Объекты сравнения – проданные или предложенные к продаже на том же рынке объекты недвижимости, обладающие таким же оптимальным использованием, как и оцениваемый объект и максимально близкие к нему по другим характеристикам.

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

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

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

1.6 Определение применяемого вида стоимости

Выбор применяемого Оценщиком стандарта стоимости определяется, прежде всего, целью оценки. С учетом установленной Заказчиком цели оценки – Определение рыночной стоимости объекта оценки для принятия управленческих решений, в том числе купли-продажи, мы используем рыночную стоимость в качестве стандарта стоимости.

Виды стоимости определены в ст. 3 ФЗ «Об оценочной деятельности» и в пункте 3 ФСО №2.

В соответствии с определением *рыночной стоимости*, установленным Федеральным Законом РФ №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» под рыночной стоимостью объекта оценки понимается 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 открытый рынок в форме публичной оферты;
- 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.

1.7 Подходы к оценке

В соответствии с ФСО №1 основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении

оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком.

- **Затратный подход** – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки. В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей.
- **Сравнительный подход** – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами. Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений. В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.
- **Доходный подход** – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.

Детальные описания применяемых нами подходов и методов оценки излагаются в соответствующих разделах.

1.8 Последовательность определения стоимости объекта оценки

Последовательность определения стоимости объекта оценки (процесс оценки) включала в себя следующие действия:

- Заключение с заказчиком договора на проведение оценки.
- Определение задачи и составление плана оценки.
- Сбор и проверка всей необходимой информации (на основании данных предоставленных Заказчиком оценки, анализа данных представленных в открытом доступе).
- Установление количественных и качественных характеристик объекта оценки.
- Составление таблицы по анализу представленной Заказчиком информации, необходимой для проведения оценки о характеристиках недвижимого имущества, права на которое оцениваются.
- Изучение целевого рынка оцениваемого объекта.
- Анализ собранной информации и оценка возможности применения 3-х подходов к оценке объекта.
- Выполнение расчетов на основе выбранных подходов и методов оценки.
- Согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки.
- Подготовка письменного заключения Отчета об оценке.
- Предоставление Отчета об оценке Заказчику оценки.

Содержание и объем работы, осуществленной при проведении оценки:

№ п/п	Наименование вида работ	Примечание
1	Сбор идентификационных характеристик Объекта оценки	Заказчик предоставил информацию в полном объеме единовременно
2	Поиск и анализ рыночной информации, необходимой для оценки	Выполнялось согласно объему информации
3	Анализ наиболее эффективного использования (НЭИ) Объекта оценки	Анализ местоположения Объекта оценки, анализ технических характеристик, анализа рынка, юридических ограничений (обременений на Объект оценки)
4	Применение трех подходов к оценке Объекта оценки	Обработка полученной информации. Расчет рыночной стоимости по трем описанным подходам, и обоснование отказа от использования какого-либо из подходов (если какой-либо из подходов не используется Оценщиком)
5	Согласование примененных подходов и определение итоговой рыночной стоимости Объекта оценки	Аналитический раздел в ходе которого анализируются все принятые допущения каждого подхода, достоверность и полнота полученной информации, разброс между подходами. В результате рассчитывается обоснованная итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки
6	Оформление и передача Отчета об оценке Заказчику	Данная работа включает в себя оформление расчетов в формате MS Word и передача отчета об оценке Заказчику

Таблица 1.1 Анализ представленной Заказчиком информации

Информация о виде и объеме прав на земельный участок	Получение исчерпывающей информации о виде и объеме прав на земельный участок, права на который оцениваются, содержащейся в документах, подтверждающих существующие права на Объект оценки (правоудостоверяющих, правоустанавливающих документах).	Проведено
Установление данных о земельном участке	Установление назначения, разрешенного использования кадастровой/нормативной стоимости земельного участка, права на который оцениваются, а также особенностей его конфигурации в соответствии с действительными на дату оценки документами органов/организаций, осуществляющих учет и инвентаризацию земельных участков (кадастровый и ситуационный планы земельного участка).	Проведено
Установление данных об обременениях на Объект оценки	Установление наличия/отсутствия обременений земельного участка, права на который оцениваются, на основании документов, содержащих сведения о наличии обременений, установленных в отношении земельного участка, включая обременение сервитутом, залогом или долговыми обязательствами, наличием арендаторов, соглашений, контрактов, договоров и других обременений (при их наличии).	Проведено, на основании информации Заказчика и открытых данных на сайте Росреестр ²
Установление данных о составе Объекта оценки	Установление наличия/отсутствия подлежащего оценке в составе земельного участка иного недвижимого имущества (улучшений).	Проведено
Сбор сведений о расходах	Установление величины годовых расходов Собственника/арендатора, связанных с эксплуатацией и обслуживанием земельного участка, права на который оцениваются, и уплачиваемых налоговых платежей на основании справки Собственника/арендатора земельного участка/иных документов (балансов, оборотно-сальдовых ведомостей и т.п.).	Не проводилось
Установление иных данных об Объекте оценки	Установление иных количественных и качественных характеристик земельного участка, права на который оцениваются, в том числе содержащих описание существующих прав на него.	Проведено

1.9 Источники информации

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

- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 15.02.2019 г. №25/002/001/2019-89;

² Росреестр Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии: <https://rosreestr.ru/>

- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 03.07.2019 г. №25/004/005/2019-1370.

Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения:

В ходе работы над отчетом об оценке были использованы следующие источники информации и данные:

- Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки - представлены Заказчиком;
- Интервью со специалистами – телефонные переговоры, личные встречи;
- Периодические издания, специализированные аналитические обзоры – сеть Интернет.
- Профессиональная методическая литература – библиотека ООО «ЦОЭС».

Подробный перечень используемых документов, изданий и источников информации приведен в соответствующих разделах отчета об оценке.

1.10 Применяемые (используемые) стандарты оценки

Федеральные стандарты оценки, обязательные к применению на территории РФ:

- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия - Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» (утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)»);

- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» (утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)»);

- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» (утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)»);

- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)» (утв. Приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 г. №611.

Также оценщик использовал стандарты и правила оценочной деятельности РОО – свод стандартов оценки РОО (ССО РОО 2015) введенные в действие 01 января 2016 года. (Протокол № 07-Р Данные стандарты и правила являются обязательными к использованию (в соответствии с положениями ст.15 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ), так как оценщик является членом саморегулируемой организации оценщиков РОО:

- Свод стандартов и правил ССО РОО 2015, в том числе:

- ССО РОО 1-01-2015. Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки;
- ССО РОО 1-02-2015. Цель оценки и виды стоимости;
- ССО РОО 1-03-2015. Требования к отчету об оценке;
- ССО РОО 1-07-2015. Оценка недвижимости.

Обоснование применения стандартов:

Являются обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности.

Федеральные стандарты оценки являются обязательными при осуществлении оценочной деятельности. Свод стандартов оценки ССО РОО является обязательным для членов Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков».

1.11 Основные факты и выводы

Общая информация, идентифицирующая объект оценки ³	
Номер отчета об оценке	Отчет об оценке 537/2020 от 28 августа 2020 г.
Основание для проведения оценки	Договор № 537/2020 от 04 августа 2020 г. , заключенный между Заказчиком - ООО «Свиягинское» и Обществом с ограниченной ответственностью «Центр оценки и экспертизы собственности»
Объект оценки	1) Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, площадь 2 640 000 кв. м, адрес объекта: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Приморский край, р-н Спасский, с. Чкаловское, ул. Ленинская, д. 9. Кадастровый номер: 25:16:000000:2332; 2) Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 23369369 кв. м, адрес объекта: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир бывшие земли совхоза "Свиягинский". Почтовый адрес ориентира: край Приморский, р-н Спасский. Кадастровый номер: 25:16:010401:145 (общая долевая собственность, земельная доля площадью 6 га)
Адрес объекта оценки	1) установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Приморский край, р-н Спасский, с. Чкаловское, ул. Ленинская, д. 9; 2) установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир бывшие земли совхоза "Свиягинский". Почтовый адрес ориентира: край Приморский, р-н Спасский
Собственник объекта оценки	– ООО «Свиягино»
Балансовая стоимость объекта оценки	– информация не предоставлена;
Оцениваемые права	1) Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, площадь 2 640 000 кв. м, адрес объекта: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Приморский край, р-н Спасский, с. Чкаловское, ул. Ленинская, д. 9. Кадастровый номер: 25:16:000000:2332 – право собственности; 2) Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 23369369 кв. м, адрес объекта: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир бывшие земли совхоза "Свиягинский". Почтовый адрес ориентира: край Приморский, р-н Спасский. Кадастровый номер: 25:16:010401:145 (общая долевая собственность, земельная доля площадью 6 га) - право общей долевой собственности, земельная доля площадью 6 га
Ограничение (обременения) права ⁴	– 1) Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, площадь 2 640 000 кв. м, адрес объекта: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Приморский край, р-н

³ Подробная информация представлена в соответствующих разделах отчёта

⁴ По информации Заказчика и в соответствии со справочной информацией в режиме онлайн с сайта Росреестр Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии: <https://rosreestr.ru/>

	Спасский, с. Чкаловское, ул. Ленинская, д. 9. Кадастровый номер: 25:16:000000:2332 – прочие ограничения (обременения); 2) Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 23369369 кв. м, адрес объекта: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир бывшие земли совхоза "Свиягинский". Почтовый адрес ориентира: край Приморский, р-н Спасский. Кадастровый номер: 25:16:010401:145 (общая долевая собственность, земельная доля площадью 6 га) - не зарегистрированы
Цель и задачи оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки для принятия управленческих решений, в том числе купли-продажи
Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости)	Рыночная стоимость определяется по состоянию на 11 августа 2020 г.
Срок проведения оценки (период выполнения оценки)	04 августа 2020 г. – 28 августа 2020 г.
Дата составления Отчета об оценке	28 августа 2020 г.
Дата осмотра Объекта оценки	11 августа 2020 г.
Правоподтверждающие документы на объект оценки	- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 15.02.2019 г. №25/002/001/2019-89; - Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 03.07.2019 г. №25/004/005/2019-1370
Иные документы, используемые оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	-
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	
Затратный подход	Не применялся
Сравнительный подход	1) Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, площадь 2 640 000 кв. м, адрес объекта: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Приморский край, р-н Спасский, с. Чкаловское, ул. Ленинская, д. 9. Кадастровый номер: 25:16:000000:2332 - 6 336 000 рублей; 2) Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 23369369 кв. м, адрес объекта: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир бывшие земли совхоза "Свиягинский". Почтовый адрес ориентира: край Приморский, р-н Спасский. Кадастровый номер: 25:16:010401:145 (общая долевая собственность, земельная доля площадью 6 га) – 84 000 рублей
Доходный подход	Не применялся;

Итоговая величина стоимости объекта оценки	
Рыночная стоимость	– 6 420 000 рублей, в том числе: – 1) Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, площадь 2 640 000 кв. м, адрес объекта: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Приморский край, р-н Спасский, с. Чкаловское, ул. Ленинская, д. 9. Кадастровый номер: 25:16:000000:2332 - 6 336 000 рублей; – 2) Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 23369369 кв. м, адрес объекта: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир бывшие земли совхоза "Свиягинский". Почтовый адрес ориентира: край Приморский, р-н Спасский. Кадастровый номер: 25:16:010401:145 (общая долевая собственность, земельная доля площадью 6 га) – 84 000 рублей
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	– В соответствии с целью и задачей оценки в пределах допущений, указанных в разделе «Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения (допущения, на которых должна основываться оценка)».

2. Информация по объекту оценки



2 Информация по объекту оценки

2.1 Классификация объектов недвижимости

Классификация объектов недвижимости имеет большое как теоретическое, так и практическое значение, прежде всего для их оценки. В настоящее время в литературе встречаются различные виды укрупненных классификаций объектов недвижимости. Необходимость комплексного подхода к исследованию объектов недвижимости, совершенствования имеющихся стандартов оценки, учета требований, появившихся в последнее время новых нормативных документов, в частности, требуют доработки и уточнения существующих классификаций объектов недвижимости.

Под **объектами недвижимости** (недвижимым имуществом, недвижимостью) понимается совокупность недвижимых вещей с соответствующим пакетом прав и обременении. Иначе, объекты недвижимости – это земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты, участки леса, а также здания, сооружения, инфраструктура, коммуникации или насаждения, то есть все то, что прочно связано с землей и не может быть перемещено без несоразмерного ущерба их назначению с соответствующим пакетом прав и обременении. В соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, к объектам недвижимости также относятся воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты и иное имущество, которое может быть не связано прочно с землей, но подлежит особой государственной регистрации.

2.2 Описание объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики

Для проведения оценки объекта оценки, оценщиком у заказчика была запрошена информация, устанавливающая количественные и качественные характеристики объекта оценки.

Как уже указывалось выше, Заказчиком предоставлены следующие документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки (копии документов содержатся в приложении к Отчёту):

- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 15.02.2019 г. №25/002/001/2019-89;
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 03.07.2019 г. №25/004/005/2019-1370.

В настоящем Отчёте оценщик провёл изучение только представленной Заказчиком документации, остальная документация оценщику не предоставлена, следовательно, её изучение и использование в отчёте невозможно.

Необходимо отметить, что в настоящее время отсутствуют какие-либо федеральные стандарты по описанию объектов (недвижимого имущества) в процессе оценки их стоимости. В связи с этим оценщиком приведено описание объекта оценки исходя из сложившейся практики описания объектов недвижимости с учётом предоставленных документов.

2.3 Характеристика местоположения объекта оценки

Местоположение объекта

Объект оценки:

1) Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, площадь 2 640 000 кв. м, адрес объекта: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Приморский край, р-н Спасский, с. Чкаловское, ул. Ленинская, д. 9. Кадастровый номер: 25:16:000000:2332;

2) Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 23369369 кв. м, адрес объекта: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир бывшие земли совхоза "Свиягинский". Почтовый адрес ориентира: край Приморский, р-н Спасский. Кадастровый номер: 25:16:010401:145 (общая долевая собственность, земельная доля площадью 6 га).

Оцениваемый объект располагается в Спасском районе Приморского края.

Описание ближайшего окружения объекта

Окружение – территория, подверженная тем же влияниям, что и оцениваемый объект.

Основу структуры образуют незастроенные земельные участки, относящиеся преимущественно к землям сельскохозяйственного назначения. В ближайших населенных пунктах преобладают земли поселений с различным функциональным назначением.

Транспортная доступность и инфраструктура

Оцениваемый объект расположен в окрестностях с. Чкаловское Спасского района Приморского края. Село Чкаловка является административным центром Чкаловского сельского поселения. Расположено село западнее железной дороги Хабаровск — Владивосток. Автомобильная дорога к селу Чкаловское идёт через станцию Свиягино, отходит на запад от автотрассы «Уссури» между пос. Кировский и городом Спасск-Дальний. Расстояние до районного центра Спасск-Дальний (на юг по автотрассе «Уссури») около 40 км. На север от села Чкаловское идёт дорога к селу Зеленодольское. Доступ к объекту осуществляется по дорогам с грунтовым покрытием. Схема местоположения объекта оценки на карте представлена ниже:

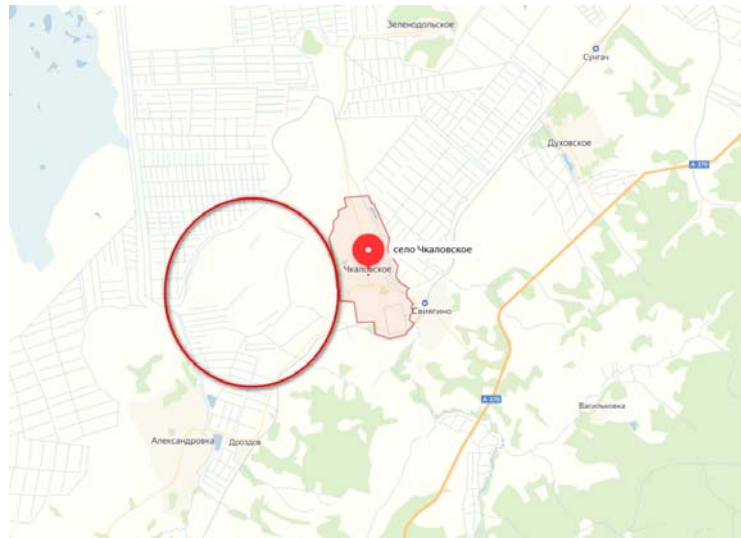


Рисунок 2.1 Схема местоположения объекта оценки

Космические снимки участков⁵

Снимок земельного участка с кадастровым номером 25:16:000000:2332 общей площадью 2 640 000 кв. м:



⁵ Данные сайта: Публичная кадастровая карта <http://pkk5.rosreestr.ru/>

Снимок земельного участка с кадастровым номером 25:16:010401:145 общей площадью 23 369 369 кв. м:



Схема земельного участка с кадастровым номером 25:16:010401:145, предоставленная Заказчиком (границы земельного участка выделены красным):



Характеристика окружающей среды⁶

Особенность климата — муссонный характер. Зимой район находится под влиянием азиатского антициклона, северные и северо-западные ветры которого приносят холодный воздух с материка и устанавливают морозную погоду (-14—15 °С). Летом область высокого давления устанавливается над океаном, влажные прохладные ветра дуют с моря, лето жаркое (+23—24 °С), с обильными осадками. Колебания среднегодовых температур воздуха от +3,60° до 3,90° С. Годовая сумма солнечной радиации — 115 ккал/кв.см. Продолжительность вегетационного периода равна 198—200 дням.

Опасностей, вызванных окружающей средой не обнаружено.

2.4 Описание объекта недвижимости

Все показатели оцениваемого объекта (земельные участки) приведены согласно данным предоставленных документов, данным проведенного Оценщиком визуального осмотра.

Земельный участок – это часть поверхности, которая имеет фиксированную границу, площадь, местоположение, правовой статус и другие характеристики, отражаемые в Государственном земельном кадастре и документах государственной регистрации прав на землю.

В соответствии с пунктом 1 статьи 130 Гражданского Кодекса РФ земельные участки отнесены к недвижимому имуществу (недвижимости).

В приложении представлена Выписка из ЕГРН земельного участка.

Ниже представлено описание земельного участка:

Таблица 2.1 Описание земельного участка с кадастровым номером: 25:16:000000:2332

Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, площадь 2 640 000 кв. м, адрес объекта: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Приморский край, р-н Спасский, с. Чкаловское, ул. Ленинская, д. 9. Кадастровый номер: 25:16:000000:2332	
Описание земельного участка:	
Имущественные права (Вид права)	– право собственности;
Существующие ограничения (обременения) права⁷	– прочие ограничения (обременения)
Месторасположение	– установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Приморский край, р-н Спасский, с. Чкаловское, ул. Ленинская, д. 9
Категория земель	– земли сельскохозяйственного назначения;
Целевое назначение	– для сельскохозяйственного производства;
Кадастровый номер	– 25:16:000000:2332
Сведения о частях земельного участка⁸	– -
Физические свойства объекта оценки	– форма участка – многоконтурный участок; – площадь участка – 2 640 000 кв.м; – транспортная доступность - удовлетворительная, осуществляется автомобильным транспортом
Сведения об износе	– износ отсутствует
Сведения об устареваниях	– устаревания отсутствуют
Наличие/отсутствие зданий, сооружений и других улучшений (в том числе возводимых)	– на участке отсутствуют здания, сооружения
Рельеф местности	– рельеф, на котором расположен участок – спокойный;
Экологическая обстановка	– удовлетворительная;

⁶ Источник информации: [https://ru.wikipedia.org/wiki/Спасский_район_\(Приморский_край\)](https://ru.wikipedia.org/wiki/Спасский_район_(Приморский_край))

⁷ По информации Заказчика и в соответствии со справочной информацией в режиме онлайн с сайта Росреестр Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии: <https://rosreestr.ru/>

⁸ Информация из предоставленного Заказчиком кадастрового паспорта

Плотность и престижность окружающей застройки	– в ближайшем окружении расположенные земельные участки сельскохозяйственного назначения;
Окружение	– земли Спасского района
Фактическое/текущее использование	– для сельскохозяйственного производства
Сервитуты	– отсутствуют
Наличие электроосвещения	– отсутствует
Другие параметры, факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	– не выявлены

Таблица 2.2 Описание земельного участка с кадастровым номером: 25:16:000000:2332

Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 23369369 кв. м, адрес объекта: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир бывшие земли совхоза "Свиягинский". Почтовый адрес ориентира: край Приморский, р-н Спасский. Кадастровый номер: 25:16:010401:145 (общая долевая собственность, земельная доля площадью 6 га)	
Описание земельного участка:	
Имущественные права (Вид права)	– право общей долевой собственности, земельная доля площадью 6 га;
Существующие ограничения (обременение) права⁹	– не зарегистрированы
Месторасположение	– установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир бывшие земли совхоза "Свиягинский". Почтовый адрес ориентира: край Приморский, р-н Спасский
Категория земель	– земли сельскохозяйственного назначения;
Целевое назначение	– для сельскохозяйственного производства;
Кадастровый номер	– 25:16:010401:145
Сведения о частях земельного участка¹⁰	– -
Физические свойства объекта оценки	– форма участка – многоконтурный участок; – площадь участка – 23 369 369 кв.м; – транспортная доступность - удовлетворительная, осуществляется автомобильным транспортом
Сведения об износе	– износ отсутствует
Сведения об устареваниях	– устаревания отсутствуют
Наличие/отсутствие зданий, сооружений и других улучшений (в том числе возводимых)	– на участке отсутствуют здания, сооружения
Рельеф местности	– рельеф, на котором расположен участок – спокойный;
Экологическая обстановка	– удовлетворительная;
Плотность и престижность окружающей застройки	– в ближайшем окружении расположенные земельные участки сельскохозяйственного назначения;
Окружение	– земли Спасского района
Фактическое/текущее использование	– для сельскохозяйственного производства
Сервитуты	– отсутствуют
Наличие электроосвещения	– отсутствует
Другие параметры, факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	– не выявлены

⁹ По информации Заказчика и в соответствии со справочной информацией в режиме онлайн с сайта Росреестр Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии: <https://rosreestr.ru/>

¹⁰ Информация из предоставленного Заказчиком кадастрового паспорта

3. Анализ рынка объекта оценки и других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость



3 Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость

3.1 Анализ внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки

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

Рынок недвижимости функционирует под влиянием следующих факторов:

1. Политические факторы: образуются ограничениями, налагаемыми на процессы функционирования рынков имущества внутренней и внешней политикой. Влияние политического компонента на рынок трудно формализовать, но учитывать его необходимо. К таким факторам можно отнести следующие: социально-экономическую направленность деятельности федерального правительства и региональных властей; проведение предвыборных кампаний и референдумов; действия правительства и местных органов власти в области экономики, разработку нормативно-законодательных актов, касающихся сегментов рынков имущества (рынок жилья, рынок коммерческих помещений, рынок интеллектуальной собственности, рынок машин, оборудования и приборов, рынок ценных бумаг, фондовый рынок, рынок земли, рынок транспортных средств и др.); политику местных (муниципальных) органов власти по функциональному зонированию территорий; государственную политику в области производства - скорость и направленность процессов приватизации, национализации и денационализации, развитие налоговой системы, способы демополизации, политику в области распределения доходов, в том числе систему социального обеспечения, политику в области экологии.

2. Экономические факторы: темпы роста валового национального продукта; кредитно-денежные отношения, ипотека, залоговые отношения; темпы инфляции; доходы населения и покупательная способность; деловая активность и занятость населения; ценовая политика; налогообложение; наличие предприятий стройиндустрии и строительных организаций.

3. Социально-культурные факторы: структуризация населения по социальному составу, потребительским качествам, уровню доходов, обеспеченности жильем, социальными, культурными, общественными и бытовыми услугами; культурные, национальные традиции; уровень образования.

4. Демографические факторы: численность и прирост населения; уровни рождаемости и смертности; плотность населения; миграционная политика; продолжительность жизни; половозрастной состав; наличие трудовых ресурсов, их качество; национальный состав; семейный состав; территориальное размещение населения.

5. Природно-географические факторы: климат; рельеф, ландшафт; природные условия; экологическая обстановка; наличие топливно-энергетических ресурсов; возможность стихийных бедствий.

6. Научно-технические факторы: уровень развития проектирования и наличие проектных организаций; уровень архитектурно-планировочных решений, применяемых в регионе; наличие предприятий промиссии, строительных организаций, материально-технических и топливно-энергетических ресурсов, транспортной инфраструктуры; состояние систем водоснабжения, теплоснабжения, газоснабжения.

Общие сведения о Приморском крае¹¹

День образования: 25 октября 1938 г.

Край расположен на востоке страны, входит в состав Дальневосточного федерального округа и расположен в его южной части. На юге и востоке он омывается Японским морем, на севере граничит с Хабаровским краем, на западе - с Китаем и Северной Кореей.

Местное время: московское время + 7 ч или время по гринвичу + 10, код города - 423.

Территория - площадь: 165 900 кв.км (0,97% от РФ, 25 место в РФ).

Краевой центр - г. Владивосток.

География и природа

Приморский край занимает юго-восточную окраину России.

Территория края - 165,9 тыс. кв. км. Приморский край относится к числу средних по величине областей России (0,97% площади Российской Федерации), тем не менее по площади он значительно больше таких государств, как Греция (131,9 тыс. кв. км), Болгария (111 тыс. км²), Исландия (103 тыс. кв. км).

Расстояние от Владивостока до Москвы – 9 302 км.

¹¹ Информация с сайта: <http://invest.primorsky.ru/index.php/ru/glavnaya/obshchie-svedeniya>

Самая северная точка Приморского края находится вблизи истоков реки Дагды (приток реки Самарги), а крайняя южная точка – в устье реки Туманной (ТуманганДумыньцзян) на границе с Корейской Демократической Республикой. Крайняя западная точка лежит вблизи истока р. Новгородовки (Хасанский район) на границе с Китайской Народной Республикой, крайняя восточная точка – мыс Золотой на берегу Японского моря. Расстояние между крайними северной и южной точками региона достигает 900 км, между западной и восточной точками – 430 км.

На юге и востоке край омывается Японским морем, на севере граничит с Хабаровским краем, на западе – с Китаем, на юге – с Северной Кореей. Из общей протяженности границ Приморского края в 3000 км на долю морских границ приходится около 1500 км.

Экономико-географическое положение

Приморский край является регионом, через который пролегают транзитные торговые пути между Европой и Восточной Азией, между Северо-Восточной Азией и Северной Америкой. Здесь сходятся все транспортные развязки, связывающие порты края, сухопутные пограничные переходы Россия-Китай.

Всю территорию края с севера на юг пересекает крупнейшая в России и в мире Транссибирская магистраль. Основная линия подходит к морю и заканчивается во Владивостоке, а еще два ответвления подходят к портам Находки, Зарубино и Посыета. От Транссиба отходят ряд широтных железнодорожных ответвлений – на восток во внутренние районы края и на запад к российско-китайской границе.

Россия через территорию Приморья на протяжении более 1 000 км граничит с активно развивающимися Северо-Восточными районами Китая и развивающейся северной провинцией КНДР (около 30 км). Через Японское море выходит к морским границам Японии, Южной Кореи и к другим странам АТР. Расстояние через Японское море между ближайшими географическими точками побережья Приморского края и Японии составляет 300 км. Республики Корея – 500 км.

Через основные порты Приморья, к которым подходят ветки Транссиба, осуществляются экспортно-импортные связи со странами Азиатско-Тихоокеанского региона (АТР) не только Приморского края, но и других районов России.

Уникальное географическое положение предопределяет особую роль края в реализации стратегических и экономических интересов России в Азиатско-Тихоокеанском регионе. Свободный выход в Тихий океан, особенности геополитического положения, высокая значимость выполняемых транспортных функций, обширность и разнообразие территории формируют выгодное экономико-географическое положение Приморского края.

Демография

Численность населения Приморского края на 1 января 2018 года составляет 1 913 037 чел. Самый большой город в Приморском крае по населению - Владивосток (604 901 чел.), далее Уссурийск (172 017 чел.), Находка (149 316 чел.), Артем (106 692 чел.). Всего 4 города с численностью от 100 тысяч человек.¹²

Экономика Приморского края

Основные параметры прогноза развития ПК на 2020 год и период до 2024 г.¹³

Основные параметры прогноза социально-экономического развития Приморского края на 2020 год и период до 2024 года приведены в таблице 3.1.

Таблица 3.1

№ п/п	Показатели	Единица измерения	Варианты развития экономики	2018 год отчет	2019 год оценка	прогноз		
						2020 год	2021 год	2022 год
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1.	Численность населения (среднегодовая)	тыс. человек	консервативный	1 907,88	1 900,36	1 893,20	1 883,18	1 873,01
			базовый			1 896,63	1 891,10	1 887,47
2.	Индекс потребительских цен в среднем за год	к соответствующему периоду предыдущего года, %	консервативный	102,8	104,0	103,90	103,90	103,90
			базовый			103,70	103,80	103,80
3.	Валовой региональный продукт (в основных ценах соответствующих лет) - всего	млн руб.	консервативный	825 034,11	877 786,77	927 265,81	980 295,99	1 031 584,24
			базовый			938 772,72	1 006 844,16	1 078 182,79

¹² Источник информации: <https://ru.wikipedia.org>

¹³ Источник информации: <https://www.primorsky.ru/authorities/executive-agencies/departments/economics/New%20Folder/602-%D1%80%D0%B0%20%D0%BE%D1%82%2018.10.2019.pdf> распоряжение Администрации Приморского края от 18 октября 2019 года № 602-па.

	Индекс физического объема валового регионального продукта	в % к предыдущему году	консервативный	100,73	102,19	101,76	101,42	101,37
			базовый			103,30	103,10	103,33
4.	Индекс промышленного производства	в % к предыдущему году	консервативный	97,90	104,11	101,42	101,83	102,36
			базовый			102,60	102,97	103,63
5.	Инвестиции в основной капитал	млн руб.	консервативный	141 858,90	149 108,61	155 684,96	162 473,50	169 476,81
			базовый			156 463,38	163 318,52	170 409,35
	Индекс физического объема инвестиций в основной капитал	в % к предыдущему году	консервативный	101,70	100,01	100,01	100,01	100,01
			базовый			100,02	100,03	100,04
6.	Оборот розничной торговли	млн руб.	консервативный	406 297,10	432 712,51	459 505,20	487 953,17	517 651,95
			базовый			459 945,70	488 887,78	519 644,69
	Оборот розничной торговли	в % к предыдущему году	консервативный	105,90	103,50	103,40	103,50	103,60
			базовый			103,60	103,70	103,80
7.	Объем платных услуг населению	млн руб.	консервативный	157 028,00	168 001,84	178 585,96	190 194,04	202 556,66
			базовый			178 921,96	190 483,72	203 055,65
	Объем платных услуг населению	в % к предыдущему году	консервативный	102,50	102,25	102,2	102,20	102,20
			базовый			102,40	102,40	102,50
8.	Номинальная начисленная среднемесячная заработная плата работников организаций	руб.	консервативный	42 194,00	45 786,30	48 304,50	51 299,40	54 582,6
			базовый			48 441,90	51 735,90	55 253,90
	Номинальная начисленная среднемесячная заработная плата работников организаций	в % к предыдущему году	консервативный	110,70	108,50	105,50	106,20	106,40
			базовый			105,80	106,80	106,80
9.	Среднегодовая численность занятых в экономике	тыс. человек	консервативный	971,00	972,60	973,80	977,50	979,10
			базовый			974,90	980,00	986,20
10.	Численность безработных (по методологии МОТ)	тыс. человек	консервативный	55,90	53,50	54,50	54,70	54,80
			базовый			52,50	52,60	52,80
11.	Численность безработных, зарегистрированных в государственных учреждениях службы занятости населения (на конец года)	тыс. человек	консервативный	8,90	11,00	11,60	11,60	11,60
			базовый			11,40	11,40	11,30
12.	Уровень зарегистрированной безработицы (на конец года)	% к экономически активному населению	консервативный	0,90	1,07	1,14	1,14	1,14
			базовый			1,13	1,13	1,12
13.	Реальные располагаемые денежные доходы населения	в % к предыдущему году	консервативный	101,80	101,90	100,60	101,40	102,40
			базовый			100,90	101,70	102,60
14.	Величина прожиточного минимума (в среднем на душу населения)	руб. в месяц	консервативный	12 454,00	12 988,00	13 464,00	13 990,00	14 536,00
			базовый			13 462,00	13 973,00	14 498,00
15.	Экспорт товаров	млн долл. США	консервативный	3 535,20	3 350,06	3 288,59	3 350,06	3 551,00
			базовый			3 411,53	3 718,87	4 052,62
16.	Импорт товаров	млн долл. США	консервативный	4 191,50	4 084,75	4 009,80	4 084,75	4 329,04
			базовый			4 159,70	4 534,45	4 942,08
17.	Продукция сельского хозяйства	млн руб.	консервативный	41 181,40	37 324,69	38 905,35	40 776,15	42 982,98
			базовый			39 032,49	41 182,71	43 518,78
18.	Объем услуг связи	млрд руб.	консервативный	23,40	24,31	24,91	25,53	26,17
			базовый			25,03	25,79	26,57

№ п/п	Показатели	Единица измерения	Варианты развития экономики	прогноз	
				2023 год	2024 год
1	2	3	4	10	11
1.	Численность населения (среднегодовая)	тыс. человек	консервативный	1 862,19	1 850,99
			базовый	1 885,25	1 884,71
2.	Индекс потребительских цен в среднем за год	к соответствующему периоду предыдущего года, %	консервативный	103,90	103,90
			базовый	103,80	103,80
3.	Валовой региональный продукт (в основных ценах соответствующих лет) - всего	млн руб.	консервативный	1 089 946,38	1 158 513,73
			базовый	1 155 998,39	1 242 055,77
	Индекс физического объема валового регионального продукта	в % к предыдущему году	консервативный	101,79	102,59
			базовый	104,30	103,87
4.	Индекс промышленного производства	в % к предыдущему году	консервативный	102,46	103,48
			базовый	103,71	104,79
5.	Инвестиции в основной капитал	млн руб.	консервативный	176 697,24	184 136,94
			базовый	177 740,58	185 316,80
	Индекс физического объема инвестиций в основной капитал	в % к предыдущему году	консервативный	100,01	100,01
			базовый	100,05	100,06
6.	Оборот розничной торговли	млн руб.	консервативный	549 151,59	583 129,79
			базовый	552 328,78	587 068,61
	Оборот розничной торговли	в % к предыдущему году	консервативный	103,70	103,80
			базовый	103,90	103,90
7.	Объем платных услуг населению	млн руб.	консервативный	215 621,56	229 636,96
			базовый	216 254,26	230 527,05
	Объем платных услуг населению	в % к предыдущему году	консервативный	103,23	102,50
			базовый	102,70	102,80
8.	Номинальная начисленная среднемесячная заработная плата работников организаций	руб.	консервативный	58 130,50	61 909,00
			базовый	59 066,40	63 260,10
	Номинальная начисленная среднемесячная заработная плата работников организаций	в % к предыдущему году	консервативный	106,50	106,50
			базовый	106,90	107,10
9.	Среднегодовая численность занятых в экономике	тыс. человек	консервативный	980,70	981,80
			базовый	989,30	992,10
10.	Численность безработных (по методологии МОТ)	тыс. человек	консервативный	53,60	53,60
			базовый	52,60	52,00

11.	Численность безработных, зарегистрированных в государственных учреждениях службы занятости населения (на конец года)	тыс. человек	консервативный	11,50	11,30
			базовый	11,30	10,50
12.	Уровень зарегистрированной безработицы (на конец года)	% к экономически активному населению	консервативный	1,14	1,12
			базовый	1,12	1,04
13.	Реальные денежные доходы населения	в % к предыдущему году	консервативный	102,80	103,00
			базовый	102,90	103,10
14.	Величина прожиточного минимума (в среднем на душу населения)	руб. в месяц	консервативный	15 103,00	15 692,00
			базовый	15 056,00	15 628,00
15.	Экспорт товаров	млн долл. США	консервативный	3 764,06	3 989,84
			базовый	4 416,84	4 814,18
16.	Импорт товаров	млн долл. США	консервативный	4 588,74	4 864,06
			базовый	5 386,78	5 871,59
17.	Продукция сельского хозяйства	млн руб.	консервативный	45 378,77	48 852,36
			базовый	45 989,16	49 495,31
18.	Объем услуг связи	млрд руб.	консервативный	26,84	27,53
			базовый	27,38	28,23

Экономические и социальные показатели Приморского края за январь-май 2020 года¹⁴

	Май 2020	В % к маю 2019	Январь-май 2020	В % к январю-маю 2019	Справочно январь-май 2019 в % к январю-маю 2018
Оборот организаций, млрд. рублей	156.4	87.6 ¹⁾	850.0	100.5 ¹⁾	107.8 ¹⁾
Индекс промышленного производства	x	88.0	x	98.6	99.8
добыча полезных ископаемых	x	101.7	x	97.7	116.3
обрабатывающие производства	x	81.9	x	95.9	96.9
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	x	123.4	x	103.1	100.9
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизация отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	x	76.1	x	113.0	106.6
Объем работ и услуг, выполненных собственными силами, по виду деятельности «Строительство», млн. рублей	6871.4	73.7	32241.3	106.2	117.6
Ввод в действие жилых домов, тыс. м ² общей площади	23.2 ²⁾	113.6 ³⁾	201.1 ²⁾	112.6 ³⁾	91.2
Почтовая связь и курьерская деятельность ⁴⁾ , млн. рублей	185.2	109.9 ¹⁾	914.7	103.5 ¹⁾	100.6 ¹⁾
Деятельность в сфере телекоммуникаций ⁴⁾ , млн. рублей	1880.1	99.8 ¹⁾	9443.2	102.2 ¹⁾	107.9 ¹⁾
Оборот розничной торговли, млн. рублей	27910.3	76.3	155797.9	92.8	105.1
Оборот общественного питания, млн. рублей	750.6	46.0	6048.0	78.8	102.9
Объем платных услуг населению, млн. рублей	8647.5	53.3	58502.2	78.9	102.6

¹⁴ Источник информации: Официальный сайт администрации Приморского края. Web адрес: <https://primstat.gks.ru/storage/mediabank/%D1%8F%D0%BD%D0%B2%D0%B0%D1%80%D1%8C%20-%D0%BC%D0%B0%D0%B9%202020.pdf>

Индекс потребительских цен, %	102.1 ⁵⁾	103.5	x	103.2	101.8 ⁶⁾
Индекс цен производителей промышленных товаров ⁷⁾	101.5 ⁵⁾	101.8	x	101.1	101.1 ⁶⁾
Среднемесячная начисленная зарботная плата одного работника:					
номинальная, рублей	47496.1 ⁸⁾	103.8 ⁹⁾	47585.9 ¹⁰⁾	108.7 ¹¹⁾	109.6 ¹¹⁾
реальная, %	x	100.3 ⁹⁾	x	105.4 ¹¹⁾	104.7 ¹¹⁾
Просроченная задолженность по выплате средств на зарплату на 1 июня 2020 всего ¹²⁾ , млн. рублей	44.3	19.2 ¹³⁾	x	96.5 ¹⁴⁾	51.3 ¹⁵⁾
Численность официально зарегистрированных безработных (на конец периода), человек	25194	2.1р ¹⁶⁾	x	x	108.0 ¹⁶⁾

РОЗНИЧНАЯ ТОРГОВЛЯ

Оборот розничной торговли в январе-мае 2020 года составил 155.8 млрд. рублей, что в сопоставимых ценах на 7.2% меньше, чем за январь-май 2019 года.

В январе-мае 2020 года оборот розничной торговли на 93.1% формировался торгующими организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность в стационарной торговой сети (вне рынка), доля розничных рынков и ярмарок – 6.9% (в январе-мае 2019, соответственно, 93.3% и 6.7%).

В структуре оборота розничной торговли удельный вес пищевых продуктов, включая напитки, и табачных изделий составил 53.1%, непродовольственных товаров – 46.9% (в январе-мае 2019, соответственно, 47.6% и 52.4%).

На 1 июня 2020 года в организациях розничной торговли имелось товарных запасов на 16682.3 млн. рублей, что обеспечивает 45 дней торговли.

ОБЩЕСТВЕННОЕ ПИТАНИЕ

Оборот общественного питания в январе-мае 2020 года составил 6 млрд. рублей, что ниже соответствующего периода прошлого года в сопоставимых ценах на 21.2%.

ПЛАТНЫЕ УСЛУГИ НАСЕЛЕНИЮ

В январе-мае 2020 года населению края оказано платных услуг на 58.5 млрд. рублей.

В структуре объема платных услуг населению 63.8% составили жилищно-коммунальные, транспортные и телекоммуникационные услуги.

На долю физических лиц приходилось 45.8% объема бытовых услуг, остальные услуги оказаны организациями.

ОПТОВАЯ ТОРГОВЛЯ

Оборот оптовой торговли в январе-мае 2020 года составил 437.9 млрд. рублей.

На долю субъектов малого предпринимательства приходилось 51.1% оборота оптовой торговли.

В январе-мае 2020 года объем оптовой торговли на 92.5% сформирован организациями оптовой торговли, оборот которых составил 404.9 млрд. рублей.

ИНСТИТУЦИОНАЛЬНЫЕ ПРЕОБРАЗОВАНИЯ**ХАРАКТЕРИСТИКА ХОЗЯЙСТВУЮЩИХ СУБЪЕКТОВ**

В Статистическом регистре хозяйствующих субъектов на 1 июня 2020 года по краю учтено 55.3 тыс. предприятий и организаций всех форм собственности; из них 54 тыс. являются юридическими лицами, 1.3 тыс. – филиалами, представительствами и другими обособленными подразделениями юридических лиц.

В большинстве случаев организации различных форм собственности при государственной регистрации заявили в качестве основного вида деятельности торговлю и ремонт автотранспортных средств и мотоциклов. Доля таких организаций в собственности потребительской кооперации

составляет 65%, частной российской – 34%, иностранной – 28%. В муниципальной форме собственности преобладают учреждения образования – 58% и организации государственного управления и социального обеспечения – 21% общего числа в данной форме собственности.

В составе Статистического регистра хозяйствующих субъектов на 1 июня 2020 года учтены 55.8 тыс. человек, на которых поступили сведения из регистрирующих органов о прохождении государственной регистрации в качестве индивидуальных предпринимателей.

ИЗМЕНЕНИЕ ЦЕН ПО СЕКТОРАМ ЭКОНОМИКИ

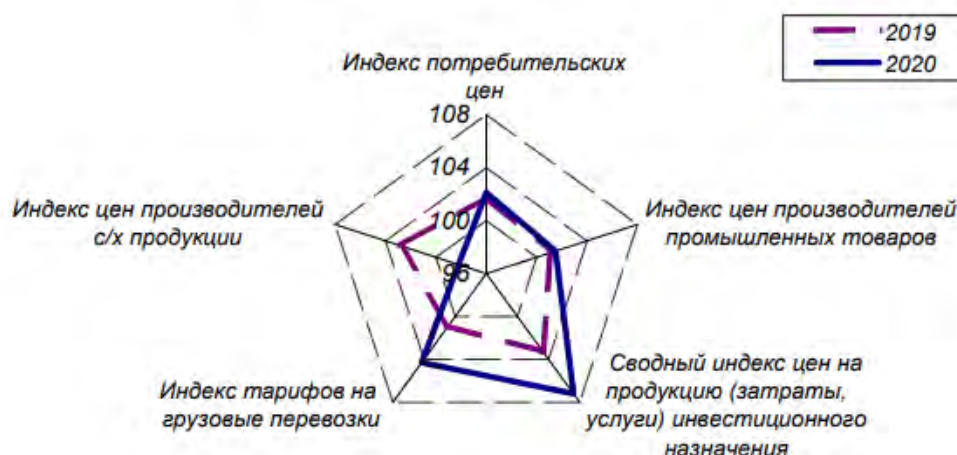
Индексы цен и тарифов

(на конец периода; в процентах)

	К предыдущему месяцу			Май 2020 к декабрю 2019	Справочно май 2019 к декабрю 2018
	март	апрель	май		
Индекс потребительских цен	100.0	100.9	100.2	102.1	101.8
Индекс цен производителей промышленных товаров ¹⁾	99.4	99.2	101.0	101.5	101.1
Сводный индекс цен на продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения	104.1	101.1	100.8	107.2	103.3
Индекс тарифов на грузовые перевозки ²⁾	103.5	99.8	99.2	104.3	100.9
Индекс цен производителей сельскохозяйственной продукции	99.2	101.5	99.5	98.2	102.8

Индексы цен в секторах экономики в мае

(к декабрю предыдущего года; в процентах)



ПОТРЕБИТЕЛЬСКИЕ ЦЕНЫ

Индекс потребительских цен в мае 2020 года по отношению к предыдущему месяцу составил 100.2%, в том числе на продовольственные товары – 99.9%, непродовольственные товары – 100.3% и услуги – 100.4%.

Базовый индекс потребительских цен, исключая изменения на отдельные товары, подверженные влиянию факторов административного или сезонного характера, в мае 2020 года по отношению к предыдущему месяцу составил 100.5%.

Стоимость условного (минимального) набора продуктов питания, рассчитанная по среднероссийским нормам потребления, в конце мая составила, в среднем по Приморскому краю, 5716 рублей в расчете на месяц. По сравнению с предыдущим месяцем его стоимость возросла на 0.1%.

Стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг, используемого для межрегиональных сопоставлений покупательной способности населения, составила в Приморском

крае в конце мая 18705 рублей в расчете на месяц. По сравнению с предыдущим месяцем его стоимость не изменилась.

Индекс цен на платные услуги в мае 2020 года составил в среднем 100.4% к предыдущему месяцу.

ЦЕНЫ ПРОИЗВОДИТЕЛЕЙ

Индекс цен производителей промышленных товаров в мае 2020 года составил 101% к предыдущему месяцу, в том числе индекс цен на продукцию добычи полезных ископаемых – 100.9%, обрабатывающих производств – 101.3%, обеспечение электрической энергией, газом и паром; 56 кондиционирование воздуха – 100.1%, водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений – 100%.

Сводный индекс цен на продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения в мае 2020 года составил 100.8% к предыдущему месяцу.

Индекс цен на приобретенные строительными организациями материалы, детали и конструкции для основного производства по обследуемому кругу организаций в мае 2020 года составил 100.4% к предыдущему месяцу.

Индекс тарифов на наблюдаемые грузовые перевозки в мае 2020 года составил 99.2% к предыдущему месяцу.

Индекс цен производителей сельскохозяйственной продукции, реализованной сельскохозяйственными организациями, в мае 2020 года составил 99.5% к предыдущему месяцу.

ЗАРАБОТНАЯ ПЛАТА

Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата работников организаций в апреле 2020 года составила 47.5 тыс. рублей и по сравнению с апрелем 2019 года возросла на 3.8%. Реальная заработная плата, рассчитанная с учетом индекса потребительских цен, выше апреля 2019 года на 0.3%.

Суммарная задолженность по заработной плате по кругу наблюдаемых видов экономической деятельности (по сведениям, полученным от организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства) на 1 июня 2020 года составила 44.3 млн. рублей и за месяц уменьшилась на 3.5%.

Из общей суммы просроченной задолженности 22.3 млн. рублей (50.4%) приходилось на задолженность, образовавшуюся в 2019 году, 18.9 млн. рублей (42.7%) – в 2018 году и ранее.

ЗАНЯТОСТЬ И БЕЗРАБОТИЦА

Численность рабочей силы в возрасте 15 лет и старше в апреле 2020 года составила, по итогам обследования рабочей силы, 1006.4 тыс. человек (53.1% общей численности населения края). В их числе 951.9 тыс. человек (94.6%) были заняты в экономике и 54.6 тыс. человек не имели занятия, но активно его искали (в соответствии с методологией Международной Организации Труда они классифицируются как безработные).

Среднесписочная численность работников организаций в апреле 2020 года составила 572.6 тыс. человек и по сравнению с апрелем 2019 года увеличилась на 2.8%.

В апреле 2020 года численность штатных работников (без учета совместителей) организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, средняя численность работников которых превышает 15 человек, составила 399.3 тыс. человек. На условиях совместительства и по договорам гражданско-правового характера для работы в этих организациях привлекалось еще 12.7 тыс. человек (в эквиваленте полной занятости). Число замещенных рабочих мест работниками списочного состава, совместителями и лицами, выполнявшими работы по договорам гражданско-правового характера, в организациях в апреле 2020 года составило 412 тыс. человек.

Безработица. Уровень безработицы (отношение численности безработных к численности рабочей силы) в апреле 2020 года составил 5.4%. Общая численность безработных, классифицируемых в соответствии с критериями МОТ, в 4.2 раза превышала численность безработных, зарегистрированных в государственных учреждениях службы занятости населения. По данным Министерства труда и социальной политики Приморского края, по состоянию на 1 июня 2020 года в качестве безработных было зарегистрировано 25.2 тыс. человек, в том числе 20.8 тыс. человек получали пособие по безработице (уровень официально зарегистрированной безработицы – 2.5%).

ДЕМОГРАФИЯ

За январь-апрель 2020 года численность населения Приморского края уменьшилась на 3848 человек и на 1 мая 2020 года составила 1892 тыс. человек.

В январе-апреле 2020 года, по сравнению с аналогичным периодом прошлого года, отмечалось увеличение числа родившихся в 15 и уменьшение числа умерших в 26 городах и районах края.

В целом по краю за январь-апрель 2020 года число зарегистрированных умерших превысило число родившихся в 1.5 раза, что соответствует уровню данного периода прошлого года. Наибольшее превышение имело место в Партизанском городском округе (в 2.4р), Дальнереченском (в 2.3р) и Ольгинском (в 2.2р) муниципальных районах.

Естественная убыль населения сохранялась на всех территориях края, кроме Пограничного муниципального округа и ЗАТО Фокино, и в сравнении с январем-апрелем 2019 года, в целом по краю, уменьшилась на 4.3%. Мужская смертность превысила женскую на 6.4% и составила 4463 человека.

Показатель младенческой смертности составил 4.3 детей в возрасте до 1 года на 1000 родившихся. В структуре причин смерти младенцев преобладали состояния, возникающие в перинатальный период (37.1% всех умерших в возрасте до 1 года), врожденные аномалии (11.4%), болезни органов дыхания (8.6%).

Число прибывших в Приморский край из других регионов России за январь-апрель 2020 года составило 4648 человек (на 9.6% меньше, чем за соответствующий период 2019), из других стран – 2725 человек (меньше в 1.8р).

Выехало в другие регионы России 5009 человек (на 17.2% меньше), в другие страны – 3327 человек (на 7.9% больше).

За январь-апрель 2020 года сменили регистрацию на территории края – 11012 приморцев (на 18.3% меньше, чем за январь-апрель 2019), причем из них 4999 человек сменили постоянную регистрацию по месту жительства.

Общие сведения и социально-экономическое положение Спасского района.

Общие сведения о Спасском районе¹⁵

Административный центр — город Спасск-Дальний (в состав района не входит).

Спасский район расположен в западной части Приморского края. На северо-западе муниципального образования проходит государственная граница Российской Федерации с Китаем. На западе граница муниципального образования проходит по водной акватории озера Ханка, ограниченной линией государственной границы РФ с КНР. На востоке и северо-востоке район граничит с Кировским и Яковлевским районами, на юге — с Анучинским и Черниговским районами. Площадь территории — 4140 км.

Территория Спасского района расположена в Раздольно-Приханкайской низменности Приморского края. Это равнина, сложенная озёрными отложениями оз. Ханка, расположенного в западной части района. Равнина к берегам озера переходит в плоскую недренированную древнеозёрскую котловину с многочисленными озёрами и болотами. Для Спасского района характерны небольшие реки: Спасовка, Гнилая, Белая. Особенность рельефа восточной части района — поднимающиеся над поверхностью горные цепи и одиночные горные вершины, покрытые лесами различного состава. Площадь, занятая под лесами — 186790 га, болотами — 74239 га.

Первые переселенцы были зачислены на зеленое водворение ещё в 1885 году. Весной 1886 года партия переселенцев плыла на пароходах добровольного флота «Санкт-Петербург», «Царица России», «Царь», «Владивосток», «Кострома» 44—49 суток из Одессы через Порт-Саид, Суэцкий канал, Коломбо, Сингапур, о. Формоза, Нагасаки во Владивосток. Помещались в трюмах. Пища, стоимость которой входила в цену билета за проезд, готовилась плохо, не было должного обеспечения питьём. Душно, влажно, тесно. Врачи обходы трюмов почти не проводили. Жалобы переселенцев повисали в воздухе. В этой партии прибыло из Одессы 1858 душ обоего пола. Во время морского перехода родилось — 9, умерло — 47.

Село Спасское основано 22 семьями весенней партии 1886 года на реке Сантахезе на 40-й версте севернее Черниговского участка. 14 дворов расположилось вдоль берега. «Место весьма удобно как по количеству так и по качеству пахотных земель и сенокосов, строевой кедровый лес в соседстве» — писал в 1887 году Федор Федорович Буссе, авторитетнейший и сведущий человек в делах переселения и водворения крестьян в Южно-Уссурийском крае. Несмотря на трудные условия первообзаведения, Спасское пополнялось прибывшим народом. Осенней партией 1886 года прибыло

¹⁵ Источник информации: Web адрес: [https://ru.wikipedia.org/wiki/Спасский_район_\(Приморский_край\)](https://ru.wikipedia.org/wiki/Спасский_район_(Приморский_край))

17 семей, 89 душ, за 1887-й — 25 семей, 185 душ, 1888-й — 4 семьи, 23 души, 1889-й 6 семей, 32 души. За первые семь лет со дня образования в Спасском населилось 113 семей при 747 душах обоего пола.

Численность населения — 29 702 человек (2012). Численность мужчин — 15 996; женщин — 14 479. Всё население — 30 475 человек в возрасте: моложе трудоспособного (человек) 5 014 (16,45 %); трудоспособном 19 293 (63,31 %); старше трудоспособного 6 168 (20,24 %).

Равнинный рельеф местности, удовлетворительный по плодородию почв, тёплый климат позволяют развивать сельскохозяйственное производство. Здесь культивируют зерновые, бобовые, сою, кукурузу, овощи, бахчевые, картофель, кормовые культуры и рис.

*Итоги социально-экономического развития Спасского муниципального района за 1 квартал 2020 года*¹⁶

Позитивные тенденции:

- увеличение среднемесячной заработной платы на 5,6 %;
- снижение смертности населения на 4,5 %;
- численность детей в общеобразовательных учреждениях района (дошкольные группы школ) увеличилась на 3,0 %;
- рост среднемесячной заработной платы по району на 5,6 %;
- отгружено товаров собственного производства, выполнено работ и услуг собственными силами по чистым видам деятельности больше на 10,7 %;
- увеличилась обеспеченность жильём на душу населения на 1,4 %;
- оборот общественного питания увеличился на 72,5 %;
- поступления консолидированных доходов бюджета выросли на 23,6 %.

Негативные тенденции:

- снижение показателя рождаемости населения на 1,5 %;
- уровень зарегистрированной безработицы к экономически активному населению района увеличился на 14,3 %;
- количество прибывшего населения снизилось на 6,1 %;
- спад производства продукции сельского хозяйства на 47,1 %;
- снижение численности детей в общеобразовательных учреждениях района (дошкольные группы школ) на 1,0 %;
- оборот розничной торговли уменьшился на 1,7 %;
- ввод жилья в эксплуатацию снизился на 17,7 %
- увеличение расходов консолидированного бюджета на 6,8 %.

Демографическая ситуация

В 1 квартале 2020 года на территории Спасского муниципального района родилось 65 детей, в сравнении с аналогичным периодом 2019 года рождаемость снизилась на 4,5 %. Количество умерших составило 105 человек, в сравнении с прошлым годом смертность снизилась на 5 человек (темп роста к уровню прошлого года составил 95,5 %).

Абсолютный показатель естественной убыли населения за 1 квартал 2020 года составил 40 человек, в сравнении с аналогичным периодом 2019 года произошло снижение данного показателя на 9,1 % (на 4 человека).

Сельское хозяйство

¹⁶ Источник информации: Официальный сайт администрации Спасского муниципального района. Web адрес: <https://spasskmr.ru/index.php/ekonomika/76-analiz-sotsialno-ekonomicheskogo-razvitiya-spasskogo-munitsipalnogo-rajona>

За 1 квартал 2020 года в Спасском муниципальном районе произведено продукции сельского хозяйства в сопоставимых ценах 2019 года на сумму 80,1 млн. руб., произошел спад производства на 71,2 млн. руб., темп роста составил 52,9 % к соответствующему периоду 2019 года.

Производством сельскохозяйственной продукции занимались 15 сельскохозяйственных предприятий (СХП), 65 крестьянско-фермерских хозяйств (КФХ) и 10636 личных подсобных хозяйства (ЛПХ).

Поголовье крупного рогатого скота во всех категориях хозяйств по состоянию на 01.04.2020 г. составило 3 986 голов (темп роста к уровню 2019 года составил 95,4 %). Рост поголовья крупного рогатого скота наблюдается в крестьянско-фермерских хозяйствах (КФХ), на 191 голову больше, чем в 2019 году.

В течение 1 квартала 2020 года произведено молока во всех категориях хозяйств 1 264,8 т, ниже уровня прошлого года на 13,3 % (на 194,0 т). В крестьянско-фермерских хозяйствах получено молока 623,0 т, выше 1 квартала 2019 года на 534,6 т, темп роста составил 116,5 %.

В 1 квартале 2020 года сельскохозяйственные товаропроизводители кредиты на проведение весенних полевых работ не получали. Субсидии участникам Государственным программ из краевого и федерального бюджета не выдавались.

Промышленность

За 1 квартал 2020 года оборот организаций по производству товаров и оказанных услуг составил 1 810,9 млн. руб., что ниже уровня прошлого года на 1,4 %.

Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по чистым видам деятельности крупными и средними организациями составил 1 541,9 млн. рублей (темп роста 110,7 % к 2019 году).

Оборот общественного питания за 1 квартал 2020 года составил 8,8 млн. руб., что выше уровня 2019 года на 72,5 %.

Строительство и инвестиции

В течение 1 квартала 2020 года на территории Спасского муниципального района выдано 15 разрешений на строительство. Введено в эксплуатацию 7 жилых домов общей площадью 872 кв. м (выше соответствующего уровня 2019 года в 5,5 раз).

Объем инвестиций в основной капитал за счет всех источников финансирования в 1 квартале 2020 года составил 44,2 млн. рублей (темп роста к уровню 2019 года составил 26,0 %).

Рынок труда

С начала 2020 года в отделение КГБУ «Приморский центр занятости населения» в г. Спасск – Дальний в поисках работы обратился 271 житель района. По состоянию на 01.04.2020 года по Спасскому муниципальному району зарегистрированы в качестве безработных 253 человека (меньше, чем в прошлом году на 67 человек).

Экономически активное население по району составило 15638 человек (ниже уровня 2018 года 1,0 %).

Уровень зарегистрированной безработицы к экономически активному населению района составляет 1,7 %, по сравнению с аналогичным периодом 2019 года ниже на 16,6 %.

Малое и среднее предпринимательство

На 01.04.2020 года в районе насчитывается 634 субъекта малого предпринимательства, что на 2,6 % ниже по сравнению с 1 кварталом 2019 года, в том числе: 533 индивидуальных предпринимателя и 101 малое предприятие.

В отчетном периоде оборот малых предприятий составил 566,8 млн. руб. (темп роста 97,7 % к уровню прошлого года).

Розничная торговля, рынка товаров (услуг)

По состоянию на 01.04.2020 г. торговая сеть Спасского муниципального района представлена 91 магазинами (торговая площадь – 5787,8 кв. м), из них: специализированные непродовольственные магазины – 11; неспециализированные непродовольственные магазины – 2; неспециализированные продовольственные магазины – 37; магазины товаров повседневного спроса со смешанным ассортиментом товаров – 40; супермаркет – 1. Численность работников занятых на предприятиях торговли 272 человек.

Мелкорозничная торговая сеть Спасского муниципального района насчитывает 23 киоска, в том числе 4 аптечных киоска, и 7 павильонов общей торговой площадью 636,8 кв. м и численностью работников 57 человек.

Оборот розничной торговли в 1 квартале 2020 года составил 5,7 млн. руб. (темп роста к уровню 2019 года 98,3 %). В расчете на душу населения оборот розничной торговли составил 207,5 руб. (в сравнении с прошлым годом темп роста составил 99,5 %).

Оборот общественного питания составил 8,8 млн. руб. (увеличение на 72,5 % к уровню прошлого года).

В 1 квартале 2020 года увеличился объем платных услуг, оказываемых населению, на 6,3 % по сравнению с соответствующим периодом 2019 года и составил – 23,7 млн. руб.

3.2 Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

В настоящее время рынок недвижимости принято классифицировать на такие сегменты:

- рынок жилья;
- рынок коммерческой недвижимости;
- рынок земли;
- рынок работ, услуг;
- рынок промышленной недвижимости.

Дальнейший анализ требует определить области сбора необходимой для выполнения оценки рыночной информации о купле-продаже и аренде объектов недвижимости, для чего необходимо предварительно выяснить, в какие сегменты рынка вписан оцениваемый объект.

В соответствии с заданием, оценке подлежит рыночная стоимость земельного участка, являющегося недвижимым имуществом.

В соответствии со ст. 130 Гражданского кодекса Российской Федерации (ГК РФ), к недвижимости относятся земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и всё, что связано с землёй, т.е. объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно.

Из всего многообразия типов недвижимости в настоящей работе произведен обзор рынка земельных участков. По нашему мнению, именно в этом сегменте рынка недвижимости будет позиционироваться оцениваемый объект, и именно этот сегмент подлежит дальнейшему анализу в рамках НЭИ.

Общая характеристика продавцов и арендодателей на рынке недвижимости.

В настоящее время объекты недвижимости попадают на рынок несколькими путями:

1. *Объекты, находящиеся в муниципальной собственности.* После проведения массовой приватизации в 1992-1994 гг., когда была продана большая часть объектов муниципальной собственности хорошего качества, в настоящее время в основной своей массе сдаются в аренду помещения невысокого качества. Они предлагаются во всех частях города, часто расположены в жилых домах, в цокольных и подвальных помещениях. Муниципальных объектов хорошего качества на рынке присутствует немного. Кроме того, муниципальные объекты предлагаются для реализации совместного инвестиционного проекта по комплексной реконструкции объектов муниципальной собственности.

2. *Объекты, продаваемые в случае обращения взыскания на имущество должника.* При продаже арестованных объектов время экспозиции их на рынке не может считаться достаточным маркетинговым периодом, отсутствует активная реклама, не проводятся глубокие маркетинговые исследования, продавцов нельзя рассматривать как добровольных участников сделки, поэтому результаты продажи арестованного имущества не позволяют сделать выводы относительно рыночной стоимости недвижимости.

3. *Объекты недвижимости, в добровольном порядке выставляемые на продажу и сдаваемые в аренду собственниками.* В эту категорию попадают объекты самого разного качества по конструктивным параметрам, характеру отделки, факторам удобства. Во-первых, это административные здания, магазины, ателье, кафе и другие объекты, перешедшие при приватизации в частную собственность. Во-вторых, это переоборудованные под новое использование объекты, начиная с переведенных в нежилой фонд квартир, оборудуемых под офисы, ателье и магазины с

различным качеством отделки, и заканчивая полностью реконструированными с использованием современных материалов зданиями.

Характеристика арендаторов на рынке доходной недвижимости: большинство сделок совершается мелкими и средними фирмами.

Местные периодические издания, освещающие вопросы рынка недвижимости - газеты «Золотой Рог», «Конкурент», «Дальпресс», «Недвижимость Приморья», «Из рук в руки», ряд газет, публикующих объявления. Активность электронных средств массовой информации в освещении проблем рынка недвижимости ограничена только информацией о продажах. Такая информация имеется и на сайтах Интернета.

Специализированные структуры, анализирующие и публикующие информацию: Госкомстат, публикующий статистические данные, Региональный центр по ценообразованию в строительстве и Ассоциацию строителей «Властра», публикующие изменение цен в строительстве и на строительные материалы.

Анализ рынка выполнен с целью обзора ситуации, сложившейся в настоящее время в секторах недвижимости Приморского края. В настоящем отчете произведен обзор рынка недвижимости.

Развитие рынка недвижимости определяется:

- Экономическим ростом или ожиданиями такого роста;
- Финансовыми возможностями для приобретения недвижимости;
- Взаимосвязью между стоимостью недвижимости и экономической перспективой того или иного района.

Классификация земельных участков

В соответствии со ст. 7 Земельного кодекса РФ, выделяются следующие категории земельных участков:

- 1) земли сельскохозяйственного назначения;
- 2) земли населенных пунктов;
- 3) земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;
- 4) земли особо охраняемых территорий и объектов;
- 5) земли лесного фонда;
- 6) земли водного фонда;
- 7) земли запаса.

Классификация видов назначения/разрешенного использования земельных участков в рамках категорий (в соответствии с Земельным кодексом РФ, далее - ЗК):

- 1) земли сельскохозяйственного назначения (ст. 77 ЗК):
 - сельскохозяйственные угодья;
 - земли, занятые внутрихозяйственными дорогами,
 - земли, занятые коммуникациями,
 - земли, занятые лесными насаждениями, предназначенными для обеспечения защиты земель от воздействия негативных (вредных) природных, антропогенных и техногенных явлений,
 - земли, занятые водными объектами,
 - земли, занятые зданиями, строениями, сооружениями, используемыми для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции.
- 2) земли населенных пунктов (стр. 85 ЗК):
 - земельные участки, отнесенные в соответствии с градостроительными регламентами к следующим территориальным зонам:
 - 1) жилым;
 - для индивидуальной жилой застройки,
 - малоэтажной смешанной жилой застройки,
 - среднеэтажной смешанной жилой застройки,
 - многоэтажной жилой застройки,

- иных видов застройки.
- 2) общественно - деловым;
 - для застройки административными зданиями,
 - для застройки объектами образовательного, культурно - бытового, социального назначения;
 - для застройки иными предназначенными для общественного использования объектами согласно градостроительным регламентам.
- 3) производственным;
 - для застройки промышленными объектами,
 - для застройки коммунально – складскими объектами,
 - для застройки иными предназначенными для этих целей производственными объектами согласно градостроительным регламентам.
- 4) инженерных и транспортных инфраструктур;
 - для застройки объектами железнодорожного, автомобильного, речного, морского, воздушного и трубопроводного транспорта;
 - для застройки объектами связи,
 - для застройки объектами инженерной инфраструктуры,
 - для застройки объектами иного назначения согласно градостроительным регламентам.
- 5) рекреационным:
 - земельные участки, занятые городскими лесами, скверами, парками, городскими садами, прудами, озерами, водохранилищами.
- 6) сельскохозяйственного использования;
- 7) специального назначения;
- 8) военных объектов;
- 9) иным территориальным зонам.
- 3) земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения (ст. 87 ЗК):
 - земли промышленности;
 - земли энергетики;
 - земли транспорта;
 - земли связи, радиовещания, телевидения, информатики;
 - земли для обеспечения космической деятельности;
 - земли обороны и безопасности;
 - земли иного специального назначения.
- 4) земли особо охраняемых территорий и объектов (ст. 94 ЗК):
 - особо охраняемых природных территорий, в том числе лечебно - оздоровительных местностей и курортов;
 - природоохранного назначения;
 - рекреационного назначения;
 - историко - культурного назначения;
 - иные особо ценные земли в соответствии с Земельным кодексом, федеральными законами.
- 5) земли лесного фонда (ст. 101 ЗК):
 - лесные земли (земли, покрытые лесной растительностью и не покрытые ею, но предназначенные для ее восстановления, - вырубки, гари, редины, прогалины и другие),
 - предназначенные для ведения лесного хозяйства нелесные земли (просеки, дороги, болота и другие).
- 6) земли водного фонда (ст. 102 ЗК):
 - покрытые поверхностными водами, сосредоточенными в водный объект;
 - занятые гидротехническими и иными сооружениями, расположенными на водных объектах.
- 7) земли запаса.

Земли Приморского края¹⁷

Земли, находящиеся в пределах границ Приморского края, составляют земельный фонд Приморского края. Согласно действующему законодательству государственный учет земель осуществляется по категориям земель и угодьям.

Целью государственного учета земель является получение сведений о земле, необходимых для принятия управленческих решений, направленных на обеспечение рационального и эффективного использования земель.

Категория земель - это часть земельного фонда, выделяемая по основному целевому назначению и имеющая определенный правовой режим. Отнесение земель к категориям осуществляется в соответствии с их целевым назначением и правовым режимом.

Действующее законодательство предусматривает 7 категорий земель:

- земли сельскохозяйственного назначения;
- земли населенных пунктов;
- земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;
- земли особо охраняемых территорий и объектов;
- земли лесного фонда;
- земли водного фонда;
- земли запаса.

Земельные угодья – это земли, систематически используемые или пригодные к использованию для конкретных хозяйственных целей и отличающиеся по природно-историческим признакам. Учет земель по угодьям ведется в соответствии с их фактическим состоянием и использованием.

Земельные угодья подразделяются на сельскохозяйственные и несельскохозяйственные.

Сельскохозяйственные угодья включают:

- пашню;
- кормовые угодья (сенокосы и пастбища);
- залежь;
- многолетние насаждения.

Несельскохозяйственные угодья подразделяются на:

- земли под поверхностными водными объектами, включая болота;
- земли под лесами и древесно-кустарниковой растительностью;
- земли застройки;
- земли под дорогами;
- нарушенные земли;
- прочие земли (овраги, пески, полигоны отходов, свалки, территории консервации).

По данным государственного кадастра недвижимости на территории Приморского края территориальными отделами Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Приморскому краю (далее – Управление) составляются ежегодные отчеты о земельном фонде муниципальных образований края. Управление путем свода этих данных формирует отчет о наличии на территории края земель и распределении их по категориям и угодьям.

Составление государственной статистической отчетности за 2017 год осуществлялось по формам, утвержденным постановлением Федеральной службы государственной статистики от 06.08.2007 № 61 «Об утверждении статистического инструментария для организации Роснедвижимостью статистического наблюдения за земельными ресурсами», а также на основании распоряжения Росреестра от 20.11.2017 № Р/0326 «Об организации федерального статистического наблюдения за земельными ресурсами в субъектах Российской Федерации и составления статистического отчета о наличии и распределении земель в 2017 году».

Распределение земельного фонда по категориям земель

¹⁷ Источник информации: Государственный (региональный) доклад о состоянии и использовании земель в Приморском крае в 2018 году. Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Приморскому краю. Владивосток, 2019 г., Web адрес: <https://rosreestr.ru/site/open-service/plan-raboty-i-pokazateli-deyatelnosti/gosudarstvennyy-monitoring-zemel-25/gosudarstvennyy-monitoring-zemel/>

Все земли в пределах территории Приморского края подразделяются по целевому назначению на следующие категории:

- земли сельскохозяйственного назначения;
- земли населенных пунктов;
- земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;
- земли особо охраняемых территорий и объектов;
- земли лесного фонда;
- земли водного фонда;
- земли запаса.



Приморский край

Всего земель (тыс.га)	16467,3
в том числе:	
- земли сельскохозяйственного назначения	1860,8
- земли населенных пунктов	249,4
- земли промышленности, транспорта и пр.	386,9
- земли особо охраняемых территорий	2111,3
- земли лесного фонда	10886,5
- земли водного фонда	323,2
- земли запаса	649,2

По данным государственного учета общая площадь земель Приморского края на 1 января 2019 года составляет – 16 млн. 467,3 тыс. га или 1 % всей территории Российской Федерации. Большая часть земель (около 2/3 территории Приморского края) отнесена к категории земель лесного фонда. На земли сельскохозяйственного назначения приходится около одной десятой земель края. Структура земель представлена на диаграмме.

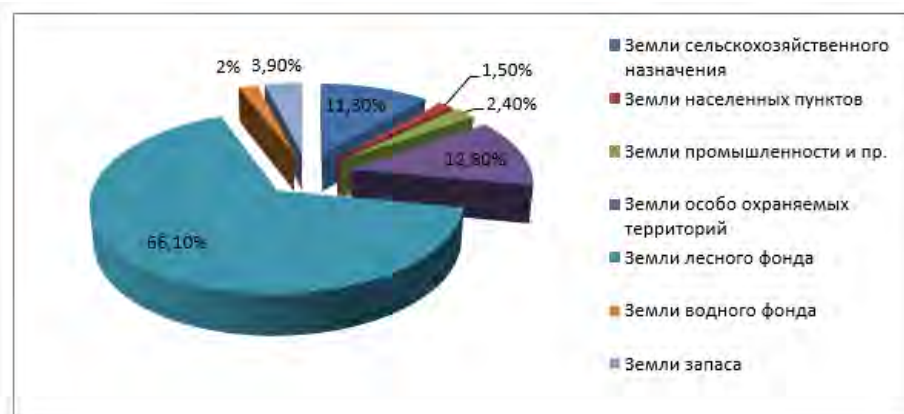


Рисунок 3.1 Структура земель Приморского края в 2018 году

Сравнивая показатели в составе земель Приморского края последних двух лет (таблица 3.2) можно констатировать, что переводы земель из одной категории в другую осуществляются и этот процесс в 2018 году в той или иной степени затронул большую половину категорий земель.

Распределение земельного фонда Приморского края по категориям за 2018 год (тыс. га).

Таблица 3.2

№ п.п.	Наименование категорий земель	На 01.01. 2018	На 01.01. 2019	2018 г. к 2019 г. (+ \ -)	Изменения в %
1	Земли сельскохозяйственного назначения	1860,6	1860,8	+0,2	+0,01

2	Земли населенных пунктов, в т.ч. т.ч.числе:	249,4	249,4	-	-
2.1	городских населенных пунктов	153,9	153,9	-	-
2.2	сельских поселений	95,5	95,5	-	-
3	Земли промышленности и иного специального назначения	386,9	386,9	-	-
4	Земли особо охраняемых территорий и объектов	952	2111,3	+1159,3	+54,9
5	Земли лесного фонда	12045,8	10886,5	-1159,3	-10,7
6	Земли водного фонда	323,2	323,2	-	-
7	Земли запаса	649,4	649,2	-0,2	-0,03
	Итого земель в Приморском крае	16467,3	16467,3		

Земли сельскохозяйственного назначения увеличились на 0,2 тыс. га за счет перевода из земель запаса.

Увеличение земель особо охраняемых территорий и объектов на 1159,3 тыс. га произошло за счет земель лесного фонда.

Согласно Федеральному закону от 21.12.2004 № 172-ФЗ «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую», вступившего в силу 05.01.2005, до разграничения государственной собственности на землю перевод, находящихся в государственной собственности, земель или земельных участков в составе таких земель из одной категории в другую осуществляется органом исполнительной власти края или в случаях, установленных законами субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления. Перевод всех земельных участков на территории Приморского края в 2018 осуществлялся в соответствии с вышеуказанным законом и Земельным кодексом Российской Федерации.

Основанием для перевода земель являлись нормативные акты органов исполнительной власти Приморского края и органов местного самоуправления, принятые в пределах их компетенции по вопросам использования и охраны земель, связанные с необходимостью изменения их целевого назначения. К необходимости перевода земель из одной категории в другую привели такие мероприятия, как предоставление земельных участков из земель государственной собственности, изъятие земельных участков для государственных нужд, включение земельных участков в границы населенных пунктов с целью дальнейшего предоставления земель для жилищного строительства, возврат (изъятых ранее) в прежнюю категорию, возврат обработанных или рекультивированных земель.

Особое место в процессе перевода земель и земельных участков из одной категории в другую занимает вопрос приведения состава земель определенной категории в соответствие с действующим законодательством, так как в Российской Федерации состав земель и порядок государственного учета земель в разные периоды времени менялись соответственно потребностям государственного управления.

Также при использовании статистических данных следует учитывать, что сведения о наличии и распределении земель по категориям сформированы по фактическому правовому состоянию земель, то есть, согласно действующим на отчетную дату документам, устанавливающим или удостоверяющим право на землю. При этом очевидно, что правовое положение части земель не соответствует законодательно установленным нормам. В отношении этих земель необходимы действия компетентных органов власти, заключающиеся в издании соответствующих актов (об установлении категории земель или переводе земель из одной категории в другую, прекращении действия права на землю) и в, отдельных случаях, в инициативах, связанных с формированием и кадастровым учетом земельных участков. В частности, такие действия необходимы в отношении большого количества лесных земель и земель под водными объектами, не отнесенных к категориям лесного фонда.

Земли сельскохозяйственного назначения

Землями сельскохозяйственного назначения признаются земли за чертой населенных пунктов, предоставленные для нужд сельского хозяйства или предназначенные для этих целей. Земли данной категории выступают как основное средство производства в сельском хозяйстве, имеют особый правовой режим и подлежат особой охране, направленной на сохранение их площади, предотвращение развития негативных процессов и повышение плодородия почв.

На 1 января 2019 года площадь земель сельскохозяйственного назначения составила 1860,8 тыс.га.

К категории земель сельскохозяйственного назначения отнесены земли, предоставленные различным сельскохозяйственным предприятиям и организациям (товариществам и обществам, кооперативам, государственным и муниципальным унитарным предприятиям, научно-исследовательским учреждениям). В нее входят также земельные участки, предоставленные гражданам для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства, личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества, животноводства, сенокошения и выпаса скота.

В состав земель сельскохозяйственного назначения вошли земельные участки сельскохозяйственного назначения, переданные в ведение сельских администраций и расположенные за чертой населенных пунктов. С целью перераспределения земель на первом этапе земельной реформы эти земли были изъяты у реорганизуемых сельскохозяйственных предприятий для предоставления их гражданам. В настоящее время часть данных земель не используется или используется без оформления соответствующих документов.

В общую площадь категории земель вошли площади, занятые земельными долями (в том числе невестребованными) и земельными участками сельскохозяйственного назначения, принадлежащие гражданам.

Земли сельскохозяйственного назначения состоят из сельскохозяйственных и несельскохозяйственных угодий.

Площадь сельскохозяйственных угодий в составе данной категории земель занимала в 2017 году 1398,7 тыс. га, в 2018 году – 1399,0 тыс. га. Указанная площадь увеличилась на 0,3 тыс. га. К сельскохозяйственным угодьям отнесены: пашня, залежь, сенокосы, пастбища, многолетние насаждения.

Площадь несельскохозяйственных угодий в структуре земель сельскохозяйственного назначения края составила 461,8 тыс. га. К ним отнесены земли под зданиями, строениями, сооружениями, используемые для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции, под внутрихозяйственными дорогами, защитными древесно-кустарниковыми насаждениями, предназначенными для обеспечения защиты земель от воздействия негативных (вредных) природных, антропогенных и техногенных явлений, замкнутыми водоемами, а также земельными участками, предназначенными для обслуживания сельскохозяйственного производства. Сюда же включены участки леса, находящиеся в пользовании сельскохозяйственных предприятий, а также водные объекты, которые могут быть переведены в соответствующие категории земель.

В соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации в составе земель сельскохозяйственного назначения в целях перераспределения земель для сельскохозяйственного производства, создания и расширения крестьянских (фермерских) хозяйств, личных подсобных хозяйств, ведения садоводства, животноводства, огородничества, сенокошения и выпаса скота формируется фонд перераспределения земель. В фонд включаются земельные участки сельскохозяйственного назначения, свободные от обременения правами юридических и физических лиц, в целях перераспределения земель для сельскохозяйственного производства, создания и расширения крестьянских (фермерских) хозяйств, личных подсобных хозяйств, ведения садоводства, животноводства, огородничества, сенокошения, выпаса скота.

Фонд перераспределения земель формируется за счет земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения, поступивших в этот фонд:

- при добровольном отказе от земельного участка;
- в случаях отсутствия наследников (по закону, по завещанию) либо один из наследников не принял наследство, либо наследники лишены завещателем наследства, либо наследник отказался от наследства в пользу государства или отказался от наследства без указания лица, в пользу которого он отказывается от наследства;
- при принудительном изъятии земельного участка в случаях, предусмотренных Земельным кодексом Российской Федерации, другими федеральными законами.

При первоначальном формировании фонда перераспределения земель массовый характер получила передача земельных участков в установленном порядке при ликвидации сельскохозяйственных предприятий.

Кроме этого, в фонд перераспределения включались неиспользуемые земли, находившиеся на день введения в действие нового Земельного кодекса Российской Федерации и образованных в соответствии с Указом Президента Российской Федерации «О неотложных мерах по осуществлению

земельной реформы в РСФСР» в фондах перераспределения, которые в свое время были отнесены к категории земель запаса.

За отчетный период общая площадь земель фонда перераспределения составила 462,0 тыс. га.

Динамика изменения площадей земель сельскохозяйственного назначения представлена в сравнительной таблице (тыс. га).

2014 год	2015 год	2016 год	2017 год	2018 год
1874,4	1875,2	1862,3	1860,6	1860,6

Структура земель сельскохозяйственного назначения Приморского края по состоянию на 01.01.2019 представлена на диаграмме.



Рисунок 3.2 Структура земель сельскохозяйственного назначения в 2018 году

3.3 Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений

Анализ рынка и ценообразующих факторов, влияющих на стоимость объекта оценки

- рынок купли – продажи земельных участков

В целом рынок земельных участков Приморского края находится в стадии формирования, количество предложений купли-продажи земельных участков достаточно ограничено.

В качестве источников информации использованы данные из рекламно-информационного еженедельника «Дальпресс», газеты бесплатных объявлений «Из рук в руки», Интернет – сайтов: www.vladhome.ru, www.bnprim.ru, www.irr.ru, askom.vl.ru, www.farpost.ru, а также информации, предоставленной риэлтерскими агентствами г. Владивосток и Приморского края.

Необходимо отметить, что основным предложением на рынке земельных участков являются участки для индивидуального жилищного строительства. Причем стоимость квадратного метра данных участков гораздо дороже участков, предлагаемых для сельскохозяйственного производства.

В городах существует практика продажи земельных участков под строительство различных объектов – жилых домов, офисных и торговых центров и пр. Земельные участки предлагаются к продаже с утвержденным пакетом документов, включающим в себя проектную документацию на строительство. При этом на предлагаемые участки, как правило, оформлены договора аренды сроком от 5 до 49 лет. В дальнейшем, после ввода объектов в эксплуатацию предполагается переоформление аренды земельного участка на право собственности в соответствии с действующим законодательством.

Как показал анализ литературы касающейся стоимости земельных участков (в том числе: Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки сельскохозяйственного назначения. Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Коэффициент капитализации. Нижний Новгород. 2018 г. (Авторы: Лейфер Л. А., Крайникова Т. В.) и проведенный опрос профессиональных участников рынка (риэлторов, оценщиков, девелоперов) (в том числе специалиста по сделкам с недвижимостью Агентства недвижимости «Кортес» (г. Владивосток, ул. Светланская 114, e-mail: kortes-2@mail.ru) - Менеджер по продаже недвижимости, Абрашкина Лариса Алексеевна. т. 8 (4232) 20-49-85, +79089721545)), базы данных ООО «ЦОЭС» и опыта Оценщика выявлены ценообразующие факторы и диапазоны их влияния на стоимость недвижимости. На окончательный

уровень стоимости земельного участка, предназначенного для сельскохозяйственного использования, в значительной степени влияют следующие ценообразующие факторы: вид права, условия финансирования, время продажи, условия рынка, местоположение, категория земель, разрешенное использование, транспортная доступность, размер площади, выставленной на продажу.

Ниже представлено более подробное описание ценообразующих факторов и их степень влияния на стоимость:

1. **Вид права на земельный участок.** Большое значение имеет точная идентификация передаваемых прав на недвижимость в каждой сопоставимой сделке. Влияние данного фактора на стоимость находится в диапазоне 5 - 45%.
2. **Условия финансирования.** Стремление участников сделки получить максимальную выгоду порождает различные варианты расчетов, которые, в свою очередь, влияют на цену сделки купли-продажи, причем степень влияния составляет от 5% до 10%.
3. **Время продажи.** При сравнении даты оценки с датой продажи аналогов определяется изменение цен на земельный участок за период между этими датами в результате сезонных и циклических колебаний, а также инфляции. Как правило, разница от 6 до 18 месяцев влияет на стоимость, степень влияния составляет от 5% до 50%.
4. **Условия рынка.** Учитывается вид цены, как правило, различаются два вида цен – цена предложения цена продажи. Анализ рынка недвижимости показывает, что реальные сделки по купле-продаже земельных участков несколько отличаются от цен предложения, т.к. цена предложения (оферты), как правило, изначально несколько завышена. Диапазон значений корректировок на данный фактор составляет от 8% до 30%.
5. **Местоположение.** При сопоставимом местоположении участков анализируется влияние окружения на конкурентоспособность участков на рынке. Если сопоставимый участок находится в том же районе, что и оцениваемый, либо в сопоставимом районе, то поправки, как правило, не вносятся. Если сравниваемый участок находится в другом районе, то необходимо провести анализ возможных различий между этими районами. Диапазон значений корректировок от 5% до 50%.
6. **Категория земель.** Категория земель в РФ — это часть единого государственного земельного фонда, выделяемая по основному целевому назначению и имеющая определённый правовой режим (Земельный кодекс РФ, ст. 7). Диапазон значений корректировок от 5% до 30%.
7. **Разрешенное использование.** Определение правового использования земельных участков исходя из отнесения их к соответствующему зонированию территорий. Диапазон значений корректировок от 5% до 15%.
8. **Общие физические параметры:**
 - Размер площади. Как правило, стоимость квадратного метра земельных участков большей площади меньше, чем у участков с меньшей площадью. Размер корректировки зависит от разницы в площадях и составляет от 0 до 40%.
 - Рельеф и форма участка. Как показал анализ рынка, форма участка так же влияет на стоимость, степень влияния на цену может составлять от 5% до 50%.
9. **Транспортная доступность.** Учитываются подъездные пути, отдаленность от основной трассы. Диапазон значений корректировок от 5% до 20%.

Таким образом, экстремальные (минимальные и максимальные) значения границы диапазона стоимости квадратного метра достигаются при существенном различии объектов по каждому ценообразующему фактору.

Необходимо отметить, что потенциальный покупатель рассматривает земельные участки, которые либо оформлены в собственность, либо проходят оформление. Те же земельные участки, которые не имеют ни каких документов мало интересны участникам рынка в связи с тем, что процедура оформления может достигать нескольких лет, а затраты на оформление сопоставимы, а периодически и выше рыночной стоимости аналогичных оформленных участков.

Предложения по продаже земельных участков сельскохозяйственного назначения

Таблица 3.3

Местоположение	Вид права	Назначение	Площадь, кв.м	Стоимость, руб./кв.м	Стоимость, руб.	Дополнительная информация	Источник информации, ссылка на интернет-сайт, телефон,
Приморский край, Уссурийский район, с. Борисовка	собственность	сельскохозяйственное	762 000	4,2	3 199 000	Продаётся земельный участок! Идеально подходит для ведения фермерского хозяйства. В прошлом (90-е годы) на данном участке функционировало хорошо развитое животноводческое хозяйство. Данный участок богат дикими животными, а по сезону много грибов и ягод. Также подходит под базу отдыха. Находится в 3-х километрах от Борисовки.	https://www.farpost.ru/ussuriisk/realty/land/prodam-zemelnyj-uchastok-60502530.html
край Приморский, р-н Черниговский, с. Меркушевка, ул. Партизанская, 6	аренда	сельскохозяйственное	8 020 000	2,6	20 852 000	Продажа рабочей земли 802га Черниговский район - Дмитриевка-Меркушевка. Право собственности аренда. Цена за га Доп.инфо по телефону	https://www.farpost.ru/chernigovskii-r-n/realty/land/zemli-selhoz-naznachenija-802ga-84802527.html
Приморский край, Пожарский район	собственность	сельскохозяйственное	12 902 883	3,5	45 150 000	-Участок 374 га находится рядом с трассой М-60 (в собственности). (25:15:000000:6049). Земли ранее принадлежали совхозу, регулярно удобрялись навозом, известковались. Земля очень плодородная. - Участок 289,9 га (25:15:010301:1822) находится около поворота на с. ласточка 700 метров от трассы М-60 (в собственности). В течении 5 лет не обрабатывался, 85 процентов дерн, 15 процентов редкий кустарник. -Участок 543 га и 83.1 га (25:15:000000:6115; 25:15:010501:327) находится с.Нагорное. Земли ранее принадлежали совхозу, регулярно удобрялись навозом, известковались. На данный момент обработано 50 процентов, 50 процентов залежь, обрабатывалась 4 года назад.	https://www.farpost.ru/pozharskii-r-n/realty/land/prodam-zemelnyj-uchastok-dlja-selkohozjajstvennogo-proizvodstva-1290ga-58466370.html
Приморский край, р-н Хасанский	собственность	сельскохозяйственное	516 900	2,9	1 500 000	Продам 3 земельных участка, на мраморном рядом с озером малое-мраморное (тальми)под базу отдыха, охотугодий, рыбалку	https://www.farpost.ru/khasanskii-r-n/realty/land/prodam-zemelnye-uchastki-na-mramornom-voze-ozera-maloe-mramornoe-72954974.html
край Приморский, р-н Михайловский, с. Первомайское, ул. Школьная, дом 27	аренда	сельскохозяйственное	1 784 612	2,0	3 569 224	Земельный участок площадью почти 179 га, категории земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: сельскохозяйственное использование. Возможно использовать как для выращивания сельскохозяйственных растений, так и для выпаса крупнорогатого скота и	https://www.farpost.ru/mikhajlovskii-r-n/realty/land/prodam-zemelnyj-uchastok-selhoz-naznachenija-55988949.html

Местоположение	Вид права	Назначение	Площадь, кв.м	Стоимость, руб./кв.м	Стоимость, руб.	Дополнительная информация	Источник информации, ссылка на интернет-сайт, телефон,
						овцеводство. Аренда до 2066 года, возможен выкуп в собственность, цена по договоренности, рассмотрю варианты*14 участков стоят на кадастровом учёте, права зарегистрированы	
Приморский край, г.Уссурийск, с.Яковлевка, ул.Лесная, 4	аренда	сельскохозяйственное	1 917 957	3,1	6 000 000	Земельный участок расположен в живописном месте в долине реки Казачка (в 4 км от с. Яковлевка, Уссурийского района). С одной стороны участок граничит с рекой, с юга граничит с Заповедником "Земля Леопарда". На участке находится 20 га пахотных земель; оставшаяся территория была под полями и покосами. Сделан искусственный водоем. В настоящее время участок оформлен в крестьянско-фермерском хозяйстве. Возможен выкуп в собственность	https://www.farpost.ru/ussuriisk/realty/land/zemelnyj-uchastok-pod-selskohozjajstvennoe-ispolzovanie-ussurijskij-r-75344323.html
Приморский край, р-н Михайловский, с.Осиновка, ул. Ленинская, дом 142	собственность	сельскохозяйственное	596 700	2,5	1 500 000	Продам земельный участок с/х назначения	https://www.farpost.ru/mikhailovskii-r-n/realty/land/prodam-zemelnyj-uchastok-83817480.html
Приморский край, г. Уссурийск, с.Корфовка, ул. Центральная, 9	собственность	сельскохозяйственное	664 001	4,1	2 690 000	Продам земельный участок сельскохозяйственного назначения по кадастровой стоимости	https://www.farpost.ru/ussuriisk/realty/land/prodam-zemelnyj-uchastok-s-korfovka-58561609.html
Приморский край, р-н Анучинский, с. Корниловка	собственность	сельскохозяйственное	300 000	4,0	1 200 000	Продаётся Земля с/х назначения 30 га с. Корниловка отличное место для фермерского хозяйства и садоводства, рядом вся инфраструктура города Арсеньева. Хорошие подъездные пути	https://www.farpost.ru/anuchinskii-r-n/realty/land/30-ga-v-selo-kornilovka-sobstvennost-55342084.html
Приморский край, г. Уссурийск, с. Борисовка, ул. Советская, д. 72	собственность	сельскохозяйственное	468 000	2,36	1 100 000	Продается земельный участок для сельскохозяйственного использования, 46га, район Борисовка-Кугуки, участок состоит из 2х контуров, находится в не подтопляемой зоне	https://www.farpost.ru/ussuriisk/realty/land/s-h-uchastok-v-borisovke-79692062.html
Приморский край, район Яковлевский, с. Новосысовка, ул. Советская, 51	собственность	сельскохозяйственное	2 875 638	2,8	8 051 78,4	Земли сельхоз назначения. Всего 760 га. Стоимость одного га 30 000. Все земли находятся вдоль трассы. Большая часть земель на буграх, не подтопляемы. Подъездные пути везде хорошие	https://www.farpost.ru/yakovlevskii-r-n/realty/land/zemli-s-h-naznachenija-69308075.html

В зависимости от вышеперечисленных условий и ограничений на рынке купли – продажи сложились разные диапазоны рыночных цен на земельные участки сельскохозяйственного назначения в сопоставимых с оцениваемым районах от 2,0 руб. до 4,1 рублей за 1 кв.м.

Приведённые данные показывают, что стоимость земельных участков имеет достаточно большой разброс, что объясняется отличиями между земельными участками по факторам ценообразования.

- **рынок аренды земельных участков**

Оценщиком был проведен анализ арендных ставок за земельные участки сельскохозяйственного назначения.

Оценщиком не было выявлено предложений по сдаче в аренду земельных участков на территории Приморского края.

На основании полученных данных можно прийти к заключению, что рынок купли-продажи и аренды земельных участков сельскохозяйственного назначения в Приморском крае находится на стадии формирования.

3.4 Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены на земельные участки

Спрос и предложение на рынке земельных участков в основном определяются социально-экономическими факторами, из них можно выделить следующие количественные факторы:

- Изменение численности населения.
- Занятость трудоспособного населения.
- Динамика уровня доходов населения (реальные располагаемые денежные доходы).
- Индекс промышленного производства.
- Индекс потребительских цен.
- Объем сделок с земельными участками.
- Доходные характеристики сегмента недвижимости (размер арендной платы и стоимости продажи).

3.5 Основные выводы относительно рынка земельных участков

На основании полученных данных можно прийти к заключению, что рынок купли-продажи и аренды земельных участков Приморского края находится на стадии формирования.

- 1) Предложение земли в целом выступает как фиксированная величина, ограниченная самой природой. В этом проявляется одна из особенностей земли как свободно не воспроизводимого товара. В то же время отмечается устойчивая структурная тенденция перераспределения земли по категориям пользователей. Так, предложение земельных участков, пользующихся наибольшим рыночным спросом – земель под застройку, - имеет тенденцию к росту за счет сокращения земель сельскохозяйственного назначения и земель запаса.
- 2) Диапазон рыночных цен на земельные участки сельскохозяйственного назначения находится в интервале от 2,0 руб. до 4,1 руб. за 1 кв.м.

4. Анализ наиболее эффективного использования



4 Анализ наиболее эффективного использования

В соответствии с Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)» под наиболее эффективным использованием (далее по тексту — НЭИ) объекта оценки понимается «такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано».

Вывод о НЭИ должен следовать из анализа окружающей объект рыночной среды, перспектив ее изменения, исследования ресурсного потенциала оцениваемого объекта, свойств здания/сооружения и т.д.

Как следует из определения рыночной стоимости, способ использования недвижимости, определяющий ее наиболее эффективное использование, должен быть типичен для рынка недвижимости того района, где она расположена. Оценщик на стадии анализа «экономической оправданности» сводит варианты использования Объекта к тем, которые наиболее вероятны в сложившихся рыночных реалиях и правовом поле. НЭИ — это типичное использование для данной местности, апробированное рынком.

Таким образом, для определения наиболее эффективного способа использования исследуется выполнимость четырех перечисленных критериев.

- Соответствие законодательству (правомочность);
- Физическая возможность;
- Финансовая осуществимость;
- Максимальная эффективность (оптимальный вариант застройки).

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки должен проводиться по следующему алгоритму:

- отбор всех вероятных вариантов использования объекта, включая его текущее использование;
- проверка каждого из вероятных вариантов использования объекта на соответствие законодательству;
- проверка каждого из соответствующих законодательству вариантов использования объекта оценки на физическую возможность;
- проверка каждого из соответствующих законодательству и физически возможных вариантов использования объекта на финансовую осуществимость;
- выявление из финансово осуществимых вариантов такого варианта использования, который обеспечивает максимальную стоимость объекта оценки, при соответствующей долгосрочной норме отдачи и величине риска, либо в случае отсутствия реконструкции объекта оценки по максимальной величине настоящей стоимости будущих денежных потоков, а при наличии реконструкции по максимальной величине внутренней нормы прибыли проекта;
- формулирование вывода о варианте наиболее эффективного использования объекта оценки.

Исходя из принципа относительной бесконечности существования земельного участка, который переживает все построенные на нем здания и сооружения (находящиеся на нем сколь угодно долго, но относительно бесконечности — временно), а также уникальности пространственного размещения участка и его непереносимости на другое место, мировая оценочная практика и Международные Стандарты Оценки предлагают рассматривать по отдельности НЭИ участка как условно свободного и с существующей застройкой.

4.1 Анализ земельного участка как условно свободного

Для целей данного анализа предполагается, что на участке нет строительных улучшений. Другими словами, решается проблема, которая заключается в следующем: какое было бы потенциальное использование участка, если бы он был неосвоенным? Какие улучшения принесли бы максимум выгоды с точки зрения денег и удобств? Существующее использование участка может и не быть НЭИ. Земля часто бывает пригодной для гораздо более интенсивного использования, чем

существующее. Однако в процессе анализа возможны особые ситуации, способные повлиять на окончательный вывод. Такие ситуации возникают при оценке недвижимости одноцелевого использования, промежуточного использования, узаконенного, но неадекватного использования, не отвечающего НЭИ, многоцелевого использования, использования для специальных или спекулятивных целей, в случае избыточных земель. В нашем случае подобные ситуации не выявлены, поэтому используем основные предпосылки НЭИ описанные выше.

Для проверки НЭИ земли как вакантной проводим анализ всех логически возможных альтернатив.

При определении вариантов наиболее эффективного использования объекта применяются четыре основных критерия анализа. Из всех типичных для данного рынка и юридически разрешенных способов использования объекта на каждом последующем этапе исключаются те, которые не удовлетворяют соответствующему критерию. Далее из всех финансово осуществимых способов использования отбирается тот, который является максимально эффективным.

При выборе наиболее эффективного использования земельных участков как условно свободных учитываем следующие характеристики объекта:

1. Рассматриваемый объект представляет собой:

1) Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, площадь 2 640 000 кв. м, адрес объекта: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Приморский край, р-н Спасский, с. Чкаловское, ул. Ленинская, д. 9. Кадастровый номер: 25:16:000000:2332;

2) Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 23369369 кв. м, адрес объекта: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир бывшие земли совхоза "Свиягинский". Почтовый адрес ориентира: край Приморский, р-н Спасский. Кадастровый номер: 25:16:010401:145 (общая долевая собственность, земельная доля площадью 6 га).

2. Общая площадь земельных участков составляет 2 640 000 кв.м и 23 369 369 кв. м, на земельных участках отсутствуют строительные улучшения.

3. Категория земель – земли сельскохозяйственного назначения.

4. Разрешенное использование земельных участков – для сельскохозяйственного производства.

5. Фактическое использование / характеристика деятельности – для сельскохозяйственного производства.

В результате данный объект недвижимости (земельный участок) как свободный можно использовать в следующем функциональном назначении:

1. Земли сельскохозяйственного назначения, для сельскохозяйственного производства.

2. Использование в другом отличном от текущего сельскохозяйственного использования варианте.

Исходя из представленных потенциальных вариантов использования земельного участка как условно свободного, проверяем каждый вариант на соответствие критериям описанным выше.

Соответствие законодательству (правомочность):

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки дифференцируется в зависимости от наличия/отсутствия законодательных ограничений на изменение вида текущего функционального использования объекта оценки.

Отбор юридически законных вариантов использования объекта оценки определяется на основе Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости, выданного ФГИС ЕГРН.

Список соответствующих законодательству вариантов сформирован с учетом анализа:

- преобладающих способов землепользования в ближайшей окрестности объекта оценки;
- перспектив развития района, в котором расположен объект оценки;

- ожидаемых изменений на рынке земли и иной недвижимости;
- возможностей изменения назначения участка в рамках категории земель, к которым относится объект оценки;
- возможностей изменения категории земель, к которым относится объект оценки;
- возможности застройки по видам целевого использования, параметры возможной застройки, плотности застройки.

Рассмотрение возможности использования земельного участка в варианте отличном от сельскохозяйственного использования проводится тогда, когда представляется более приемлемым иное использование земли, например, для целей застройки, когда вблизи находится растущее городское или загородное поселение¹⁸.

Проведенный анализ всех факторов влияющих на наиболее эффективное использование (в том числе рассмотрение преобладающих способов использования, перспектив развития района и возможностей изменения категории земель) показал, что дальнейшее использование объекта оценки возможно только в качестве земельного участка сельскохозяйственного назначения, для сельскохозяйственного производства.

Таким образом, по критерию соответствия законодательству вариант использования объекта в качестве земельного участка сельскохозяйственного назначения, для сельскохозяйственного производства, может быть осуществлен.

Физическая возможность: рассмотрение физически и технологически реальных в данной местности и для данного участка с существующей застройкой способов использования.

Для дальнейшего анализа в качестве физически возможных вариантов из вариантов отобранных выше используются (для незастроенного участка):

- варианты застройки объекта оценки с улучшениями с учетом инженерно-геологических условий строительства.

В соответствии с данными заказчика оценки объект оценки используется как земельный участок для ведения крестьянского хозяйства. Инженерно-геологические условия земельного участка не противоречат физической возможности использования объекта для сельскохозяйственного производства.

Таким образом, по критерию физической возможности вариант использования объекта в качестве земельного участка сельскохозяйственного назначения, для сельскохозяйственного производства, может быть осуществлен.

Финансовая осуществимость: рассмотрение того, какое физически осуществимое и легальное использование, являясь также разумно обоснованным, будет приносить доход владельцу объекта.

Для требующих инвестиций вариантов дальнейшего использования объекта оценки из оставшихся по итогам предыдущих этапов вариантов Оценщик должен определить внутреннюю норму доходности для каждого из указанных вариантов, и сравнить полученную норму доходности варианта со средневзвешенной ставкой доходности капитала, привлеченного для финансирования варианта использования объекта оценки. В качестве финансово осуществимых Оценщик должен выбрать для дальнейшего рассмотрения только те варианты, по которым внутренняя норма доходности варианта превышает средневзвешенную ставку доходности привлеченного для финансирования варианта дальнейшего использования объекта оценка капитала.

Т.к. проведенный анализ правомочности и физической возможности, выявил только один вариант использования объекта оценки: в качестве земельного участка сельскохозяйственного назначения, для сельскохозяйственного производства, рассматриваем только этот вариант.

Таким образом, по критерию финансовой осуществимости вариант использования объекта оценки в качестве земельного участка сельскохозяйственного назначения, для сельскохозяйственного производства может быть осуществлен.

Максимальная эффективность (оптимальный вариант застройки): рассмотрение того, какой из физически осуществимых, правомочных, финансово оправданных и рациональных

¹⁸ См. СНМД РОО 04-105-2015. Оценка стоимости сельскохозяйственного имущества.

вариантов использования объекта будет приносить максимальный чистый доход или приводить к максимальной текущей стоимости объекта.

В случае, если по итогам осуществления предыдущих этапов анализа наиболее эффективного использования объекта оценки остается более одного варианта использования, Оценщик должен сопоставить будущие выгоды от реализации финансово осуществимых вариантов дальнейшего использования объекта с необходимыми затратами на осуществление этих вариантов с учетом фактора времени. Тот вариант, по которому дисконтированная разница между доходами и затратами максимальна, признается вариантом наиболее эффективного использования объекта оценки.

На основе проведенного анализа правомочности, физической осуществимости, финансовой осуществимости, максимальной эффективности, рассматриваемый объект необходимо позиционировать на рынке недвижимости как земельный участок сельскохозяйственного назначения, для сельскохозяйственного производства.

Таким образом, в результате анализа оценщик определил, что наиболее эффективным использованием объекта оценки является его эксплуатация в качестве земельных участков сельскохозяйственного назначения, для сельскохозяйственного производства.

4.2 Анализ земельного участка с существующей застройкой

Анализ наиболее эффективного использования Объекта как застроенного, должен проводиться исходя из перспектив оптимизации функционального назначения улучшений и их технического состояния.

Целью оценки является – Определение рыночной стоимости объекта оценки для принятия управленческих решений, в том числе купли-продажи.

С учетом данных особенностей оценщику следует рассматривать объект оценки в существующих границах и объеме, исключая рассмотрение вариантов изменения функционального назначения. На дату оценки земельный участок не застроен и его разрешенное использование не предусматривает вариант застройки какими-либо строениями. Таким образом, анализ НЭИ земельного участка с существующей застройкой не проводился, т.к. оцениваемый земельный участок невозможно застраивать.

5. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения доходного, затратного и сравнительного подходов к оценке



5 Описание процесса оценки объекта оценки в части применения доходного, затратного и сравнительного подходов к оценке

В соответствии с п. 11 Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» (утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)») основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком.

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами. Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений. В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.

Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки. В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей.

Основные особенности, преимущества и недостатки общепризнанных подходов к оценке применительно к оценке рассматриваемого объекта, описание сравнительного подхода и обоснование отказов от применения затратного и доходного подходов приведены в разделах 6-7 настоящего Отчета об оценке.

6. Оценка стоимости земельного участка



6 Оценка стоимости земельного участка

6.1 Концептуальная и правовая основа

6.1.1 Законодательство, регулирующее земельные отношения

Действующее земельное законодательство в соответствии с Конституцией РФ находится в совместном ведении Российской Федерации и субъектов РФ. Земельное законодательство состоит из:

- 1) Конституции РФ;
- 2) Земельного кодекса РФ;
- 3) Федеральных законов, нормы которых должны соответствовать ЗК РФ;
- 4) Законов субъектов РФ, принимаемых в соответствии с федеральными законами;
- 5) Указов Президента РФ;
- 6) Постановлений Правительства РФ;
- 7) Ведомственных актов;
- 8) Нормативных правовых актов субъектов Федерации и органов местного самоуправления.

Законодательство об оценке земли представлено следующими документами:

- Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 N 568-р.
- Методические рекомендации по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков, утверждены распоряжением Минимущества России от 10.04.2003 №1102-р.

6.1.2 Подходы к оценке стоимости земельного участка

Наиболее часто для оценки земельных участков используют следующие методы:

- сравнения продаж;
- выделения;
- распределения;
- метод остатка;
- капитализация земельной ренты;
- предполагаемого использования.

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

На **сравнительном подходе** основаны: *метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения*.

На **доходном подходе** основаны: *метод капитализации дохода, метод остатка, метод предполагаемого использования*.

6.1.2.1 Метод сравнения продаж

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).

Применяя данный метод Оценщик должен в соответствии с п. 22 Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)»:

- 1) выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения. По каждому объекту-аналогу может быть выбрано несколько единиц сравнения. Выбор единиц сравнения должен быть обоснован

оценщиком. Оценщик должен обосновать отказ от использования других единиц сравнения, принятых при проведении оценки и связанных с факторами спроса и предложения;

- 2) скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения. При внесении корректировок оценщик должен ввести и обосновать шкалу корректировок и привести объяснение того, при каких условиях значения введенных корректировок будут иными. Шкала и процедура корректирования единицы сравнения не должны меняться от одного объекта-аналога к другому

согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам. Оценщик должен обосновать схему согласования скорректированных значений единиц сравнения и скорректированных цен объектов-аналогов.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

- местоположение и окружение;
- целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц на земельный участок;
- физические характеристики (рельеф, площадь, конфигурация и др.);
- транспортная доступность;
- инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т.п.).

К характеристикам сделок с земельными участками, в том числе, относятся:

- условия финансирования сделок с земельными участками (соотношение собственных и заемных средств, условия предоставления заемных средств);
- условия платежа при совершении сделок с земельными участками (платеж денежными средствами, расчет векселями, взаимозачеты, бартер и т.п.);
- обстоятельства совершения сделки с земельными участками (был ли земельный участок представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, аффилированность покупателя и продавца, продажа в условиях банкротства и т.п.);
- изменение цен на земельные участки за период с даты заключения сделки с аналогом до даты проведения оценки.

Характер и степень отличий аналога от оцениваемого земельного участка устанавливаются в разрезе элементов сравнения путем прямого сопоставления каждого аналога с объектом оценки. При этом предполагается, что сделка с объектом оценки будет совершена исходя из сложившихся на рынке характеристик сделок с земельными участками.

Корректировки цен аналогов по элементам сравнения могут быть определены как для цены единицы измерения аналога (например, гектар, квадратный метр), так и для цены аналога в целом. Корректировки цен могут рассчитываться в денежном или процентном выражении.

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

- прямым попарным сопоставлением цен аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определением на базе полученной таким образом информации корректировки по данному элементу сравнения;

- прямым попарным сопоставлением дохода двух аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определения путем капитализации разницы в доходах корректировки по данному элементу сравнения;

- корреляционно - регрессионным анализом связи между изменением элемента сравнения и изменением цен аналогов (цен единиц измерения аналогов) и определением уравнения связи между значением элемента сравнения и величиной рыночной стоимости земельного участка;

- определением затрат, связанных с изменением характеристики элемента сравнения, по которому аналог отличается от объекта оценки;

-экспертным обоснованием корректировок цен аналогов.

В результате определения и внесения корректировок цены аналогов (единицы измерения аналогов), как правило, должны быть близки друг к другу. В случае значительных различий скорректированных цен аналогов целесообразно выбрать другие аналоги; элементы, по которым проводится сравнение; значения корректировок.

6.1.2.2 Метод выделения

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 предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами - аналогами;

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

- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;

- расчет стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений оцениваемого земельного участка;

- расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений земельного участка.

Сумма затрат на создание улучшений земельного участка может определяться с использованием укрупненных и (или) элементных стоимостных показателей.

К укрупненным стоимостным показателям относятся как показатели, характеризующие параметры объекта в целом - квадратный, кубический, погонный метр, так и показатели по комплексам и видам работ.

К элементным стоимостным показателям относятся элементные цены и расценки, используемые при определении суммы затрат на создание улучшений.

Укрупненные и элементные стоимостные показатели, рассчитанные в зафиксированном на конкретную дату уровне цен (базисном уровне цен), могут быть пересчитаны в уровень цен на дату оценки с использованием системы текущих и прогнозных индексов изменения стоимости строительства.

Расчет суммы затрат на создание улучшений с использованием элементных стоимостных показателей может осуществляться также с использованием ресурсного и ресурсно-индексного методов. Ресурсный (ресурсно-индексный) метод состоит в калькулировании в текущих (прогнозных) ценах и тарифах всех ресурсов (элементов затрат), необходимых для создания улучшений.

При определении суммы затрат на создание улучшений земельного участка следует учитывать прибыль инвестора - величину наиболее вероятного вознаграждения за инвестирование капитала в

создание улучшений. Прибыль инвестора может рассчитываться как разность между ценой продажи и затратами на создание аналогичных объектов. Прибыль инвестора также может быть рассчитана как отдача на капитал при его наиболее вероятном аналогичном по уровню рисков инвестировании.

При определении стоимости замещения или стоимости воспроизводства учитывается величина накопленного износа улучшений.

Накопленный износ улучшений может определяться в целом или в денежном выражении как сумма физического, функционального и части экономического износа, относящегося к улучшениям.

Физическим износом является потеря стоимости улучшений, обусловленная ухудшением их физических свойств.

Функциональным износом является потеря стоимости улучшений, обусловленная несоответствием объемно - планировочного решения, строительных материалов и инженерного оборудования улучшений, качества произведенных строительных работ или других характеристик улучшений современным рыночным требованиям, предъявляемым к данному типу улучшений.

Экономическим износом является потеря стоимости единого объекта недвижимости, обусловленная отрицательным воздействием внешних по отношению к нему факторов.

Физический и функциональный износ могут быть устранимыми и неустраиваемыми. Экономический износ, как правило, является неустраиваемым. При этом износ является устранимым, если затраты на его устранение меньше, чем увеличение стоимости объекта недвижимости в результате его устранения.

6.1.2.3 Метод распределения

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);

- наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости;

- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами - аналогами;

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

- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;

- расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем умножения рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, на наиболее вероятное значение доли земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости.

6.1.2.4 Метод остатка

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;

- расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;

- расчет чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения, за определенный период времени как произведения стоимости воспроизводства или замещения улучшений на соответствующий коэффициент капитализации доходов от улучшений;

- расчет величины земельной ренты как разности чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени и чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения за соответствующий период времени;

- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Метод допускает также следующую последовательность действий:

- расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;

- расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;

- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости путем капитализации чистого операционного дохода за определенный период времени;

- расчет рыночной стоимости земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости стоимости воспроизводства или замещения улучшений.

Чистый операционный доход равен разности действительного валового дохода и операционных расходов. При этом из действительного валового дохода вычитаются только те операционные расходы, которые, как правило, несет арендодатель.

Действительный валовой доход равен разности потенциального валового дохода и потерь от простоя помещений и потерь от неплатежей за аренду.

Потенциальный валовой доход равен доходу, который можно получить от сдачи всей площади единого объекта недвижимости в аренду при отсутствии потерь от невыплат арендной платы. При оценке земельного участка арендные ставки за пользование единым объектом недвижимости рассчитываются на базе рыночных ставок арендной платы (наиболее вероятных ставок арендной платы, по которым объект оценки может быть сдан в аренду на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине ставки арендной платы не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства).

Для пустующих и используемых собственником для собственных нужд помещений также используются рыночные ставки арендной платы. В потенциальный доход включаются и другие доходы, получаемые за счет неотделимых улучшений недвижимости, но не включенные в арендную плату.

Величина операционных расходов определяется исходя из рыночных условий сдачи в аренду единых объектов недвижимости. Операционные расходы подразделяются на: постоянные - не зависящие от уровня запольняемости единого объекта недвижимости, переменные - зависящие от уровня запольняемости единого объекта недвижимости и расходы на замещение элементов улучшений со сроком использования меньше, чем срок использования улучшений в целом (далее - элементов с коротким сроком использования). В состав операционных расходов не входят амортизационные отчисления по недвижимости и расходы по обслуживанию долговых обязательств по недвижимости.

Расчет расходов на замещение элементов улучшений с коротким сроком использования производится путем деления суммы затрат на создание данных элементов улучшений на срок их использования. В процессе выполнения данных расчетов целесообразно учитывать возможность процентного наращивания денежных средств для замены элементов с коротким сроком использования.

Управленческие расходы включаются в состав операционных расходов независимо от того, кто управляет объектом недвижимости - собственник или управляющий.

При расчете коэффициента капитализации для улучшений земельного участка следует учитывать наиболее вероятный темп изменения дохода от улучшений и наиболее вероятное изменение стоимости улучшений (например, при уменьшении стоимости улучшений - учитывать возврат капитала, инвестированного в улучшения).

6.1.2.5 Метод капитализации земельной ренты

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком;

- определение величины соответствующего коэффициента капитализации земельной ренты;

- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Под капитализацией земельной ренты понимается определение на дату проведения оценки стоимости всех будущих равных между собой или изменяющихся с одинаковым темпом величин земельной ренты за равные периоды времени. Расчет производится путем деления величины земельной ренты за первый после даты проведения оценки период на определенный оценщиком соответствующий коэффициент капитализации.

В рамках данного метода величина земельной ренты может рассчитываться как доход от сдачи в аренду земельного участка на условиях, сложившихся на рынке земли.

Основными способами определения коэффициента капитализации являются:

- деление величины земельной ренты по аналогичным земельным участкам на цену их продажи;
- увеличение безрисковой ставки отдачи на капитал на величину премии за риск, связанный с инвестированием капитала в оцениваемый земельный участок.

При этом под безрисковой ставкой отдачи на капитал понимается ставка отдачи при наименее рискованном инвестировании капитала (например, ставка доходности по депозитам банков высшей категории надежности или ставка доходности к погашению по государственным ценным бумагам).

6.1.2.6 Метод предполагаемого использования

Метод применяется для оценки *застроенных* и *незастроенных* земельных участков.

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

При этом под дисконтированием понимается процесс приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки по определенной оценщиком ставке дисконтирования.

Для приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки используются ставки дисконтирования, получаемые на основе анализа ставок отдачи на капитал аналогичных по уровню рисков инвестиций.

Источником доходов может быть сдача в аренду, хозяйственное использование земельного участка или единого объекта недвижимости либо продажа земельного участка или единого объекта недвижимости в наиболее вероятные сроки по рыночной стоимости.

Расчет доходов в варианте сдачи недвижимости в аренду должен предусматривать учет дохода от продажи единого объекта недвижимости в конце прогнозного периода.

6.2 Расчет стоимости земельных участков

В соответствии с заданием на оценку объектом оценки является недвижимое имущество:

1) Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, площадь 2 640 000 кв. м, адрес объекта: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Приморский край, р-н Спасский, с. Чкаловское, ул. Ленинская, д. 9. Кадастровый номер: 25:16:000000:2332;

2) Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 23369369 кв. м, адрес объекта: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир бывшие земли совхоза "Свиягинский". Почтовый адрес ориентира: край Приморский, р-н Спасский. Кадастровый номер: 25:16:010401:145 (общая долевая собственность, земельная доля площадью 6 га).

При оценке стоимости земельных участков рассчитывается:

1) Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, площадь 2 640 000 кв. м, адрес объекта: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Приморский край, р-н Спасский, с. Чкаловское, ул. Ленинская, д. 9. Кадастровый номер: 25:16:000000:2332 – право собственности;

2) Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 23369369 кв. м, адрес объекта: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир бывшие земли совхоза "Свиягинский". Почтовый адрес ориентира: край Приморский, р-н Спасский. Кадастровый номер: 25:16:010401:145 (общая долевая собственность, земельная доля площадью 6 га) - право общей долевой собственности, земельная доля площадью 6 га

Согласно предоставленным документам правообладателем объекта оценки является ООО «Свиягино».

6.2.1 Расчет стоимости земельных участков сравнительным подходом

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.

Оценщик анализирует реальные рыночные сделки и сравнивает объекты, по которым они проводились, с оцениваемым объектом. Этот подход основан на принципе замещения. Предполагается, что рациональный инвестор или покупатель не заплатит за конкретную собственность больше, чем обойдется приобретение другой сходной собственности, обладающей такой же полезностью. Поэтому цены, заплаченные за сходные или сопоставимые объекты, должны отражать рыночную стоимость оцениваемой собственности.

При прямом сравнении продаж оценщик рассматривает сопоставимые объекты, которые были проданы на соответствующем рынке; затем вносятся поправки на возможные различия между оцениваемым и сопоставимыми объектами. В результате определяется продажная цена каждого из сопоставимых объектов, как если бы при продаже он имел те же основные характеристики, что и оцениваемая собственность. Скорректированная цена позволяет оценщику сделать логические выводы о том, какова возможная стоимость оцениваемого объекта на рынке.

Применяя данный подход, Оценщик осуществляет следующие шаги:

1. Выявляет недавние продажи сопоставимых объектов.
2. Проверяет информацию о выявленных сделках.
3. Идентифицирует ключевые характеристики сопоставимых и оцениваемого объекта.
4. Вносит поправки с учетом различий между оцениваемым и каждым из сопоставимых объектов. В той мере, в какой оцениваемая собственность отличается от сопоставимой, в цену последней вносятся поправки с тем, чтобы определить, за сколько она могла бы быть продана, если бы обладала теми же основными характеристиками, что и оцениваемый объект.

Определяет стоимость оцениваемого объекта путем взвешивания полученных скорректированных цен сопоставимых объектов, принимая во внимание масштаб и надежность внесенных в цены последних корректирующих поправок

6.2.1.1 Метод сравнения продаж

Подход на основе сравнения продаж применяется при наличии достаточного количества достоверной рыночной информации о сделках купли-продажи объектов, аналогичных оцениваемому объекту.

Метод сравнения продаж наиболее действенен для объектов, по которым имеется достаточное количество информации о недавних сделках купли - продажи. Любое отличие условий продажи сравниваемого объекта от типичных рыночных условий на дату оценки должно быть учтено при анализе. Поэтому при применении метода сравнения продаж необходимы достоверность и полнота информации.

На практике, как правило, нельзя найти даже двух абсолютно подобных объектов собственности. Местоположение, физические характеристики и состояние, обременения и условия финансирования, время продаж и другие характеристики, по которым объекты имеют различия, вызывают потребность во внесении корректирующих изменений в цены рыночных сделок.

Окончательное решение о величине результата, определенного методом сравнения продаж, принимается на основании анализа скорректированных цен продажи объектов сравнения, имеющих наибольшее сходство с объектом оценки.

При корректировке продажных цен объектов сравнения все поправки делаются от объекта сравнения к объекту оценки.

Корректировки к ценам сходных объектов должны быть внесены по всем основным факторам ценообразования. Корректировки должны проводиться отдельно по каждому фактору ценообразования.

Применение метода сравнения продаж заключается в последовательном выполнении следующих действий:

- изучение рынка и предложений на продажу аналогичных объектов, выявление недавних аналогичных продаж на соответствующем рынке (земельные участки);
- сбор и проверка информации о сделках, по каждому отобранному объекту – количественные показатели и качественные признаки;
- анализ и сравнение каждого отобранного объекта с оцениваемым по таким признакам, как дата продажи, местоположение, физические характеристики, условия продажи и другие;
- внесение поправок (корректировок) в цены продаж или запрашиваемые цены по каждому отобранному (сопоставимому) объекту с учетом различий между оцениваемым объектом и аналогами;
- Согласование данных по аналогам и получение стоимости оцениваемого объекта.

При сравнительном анализе стоимости объекта оценки с ценами аналогов Оценщик использовал данные по ценам предложений (публичных оферт) аналогичных объектов, взятых из открытых источников (печатных изданий, официальных интернет-сайтов и т.п.). Такой подход, по мнению Оценщика, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

При отсутствии в свободном доступе баз данных (листингов) с ценами реальных сделок, на которые опираются в своей работе оценщики большинства стран мира, Оценщик справедливо сделал вывод, что данные публичных оферт наиболее близки к реальным ценам сделок купли-продажи, и, следовательно, в наибольшей степени отвечают требованиям российского законодательства в области оценки.

Таким образом, Оценщиком в процессе расчётов были использованы данные, именуемые в ГК РФ как «оферта» и «публичная оферта» (Ст. 435 и 437). Следовательно, Оценщик гипотетически (с учетом соответствующих корректировок) предполагал, что лицо, «сделавшее предложение, считает себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение».

Обзор рынка недвижимости представлен в соответствующем разделе отчёта. В соответствии с проведенным анализом наиболее эффективного использования объекта оценки, НЭИ является его эксплуатация в качестве земельного участка с категорией земель - земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства.

Выбор единицы сравнения

После проведенного анализа рынка необходимо определить единицу сравнения и основные показатели (элементы) сравнения, характерные для рассматриваемого типа объекта недвижимости, существенно влияющие на стоимость объекта недвижимости. В оценочной практике дифференцированно рассматриваются объекты недвижимости по двум группам: неосвоенные и освоенные земельные участки. По первой группе при анализе продаж или предоставления в долгосрочную аренду незастроенных земельных участков можно выделить две основные единицы сравнения: 1) цену за единицу площади, 2) цену за весь участок.

Из этих двух единиц сравнения наиболее распространенной является цена за единицу площади. В качестве единицы цены площади земельного участка используют цены за 1 га (сельскохозяйственные и лесные угодья либо территория промышленной зоны и т.п.), за 1 сотку (под строительство индивидуального дома, коттеджа, загородной дачи), за 1 кв.м. (под строительство зданий, гаражей, торговых киосков, павильонов и прочего на городской территории). Принятие в

качестве единицы сравнения цены за весь участок возможно, если рассматриваются стандартные по размерам земельные участки.

Для второй группы объектов недвижимости – застроенные земельные участки – в качестве единиц сравнения можно выбрать цены за:

- 1 кв.м общей или полезной площади жилого, офисного или гостиничного здания, коттеджа, дачи, квартиры и т.д.

- комнату, квартиру или объект недвижимости.

Наиболее распространенной в российских условиях в настоящее время является цена 1 кв.м общей или полезной площади.

Учитывая специфику объекта оценки, Оценщиком было принято решение в качестве единицы сравнения считать стоимость 1 кв. метра земельного участка.

Выбор объектов - аналогов

При подборе объектов-аналогов, мы посчитали возможным воспользоваться информацией, полученной из следующих источников:

- Частные объявления в еженедельных газетах «Из рук в руки», «Виктория», «Дальпресс»;
- Интернет – сайты: www.narod.yandex.ru , www.farpost.ru , www.irr.ru и др..

Нами были отобраны 4 объекта – аналога, по своим характеристикам наиболее близкие к объекту оценки (бумажные носители, содержащие информацию по объектам-аналогам представлены в приложении).

Из всего имеющегося массива исходной информации оценщик выполнил выборку тех объектов, которые относятся к тому же сегменту рынка, имеют сходную категорию земель и наиболее полно подходят под качественные характеристики оцениваемого объекта.

Критериями отбора аналогов для сравнения являлись: вид права, условия финансирования, время продажи, условия рынка, местоположение, категория земель, разрешенное использование, транспортная доступность, инфраструктура, наличие коммуникаций, размер площади, выставленной на продажу, особые факторы, наличие подъезда.

Необходимо учесть, что на рынке представлено разнообразное количество земельных участков (в том числе для нежилрой застройки), однако не всегда они соответствуют критериям отбора в соответствии с назначением и требованиям к подтверждению данных и источникам информации. В результате при проведении корректировок общая коррекция может иметь существенную величину. Сходные объекты-аналоги могут быть не сопоставимы с объектом оценки по значениям факторов ценообразования и отличаться от него, основным критерием является использование аналогов, которые относятся к тому же сегменту рынка, имеют сходную категорию земель, и в отношении которых выполняются требования к подтверждению данных и источников информации.

Основные характеристики принятых объектов-аналогов следующие:

Таблица 6.1 Объекты-аналоги для расчета объекта оценки

Показатели	Объект №1	Объект №2	Объект №3	Объект №4
1	2	3	4	5
Источник информации	https://www.farpost.ru/yakovlevskii-r-n/realty/land/zemli-s-h-naznachenija-69308075.html	https://www.farpost.ru/mikhailovskii-r-n/realty/land/prodam-zemelnij-uchastok-selhoznaznachenija-55988949.html	https://www.farpost.ru/khasanskii-r-n/realty/land/prodam-zemelnye-uchastki-na-mramornom-voze-ozera-maloe-mramornoe-72954974.html	https://www.farpost.ru/c-hernigovskii-r-n/realty/land/zemli-selhoz-naznachenija-802ga-84802527.html , т. +7 902 480-50-61
стоимость продажи	8 051 786,4	3 569 224,0	1 500 000,0	20 852 000,0
площадь:	2 875 638,0	1 784 612,0	516 900,0	8 020 000,0
Вид права	Собственность	Аренда долгосрочная	Собственность	Аренда долгосрочная
дата продажи	дата оценки	дата оценки	дата оценки	дата оценки
месторасположение	Приморский край, район Яковлевский, с. Новосысоевка, ул. Советская, 51	край Приморский, р-н Михайловский, с. Первомайское, ул. Школьная, дом 27	Приморский край, р-н Хасанский	край Приморский, р-н Черниговский, с. Меркушевка, ул. Партизанская, 6

Показатели	Объект №1	Объект №2	Объект №3	Объект №4
1	2	3	4	5
Категория земель	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного использования	Для сельскохозяйственного использования	Для сельскохозяйственного использования
Транспортная доступность	удовлетворительная	удовлетворительная	удовлетворительная	удовлетворительная

Корректировка значения единицы сравнения для объектов - аналогов

Для расчёта и внесения поправок используется множество различных методов, среди которых можно выделить следующие¹⁹:

- методы, основанные на анализе парных продаж;
- экспертные методы расчёта и внесения поправок;
- статистические методы.

• **Метод анализа парных продаж.** Для определения величины поправки на конкретный фактор необходимо отобрать пары объектов-аналогов, идентичные по всем элементам сравнения, кроме данного фактора.

В случае если характеристика объекта - аналога превосходит объект оценки, то данная поправка рассчитывается по формуле:

$$K_{\text{м}} = \left(\frac{Ц_{a2} - Ц_{a1}}{Ц_{a2}} \right) * 100$$

где:

$K_{\text{м}}$ - корректировка;

$Ц_{a1}$ – цена предложения (сделки) объекта-аналога, имеющего характеристику аналогичную объекту оценки;

$Ц_{a2}$ – цена предложения (сделки) объекта-аналога, имеющего характеристику превосходящую объект оценки (если $Ц_{a1} < Ц_{a2}$).

В случае если характеристика объекта - аналога уступает объекту оценки, то данная поправка рассчитывается по формуле:

$$K_{\text{м}} = \left(\frac{Ц_{a2} - Ц_{a1}}{Ц_{a1}} \right) * 100$$

где:

$K_{\text{м}}$ – корректировка;

$Ц_{a1}$ – цена предложения сделки (сделки) объекта-аналога, имеющего характеристику аналогичную объекту оценки;

$Ц_{a2}$ – цена предложения сделки (сделки) объекта-аналога, имеющего характеристику уступающую объекту оценки (если $Ц_{a1} > Ц_{a2}$).

В случае подбора нескольких пар объектов-аналогов, идентичных по всем элементам сравнения кроме одного, и определения нескольких значений поправки $K_{\text{м}}$, для проведения корректировок цен объектов-аналогов на данный фактор следует использовать усредненное значение полученных величин.

Если невозможно подобрать пары идентичных объектов-аналогов, отличных лишь одним фактором, допускается рассчитывать поправку путем сравнения пары групп объектов, имеющих также и другие отличия, но относящихся к одному типу недвижимости с наиболее схожим конструктивным исполнением, техническим состоянием, составом коммуникаций, наличием или отсутствием избыточных элементов и процентом завершенности строительства, а также временем предложения (реализации). Для расчета величины поправки в данном случае необходимо определить среднюю

¹⁹См. Оценка недвижимости: учебник / под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. 2-е изд., перераб. И доп. – М.: Финансы и статистика, 2008. – 560 с.: ил.

цену предложения (сделки) в сравниваемых группах объектов и затем провести вычисления по указанным формулам.

- **Экспертный метод.** Основу экспертных методов расчёта и внесения поправок, обычно процентных, составляет субъективное мнение эксперта оценщика о том, насколько оцениваемый объект хуже или лучше сопоставимого аналога. Кроме этого, для получения значения корректировки проводится опрос риэлторов, маклеров, специалистов по различным типам недвижимости, а также других профессиональных участников рынка с целью получения экспертного мнения об изменении цен предложения (реализации) объектов в зависимости от конкретного фактора ценообразования. При использовании экспертного метода, оценщиком проводится анализ данного значения на соответствие рыночным условиям, описанным в разделе анализа рынка.

- **Статистические методы.** Суть метода корреляционно-регрессионного анализа состоит в допустимой формализации зависимости между изменениями цен объектов недвижимости и изменениями, каких-либо его характеристик. Данный метод трудоёмок, и для его использования требуется достаточно развитый рынок недвижимости, так как метод предполагает анализ большого количества репрезентативных выборок из баз данных.

В представленной работе поправки и корректировки рассчитывались и вносились с использованием экспертного метода.

В корректировочной таблице корректировки приведены для каждого фактора, влияющих на стоимость 1 кв.м (ценообразующего).

Расчеты по определению стоимости 1 кв.м площади объекта недвижимости (земельного участка) производим с использованием корректировочных таблиц, приведенных ниже.

Таблица 6.2 Расчетная таблица для объекта №1

№ п/п	Показатели	Объект оценки	Объект №1	Объект №2	Объект №3	Объект №4
	Источник информации		https://www.farpost.ru/yakovlevskii-r-n/realty/land/zemli-s-h-naznachenija-69308075.html	https://www.farpost.ru/mikhailovskii-r-n/realty/land/prodam-zemelnyj-uchastok-selhoznaznachenija-55988949.html	https://www.farpost.ru/khasanskii-r-n/realty/land/prodam-zemelnye-uchastki-na-mramornom-voze-ozera-maloe-mramornoe-72954974.html	https://www.farpost.ru/chernigovskii-r-n/realty/land/zemli-selhoz-naznachenija-802qa-84802527.html , т. +7 902 480-50-61
1.1	Цена предложения / продажи, Руб.		8 051 786,4	3 569 224,0	1 500 000,0	20 852 000,0
1.2	Площадь объекта, кв.м	2 640 000,0	2 875 638,0	1 784 612,0	516 900,0	8 020 000,0
1.3	Единица сравнения		кв.м	кв.м	кв.м	кв.м
1.4	Цена за единицу площади, Руб./кв.м		2,8	2,0	2,9	2,6
2.1	Вид права	Собственность	Собственность	Аренда долгосрочная	Собственность	Аренда долгосрочная
	Корректировка (Вид права)		0,00%	20,00%	0,0%	20,0%
	Скорректированная цена, Руб./кв.м		2,8	2,4	2,9	3,1
2.2	Условия финансирования	рыночные, единовременные	рыночные, единовременные	рыночные, единовременные	рыночные, единовременные	рыночные, единовременные
	Корректировка (Условия финансирования)		0%	0%	0%	0%
	Скорректированная цена, Руб./кв.м		2,8	2,4	2,9	3,1
2.3	Время продажи	дата оценки	дата оценки	дата оценки	дата оценки	дата оценки
	Корректировка (Время продажи)		0%	0%	0%	0%
	Скорректированная цена, Руб./кв.м		2,8	2,4	2,9	3,1
2.4	Условия рынка		предложение	предложение	предложение	предложение
	Корректировка (Условия рынка)		-12,6%	-12,6%	-12,6%	-12,6%
	Скорректированная цена, Руб./кв.м		2,4	2,1	2,5	2,7
2.5	Местоположение	установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Приморский край, р-н Спасский, с. Чкаловское, ул. Ленинская, д. 9	Приморский край, район Яковлевский, с. Новосысоевка, ул. Советская, 51	край Приморский, р-н Михайловский, с. Первомайское, ул. Школьная, дом 27	Приморский край, р-н Хасанский	край Приморский, р-н Черниговский, с. Меркушевка, ул. Партизанская, 6

	Корректировка (Местоположение)		0%	0%	0%	0%
	Скорректированная цена, Руб./кв.м		2,4	2,1	2,5	2,7
2.6	Категория земель	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения
	Корректировка (Категория земель)		0%	0%	0%	0%
	Скорректированная цена, Руб./кв.м		2,4	2,1	2,5	2,7
2.7	Разрешенное использование	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного использования	Для сельскохозяйственного использования	Для сельскохозяйственного использования
	Корректировка (Разрешенное использование)		0%	0%	0%	0%
	Скорректированная цена, Руб./кв.м		2,4	2,1	2,5	2,7
2.8	Транспортная доступность	удовлетворительная	удовлетворительная	удовлетворительная	удовлетворительная	удовлетворительная
	Корректировка (Транспортная доступность)		0%	0%	0%	0%
	Скорректированная цена, Руб./кв.м		2,4	2,1	2,5	2,7
2.9	Размер площади, выставленной на продажу, кв.м	2 640 000,0	2 875 638,0	1 784 612,0	516 900,0	8 020 000,0
	Корректировка (Размер площади, выставленной на продажу, кв.м)		0,00%	0,00%	-19,00%	0,00%
	Скорректированная цена, Руб./кв.м		2,4	2,1	2,1	2,7
Согласование полученных результатов						
3.1	Скорректированная стоимость объектов-аналогов, руб. / кв.м		2,44720	2,09760	2,05438	2,72688
3.2	Количество корректировок		1	2	2	2
3.3	Удельное количество корректировок		0,1429	0,2857	0,2857	0,2857
3.4	1/Удельное количество корректировок		7,000	3,500	3,500	3,500
3.5	Вес, рассчитанный для каждого объекта-аналога, %		40,00%	20,00%	20,00%	20,00%
3.6	Применяемый весовой коэффициент		0,40000	0,20000	0,20000	0,20000
3.7	Скорректированная стоимость объектов-аналогов, руб./ кв. м (с учётом весового коэффициента)		0,97888	0,41952	0,41088	0,54538

3.8	Скорректированная взвешенная стоимость, руб. / кв.м			2,3546524	
3.9	Скорректированная взвешенная стоимость (округленно), руб./кв.м			2,40000	
3.10	Стоимость объекта оценки, руб.			6 336 000	

Таблица 6.3 Расчетная таблица для объекта №2

№ п/п	Показатели	Объект оценки	Объект №1	Объект №2	Объект №3	Объект №4
	Источник информации		https://www.farpost.ru/yakovlevskii-r-n/realty/land/zemli-s-h-naznachenija-69308075.html	https://www.farpost.ru/mikhailovskii-r-n/realty/land/prodam-zemelnyj-uchastok-selhoznaznachenija-55988949.html	https://www.farpost.ru/khasanskii-r-n/realty/land/prodam-zemelnye-uchastki-na-mramornom-voze-ozera-maloe-mramornoe-72954974.html	https://www.farpost.ru/chernigovskii-r-n/realty/land/zemli-selhoz-naznachenija-802ga-84802527.html , т. +7 902 480-50-61
1.1	Цена предложения / продажи, Руб.		8 051 786,4	3 569 224,0	1 500 000,0	20 852 000,0
1.2	Площадь объекта, кв.м	23 369 369,0	2 875 638,0	1 784 612,0	516 900,0	8 020 000,0
1.3	Единица сравнения		кв.м	кв.м	кв.м	кв.м
1.4	Цена за единицу площади, Руб./кв.м		2,8	2,0	2,9	2,6
2.1	Вид права	общая долевая собственность	Собственность	Аренда долгосрочная	Собственность	Аренда долгосрочная
	Корректировка (Вид права)		-38,00%	-25,00%	-38,00%	-25,00%
	Скорректированная цена, Руб./кв.м		1,7	1,5	1,8	2,0
2.2	Условия финансирования	рыночные, единовременные	рыночные, единовременные	рыночные, единовременные	рыночные, единовременные	рыночные, единовременные
	Корректировка (Условия финансирования)		0%	0%	0%	0%
	Скорректированная цена, Руб./кв.м		1,7	1,5	1,8	2,0
2.3	Время продажи	дата оценки	дата оценки	дата оценки	дата оценки	дата оценки
	Корректировка (Время продажи)		0%	0%	0%	0%
	Скорректированная цена, Руб./кв.м		1,7	1,5	1,8	2,0
2.4	Условия рынка		предложение	предложение	предложение	предложение
	Корректировка (Условия рынка)		-12,6%	-12,6%	-12,6%	-12,6%
	Скорректированная цена, Руб./кв.м		1,5	1,3	1,6	1,7

2.5	Местоположение	установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир бывшие земли совхоза "Свиягинский". Почтовый адрес ориентира: край Приморский, р-н Спасский	Приморский край, район Яковлевский, с. Новосысоевка, ул. Советская, 51	край Приморский, р-н Михайловский, с. Первомайское, ул. Школьная, дом 27	Приморский край, р-н Хасанский	край Приморский, р-н Черниговский, с. Меркушевка, ул. Партизанская, 6
	Корректировка (Местоположение)		0%	0%	0%	0%
	Скорректированная цена, Руб./кв.м		1,5	1,3	1,6	1,7
2.6	Категория земель	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения
	Корректировка (Категория земель)		0%	0%	0%	0%
	Скорректированная цена, Руб./кв.м		1,5	1,3	1,6	1,7
2.7	Разрешенное использование	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного использования	Для сельскохозяйственного использования	Для сельскохозяйственного использования
	Корректировка (Разрешенное использование)		0%	0%	0%	0%
	Скорректированная цена, Руб./кв.м		1,5	1,3	1,6	1,7
2.8	Транспортная доступность	удовлетворительная	удовлетворительная	удовлетворительная	удовлетворительная	удовлетворительная
	Корректировка (Транспортная доступность)		0%	0%	0%	0%
	Скорректированная цена, Руб./кв.м		1,5	1,3	1,6	1,7
2.9	Размер площади, выставленной на продажу, кв.м	23 369 369,0	2 875 638,0	1 784 612,0	516 900,0	8 020 000,0
	Корректировка (Размер площади, выставленной на продажу, кв.м)		-6,00%	-6,00%	-24,00%	-6,00%
	Скорректированная цена, Руб./кв.м		1,4	1,2	1,2	1,6
			Согласование полученных результатов			
3.1	Скорректированная стоимость объектов-аналогов, руб. / кв.м		1,42623	1,23234	1,19509	1,60204
3.2	Количество корректировок		3	3	3	3

3.3	Удельное количество корректировок	0,2500	0,2500	0,2500	0,2500
3.4	1/Удельное количество корректировок	4,000	4,000	4,000	4,000
3.5	Вес, рассчитанный для каждого объекта-аналога, %	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%
3.6	Применяемый весовой коэффициент	0,25000	0,25000	0,25000	0,25000
3.7	Скорректированная стоимость объектов-аналогов, руб./ кв. м (с учётом весового коэффициента)	0,35656	0,30809	0,29877	0,40051
3.8	Скорректированная взвешенная стоимость, руб. / кв.м			1,3639256	
3.9	Скорректированная взвешенная стоимость (округлённо), руб./кв.м			1,40000	
3.10	Стоимость объекта: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 23369369 кв. м, адрес объекта: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир бывшие земли совхоза "Свиягинский". Почтовый адрес ориентира: край Приморский, р-н Спасский, руб.			32 717 117	
3.11	Стоимость объекта: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 23369369 кв. м, адрес объекта: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир бывшие земли совхоза "Свиягинский". Почтовый адрес ориентира: край Приморский, р-н Спасский (общая долевая собственность, земельная доля площадью 6 га), руб.			84 000	

Сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта – аналога по всем элементам

Данный анализ произведен с использованием корректировочных таблиц 6.2-6.3, приведенных выше.

На основании произведенных расчетов стоимость 1 кв. метра земельного участка, по состоянию на 11 августа 2020 г. составляет:

Таблица 6.4

№	Наименование земельного участка	Стоимость, рассчитанная методом сравнения продаж, руб./кв.м ²⁰
1	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, площадь 2 640 000 кв. м, адрес объекта: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Приморский край, р-н Спасский, с. Чкаловское, ул. Ленинская, д. 9. Кадастровый номер: 25:16:000000:2332	2,4
2	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 23369369 кв. м, адрес объекта: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир бывшие земли совхоза "Свиягинский". Почтовый адрес ориентира: край Приморский, р-н Спасский. Кадастровый номер: 25:16:010401:145 (общая долевая собственность, земельная доля площадью 6 га)	1,4

Обоснование применяемых корректировок для объекта: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, площадь 2 640 000 кв. м, адрес объекта: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Приморский край, р-н Спасский, с. Чкаловское, ул. Ленинская, д. 9. Кадастровый номер: 25:16:000000:2332

В таблице корректировок сравнимых продаж приведены корректировки на основе анализа факторов, влияющих на стоимость 1 кв.м.

Вид права

В большинстве случаев цена определяется выгодой от переданных прав на объект недвижимости.

У оцениваемого объекта оформлено право собственности, а у объектов-аналогов №№2,4 оформлено право долгосрочной аренды, применяем *повышающую корректировку в размере 20%*.

Размер корректировки определен Оценщиком как среднее значение корректировки на передаваемые имущественные права для земельных участков под пашни согласно «Справочника оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки сельскохозяйственного назначения. Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Коэффициент капитализации. Нижний Новгород. 2018 г. Авторы: Лейфер Л. А., Крайникова Т. В.». ²¹

Использованное значение корректировки соответствует рыночным условиям, описанным в разделе анализа рынка, и соответствует среднерыночным данным.

²⁰ Минимальная денежная единица РФ это копейка, соответственно округляя мы не нарушаем методологию промежуточным округлением.

²¹ Источник информации: Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки сельскохозяйственного назначения. Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Коэффициент капитализации. Нижний Новгород. 2018 г. Авторы: Лейфер Л. А., Крайникова Т. В.

Условия финансирования

Стремление участников сделки получить максимальную выгоду порождает различные варианты расчетов, которые, в свою очередь, влияют на цену сделки купли-продажи. Объекты-аналоги предлагаются для продажи на условиях единовременной денежной оплаты.

Корректировка не требуется.

Время продажи

Учитывается, прежде всего, изменение рыночных условий, происходящих с течением времени. Как правило, применения информации о сделках с объектами аналогами отстающие от даты оценки требуют корректировки на индекс изменения цен. Для некоторых типов объектов цена может меняться в зависимости от времени года или сезона. Все объекты аналога предлагаются к продаже непосредственно на дату оценки.

Корректировку не применяем.

Условия рынка

Учитывается вид цены, используемой в дальнейших расчетах. Как правило, различают два вида цен – цена предложения и цена продажи.

Анализ рынка недвижимости показывает, что реальные сделки по купле-продаже земельных участков несколько отличаются от цен предложения, т.к. цена предложения (оферты), как правило, изначально несколько завышена на т.н. «торг».

Учитывая изложенные факты, а также ситуацию на рынке недвижимости Приморского края, Оценщик ввёл *понижающую корректировку в размере 12,6%*.

Размер корректировки определен Оценщиком как среднее значение скидки на торг для земельных участков под пашню согласно «Справочника оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки сельскохозяйственного назначения. Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Коэффициент капитализации. Нижний Новгород. 2018 г. Авторы: Лейфер Л. А., Крайникова Т. В.». ²²

Использованное значение корректировки соответствует рыночным условиям, описанным в разделе анализа рынка, и соответствует среднерыночным данным.

Местоположение

Данная корректировка учитывает престижность расположения объекта, окружение объекта, развитость социальной инфраструктуры, факторы удобства подъезда, близость магистралей города и состояние подъездных дорог, и другие особенности местоположения объекта.

Если объект-аналог имеет местоположение хуже, чем объект оценки, то применяем повышающую корректировку, если объект-аналог имеет местоположение лучше, чем объект оценки применяем понижающую корректировку. При аналогичном местоположении корректировка не применяется (равна 0).

Объект оценки и объекты-аналоги расположены в сопоставимых населенных пунктах по своему развитию и окружению. Корректировку не применяем.

Категория земель

При анализе продаж земельных участков существенное влияние на стоимость недвижимости оказывает такой фактор как категория земель. Так как оцениваемый объект и объекты-аналоги относятся к землям сельскохозяйственного назначения, корректировку не применяем.

Разрешенное использование

Анализ рынка земельных участков показал влияние на стоимость разрешенного использования земельных участков. В связи с тем, что оцениваемый объект используется для сельскохозяйственного использования и объекты – аналоги имеют сопоставимое разрешенное использование, корректировку не применяем.

Транспортная доступность

²² Источник информации: Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки сельскохозяйственного назначения. Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Коэффициент капитализации. Нижний Новгород. 2018 г. Авторы: Лейфер Л. А., Крайникова Т. В.

При расчёте корректировки на транспортную доступность учитывается: наличие доступа к объекту, удобные подъездные пути, покрытие автодороги.

Объект оценки и объекты-аналоги имеют удовлетворительную транспортную доступность. Корректировку не применяем.

Размер площади, выставленной на продажу

Площадь оцениваемого объекта находится в диапазоне 100 - 1000 га, а у объекта-аналога №3 находится в диапазоне 30-100 га, применяем *понижающую корректировку в размере 19%*.

Размер корректировки определялся как среднее значение скидки на масштаб для земельных участков под пашни согласно «Справочника оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки сельскохозяйственного назначения. Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Коэффициент капитализации. Нижний Новгород. 2018 г. Авторы: Лейфер Л. А., Крайникова Т. В.»²³

Использованное значение корректировки соответствует рыночным условиям, описанным в разделе анализа рынка, и соответствует среднерыночным данным.

Обоснование применяемых корректировок для объекта: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 23369369 кв. м, адрес объекта: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир бывшие земли совхоза "Свиягинский". Почтовый адрес ориентира: край Приморский, р-н Спасский. Кадастровый номер: 25:16:010401:145 (общая долевая собственность, земельная доля площадью 6 га)

В таблице корректировок сравнимых продаж приведены корректировки на основе анализа факторов, влияющих на стоимость 1 кв.м.

Вид права

В большинстве случаев цена определяется выгодой от переданных прав на объект недвижимости.

У оцениваемого объекта оформлено право общей долевой собственности, а у объектов-аналогов №№1,3 право собственности, у объектов-аналогов №№2,4 право долгосрочной аренды, применяем *понижающую корректировку в размере 38%* к объектам-аналогам №№1,3 и *понижающую корректировку в размере 25%* к объектам-аналогам №№2,4.

Размер корректировки определен Оценщиком как среднее значение корректировки на передаваемые имущественные права для земельных участков под пашни согласно «Справочника оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки сельскохозяйственного назначения. Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Коэффициент капитализации. Нижний Новгород. 2018 г. Авторы: Лейфер Л. А., Крайникова Т. В.».²⁴

Использованное значение корректировки соответствует рыночным условиям, описанным в разделе анализа рынка, и соответствует среднерыночным данным.

Условия финансирования

Стремление участников сделки получить максимальную выгоду порождает различные варианты расчетов, которые, в свою очередь, влияют на цену сделки купли-продажи. Объекты-аналоги предлагаются для продажи на условиях единовременной денежной оплаты.

Корректировка не требуется.

Время продажи

Учитывается, прежде всего, изменение рыночных условий, происходящих с течением времени. Как правило, применения информации о сделках с объектами аналогами отступающие от даты оценки требуют корректировки на индекс изменения цен. Для некоторых типов объектов цена может меняться

²³ Источник информации: Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки сельскохозяйственного назначения. Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Коэффициент капитализации. Нижний Новгород. 2018 г. Авторы: Лейфер Л. А., Крайникова Т. В.»

²⁴ Источник информации: Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки сельскохозяйственного назначения. Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Коэффициент капитализации. Нижний Новгород. 2018 г. Авторы: Лейфер Л. А., Крайникова Т. В.

в зависимости от времени года или сезона. Все объекты аналоги предлагаются к продаже непосредственно на дату оценки.

Корректировку не применяем.

Условия рынка

Учитывается вид цены, используемой в дальнейших расчётах. Как правило, различают два вида цен – цена предложения и цена продажи.

Анализ рынка недвижимости показывает, что реальные сделки по купле-продаже земельных участков несколько отличаются от цен предложения, т.к. цена предложения (оферты), как правило, изначально несколько завышена на т.н. «торг».

Учитывая изложенные факты, а также ситуацию на рынке недвижимости Приморского края, Оценщик ввёл *понижающую корректировку в размере 12,6%*.

Размер корректировки определен Оценщиком как среднее значение скидки на торг для земельных участков под пашню согласно «Справочника оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки сельскохозяйственного назначения. Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Коэффициент капитализации. Нижний Новгород. 2018 г. Авторы: Лейфер Л. А., Крайникова Т. В.». ²⁵

Использованное значение корректировки соответствует рыночным условиям, описанным в разделе анализа рынка, и соответствует среднерыночным данным.

Местоположение

Данная корректировка учитывает престижность расположения объекта, окружение объекта, развитость социальной инфраструктуры, факторы удобства подъезда, близость магистралей города и состояние подъездных дорог, и другие особенности местоположения объекта.

Если объект-аналог имеет местоположение хуже, чем объект оценки, то применяем повышающую корректировку, если объект-аналог имеет местоположение лучше, чем объект оценки применяем понижающую корректировку. При аналогичном местоположении корректировка не применяется (равна 0).

Объект оценки и объекты-аналоги расположены в сопоставимых населенных пунктах по своему развитию и окружению. Корректировку не применяем.

Категория земель

При анализе продаж земельных участков существенное влияние на стоимость недвижимости оказывает такой фактор как категория земель. Так как оцениваемый объект и объекты-аналоги относятся к землям сельскохозяйственного назначения, корректировку не применяем.

Разрешенное использование

Анализ рынка земельных участков показал влияние на стоимость разрешенного использования земельных участков. В связи с тем, что оцениваемый объект используется для сельскохозяйственного использования и объекты – аналоги имеют сопоставимое разрешенное использование, корректировку не применяем.

Транспортная доступность

При расчёте корректировки на транспортную доступность учитывается: наличие доступа к объекту, удобные подъездные пути, покрытие автодороги.

Объект оценки и объекты-аналоги имеют удовлетворительную транспортную доступность. Корректировку не применяем.

Размер площади, выставленной на продажу

Площадь оцениваемого объекта находится в диапазоне более 1000 га, а у объектов-аналогов №№1,2,4 находится в диапазоне 100-1000 га, у объекта-аналога №3 находится в диапазоне 30-100 га, применяем *понижающую корректировку в размере 6%* к объектам-аналогам №№1,2,4 и *понижающую корректировку в размере 24%* к объекту-аналогу №3.

²⁵ Источник информации: Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки сельскохозяйственного назначения. Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Коэффициент капитализации. Нижний Новгород. 2018 г. Авторы: Лейфер Л. А., Крайникова Т. В.

Размер корректировки определялся как среднее значение скидки на масштаб для земельных участков под пашни согласно «Справочника оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки сельскохозяйственного назначения. Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Коэффициент капитализации. Нижний Новгород. 2018 г. Авторы: Лейфер Л. А., Крайникова Т. В.»²⁶

Использованное значение корректировки соответствует рыночным условиям, описанным в разделе анализа рынка, и соответствует среднерыночным данным.

Согласование результатов корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам – аналогам и расчет стоимости объекта оценки

В данном разделе описывается процедура согласования результатов корректировки значений единиц сравнения по выбранным объектам – аналогам. Сам расчет производится с использованием корректировочной таблицы, приведенной в Приложении к настоящему отчету.

Расчёт средневзвешенного значения стоимости объекта оценки производится на основе анализа количества корректировок по каждому объекту-аналогу.

Расчёт веса для каждого объекта-аналога и весовых коэффициентов выполнен в соответствии со следующим алгоритмом:

1. Расчет общего количества корректировок по всем объектам-аналогам, определяем по формуле:

$$K = \sum_{i=1}^5 k_i$$

2. Расчет удельного количества корректировок по каждому объекту-аналогу, определяем по формуле:

$$m_i = \frac{k_i}{K}$$

3. Расчет величины y_i обратной m_i и их суммы, определяем по формуле:

$$y_i = \frac{1}{m_i}$$

4. Расчет весовых коэффициентов для каждого объекта-аналога, определяем по формуле:

$$w_i = \frac{y_i}{\sum y_i}$$

5. Расчёт скорректированной средневзвешенной рыночной стоимости 1 кв.м общей площади оцениваемого объекта определяем по формуле:

$$A_c = \sum_{i=1}^n w_i * a_i^k$$

6. Расчет стоимости объекта оценки определяем как произведение стоимости 1 кв.м на площадь объекта оценки по формуле:

$$A_n = A_c * S$$

Таким образом, стоимость земельного участка, рассчитанная методом сравнения продаж, на дату оценки составляет:

²⁶ Источник информации: Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки сельскохозяйственного назначения. Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Коэффициент капитализации. Нижний Новгород. 2018 г. Авторы: Лейфер Л. А., Крайникова Т. В.»

№	Наименование земельного участка	Стоимость, рассчитанная методом сравнения продаж, руб.
1	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, площадь 2 640 000 кв. м, адрес объекта: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Приморский край, р-н Спасский, с. Чкаловское, ул. Ленинская, д. 9. Кадастровый номер: 25:16:000000:2332	6 336 000
2	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 23369369 кв. м, адрес объекта: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир бывшие земли совхоза "Свиягинский". Почтовый адрес ориентира: край Приморский, р-н Спасский. Кадастровый номер: 25:16:010401:145 (общая долевая собственность, земельная доля площадью 6 га)	84 000

6.2.1.2 Метод выделения

Данный метод предполагает наличие обширной информации об элементах, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами-аналогами.

Оценщиком была проведена исследовательская работа на предмет обнаружения подобных сделок:

- рассмотрены частные объявления в еженедельных газетах «Из рук в руки», «Дальпресс», «Виктория»;
- поведен анализ сделок купли – продажи по информации агентств недвижимости Приморского края и г. Владивосток: «Монолит-Р», «Авега», «Аском» и др.;
- Интернет - сайтах: www.vladhome.ru, www.narod.yandex.ru, www.farpost.ru, www.irr.ru за два месяца, предшествующих дате оценки.

Так как объектом оценки являются незастроенные земельный участки, а данный метод применяется для оценки застроенных земельных участков, в связи с этим *метод выделения* в отчете не используется.

6.2.1.3 Метод распределения

Данный метод предполагает наличие обширной информации об элементах, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок.

Оценщиком была проведена исследовательская работа на предмет обнаружения подобных сделок:

Агентства недвижимости Приморского края и г. Владивостока: «Амира» (т. (4232) 223-501), «Аском» (т. (4232) 220-416), «Биржа недвижимости» (4232 (48-11-49), агентство недвижимости «Лидер» (т. (4232) 68-61-61), агентство недвижимости «Апогей» (т. (4232) 58-69-88) и др.;

Частные объявления в еженедельных газетах «Из рук в руки», «Виктория», «Дальпресс»;

Интернет – сайтах: www.irr.ru, www.farpost.ru, <http://www.olx.ru>.

Данный метод так же не может быть использован, так как он применяется для застроенных земельных участков.

6.2.1.4 Заключение о стоимости объекта, полученной на основе сравнительного подхода

После выполнения расчетов, результаты которых представлены в соответствующих таблицах данного раздела, мы пришли к выводу, что стоимость объекта оценки, рассчитанная на основе сравнительного подхода (метод сравнения продаж), по состоянию на 11 августа 2020 г. составляет:

- Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, площадь 2 640 000 кв. м, адрес объекта: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Приморский край, р-н Спасский, с. Чкаловское, ул. Ленинская, д. 9. Кадастровый номер: 25:16:000000:2332 – **6 336 000 рублей**.

- Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 23369369 кв. м, адрес объекта: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир бывшие земли совхоза "Свиягинский". Почтовый адрес ориентира: край Приморский, р-н Спасский. Кадастровый номер: 25:16:010401:145 (общая долевая собственность, земельная доля площадью 6 га) – **84 000 рублей**.

6.2.2 Расчет стоимости земельного участка доходным подходом

6.2.2.1 Метод остатка земли

Данный метод предполагает возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход или возможность коммерческого использования земельного участка, приносящего доход.

В рамках применения данного метода Оценщик установил:

- рынок земельных участков в Приморском крае недостаточно развит,
- отсутствие информации о сроке сдачи объекта в эксплуатацию, а, следовательно, и генерации им ожидаемого дохода.

Так как объектом оценки являются незастроенные земельные участки, а данный метод применяется для оценки застроенных земельных участков, в связи с этим метод выделения в отчете не используется.

6.2.2.2 Метод капитализации земельной ренты

Данный метод предполагает возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка.

В рамках этого метода величину земельной ренты можно рассчитывать, как доход от сдачи в аренду земельного участка на условиях, сложившихся на рынке земли.

Метод капитализации арендной платы за пользование землей применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода – возможность получения земельной ренты. Метод предполагает следующую последовательность действий:

1. Расчет годовой земельной ренты, создаваемой земельным участком;
2. Определение величины коэффициента капитализации;
3. Расчет стоимости земельного участка путем деления земельной ренты на коэффициент капитализации.

В условиях слабого развития рынка аренды земли и отсутствия рыночной информации об арендных ставках при сдаче в аренду земельных участков метод капитализации не используется.

6.2.2.3 Метод предполагаемого использования

Данный метод предполагает возможность использования земельного участка способом, приносящим доход. Метод представляет собой упрощенную модель инвестиционного анализа варианта наиболее эффективного использования оцениваемой территории, не имеющей аналогов в сравнимых продажах. Как правило, это нестандартные крупные земельные массивы, для которых решается вопрос их рационального перспективного освоения. Разбивка на участки, соответствующие

типичным в данном районе условиям рыночных продаж, позволяет не только обосновать оптимальную гипотезу развития, но и оценить инвестиционную привлекательность всего земельного массива.

В рамках применения данного метода Оценщик установил:

- рынок земельных участков в Приморском крае недостаточно развит;
- отсутствие активного земельного арендного рынка не позволяет получить объективные данные о рыночном уровне арендных платежей и нормах капитализации.

В связи с этими обстоятельствами, применение данного метода не представляется возможным.

6.2.2.4 Обоснование отказа от использования доходного подхода

Оценщик провёл анализ возможности применения методов доходного подхода к расчёту стоимости объекта оценки (см. выше).

Основываясь на вышеописанных доводах, учитывая цели и задачу оценки, позиционирование объекта недвижимости и его специфические особенности, Оценщиком было принято решение об отказе от использования доходного подхода для оценки недвижимого имущества в составе 101(сто одной) позиции.

6.2.3 Применимость элементов затратного подхода при расчете стоимости земельного участка

Как уже указывалось, при определении стоимости земельного участка учитываются элементы **затратного подхода** в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка. Данные элементы **затратного подхода** используются в *методе остатка*, *методе выделения*.

При применении **сравнительного подхода** для определения стоимости земельного участка Оценщиком не был применен *метод выделения*, соответственно и не были применены элементы затратного подхода.

При применении **доходного подхода** для определения стоимости земельного участка Оценщиком не был применен *метод остатка*, соответственно и не были применены элементы затратного подхода.

6.2.3.1 Обоснование отказа от использования затратного подхода

Основываясь на вышеописанных доводах, учитывая цели и задачу оценки, позиционирование объекта недвижимости и его специфические особенности, Оценщиком было принято решение об отказе от использования затратного подхода для оценки объекта оценки.

7. Согласование результатов

7 Согласование результатов

Как правило, показатели стоимости, полученные на основе различных подходов (методов) отличаются друг от друга, поэтому необходимо провести согласование результатов.

Оценщиком рассмотрены все обязательные к использованию подходы: затратный, сравнительный и доходный и в случае невозможности использования приведены обоснования от использования подхода. В результате выбора методов оценки в рамках стандартных подходов к оценке, оценщик пришел к выводу об отказе от использования затратного и доходного подходов. Обоснование отказа от использования подходов приведено в соответствующих разделах отчета.

Следовательно, согласование результатов не требуется и 100%-ый вес (весовой коэффициент равен 1,0) принимается для результата сравнительного подхода.

В соответствии с применением в данной работе сравнительного подхода, получена следующая величина рыночной стоимости недвижимого имущества:

Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, площадь 2 640 000 кв. м, адрес объекта: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Приморский край, р-н Спасский, с. Чкаловское, ул. Ленинская, д. 9. Кадастровый номер: 25:16:000000:2332

Используемые подходы в оценке	Стоимость объекта недвижимости, руб.	Весовой коэффициент	Стоимость недвижимости с учетом весового коэффициента, руб.
Сравнительный	6 336 000	1	6 336 000
Итоговая величина рыночной стоимости, рублей			6 336 000
Итоговая величина рыночной стоимости (округленно), рублей			6 336 000

Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 23369369 кв. м, адрес объекта: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир бывшие земли совхоза "Свиягинский". Почтовый адрес ориентира: край Приморский, р-н Спасский. Кадастровый номер: 25:16:010401:145 (общая долевая собственность, земельная доля площадью 6 га)

Используемые подходы в оценке	Стоимость объекта недвижимости, руб.	Весовой коэффициент	Стоимость недвижимости с учетом весового коэффициента, руб.
Сравнительный	84 000	1	84 000
Итоговая величина рыночной стоимости, рублей			84 000
Итоговая величина рыночной стоимости (округленно), рублей			84 000

Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки приведены с округлением. Это связано с тем, что указание результатов оценки без округления способно ввести в заблуждение, т.к. результат оценки, являясь расчетной величиной, не может иметь точность больше точности, использованных в расчетах, исходных данных и погрешности, вносимой методами расчета.

Учитывая цель и задачи оценки после проведения процедуры согласования Оценщик указывает в Отчете об оценке итоговый результат оценки стоимости объекта, без приведения своего суждения о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, так как это предусмотрено в задании на оценку.

**8. Принятые при проведении
оценки объекта оценки допущения
(допущения, на которых должна
основываться оценка)**



8 Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения (допущения, на которых должна основываться оценка)

Настоящая работа выполнена при следующих допущениях:

- В соответствии с заданием на оценку Оценщиком была определена рыночная стоимость объекта оценки:
 - 1) Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, площадь 2 640 000 кв. м, адрес объекта: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Приморский край, р-н Спасский, с. Чкаловское, ул. Ленинская, д. 9. Кадастровый номер: 25:16:000000:2332;
 - 2) Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 23369369 кв. м, адрес объекта: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир бывшие земли совхоза "Свиягинский". Почтовый адрес ориентира: край Приморский, р-н Спасский. Кадастровый номер: 25:16:010401:145 (общая долевая собственность, земельная доля площадью 6 га);
- Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде и не вступающая в противоречие с профессиональным опытом Оценщика, рассматривалась как достоверная. Оценщик не несет ответственности за достоверность той информации, которая была получена от Заказчика;
- Оценщик исходил из того, что на объект оценки имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством. Однако анализ правоустанавливающих документов и имущественных прав на объект оценки выходит за пределы профессиональной компетенции Оценщика и он не несет ответственности за связанные с этим вопросы. Право оцениваемой собственности считается достоверным и достаточным для рыночного оборота оцениваемого объекта. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете об оценке.
- Оценщик не занимался измерениями физических параметров оцениваемого объекта (все размеры и объемы, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за оценку состояния объекта, скрытые дефекты, которые можно обнаружить только каким-либо иным путем, кроме обычного визуального осмотра или путем изучения технической документации и спецификаций;
- Все иллюстративные и схематичные материалы использованы в настоящем отчете об оценке исключительно в целях облегчения читателю визуального восприятия;
- Оценщик не несет ответственности за вопросы юридического характера, определяющие права собственности на оцениваемый актив. Оценщик не выносит никакого суждения относительно состояния оцениваемых прав, с точки зрения наличия каких-либо претензий и ограничений;
- Отчет об оценке представляет собой мнение Оценщика в отношении стоимости имущественных прав без каких-либо гарантий, что оцениваемые имущественные права, полностью или частично, будут переданы потенциальному инвестору или покупателю на условиях, согласующихся с этим мнением;
- Данные, использованные Оценщиком при подготовке отчета об оценке, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность и во всех возможных случаях указывает источник информации;
- Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет об оценке иначе, чем это предусмотрено договором на оценку. Разглашение содержания настоящего отчета об оценке как в целом, так и по фрагментам возможно только после предварительного письменного согласования. Особенно это касается итоговой величины стоимости и авторства отчета об оценке;
- Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и для указанных в нем целей. Использование отчета об оценке для других целей может привести к неверным выводам;

- Предполагается, что все существующие федеральные, государственные и местные законы соблюдены, если не указано иначе;
- Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к Оценщику, вследствие легального использования результатов настоящего отчета об оценке, кроме случаев, когда в установленном судебном порядке определено, что возникшие убытки явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомерных действий со стороны Оценщика или его сотрудников в процессе выполнения работ по определению стоимости объекта оценки;
- Предполагается, что Собственник оцениваемого объекта разумно и компетентно управляет принадлежащей ему собственностью;
- От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом в связи с проведением данной оценки, иначе как по официальному вызову суда.
- Приведенные в отчете об оценке величины стоимости действительны лишь на дату оценки. Оценщик не несет ответственности за последующие изменения рыночных условий и, соответственно, величины рыночной стоимости объекта оценки;
- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно величины стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что рассматриваемый объект будет продан по указанной величине рыночной стоимости;
- В соответствии с подпунктом 6 пункта 2 статьи 146 Налогового кодекса Российской Федерации операции по земельным участкам не являются объектом налогообложения по НДС, соответственно в рыночной стоимости земельного участка НДС не выделяется.
- Учитывая цель и задачи оценки после проведения процедуры согласования Оценщик указывает в Отчете об оценке итоговый результат оценки стоимости недвижимости, без приведения своего суждения о возможных границах интервала, в котором по его мнению, может находиться эта стоимость.

9. Источники информации

9 Источники информации

В ходе выполнения настоящей работы нами были использованы следующие источники информации:

1. Документы, предоставленные Заказчиком.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации.
3. Земельный кодекс Российской Федерации.
4. Градостроительный кодекс Российской Федерации.
5. Федеральный закон Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» – 29 июля 1998 г. № 135 – ФЗ.
6. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия - Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» (утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)»).
7. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» (утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)»).
8. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» (утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)»).
9. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)» (утв. Приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 г. №611;
10. Свод стандартов оценки ССО РОО 2015.
11. Н.Г. Волочков Справочник по недвижимости – М. Инфра-М, 1996.
12. В. Рутгайзер Оценка рыночной стоимости недвижимости – М. Дело, 1998.
13. Григорьев В.В. Оценка предприятий, имущественный подход. М.: Дело, 1998
14. Расчетные индексы пересчета стоимости СМР Регионального центра ценообразования в строительстве при Администрации Приморского края.
15. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 N 568-р.
16. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков, утверждены распоряжением Минимущества России от 10.04.2003 №1102-р.
17. Примерная форма Технического задания (технических указаний) на определение рыночной стоимости права аренды (имущественное право пользования или владения) земельным участком, находящимся в собственности Российской Федерации, в виде периодических платежей. Разработана отделом оценки Росимущества.
18. Проект технического задания на проведение оценки рыночно обоснованной арендной платы за встроенные помещения, являющиеся собственностью Российской Федерации и расположенные на территории поселений. Разработана отделом оценки Росимущества.
19. Оценка недвижимости: учебник / под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. 2-е изд., перераб. И доп. – М.: Финансы и статистика, 2008. – 560 с.: ил.
20. Оценка урбанизированных земель: учебн. пособие / под ред. В.А. Прорвича – М.: ЗАО «Издательство «Экономика», 2004. – 776 с.
21. Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации / М.А. Федотова, В.Ю. Рослов, О.Н. Щербакова, А.И. Мышанов. – М.: Финансы и статистика, 2008. – 384 с.: ил.
22. Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки сельскохозяйственного назначения. Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Коэффициент капитализации. Нижний Новгород. 2018 г. Авторы: Лейфер Л. А., Крайникова Т. В. – 172 с.
23. Стандартизация оценки недвижимого имущества / В.А. Прорвич. – М.: ЗАО «Издательство «Экономика», 2006. – 602 с.
24. Грибовский С.В. Математические методы оценки стоимости недвижимого имущества: учеб. пособие / С.В. Грибовский, С.А. Сивец; под ред. С.В. Грибовского, М.А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2008. – 368 с.: ил.
25. А.Д. Власов, «Проблемы кадастровой оценки земельных участков под промышленными объектами в поселениях», журнал «Имущественные отношения в Российской Федерации», №1(40)
26. Горемыкин В.А. Современный земельный рынок России: практическое пособие.-М.: Издательство-торговая корпорация «Дашков и Ко», 2004-624 с
27. Отдельные факты и цифры были использованы в отчете об оценке из периодических изданий за 2006-2020 г.г: Золотой Рог, Дальневосточный Капитал, Виктория, Из рук в руки.

10. Заявление о соответствии (сертификат стоимости) и итоговое заключение о стоимости объекта

10 Заявление о соответствии (сертификат стоимости) и итоговое заключение о стоимости объекта

Я, нижеподписавшийся, оценщик ООО «ЦОЭС», настоящим удостоверяю, что в соответствии с имеющимися у меня данными и исходя из моих знаний и убеждений:

1. В соответствии с поставленным заданием определяется рыночная стоимость объекта оценки:
 - 1) Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, площадь 2 640 000 кв. м, адрес объекта: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Приморский край, р-н Спасский, с. Чкаловское, ул. Ленинская, д. 9. Кадастровый номер: 25:16:000000:2332;
 - 2) Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 23369369 кв. м, адрес объекта: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир бывшие земли совхоза "Свиягинский". Почтовый адрес ориентира: край Приморский, р-н Спасский. Кадастровый номер: 25:16:010401:145 (общая долевая собственность, земельная доля площадью 6 га).
2. Все факты, изложенные в настоящем отчете об оценке, верны и соответствуют действительности.
3. Выполненный анализ, высказанные мнения и полученные выводы действительны исключительно в пределах, оговоренных в настоящем отчете об оценке допущений и ограничительных условий и являются персональными, непредвзятыми, профессиональными анализом, мнениями и выводами Оценщика.
4. Оценщик не имеет ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в оцениваемой собственности, а также не имеет личной заинтересованности и предубеждения в отношении вовлеченных сторон.
5. Вознаграждение Оценщика ни в коей мере не связано с объявлением заранее predetermined стоимости или тенденцией в определении стоимости в пользу Заказчика или его клиента, с достижением заранее оговоренного результата или событиями, произошедшими в результате анализа, мнений или выводов, содержащихся в отчете об оценке.
6. Оценщиком была произведена личная инспекция собственности, описанной в настоящем отчете об оценке.
7. Настоящая оценка выполнена с учетом информации, известной Оценщику на момент выполнения настоящей работы.
8. Анализ, мнения и выводы Оценщика были получены, а настоящий отчет об оценке составлен в полном соответствии с требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135 – ФЗ от 29.07.1998 г. в редакции действующей на дату оценки и Федеральными стандартами оценки.
9. Оценочная стоимость признается действительной на дату оценки: **11 августа 2020 г.**
10. Вывод относительно текущей оценочной стоимости:

По нашему мнению, рыночная стоимость недвижимого имущества, по состоянию на 11 августа 2020 г., с учетом ограничивающих условий, изложенных в разделе 8, составляет:

6 420 000 (Шесть миллионов четыреста двадцать тысяч) рублей

№	Наименование и адрес объекта оценки	Рыночная стоимость, руб.
1	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, площадь 2 640 000 кв. м, адрес объекта: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Приморский край, р-н Спасский, с. Чкаловское, ул. Ленинская, д. 9. Кадастровый номер: 25:16:000000:2332	6 336 000

№	Наименование и адрес объекта оценки	Рыночная стоимость, руб.
2	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 23369369 кв. м, адрес объекта: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир бывшие земли совхоза "Свиягинский". Почтовый адрес ориентира: край Приморский, р-н Спасский. Кадастровый номер: 25:16:010401:145 (общая долевая собственность, земельная доля площадью 6 га)	84 000
	ИТОГО	6 420 000

Подпись оценщика

Лычёв Е.С.

Оценщик ООО «ЦОЭС»

I. Приложение: Документы предоставленные заказчиком и собранные оценщиком

- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 15.02.2019 г. №25/002/001/2019-89;
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 03.07.2019 г. №25/004/005/2019-1370;
- Распечатка с сайта Росреестр Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии;
- Фотоматериалы объекта оценки;
- Объекты-аналоги для расчета стоимости объекта сравнительным подходом;
- Распечатка страниц из «Справочника оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки сельскохозяйственного назначения. Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Коэффициент капитализации. Нижний Новгород. 2018 г. Авторы: Лейфер Л. А., Крайникова Т. В.».

ФИЛИАЛ ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ "ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА РОСРЕЕСТРА"
ПО ПРИМОРСКОМУ КРАЮ

(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

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

На основании запроса от 14.02.2019 г., поступившего на рассмотрение 14.02.2019 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1:	Всего разделов:
15.02.2019	№ 25/002/001/2019-89		
Кадастровый номер:		25:16:000000:2332	

Номер кадастрового квартала:	25:16:000000
Дата присвоения кадастрового номера:	02.03.2017
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Приморский край, р-н Спасский, с Чкаловское, ул. Ленинская, д 9
Площадь:	2640000 +/- 14217 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	15549600
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:	Граница земельного участка состоит из 5 контуров.
Получатель выписки:	Гузев Сергей Олегович

ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР		Понамарева С. В.
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.



Экземпляр электронного документа на бумажном носителе составлен
Кировское отделение КГАУ «МФЦ Приморского края»
Кировский район, пгт. Кировский, ул. Советская, 63

Уполномоченный сотрудник: Коровицкая В.С.
Дата 26.02.2019 Время 10:11
Реквизиты ключа сертификата ЭП
Серийный номер: 07F701B07AC40CF095E811FA78DB17CDFA
Срок действия 26.09.2019 04:29:59

Кому выдан: Понамарева Светлана Владимировна

93

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2 :	Всего разделов:
15.02.2019	№ 25/002/001/2019-89		Всего листов выписки:
Кадастровый номер:		25:16:000000:2332	

1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Общество с ограниченной ответственностью "Свягинское", ИНН: 2510011155
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 25:16:000000:2332-25/004/2017-1 от 20.03.2017
3. Документ-основания:	3.1. сведения не предоставляются
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
4.1.1. вид:	Прочие ограничения (обременения). Приморский край, р-н Спасский, с Чкаловское, ул Ленинская, д 9, кад. № 25:16:000000:2332, Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, площадь 2 640 000 кв. м
дата государственной регистрации:	14.09.2018
номер государственной регистрации:	25:16:000000:2332-25/004/2018-7
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:	не определен
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:	не определено
основание государственной регистрации:	Постановление судебного пристава-исполнителя от 13.09.2018 №5121378419289, выдавший орган: Рузанов Руслан Михайлович
4.1.2. вид:	Прочие ограничения (обременения). Приморский край, р-н Спасский, с Чкаловское, ул Ленинская, д 9, кад. № 25:16:000000:2332, Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, площадь 2 640 000 кв. м
дата государственной регистрации:	22.01.2019
номер государственной регистрации:	25:16:000000:2332-25/004/2019-8
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:	не определен
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:	не определено
основание государственной регистрации:	Постановление судебного пристава-исполнителя от 15.01.2018 №5121384449154, выдавший орган: Рузанов Руслан Михайлович

ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР		Понамарева С. В.
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.



Экземпляр электронного документа на бумажном носителе составлен:
Кировское отделение КГАУ « МФЦ Приморского края »
Кировский район, пгт. Кировский, ул. Советская, 63

Уполномоченный сотрудник: Коровицкая В.С.
Дата 26.02.2019 Время 10:11
Реквизиты ключа сертификата ЭП
Серийный номер: 07F701B07AC40CF095E811FA78DB17CDFA
Срок действия 26.09.2019 04:29:59

Кому выдан: Понамарева Светлана Владимировна

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № <u>Раздела 2</u>	Всего листов раздела <u>2</u>	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
15.02.2019 № 25/002/001/2019-89		25:16:000000:2332	
Кадастровый номер:			

4.1.3.	вид:	Прочие ограничения (обременения). Приморский край, р-н Спасский, с Чкаловское, ул Ленинская, д 9, кад.№ 25:16:000000:2332, Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, площадь 2 640 000 кв. м
	дата государственной регистрации:	22.01.2019
	номер государственной регистрации:	25:16:000000:2332-25/004/2019-9
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:	не определен
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:	не определено
	основание государственной регистрации:	Постановление судебного пристава-исполнителя от 14.01.2018 №5121384532834, выдавший орган: Рузанов Руслан Михайлович
4.1.4.	вид:	Прочие ограничения (обременения). Приморский край, р-н Спасский, с Чкаловское, ул Ленинская, д 9, кад.№ 25:16:000000:2332, Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, площадь 2 640 000 кв. м
	дата государственной регистрации:	22.01.2019
	номер государственной регистрации:	25:16:000000:2332-25/004/2019-10
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:	не определен
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:	не определено
	основание государственной регистрации:	Постановление судебного пристава-исполнителя от 14.01.2018 №5121384532824, выдавший орган: Рузанов Руслан Михайлович
4.1.5.	вид:	Прочие ограничения (обременения). Приморский край, р-н Спасский, с Чкаловское, ул Ленинская, д 9, кад.№ 25:16:000000:2332, Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, площадь 2 640 000 кв. м
	дата государственной регистрации:	22.01.2019
	номер государственной регистрации:	25:16:000000:2332-25/004/2019-11
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:	не определен
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:	не определено
	основание государственной регистрации:	Постановление судебного пристава-исполнителя от 14.01.2018 №5121384532812, выдавший орган: Рузанов Руслан Михайлович

ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР		Понамарева С. В.
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.



Экземпляр электронного документа на бумажном носителе составлен
Кировское отделение КГАУ « МФЦ Приморского края »
Кировский район, пгт. Кировский, ул. Советская, 63

Уполномоченный сотрудник: Коровицкая В.С.
Дата 26.02.2019 Время 10:11
Реквизиты ключа сертификата ЭП
Серийный номер: 07F701B07AC40CF095E811FA78DB17CDFA
Срок действия 26.09.2019 04:29:59

Кому выдан: Понамарева Светлана Владимировна

Земельный участок			
(код объекта недвижимости)			
Лист № <u>2</u> Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u>	Всего разделов: <u> </u>	Всего листов выписки: <u> </u>
15.02.2019 № 25/002/001/2019-89			
Кадастровый номер:		25:16:000000:2332	

4.1.6.	вид:	Прочие ограничения (обременения), Приморский край, р-н Спасский, с Чкаловское, ул Ленинская, д 9, кад. № 25:16:000000:2332, Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, площадь 2 640 000 кв. м
	дата государственной регистрации:	22.01.2019
	номер государственной регистрации:	25:16:000000:2332-25/004/2019-12
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:	не определен
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:	не определено
	основание государственной регистрации:	Постановление судебного пристава-исполнителя от 14.01.2018 №5121384532791, выдавший орган: Рузанов Руслан Михайлович
4.1.7.	вид:	Прочие ограничения (обременения), Приморский край, р-н Спасский, с Чкаловское, ул Ленинская, д 9, кад. № 25:16:000000:2332, Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, площадь 2 640 000 кв. м
	дата государственной регистрации:	22.01.2019
	номер государственной регистрации:	25:16:000000:2332-25/004/2019-13
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:	не определен
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:	не определено
	основание государственной регистрации:	Постановление судебного пристава-исполнителя от 14.01.2018 №5121384532767, выдавший орган: Рузанов Руслан Михайлович
4.1.8.	вид:	Прочие ограничения (обременения), Приморский край, р-н Спасский, с Чкаловское, ул Ленинская, д 9, кад. № 25:16:000000:2332, Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, площадь 2 640 000 кв. м
	дата государственной регистрации:	22.01.2019
	номер государственной регистрации:	25:16:000000:2332-25/004/2019-14
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:	не определен
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:	не определено
	основание государственной регистрации:	Постановление судебного пристава-исполнителя от 14.01.2018 №5121384532730, выдавший орган: Рузанов Руслан Михайлович

ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР		Понамарева С. В.
(подпись)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

Экземпляр электронного документа на бумажном носителе составлен
Кировское отделение КГАУ «МФЦ Приморского края»
Кировский район, пгт. Кировский, ул. Советская, 63

Уполномоченный сотрудник: Коровицкая В.С.
Дата 26.02.2019 Время 10:11
Реквизиты ключа сертификата ЭП
Серийный номер: 07F701B07AC40CF095E811FA78DB17CDDA
Срок действия 26.09.2019 04:29:59
Кому выдан: Понамарева Светлана Владимировна

96

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист №	Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> :	Всего разделов: _____
15.02.2019 № 25/002/001/2019-89		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		25:16:000000:2332	

4.1.9.	вид:	Прочие ограничения (обременения), Приморский край, р-н Спасский, с Чкаловское, ул Ленинская, д 9, кад.№ 25:16:000000:2332, Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, площадь 2 640 000 кв. м
	дата государственной регистрации:	22.01.2019
	номер государственной регистрации:	25:16:000000:2332-25/004/2019-15
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:	не определен
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:	не определено
	основание государственной регистрации:	Постановление судебного пристава-исполнителя от 14.01.2019 №5121384532870, выдавший орган: Рузанов Руслан Михайлович
4.1.10.	вид:	Прочие ограничения (обременения), Приморский край, р-н Спасский, с Чкаловское, ул Ленинская, д 9, кад.№ 25:16:000000:2332, Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, площадь 2 640 000 кв. м
	дата государственной регистрации:	22.01.2019
	номер государственной регистрации:	25:16:000000:2332-25/004/2019-16
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:	не определен
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:	не определено
	основание государственной регистрации:	Постановление судебного пристава-исполнителя от 14.01.2019 №5121384532858, выдавший орган: Рузанов Руслан Михайлович
4.1.11.	вид:	Прочие ограничения (обременения), Приморский край, р-н Спасский, с Чкаловское, ул Ленинская, д 9, кад.№ 25:16:000000:2332, Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, площадь 2 640 000 кв. м
	дата государственной регистрации:	22.01.2019
	номер государственной регистрации:	25:16:000000:2332-25/004/2019-17
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:	не определен
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:	не определено
	основание государственной регистрации:	Постановление судебного пристава-исполнителя от 14.01.2019 №5121384532845, выдавший орган: Рузанов Руслан Михайлович

ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР		Понамарева С. В.
(инициалы, фамилия)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

Экземпляр электронного документа на бумажном носителе составлен:
Кировское отделение КГАУ « МФЦ Приморского края »
Кировский район, пгт. Кировский, ул. Советская, 63

Уполномоченный сотрудник: Коровицкая В.С.
Дата 26.02.2019 Время 10:11
Реквизиты ключа сертификата ЭП
Серийный номер: 07F701B07AC40CF095E811FA78DB17CDFA
Срок действия 26.09.2019 04:29:59

Кому выдан: Понамарева Светлана Владимировна

97



Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист №	Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> :	Всего разделов: _____
15.02.2019 № 25/002/001/2019-89		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		25:16:000000:2332	

4.1.12.	вид:	Прочие ограничения (обременения). Приморский край, р-н Спасский, с Чкаловское, ул Ленинская, д 9, кад.№ 25:16:000000:2332, Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, площадь 2 640 000 кв. м
	дата государственной регистрации:	22.01.2019
	номер государственной регистрации:	25:16:000000:2332-25/004/2019-18
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:	не определен
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:	не определено
	основание государственной регистрации:	Постановление судебного пристава-исполнителя от 16.01.2019 №5121384534668, выдавший орган: Рузанов Руслан Михайлович
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

ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР		Понамарева С. В.
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.



Экземпляр электронного документа на бумажном носителе составлен
Кировское отделение КГАУ « МФЦ Приморского края »
Кировский район, пгт. Кировский, ул. Советская, 68

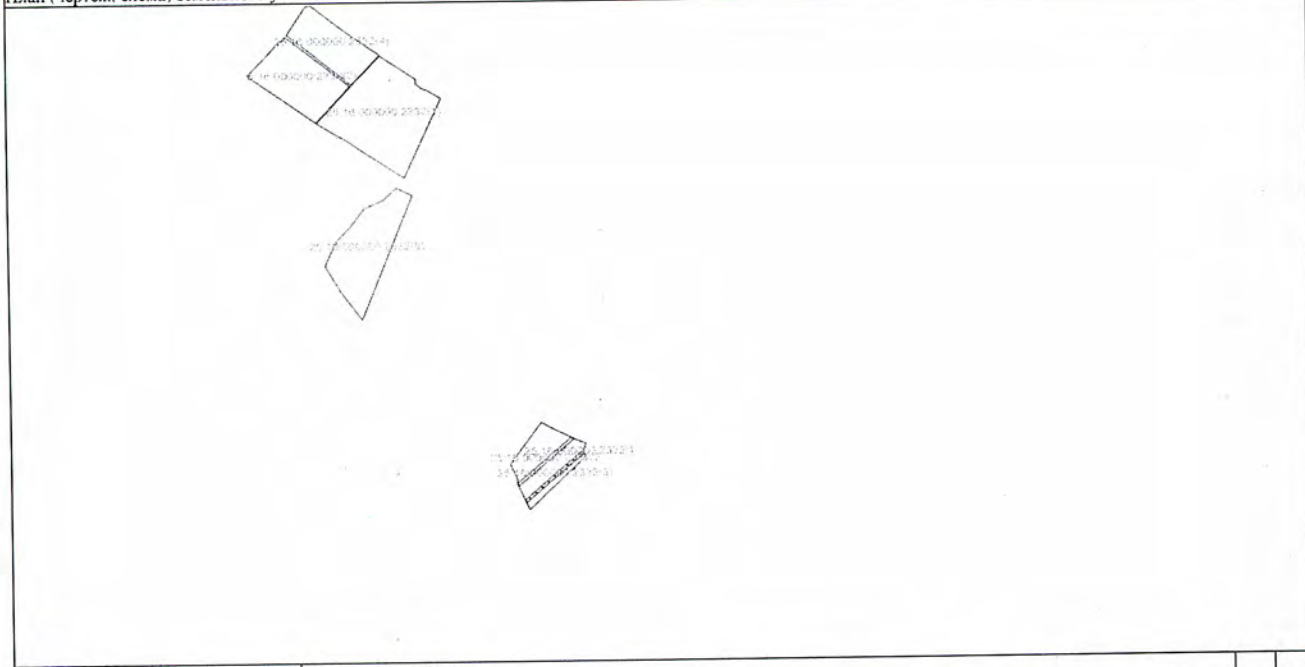
Уполномоченный сотрудник: Коровицкая В.С.
Дата 26.02.2019 Время 10:11
Реквизиты ключа сертификата ЭП
Серийный номер: 07F701B07AC40CF095E811FA78DB17CDDA
Срок действия 26.09.2019 04:29:59

Кому выдан: Понамарева Светлана Владимировна

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: _____
15.02.2019 № 25/002/001/2019-89		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		25:16:000000:2332	

План (чертеж, схема) земельного участка:



Масштаб 1: _____ Условные обозначения: _____

ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР

(подпись, наименование должности)

(подпись)

Понамарева С. В.

(инициалы, фамилия)

М.П.

Экземпляр электронного документа на бумажном носителе составлен
Кировское отделение КГАУ «МФЦ Приморского края»
Кировский район, пгт. Кировский, ул. Советская, 63

Уполномоченный сотрудник: Коровицкая В.С.

Дата 26.02.2019 Время 10:11

Реквизиты ключа сертификата ЭП

Серийный номер: 07F701B07AC40CF095E811FA78DB17CDFA

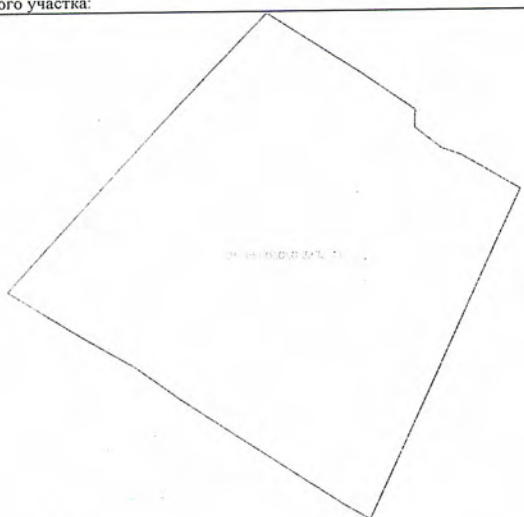
Срок действия 26.09.2019 04:29:59

Кому выдан: Понамарева Светлана Владимировна

99



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 № <u>Раздела 3</u>	Всего листов раздела <u>3</u> :	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
15.02.2019 № 25/002/001/2019-89			
Кадастровый номер:		25:16:000000:2332	
План (чертеж, схема) земельного участка:			
			
Масштаб 1:		Условные обозначения:	
ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР		Понамарева С. В.	
(полное наименование должности)		(подпись)	
		(инициалы, фамилия)	

М.П.



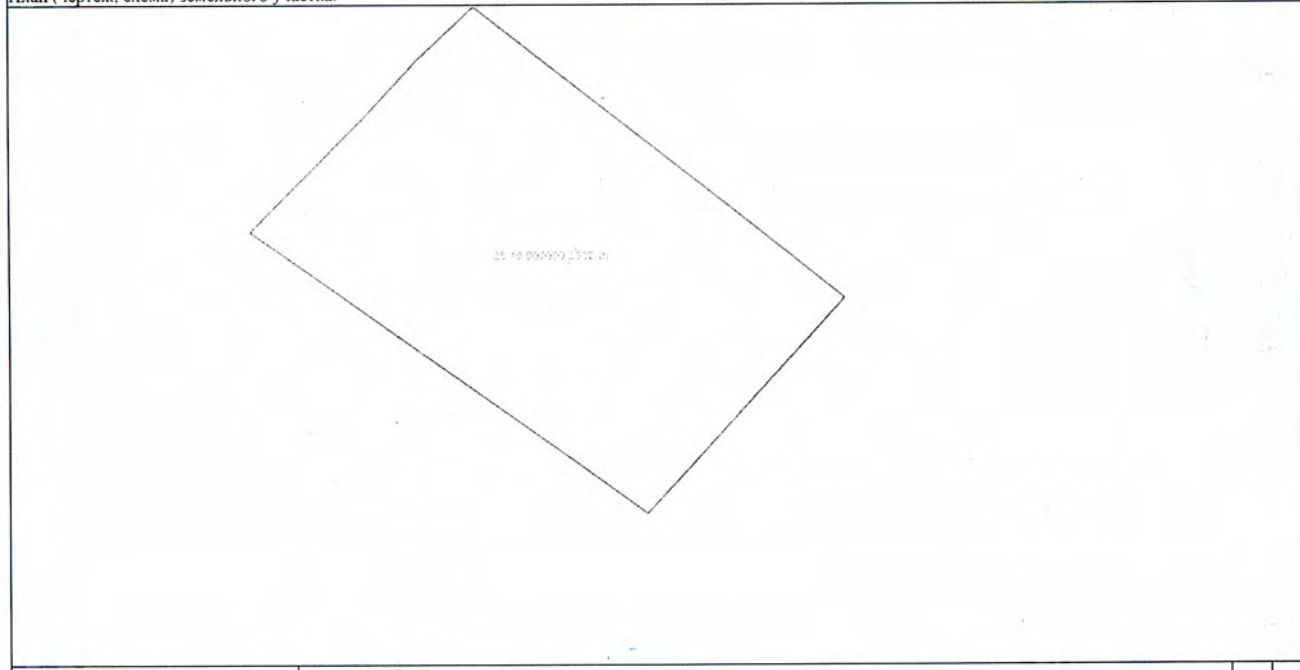
Экземпляр электронного документа на бумажном носителе составлен:
Кировское отделение КГАУ «МФЦ Приморского края»
Кировский район, пгт. Кировский, ул. Советская, 43

Уполномоченный сотрудник: Коровицкая В.С.
Дата 26.02.2019 Время 10:11
Реквизиты ключа сертификата ЭП
Серийный номер: 07F701B07AC40CF095E811FA78DB17CDFA
Срок действия 26.09.2019 04:29:59
Кому выдан: Понамарева Светлана Владимировна

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:
15.02.2019	№ 25/002/001/2019-89		
Кадастровый номер:		25:16:000000:2332	

План (чертеж, схема) земельного участка:



Масштаб 1:	Условные обозначения:	
ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР		Понамарева С. В.
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

Экземпляр электронного документа на бумажном носителе составлен:
Кировское отделение КГАУ «МФЦ Приморского края»
Кировский район, пгт. Кировский, ул. Советская, 03

Уполномоченный сотрудник: Коровицкая В.С.
Дата 26.02.2019 Время 10:11
Реквизиты ключа сертификата ЭП
Серийный номер: 07F701B07AC40CF095E811FA78DB17CDFA
Срок действия 26.09.2019 04:29:59 101

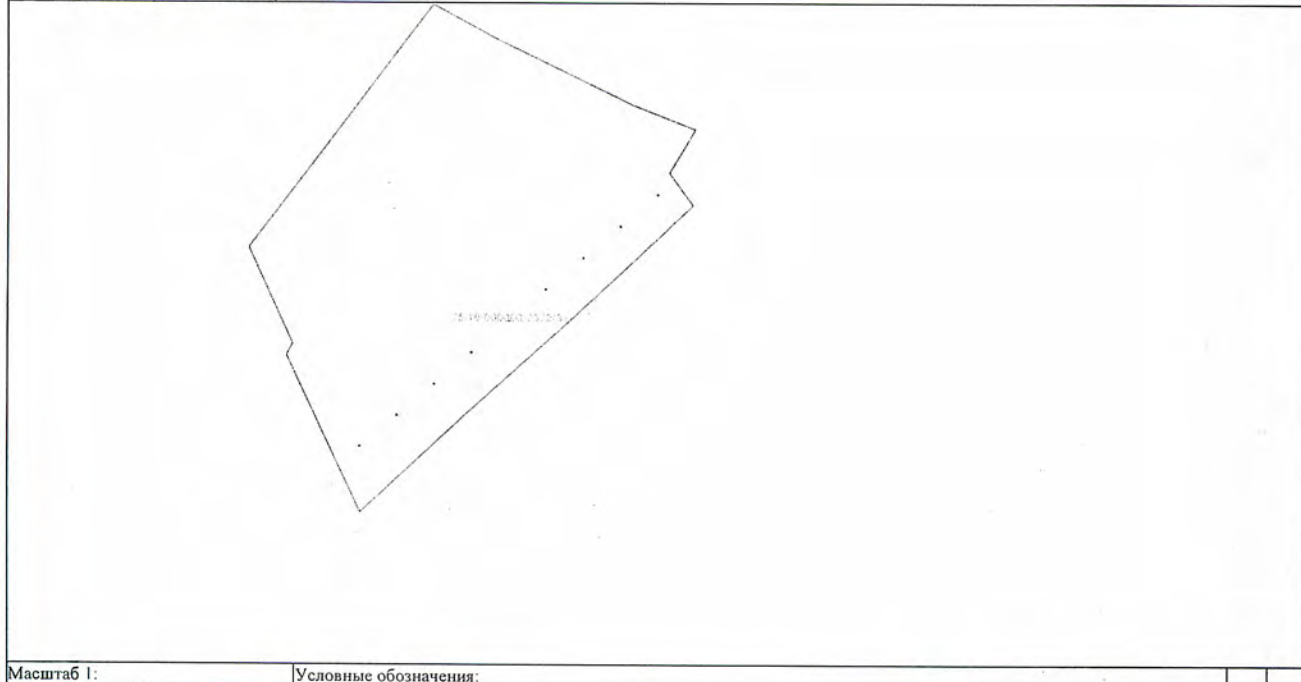
Кому выдан: Понамарева Светлана Владимировна



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:
15.02.2019	№ 25/002/001/2019-89		
Кадастровый номер:		25:16:000000:2332	

План (чертеж, схема) земельного участка:



Масштаб 1: Условные обозначения:

ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР		Понамарева С. В.
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

Экземпляр электронного документа на бумажном носителе составлен.
Кировское отделение КГАУ «МФЦ Приморского края»
Кировский район, пгт. Кировский, ул. Советская, 303

Уполномоченный сотрудник: Коровицкая В.С.

Дата 26.02.2019 Время 10:11

Реквизиты ключа сертификата ЭП

Серийный номер: 07F701B07AC40CF095E811FA78DB17CDFA

Срок действия 26.09.2019 04:29:59

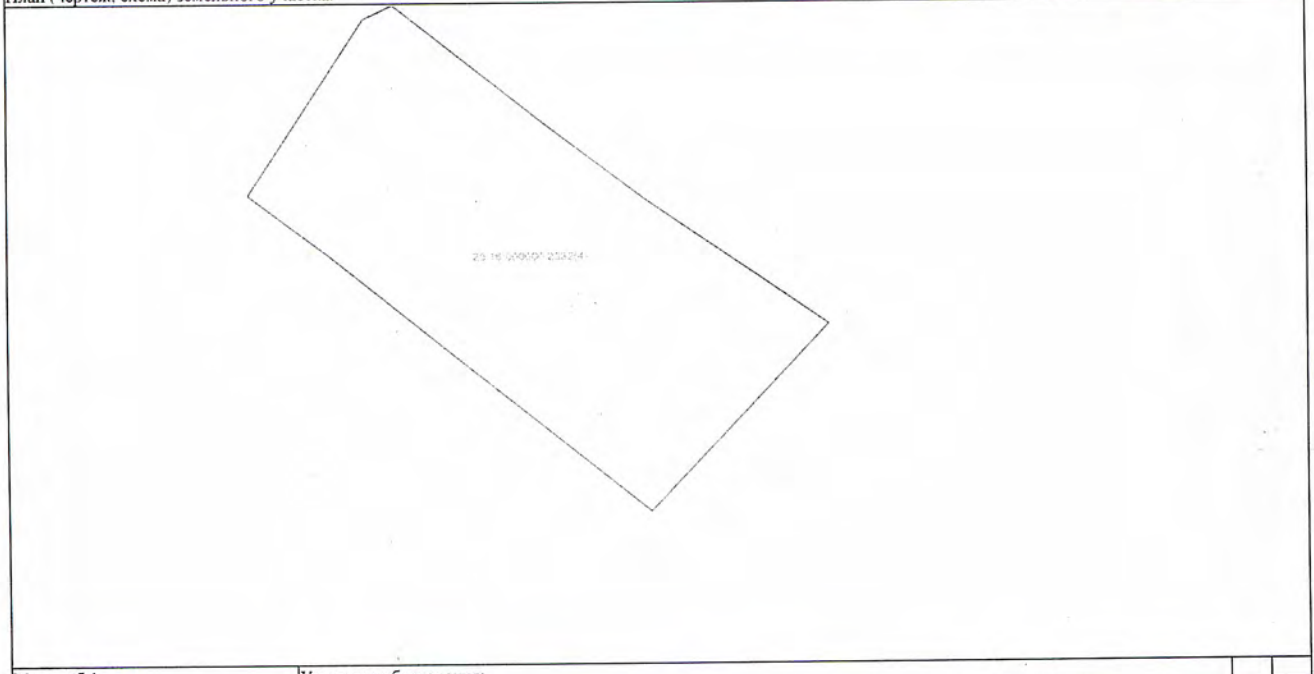
Кому выдан: Понамарева Светлана Владимировна



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:
15.02.2019	№ 25/002/001/2019-89		
Кадастровый номер:		25:16:000000:2332	

План (чертеж, схема) земельного участка:



Масштаб 1:	Условные обозначения:	
ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР		Понамарева С. В.
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

Экземпляр электронного документа на бумажном носителе составлен:
Кировское отделение КГАУ «МФЦ Приморского края»
Кировский район, пгт. Кировский, ул. Советская, 63

Уполномоченный сотрудник: Коровицкая В.С.
Дата 26.02.2019 Время 10:11
Реквизиты ключа сертификата ЭП
Серийный номер: 07F701B07AC40CF095E811FA78DB17CDFA
Срок действия 26.09.2019 04:29:59

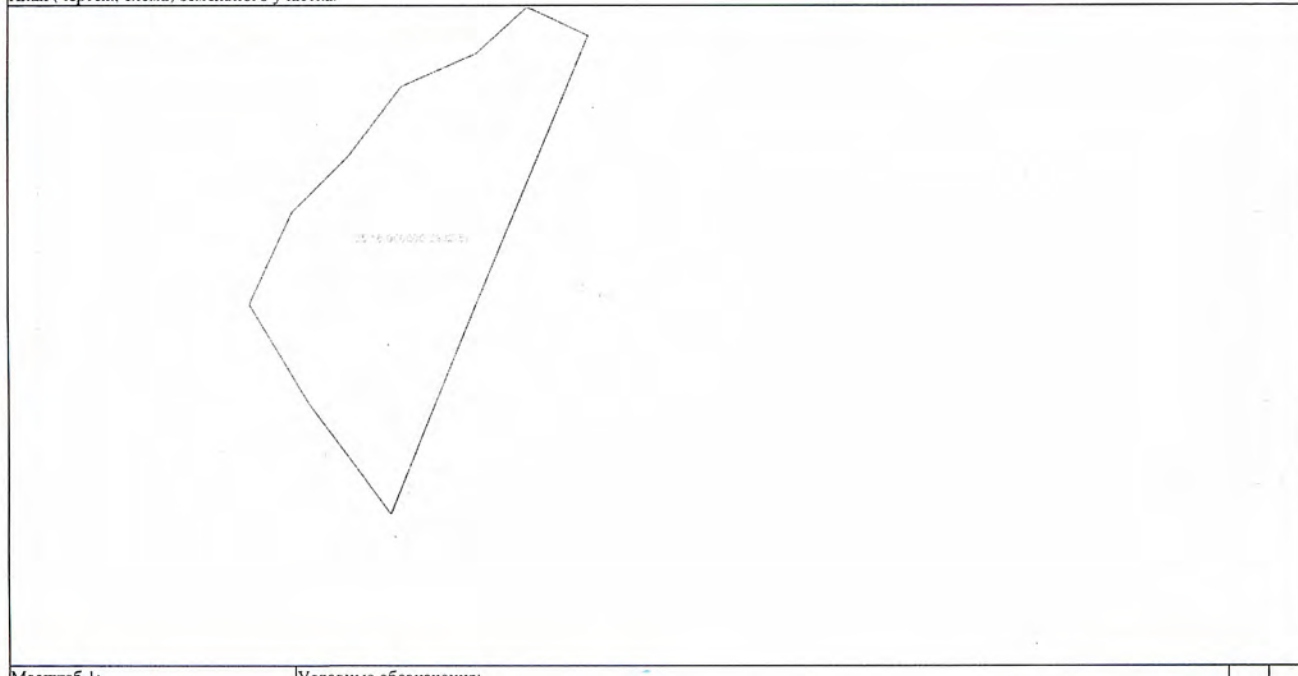
Кому выдан: Понамарева Светлана Владимировна



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:
15.02.2019	№ 25/002/001/2019-89		Всего листов выписки:
Кадастровый номер:		25:16:000000:2332	

План (чертеж, схема) земельного участка:



Масштаб 1:	Условные обозначения:	
ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР		Понамарева С. В.
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

Экземпляр электронного документа на бумажном носителе составлен:
Кировское отделение КГАУ «МФЦ Приморского края»
Кировский район, пгт. Кировский, ул. Советская, 63

Уполномоченный сотрудник: Коровицкая В.С.

Дата 26.02.2019 Время 10:11

Реквизиты ключа сертификата ЭП

Серийный номер: 07F701B07AC40CF095E811FA78DB17CDFA

Срок действия 26.09.2019 04:29:59

Кому выдан: Понамарева Светлана Владимировна 104



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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 02.07.2019 г., поступившего на рассмотрение 02.07.2019 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
03.07.2019 № 25/004/005/2019-1370			
Кадастровый номер:		25:16:010401:145 (единое землепользование)	

Номер кадастрового квартала:	25:16:010401
Дата присвоения кадастрового номера:	06.07.2006
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир бывшие земли совхоза "Свягинский". Почтовый адрес ориентира: край Приморский, р-н Спасский
Площадь:	23369369 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	137645583.41
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Виды разрешенного использования:	Для сельскохозяйственного производства
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Граница земельного участка не установлена в соответствии с требованиями земельного законодательства. Состав земельного участка: 25:16:010401:49; 25:16:010401:56; 25:16:010401:53; 25:16:010401:51; 25:16:010401:52; 25:16:010401:50; Сведения необходимые для заполнения раздела 3 отсутствуют.
Получатель выписки:	Гузей Сергей Олегович

ИНЖЕНЕР 1 КАТЕГОРИИ		Нижегородцева А. А.
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

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 № <u> </u> Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : <u> </u>	Всего разделов: <u> </u>	Всего листов выписки: <u> </u>
03.07.2019 № 25/004/005/2019-1370			
Кадастровый номер:		25:16:010401:145 (единое землепользование)	

1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Чен Мария
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Общая долевая собственность, № 2229-зем от 22.10.1998, (земельная доля общей площадью 6, 0 га для сельскохозяйственного использования)
3. Документы-основания:	3.1. сведения не предоставляются
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
1. Правообладатель (правообладатели):	1.2. Ярина Татьяна Георгиевна
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.2. Общая долевая собственность, № 5108-зем от 23.08.1999, (земельная доля общей площадью 6, 0 га для сельскохозяйственного использования)
3. Документы-основания:	3.2. сведения не предоставляются
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
1. Правообладатель (правообладатели):	1.3. Сивцова Александра Акимовна
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.3. Общая долевая собственность, № 25-1/4-4/2001-607 от 06.09.2001, (земельная доля площадью 6, 0 га, в том числе 5, 0 га пашни и 1, 0 га сенокосно-пастбищных угодий)
3. Документы-основания:	3.3. сведения не предоставляются
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано

ИНЖЕНЕР I КАТЕГОРИИ		Нижегородцева А. А.
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № _____	Раздела 2	Всего листов раздела 2 : _____	Всего разделов: _____
03.07.2019 № 25/004/005/2019-1370			
Кадастровый номер:		25:16:010401:145 (единое землепользование)	

1. Правообладатель (правообладатели):	1.4. Горовая Таисия Феокистовна
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.4. Общая долевая собственность, № 25-1/04-8/2002-256 от 01.08.2002, (земельная доля площадью 6, 0 га, в том числе 5, 0 га пашни и 1, 0 га кормовых угодий)
3. Документы-основания:	3.4. сведения не предоставляются
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
1. Правообладатель (правообладатели):	1.5. Щербина Валентина Александровна
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.5. Общая долевая собственность, № 25-1/04-1/2003-400 от 25.02.2003, (земельная доля площадью 6, 0 га, в том числе 5, 0 га пашни и 1, 0 га сенокосов)
3. Документы-основания:	3.5. сведения не предоставляются
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
1. Правообладатель (правообладатели):	1.6. Синёв Виктор Павлович
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.6. Общая долевая собственность, № 25-1/04-10/2004-117 от 05.08.2004, (земельная доля площадью 6, 0 га, в том числе пашни - 5, 0 га и кормовых угодий - 1, 0 га)
3. Документы-основания:	3.6. сведения не предоставляются
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
1. Правообладатель (правообладатели):	1.7. Синёв Виктор Павлович
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.7. Общая долевая собственность, № 25-1/04-10/2004-79 от 05.08.2004, (земельная доля площадью 6, 0 га, в том числе пашни - 5, 0 га и кормовых угодий - 1, 0 га)
3. Документы-основания:	3.7. сведения не предоставляются
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано

ИНЖЕНЕР I КАТЕГОРИИ		Нижнегородцева А. А.
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ____ Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
03.07.2019 № 25/004/005/2019-1370			
Кадастровый номер:		25:16:010401:145 (единое землепользование)	

1. Правообладатель (правообладатели):	1.8. Кононец Анна Куприяновна
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.8. Общая долевая собственность, № 25-25-04/015/2005-44 от 30.08.2005, (земельная доля площадью 6, 0 га, в том числе пашни - 5, 0 га и 1, 0 га кормовых угодий)
3. Документы-основания:	3.8. сведения не предоставляются
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
1. Правообладатель (правообладатели):	1.9. Посохов Юрий Романович
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.9. Общая долевая собственность, № 25-25-04/001/2009-194 от 24.02.2009, 1/2 (земельная доля общей площадью 6, 0 га, в том числе: пашни - 5, 0 га, кормовых угодий - 1, 0 га)
3. Документы-основания:	3.9. сведения не предоставляются
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
1. Правообладатель (правообладатели):	1.10. Посохов Алексей Юрьевич
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.10. Общая долевая собственность, № 25-25-04/001/2009-195 от 24.02.2009, 1/2 (земельная доля общей площадью 6, 0 га, в том числе: пашни - 5, 0 га, кормовых угодий - 1, 0 га)б
3. Документы-основания:	3.10. сведения не предоставляются
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
1. Правообладатель (правообладатели):	1.11. Цой Галина Васильевна
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.11. Общая долевая собственность, № 25-25-04/021/2009-107 от 19.11.2009, (земельная доля площадью 6, 0 га, в том числе пашни - 5, 0 га и 1, 0 га кормовых угодий)
3. Документы-основания:	3.11. сведения не предоставляются
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано

ИНЖЕНЕР I КАТЕГОРИИ		Нижегородцева А. А.
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № <u>Раздела 2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
03.07.2019 № 25/004/005/2019-1370			
Кадастровый номер:		25:16:010401:145 (единое землепользование)	

1. Правообладатель (правообладатели):	1.12. Криса Нина Андреевна
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.12. Общая долевая собственность, № 25-25-04/024/2009-021 от 23.12.2009, (земельная доля площадью 6, 0 га, в том числе пашни - 5, 0 га и 1, 0 га кормовых угодий)
3. Документы-основания:	3.12. сведения не предоставляются
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
1. Правообладатель (правообладатели):	1.13. Неаполитанский Андрей Алексеевич
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.13. Общая долевая собственность, № 25-25-04/009/2010-096 от 23.04.2010, 1/2 (земельная доля общей площадью 6, 0 га, в том числе: пашни-5, 0 га, кормовых угодий-1, 0 га)
3. Документы-основания:	3.13. сведения не предоставляются
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
1. Правообладатель (правообладатели):	1.14. Неаполитанский Сергей Алексеевич
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.14. Общая долевая собственность, № 25-25-04/009/2010-249 от 04.05.2010, доля в праве (1/2 от земельной доли площадью 6 га в том числе пашни-5 га, кормовых угодий-1 га)
3. Документы-основания:	3.14. сведения не предоставляются
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
1. Правообладатель (правообладатели):	1.15. Гончаров Андрей Петрович
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.15. Общая долевая собственность, № 25-25-04/014/2010-106 от 05.07.2010, (земельная доля площадью 6 га в том числе пашни-5 га, кормовых угодий-1 га)
3. Документы-основания:	3.15. сведения не предоставляются
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано

ИНЖЕНЕР I КАТЕГОРИИ		Нижегородцева А. А.
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ____ Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
03.07.2019 № 25/004/005/2019-1370			
Кадастровый номер:		25:16:010401:145 (единое землепользование)	

1. Правообладатель (правообладатели):	1.16. Якухная Дарья Никитична
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.16. Общая долевая собственность, № 25-25-04/100/2011-236 от 29.10.2011, земельная доля общей площадью 6, 0 га, в том числе: пашни-5, 0 га, кормовых угодий-1, 0 га
3. Документы-основания:	3.16. сведения не предоставляются
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
1. Правообладатель (правообладатели):	1.17. Гусева Людмила Александровна
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.17. Общая долевая собственность, № 25-25-04/019/2012-376 от 09.10.2012, (земельная доля площадью 6 га в том числе пашни-5 га, кормовых угодий-1 га)
3. Документы-основания:	3.17. сведения не предоставляются
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
1. Правообладатель (правообладатели):	1.18. Калосев Ахсарбек Саламонович
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.18. Общая долевая собственность, № 25-25-04/019/2012-377 от 09.10.2012, (земельная доля площадью 6 га в том числе пашни-5 га, кормовых угодий-1 га)
3. Документы-основания:	3.18. сведения не предоставляются
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
1. Правообладатель (правообладатели):	1.19. Калинин Николай Иосифович
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.19. Общая долевая собственность, № 25-25-04/019/2012-943 от 09.11.2012, (земельная доля общей площадью - 6 га, в том числе - пашни - 5 га, сенокосно-пастбищных угодий - 1 га)
3. Документы-основания:	3.19. сведения не предоставляются
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано

ИНЖЕНЕР I КАТЕГОРИИ		Нижегородцева А. А.
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № <u> </u> Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : <u> </u>	Всего разделов: <u> </u>	Всего листов выписки: <u> </u>
03.07.2019 № 25/004/005/2019-1370			
Кадастровый номер:		25:16:010401:145 (единое землепользование)	

1. Правообладатель (правообладатели):	1.20. Лалетина Александра Ивановна
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.20. Общая долевая собственность, № 25-25-04/019/2012-859 от 11.12.2012, (земельная доля общей площадью - 6 га, в том числе - пашни - 5 га, сенокосно-пастбищных угодий - 1 га)
3. Документы-основания:	3.20. сведения не предоставляются
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
1. Правообладатель (правообладатели):	1.21. Абкеримов Ибрагим Аметович
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.21. Общая долевая собственность, № 25-25-04/034/2013-905 от 30.09.2013, земельная доля общей площадью 12 га, в том числе пашни 10 га, сенокосов 2 га
3. Документы-основания:	3.21. сведения не предоставляются
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
1. Правообладатель (правообладатели):	1.22. Калоев Ахсарбек Саламонович
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.22. Общая долевая собственность, № 25-25-04/015/2014-643 от 27.06.2014, (земельная доля общей площадью 6, 0 га , в том числе : пашни - 5, 0 га , кормовых угодий - 1, 0 га)
3. Документы-основания:	3.22. сведения не предоставляются
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
1. Правообладатель (правообладатели):	1.23. Калосв Ахсарбек Саламонович
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.23. Общая долевая собственность, № 25-25/004-04/025/2014-202/1 от 13.01.2015, (земельная доля общей площадью 6, 0 га, в том числе пашни 5, 0 га, сенокосно-пастбищных угодий 1, 0 га)
3. Документы-основания:	3.23. сведения не предоставляются
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано

ИНЖЕНЕР 1 КАТЕГОРИИ		Нижегородцева А. А.
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № _____	Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : _____	Всего разделов: _____
03.07.2019 № 25/004/005/2019-1370			
Кадастровый номер:		25:16:010401:145 (единое землепользование)	

1. Правообладатель (правообладатели):	1.24.	Калоев Ахсарбек Саламонович
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.24.	Общая долевая собственность, № 25-25/004-25/020/001/2015-2246/2 от 25.05.2015, (земельная доля общей площадью 6, 0 га, в том числе пашни 5, 0 га, сенокосно-пастбищных угодий 1, 0 га)
3. Документы-основания:	3.24.	сведения не предоставляются
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не зарегистрировано
1. Правообладатель (правообладатели):	1.25.	Загудаев Николай Тимофеевич
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.25.	Общая долевая собственность, № 25-25/004-25/004/011/2016-91/1 от 16.06.2016, (земельная доля общей площадью 6, 0 га, в том числе пашни 5, 0 га, сенокосно-пастбищных угодий 1, 0 га)
3. Документы-основания:	3.25.	сведения не предоставляются
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не зарегистрировано
1. Правообладатель (правообладатели):	1.26.	Загудаева Галина Павловна
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.26.	Общая долевая собственность, № 25-25/004-25/004/011/2016-93/1 от 16.06.2016, (земельная доля общей площадью 6, 0 га, в том числе пашни 5, 0 га, сенокосно-пастбищных угодий 1, 0 га)
3. Документы-основания:	3.26.	сведения не предоставляются
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не зарегистрировано
1. Правообладатель (правообладатели):	1.27.	Калоев Ахсарбек Саламонович
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.27.	Общая долевая собственность, № 25-25/004-25/020/201/2016-2513/2 от 08.08.2016, (земельная доля общей площадью 6, 0 га, в том числе пашни 5, 0 га, сенокосно-пастбищных угодий 1, 0 га)
3. Документы-основания:	3.27.	сведения не предоставляются
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не зарегистрировано

ИНЖЕНЕР I КАТЕГОРИИ		Нижегородцева А. А.
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

Земельный участок	
(вид объекта недвижимости)	
Лист № _____ Раздела 2	Всего листов раздела 2 : _____
Всего разделов: _____	
Всего листов выписки: _____	
03.07.2019 № 25/004/005/2019-1370	
Кадастровый номер:	25:16:010401:145 (единое землепользование)

1. Правообладатель (правообладатели):	1.28. Кузьменко Вера Николаевна
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.28. Общая долевая собственность, № 25:16:010401:145-25/004/2019-6 от 21.05.2019, земельная доля площадью 6 га
3. Документы-основания:	3.28. сведения не предоставляются
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
1. Правообладатель (правообладатели):	1.29. Общество с ограниченной ответственностью "Свиягинское", ИНН: 2510011155
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.29. Общая долевая собственность, № 25:16:010401:145-25/004/2019-8 от 26.06.2019, земельная доля площадью 120 га
3. Документы-основания:	3.29. сведения не предоставляются
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
1. Правообладатель (правообладатели):	1.30. Общество с ограниченной ответственностью "Свиягинское", ИНН: 2510011155
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.30. Общая долевая собственность, № 25:16:010401:145-25/004/2019-9 от 26.06.2019, земельная доля площадью 6 га
3. Документы-основания:	3.30. сведения не предоставляются
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
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

ИНЖЕНЕР I КАТЕГОРИИ		Нижгородцева А. А.
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

Экземпляр электронного документа на бумажном носителе составлен:
 Спасское отделение краевого ГАУ « МФЦ Приморского края »
 г.Спасск-Дальний
 Уполномоченный сотрудник: Кошобинская И.В.
 Время: **04 ИЮЛ 2019**

Реквизиты ключа сертификата ЭИ

Серийный номер:
 07 f7 01 b0 7a c4 0c c0 bc e8 11 63 c0 b4 5d 0c c1
 Срок действия: с 25.09.2018 по 25.12.2019
 Кому выдан^ ФГБУ «ФКП Росреестра»

Нижгородцева Александра Абузаровна





Сервисы > [Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online](#)

Вы можете рассчитать налог на имущество физических лиц [на сайте ФНС России](#).

СЕРВИСЫ

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Земельный участок

[Вернуться к результатам поиска](#)

[Сформировать новый запрос](#)

Кадастровый номер:	25:16:000000:2332
Статус объекта:	Учтенный
Дата постановки на кадастровый учет:	02.03.2017
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование:	Для сельскохозяйственного производства
Площадь:	2640000
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	5333000
Дата определения стоимости:	02.03.2017
Дата внесения стоимости:	23.04.2019
Дата утверждения стоимости:	12.04.2019
Адрес (местоположение):	Приморский край, р-н Спасский, с Чкаловское, ул Ленинская, д 9
Дата обновления информации:	28.02.2020
Форма собственности:	Частная

Права и ограничения

Право

№ 25:16:000000:2332-25/004/2017-1
от 20.03.2017 (Собственность)

Ограничение

№ 25:16:000000:2332-25/004/2019-8 от 22.01.2019 (Прочие ограничения
(обременения))
№ 25:16:000000:2332-25/004/2019-41 от 29.10.2019 (Прочие ограничения
(обременения))

Особые отметки

» [Найти объект на публичной кадастровой карте](#)

» [Сформировать запрос](#)

[Вернуться к результатам поиска](#)

[Сформировать новый запрос](#)

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Проверка состояния запроса online

Проверка электронного документа

Сервис формирования квитанции

Публичная кадастровая карта

Получение сведений из Фонда данных государственной кадастровой оценки

Открытые данные

Реестр кадастровых инженеров

Сервис для взаимодействия с саморегулируемыми организациями

Реестры саморегулируемых организаций

Сервисы > [Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online](#)

Вы можете рассчитать налог на имущество физических лиц [на сайте ФНС России](#).

СЕРВИСЫ

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Земельный участок

[Вернуться к результатам поиска](#)

[Сформировать новый запрос](#)

Кадастровый номер:	25:16:010401:145
Статус объекта:	Ранее учтенный
Дата постановки на кадастровый учет:	06.07.2006
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование:	Для сельскохозяйственного производства
Площадь:	23369369
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	50478000
Дата определения стоимости:	15.06.2018
Дата внесения стоимости:	21.01.2020
Дата утверждения стоимости:	10.01.2020
Адрес (местоположение):	край Приморский, р-н Спасский
Дата обновления информации:	13.08.2020
Форма собственности:	Частная

Права и ограничения

Право	Ограничение
-------	-------------

№ 25-25-04/015/2005-44 от 30.08.2005
(Общая долевая собственность)

№ 2229-зем от 22.10.1998 (Общая долевая
собственность)

№ 25:16:010401:145-25/004/2020-55
от 17.08.2020 (Общая долевая
собственность)

№ 25-1/04-10/2004-117 от 05.08.2004
(Общая долевая собственность)

№ 25:16:010401:145-25/004/2020-54
от 17.08.2020 (Общая долевая
собственность)

№ 25-25-04/009/2010-096 от 23.04.2010
(Общая долевая собственность)

№ 25:16:010401:145-25/004/2020-50
от 22.07.2020 (Общая долевая
собственность)

№ 25-25-04/034/2013-905 от 30.09.2013
(Общая долевая собственность)

№ 5108-зем от 23.08.1999 (Общая долевая
собственность)

№ 25-25-04/019/2012-376 от 09.10.2012
(Общая долевая собственность)

№ 25-25-04/001/2009-195 от 24.02.2009
(Общая долевая собственность)

№ 25-25-04/014/2010-106 от 05.07.2010
(Общая долевая собственность)

№ 25:16:010401:145-25/004/2019-25
от 05.09.2019 (Общая долевая
собственность)

№ 25-25/004-25/004/011/2016-93/1
от 16.06.2016 (Общая долевая
собственность)

№ 25-25-04/009/2010-249 от 04.05.2010
(Общая долевая собственность)

№ 25-25-04/001/2009-194 от 24.02.2009

*Справочная
информация по
объектам
недвижимости в
режиме online*

*Проверка
состояния запроса
online*

*Проверка
электронного
документа*

*Сервис
формирования
квитанции*

*Публичная
кадастровая карта*

*Получение сведений
из Фонда данных
государственной
кадастровой
оценки*

Открытые данные

*Реестр
кадастровых
инженеров*

*Сервис для
взаимодействия с
саморегулируемыми
организациями*

*Реестры
саморегулируемых
организаций*

(Общая долевая собственность)
№ 25:16:010401:145-25/004/2019-38
от 13.11.2019 (Общая долевая
собственность)
№ 25:16:010401:145-25/004/2020-56
от 19.08.2020 (Общая долевая
собственность)
№ 25-1/04-1/2003-400 от 25.02.2003 (Общая
долевая собственность)
№ 25:16:010401:145-25/004/2019-34
от 15.10.2019 (Общая долевая
собственность)
№ 25:16:010401:145-25/004/2020-44
от 05.03.2020 (Общая долевая
собственность)
№ 25:16:010401:145-25/004/2020-57
от 19.08.2020 (Общая долевая
собственность)
№ 25:16:010401:145-25/004/2019-27
от 05.09.2019 (Общая долевая
собственность)
№ 25-25/004-25/004/011/2016-91/1
от 16.06.2016 (Общая долевая
собственность)
№ 25:16:010401:145-25/004/2019-9
от 26.06.2019 (Общая долевая
собственность)
№ 25:16:010401:145-25/004/2019-29
от 09.09.2019 (Общая долевая
собственность)
№ 25-25-04/019/2012-859 от 11.12.2012
(Общая долевая собственность)
№ 25:16:010401:145-25/004/2020-51
от 11.08.2020 (Общая долевая
собственность)
№ 25-1/04-10/2004-79 от 05.08.2004 (Общая
долевая собственность)
№ 25-1/4-4/2001-607 от 06.09.2001 (Общая
долевая собственность)
№ 25:16:010401:145-25/004/2020-52
от 11.08.2020 (Общая долевая
собственность)
№ 25-25-04/100/2011-236 от 29.10.2011
(Общая долевая собственность)
№ 25-25-04/021/2009-107 от 19.11.2009
(Общая долевая собственность)
№ 25:16:010401:145-25/004/2020-53
от 11.08.2020 (Общая долевая
собственность)
№ 25:16:010401:145-25/004/2020-47
от 13.03.2020 (Общая долевая
собственность)
№ 25-1/04-8/2002-256 от 01.08.2002 (Общая
долевая собственность)

» [Найти объект на публичной кадастровой карте](#)

» Сформировать запрос

[Вернуться к результатам поиска](#)

[Сформировать новый запрос](#)

[О РОСРЕЕСТРЕ](#) [ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ](#) [ФИЗИЧЕСКИМ ЛИЦАМ](#) [ЮРИДИЧЕСКИМ ЛИЦАМ](#) [СПЕЦИАЛИСТАМ](#) [ПРЕСС-ЦЕНТР](#) [ОТКРЫТАЯ СЛУЖБА](#) [ОБРАТНАЯ СВЯЗЬ](#)

· [Поиск](#)

· [Помощь и поддержка](#)

· [Карта сайта](#)

© 2016 ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Фотоматериалы:



Рис. 1 Фрагмент земельного участка с кадастровым номером 25:16:000000:2332



Рис. 2 Фрагмент земельного участка с кадастровым номером 25:16:000000:2332



Рис. 3 Фрагмент земельного участка с кадастровым номером 25:16:000000:2332



Рис. 4 Фрагмент земельного участка с кадастровым номером 25:16:000000:2332



Рис. 5 Фрагмент земельного участка с кадастровым номером 25:16:010401:145



Рис. 6 Фрагмент земельного участка с кадастровым номером 25:16:010401:145



Рис. 7 Фрагмент земельного участка с кадастровым номером 25:16:010401:145



Рис. 8 Фрагмент земельного участка с кадастровым номером 25:16:010401:145

[Фарпост](#) [Недвижимость](#) [Продажа земельных участков](#)Объявление устарело **1 месяц, 23 дня** назад[Все объявления →](#)

Земли с/х назначения в Яковлевском районе

17:44, 26 июня

[Добавить заметку](#)[Поделиться](#)**Аналог № 1****28 000 Р** / квадратный метр[Aleksandrns](#)[1 отзыв](#)

Пользователь 5 лет, 5 месяцев на сайте

Арсеньев

Площадь участка 2 875 638 кв. м.

Статус Собственность

Ограничения по
использованию НетКадастровый номер
участка 25:25:*****:***

Без электричества

Без воды

Подъездные пути

[Проверка данных в Росреестре](#)

Участок

не проверен

Назначение Для сельскохозяйственного производства

Дата сведений 05.03.2016

Адрес объекта Приморский край, район Яковлевский, с.
Новосысоевка, ул. Советская, 51

Вид права Собственность

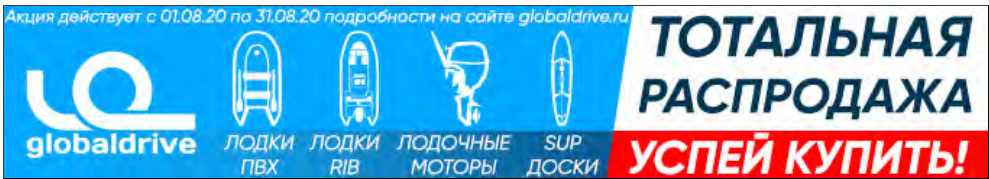
[Скрыть](#)

Земли сельхоз назначения. Всего 760 га. Стоимость одного га 28 000. Все земли находятся вдоль трассы. Большая часть земель на буграх, не подтопляемы. Подъездные пути везде хорошие. 70 га были садами, северные склоны. Все интересующие вопросы пожалуйста уточняйте по телефону. Реальному покупателю торг. Обсудим любые предложения.

Фарпост Недвижимость Продажа земельных участков

Объявление устарело **24 дня назад**

[Все объявления →](#)



Продам земельный участок сельхозназначения в Михайловском районе

13:50, 26 июля

[Добавить заметку](#)

[Поделиться](#)

Аналог № 2

20 000 ₽ / весь участок

4013163

Пользователь 4 года, 11 месяцев на сайте
Уссурийск

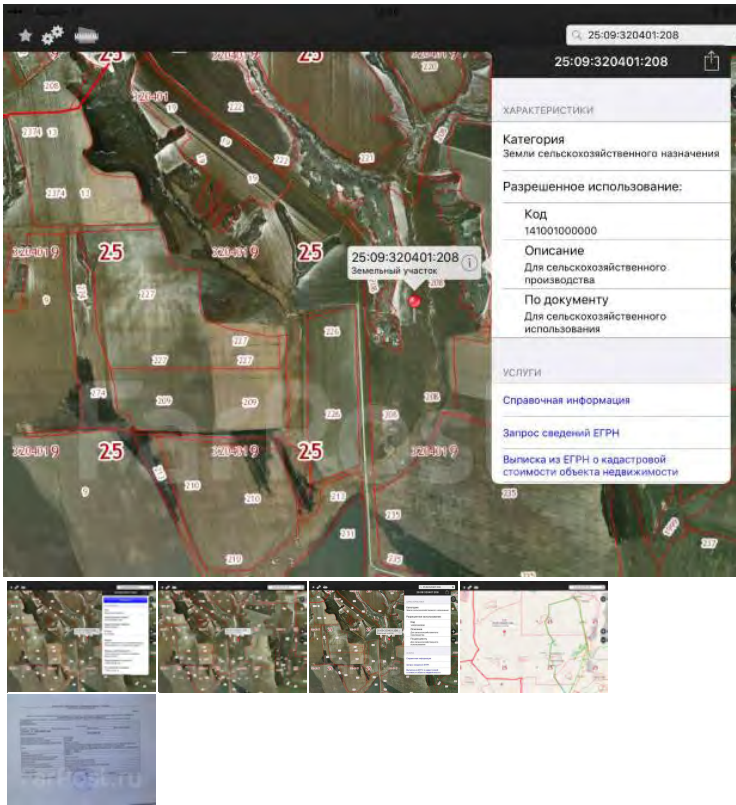
Площадь участка	1 784 612 кв. м.
Статус	Аренда
Ограничения по использованию	Нет
Кадастровый номер участка	25:09:320401:208
	Электричество
	Вода
	Подъездные пути

Проверка данных в Росреестре

Участок
соответствует

Назначение	Для сельскохозяйственного производства
Дата сведений	28.10.2019
Адрес объекта	край Приморский, р-н Михайловский, с. Первомайское, ул. Школьная, дом 27
Вид права	Муниципальная

[Скрыть](#)



Земельный участок площадью почти 179 га, категории земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешённое использование: сельскохозяйственное использование. Возможно использовать как для выращивания сельскохозяйственных растений, так и для выпаса крупнорогатого скота и овцеводство. Аренда до 2066 года, возможен выкуп в собственность , цена договоренности, рассмотрим варианты.

[Фарпост](#) [Недвижимость](#) [Продажа земельных участков](#)

Объявление устарело 8 дней, 15 часов назад

[Все объявления →](#)

Аналог № 3



Продам земельные участки на мраморном возле озера малое-мраморное в Хасанском районе

21:06, 10 августа

[Добавить заметку](#)[Поделиться](#)

1 500 000 ₽ / квадратный метр

9161341

Пользователь 3 года, 1 месяц на сайте
Владивосток

Площадь участка	516 900 кв. м.
Статус	Собственность
Кадастровый номер участка	25:20:040101:487
	Без электричества
	Без воды
	Подъездные пути

[Проверка данных в Росреестре](#)

Участок

не проверен

Назначение	Для иных видов сельскохозяйственного использования
Дата сведений	16.04.2019
Адрес объекта	Приморский край, р-н Хасанский
Вид права	Собственность

[Скрыть](#)

Продам 3 земельных участка, на мраморном рядом с озером малое- мраморное (талыми) под базу отдыха, охотугодий, рыбалку .

[Фарпост](#) [Недвижимость](#) [Продажа земельных участков](#)

Аналог № 4

Земли сельхоз назначения 802га в Черниговском районе

11:03, 5 августа

[Добавить заметку](#)[Поделиться](#)

26 000 ₽ / квадратный метр

AAGlobal

3 отзыва

Пользователь 10 лет, 4 месяца на сайте

Владивосток

+7 902 480-50-61

auto-alliance@list.ru

Спросить

Пользователь **сейчас на сайте**

Площадь участка	8 020 000 кв. м.
Статус	Аренда
Кадастровый номер участка	25:22:010001:5304 25:22:010001:5478 25:22:010001:5479
	Без электричества
	Без воды
	Подъездные пути

Проверка данных в Росреестре

Участок

не проверен

Назначение	Для сельскохозяйственного производства
Дата сведений	28.02.2020
Адрес объекта	край Приморский, р-н Черниговский, с. Меркушевка, ул. Партизанская, 6
Вид права	информация отсутствует

[Скрыть](#)

Продажа рабочей земли 802га
Черниговский район -Дмитриевка-Меркушевка
Право собственности аренда
Цена за га
Доп.инфо по телефону

аренда долгосрочная

+7 902 480-50-61



AAGlobal

Владивосток • На сайте с 31 марта 2010

122

**ПРИВОЛЖСКИЙ ЦЕНТР
МЕТОДИЧЕСКОГО И ИНФОРМАЦИОННОГО
ОБЕСПЕЧЕНИЯ ОЦЕНКИ**

СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ – 2018

**ПОД РЕДАКЦИЕЙ
ЛЕЙФЕРА Л.А.**

ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ

**КОРРЕКТИРУЮЩИЕ
И ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ
СКИДКИ НА ТОРГ
КОЭФФИЦИЕНТЫ КАПИТАЛИЗАЦИИ**

**Нижегород
2018**

г. № 03-07-11/21, от 15 января 2010 г. № 03-07-11/05, ФНС России от 1 августа 2011 г. № ЕД-4-3/12444.

Важная информация. При проведении настоящего исследования цены земельных участков от НДС не очищались вне зависимости от правообладателя.

4.1. Элемент сравнения – передаваемые имущественные права

Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по регионам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 7

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под пашни			
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,83	0,81	0,86
Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,73	0,69	0,76
Отношение удельной цены земельных участков на праве общей долевой собственности, не выделенных в натуре, к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,62	0,53	0,71
Земельные участки под кормовые угодья			
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,83	0,79	0,87

Матрицы коэффициентов

Таблица 9

цены земельных участков под пашни		аналог			
		собственность	долгосрочная аренда	краткосрочная аренда	общая долевая собственность
объект оценки	собственность	1,00	1,20	1,37	1,61
	долгосрочная аренда	0,83	1,00	1,14	1,34
	краткосрочная аренда	0,73	0,88	1,00	1,18
	общая долевая собственность	0,62	0,75	0,85	1,00

Таблица 10

цены земельных участков под кормовые угодья		аналог			
		собственность	долгосрочная аренда	краткосрочная аренда	общая долевая собственность
объект оценки	собственность	1,00	1,20	1,43	1,61
	долгосрочная аренда	0,83	1,00	1,19	1,34
	краткосрочная аренда	0,70	0,84	1,00	1,13
	общая долевая собственность	0,62	0,75	0,89	1,00

Таблица 11

цены земельных участков под многолетние насаждения		аналог		
		собственность	долгосрочная аренда	краткосрочная аренда
объект оценки	собственность	1,00	1,18	1,43
	долгосрочная аренда	0,85	1,00	1,21
	краткосрочная аренда	0,70	0,82	1,00

9.2. Значения скидок на торг на активном рынке

Значения скидки на торг, усредненные по регионам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 58

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

Границы расширенного интервала значений скидки на торг

Таблица 59

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под пашню	12,6%	7,7%	17,6%
2. Земельные участки под кормовые угодья	14,4%	9,2%	19,6%
3. Земельные участки под многолетние насаждения	13,0%	8,1%	18,0%
4. Земельные участки, классифицируемые как залежь	16,1%	10,6%	21,6%

Матрицы коэффициентов

Таблица 35

Земельные участки под пашни						
Площадь, га		аналог				
		<10	10-30	30-100	100-1000	≥1000
объект оценки	<10	1,00	1,07	1,21	1,49	1,58
	10-30	0,93	1,00	1,13	1,39	1,48
	30-100	0,83	0,89	1,00	1,24	1,31
	100-1000	0,67	0,72	0,81	1,00	1,06
	≥1000	0,63	0,68	0,76	0,94	1,00

Таблица 36

Земельные участки под кормовые угодья				
Площадь, га		аналог		
		<10	10-30	≥30
объект оценки	<10	1,00	1,11	1,21
	10-30	0,90	1,00	1,09
	≥30	0,83	0,92	1,00

Таблица 37

Земельные участки под многолетние насаждения				
Площадь, га		аналог		
		<0,5	0,5-5	≥5
объект оценки	<0,5	1,00	1,16	1,23
	0,5-5	0,86	1,00	1,05
	≥5	0,81	0,95	1,00

Таблица 38

Земельные участки, классифицируемые как залежь					
Площадь, га		аналог			
		<10	10-30	30-100	≥100
объект оценки	<10	1,00	1,10	1,29	1,36
	10-30	0,91	1,00	1,17	1,24
	30-100	0,78	0,85	1,00	1,06
	≥100	0,73	0,80	0,94	1,00

Далее на графиках (рис. 13-20) представлены зависимости стоимости земельных участков сельскохозяйственного назначения от площади (масштабный фактор), при этом, по оси абсцисс (х) отображается площадь объекта (га), а по оси ординат - поправочные коэффициенты.

II. Приложение: Документы Оценщика

Диплом является государственным документом
о профессиональной переподготовке



Диплом дает право на ведение нового вида
профессиональной деятельности

Регистрационный номер

1491



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 361307

Настоящий диплом выдан

Лычеву
Евгению Сергеевичу
(фамилия, имя, отчество)

в том, что он(а) с 18 сентября 2003 по 20 декабря 2003 г.
прошел(а) профессиональную переподготовку в Финансовом
государственном экономическом университете
(ФГЭУ им. В.А. Плеханова)

по

направление
"Оценка стоимости предприятия
(бизнеса)"

Государственная аттестационная комиссия решением от 25 июня 2003 г.

удостоверяет право (соответствие квалификации) Лычева
Евгения Сергеевича
(фамилия, имя, отчество)

на ведение профессиональной деятельности в сфере оценки
стоимости предприятия (бизнеса)
(наименование)



Председатель государственной
аттестационной комиссии
Ректор (подпись)

Город

Москва

2003

МРО Тамбов, 1208



А С С О Ц И Я «РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ» СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Оценщик:

Лычев Евгений Сергеевич

(фамилия, имя и отчество)

ИНН 250905279860

(ИНН)

включен в реестр членов РОО:

11 декабря 2007 года, регистрационный № 001816

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 29.07.1998г.

Выдано 22 июля 2020 года.



Президент

Ю.В. Козырь

0000672 *

ООО «ИТТРАФ», г. Москва, 2020 г., серия 8

Свидетельство является государственным документом
о повышении квалификации

Регистрационный номер 2185

Свидетельство является государственным документом
о повышении квалификации

Регистрационный номер 9039



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

Настоящее свидетельство выдано Лопёву
Евгению Сергеевичу (фамилия, имя, отчество)
в том, что он(а) с 15 июня 2009 г. по 30 июня 2009 г.
повышал(а) свою квалификацию в (на) Финансовом
государственном техническом университете
по программе «Бизнес-стажировка»
предприятия (бизнеса)
в объеме 104 часов (количество часов)
За время обучения сдал(а) зачеты и экзамены по основным дисциплинам программы:

Наименование	Количество часов	Оценка
Обязательные дисциплины	82	
Дисциплины по выбору	32	
Итоговый комплексный экзамен		хорошо

Прошел(а) стажировку в (на) нет (наименование предприятия)
выполнил(а) итоговую работу на тему нет (наименование темы)
Город Владимир



МФФ Госстанд. 1996



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

Настоящее свидетельство выдано Лопёву
Евгению Сергеевичу (фамилия, имя, отчество)
в том, что он(а) с 25 апреля 2006 г. по 16 мая 2006 г.
повышал(а) свою квалификацию в (на) Государственном
университете по землеустройству
по программе «Бизнес-стажировка»
предприятия (бизнеса)
в объеме 104 часов (количество часов)
За время обучения сдал(а) зачеты и экзамены по основным дисциплинам программы:

Наименование	Количество часов	Оценка
Основные дисциплины	82	
Дисциплины по выбору	32	
Итоговый комплексный экзамен		отлично

Прошел(а) стажировку в (на) нет (наименование предприятия)
выполнил(а) итоговую работу на тему нет (наименование темы)
Город Москва год 2006





**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

N₀ 001068-1 « 01 » декабря 2017 г.

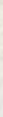
Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан
Лычёву Евгению Сергеевичу

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

от « 01 декабря 2017 г. № 29

Директор  А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 01 » декабря 20 20 г.

© 2011 The Authors. Journal of Internal Medicine © 2011 Blackwell Publishing Ltd

001684 - KA1

Диплом является государственным документом
о профессиональной переподготовке

Диплом дает право на ведение нового вида
профессиональной деятельности

Регистрационный номер 414



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 301160

Настоящий диплом выдан Шульга
Юлии Сергеевны (фамилия, имя, отчество)

в том, что он(а) с 3-го октября 2005 г. по 16 декабря 2005 г.
прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) Дальневосточном
государственном техническом университете
(ФВТУ имени В.В. Куйбышева)
по программе профессиональной
переподготовки оценщиков
Оценки стоимости предприятия (бизнеса)

Государственная аттестационная комиссия решением от 10-го марта 2006 г.

удостоверяет право (соответствие квалификации) Шульга
Юлии Сергеевны (фамилия, имя, отчество)

на ведение профессиональной деятельности в сфере оценки
стоимости предприятия (бизнеса) (наименование)

Город Владивосток 2006
М.П. Государственная аттестационная комиссия
Подпись Григорьев Т.П.



Свидетельство является государственным документом
о повышении квалификации

Регистрационный номер 2186



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

Настоящее свидетельство выдано Лактевой
Юлии Сергеевны (фамилия, имя, отчество)

в том, что он(а) с 15-го июня 2009 г. по 30 июня 2009 г.
повышал(а) свою квалификацию в (на) Дальневосточном
государственном техническом университете
(ФВТУ имени В.В. Куйбышева)
по программе "Оценки стоимости
предприятия (бизнеса)" (наименование программы дополнительного профессионального образования)

в объеме 104 часа (количество часов)

За время обучения сдал(а) зачеты и экзамены по основным дисциплинам программы:

Наименование	Количество часов	Оценка
<u>Обязательные</u>		
<u>Дисциплины</u>	<u>хб</u>	
<u>Внеуниверситетская программа</u>	<u>хб</u>	
<u>Итоговый комплексный экзамен</u>		<u>хорошо</u>

Прошел(а) стажировку нет (наименование предприятия)

выполнил(а) нет (наименование работы)

Город Владивосток 2009



М.П. Государственная комиссия

Свидетельство является государственным документом
о повышении квалификации

Регистрационный номер 4187


 РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
СВИДЕТЕЛЬСТВО
 О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

Настоящее свидетельство выдано Лычевой
Юлии Сергеевне

в том, что он(а) с 12 апреля 2015 по 13 апреля 2015
прошел(а) свою квалификацию в (на) Федеральном государственном
учреждении высшего профессионального образования
«Дальневосточный федеральный университет»
по программе повышения квалификации
«Выявка стоимости предприятия (бизнеса)»
в объеме 104 часов

За время обучения сдать(а) зачеты и экзамены по основным дисциплинам программы:

Наименование	Количество часов	Оценка
1. Базовая дисциплина	40	зачет
2. Специальное дисциплина	30	зачет
Итоговой экзамен	4	отлично

Прошел(а) стажировку в (на) не предусмотрена

Выполнил(а) итоговую работу не предусмотрена

Город Владивосток 2015

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Федеральное государственное автономное образовательное
учреждение высшего профессионального образования
ДАЛЬНЕВОСТОЧНЫЙ ФЕДЕРАЛЬНЫЙ УНИВЕРСИТЕТ
(ДВФУ)

Удостоверение является документом установленного образца
о повышении квалификации

Регистрационный номер 4943
 Город Владивосток год 2015

УДОСТОВЕРЕНИЕ
О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

Настоящее удостоверение выдано Лычевой
Юлии Сергеевне

В том что он(а) с 12 марта 2015 года по 20 марта 2015 года
Прошел(а) обучение по программе «Оценка стоимости
предприятия (бизнеса)»

В объеме 2 зачетных единиц / 72 часов

За время обучения освоил(а) следующие основные
дисциплины программы:

Наименование	Количество часов	Оценка
1. Правовое регулирование оценочной деятельности	8	зачтено
2. Изменения в бухгалтерском учете и налогообложении в Российской Федерации	10	зачтено
3. Разработка моделей массовой оценки объектов недвижимости с использованием Microsoft Excel	10	зачтено
4. Оценка для оприходования кадастровой стоимости	8	зачтено
5. Взаимосвязь ставки дисконтирования и ставки капитализации	10	зачтено
6. Практика применения затратного подхода в оценке объектов недвижимости	16	зачтено
7. Экспертиза отчетов об оценке	10	зачтено

Прошел(а) стажировку в (на) не предусмотрена

Выполнил(а) итоговую работу не предусмотрена

Город Владивосток 2015

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 002337-1 « 25 » января 2018 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан **Лычёвой Юлии Сергеевне**

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

от « 25 » января 2018 г. № 43

Директор  А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 25 » января 2021 г.

АО «Сбербанк России» 7917 г. - филиал по 50/003 0002 РН 73 99 011, Тел: (495) 759-71-44, www.sberbank.ru

000496 - KA1

ПОЛІС

ПОЛИС
к договору страхования гражданской ответственности организации,
заключающей договоры на проведение оценки № 922/1651248591

Настоящий после подтверждает факт исполнения в силу договора страхования, заключенного между СИАО «РЕСО-Гарантия» и страхователями – АО «Иркутскэнерго», с указанием номера Договора № 07/1651248591

Дата оформлення листа «09» декабря 2019 г.

Страхователь:	ООО «ЦОЭС»	Валюта страхования:	Российские рубль
---------------	------------	---------------------	------------------

690014, г. Владивосток ул. Толстого 37, 75

070014, г. Владивосток ул. Толстого, 37. 75

Срок действия полнства: С 00 часов 00 минут 12 12 2010.

Объект исследования: 31.11.2020г. минут 11.12.2020г.

2. Объект страхования:

интересы Страхователя, связанные с риском ответственности по возникающим вследствие нарушения договора на проведение оценки, и связанные с риском ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в актах Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, иных нормативных правовых актов оценочной деятельности.

2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы (исключая кадастровую оценку), которые были выполнены Страхователем и были приняты Заказчиком Страхователя в период, начиная с 12.12.2019 года.

Страховой случай:

арбитражном случае является установленный вступившим в законную силу решением Страхователя убыток, или признанный Страховщиком, факт возникновения обязанности проведения оценки, и вред (ущерб), возникший вследствие нарушения им договора на нарушение требований Федерального закона, регулирующего деятельность в актах Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности.

3.2. Предъявление нескольких претензий (исков), явившихся следствием одностороннего действия, рассматриваются в рамках одного страхового случая.

предъявленные к Страхователю на требования (премиизн, иску), возникшие вследствие неисполнения Страхователем его обязательств по окончании срока его действия, если о нарушении условий договора Страхователем не сообщено Страховщику в установленный срок. Страхователь уведомляет Страховщика в соответствии с п.13.1.1. Правил страхования, осуществляя в течение срока действия договора страхования выплаты в таких случаях, когда Страхователь не исполнил своих обязательств по выплате в срок, установленный в Правилах страхования, но по истечении срока действия договора.

Страховая сумма:

100 000 000,00 (Сто миллионов) Рублей,

Визначено, що відповідно до умов договору страхування

ПРОХОДИ ИЛИ

порядок оплаты

Додатковий примірник, наданий за вимогою, не повертається.

Документы:

— Правила страхования.

Страховицка: Представитель Страховицка А.Е.

по числу предприятий страхования по личным (уменьшающимся)

Страхование

Управление
Федерального агентства
по техническому регулированию и метрологии
Росстандарт