

Отчет об оценке №645/О-16

земельных участков.

Дата оценки: 18 октября 2016 года

Дата составления отчета: 18 октября 2016 года

Заказчик: ООО «Рассвет-Агро», в лице
Конкурсного управляющего Рудакова
Константина Рафкатовича, действующего на
основании Решения Арбитражного суда
Челябинской области от 21 августа 2013г. по
делу №А76-17627/2012

Исполнитель:

ООО «Р-Консалтинг», г. Пермь,
ул. Монастырская, 12а, оф.315;
тел.: (342)211 06 71;
почта: info@rc-prm.ru;
сайт: rc-prm.ru.



ПЕРМЬ, 2016

18 октября 2016 года
г. Пермь

Конкурсному управляющему
ООО «Рассвет-Агро»
Господину Рудакову К.Р.,
Действующему на основании
Решения Арбитражного суда
Челябинской области
от 21 августа 2013г.
по делу №А76-17627/2012

Уважаемый Константин Рафкатович!

Согласно Договору №645/О от 18.10.2016, ООО «Р-Консалтинг» произвело оценку объектов недвижимого имущества:

1. Земельный участок площадью 600 600 кв. м. кадастровый номер 74:21:0207003:98, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, расположенный по адресу: Россия, Челябинская область, Увельский район, расположен на расстоянии 1-2 км. в юго-восточном направлении от п. Синий Бор и 1 км. Юго-восточном направлении от оз. Кичигино;

2. Земельный участок площадью 1 001 000 кв. м. кадастровый номер 74:21:0201002:13, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, расположенный по адресу: Россия, Челябинская область, Увельский район, расположен на расстоянии 2-3 км. в северо-западном направлении от п. Синий Бор, вдоль автодороги Челябинск-Троицк (74-75 км.);

3. Земельный участок площадью 1 632 523 кв. м. кадастровый номер 74:21:0201003:56, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, расположенный по адресу: Россия, Челябинская область, Увельский район, 4-6 км в северо-западном направлении от п. Синий Бор, вдоль автодороги Челябинск-Троицк (68-71 км);

4. Земельный участок площадью 1 552 400 кв. м. кадастровый номер 74:21:0201003:52, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, расположенный по адресу: Россия, Челябинская область, Увельский район, расположен на расстоянии 2-3 км. в северо-западном направлении от п. Синий Бор, вдоль автодороги Челябинск-Троицк (74-75 км.).

Оценка проведена по состоянию на 18 октября 2016 года. Визуальное обследование объекта, сбор и предварительный анализ информации был проведен на 18 октября 2016 года.

Отчет об оценке составлен в соответствии с Федеральным законом №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральных стандартов оценки ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО №7, утвержденных Приказами Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года №297, №298, №299, а также №611 от 25.09.2014 года.

Анализ и расчеты стоимости оцениваемого объекта представлены в отчете об оценке. Отдельные части оценки, приведенные в отчете, не могут трактоваться отдельно, а только в совокупности, принимая во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения.

Проведенные исследования и анализ позволяют сделать следующий вывод¹:

№ п/п	Объект оценки	Рыночная стоимость, руб.	Рыночная стоимость, руб./кв. м.
1	Земельный участок площадью 600 600 кв. м. кадастровый номер 74:21:0207003:98, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, расположенный по адресу: Россия, Челябинская область, Увельский район, расположен на расстоянии 1-2 км. в юго-восточном направлении от п. Синий Бор и 1 км. Юго-восточном направлении от оз. Кичигино	474 474 (Четыреста семьдесят четыре тысячи четыреста семьдесят четыре)	0,79 (Семьдесят девять копеек)
2	Земельный участок площадью 1 001 000 кв. м. кадастровый номер 74:21:0201002:13, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, расположенный по адресу: Россия, Челябинская область, Увельский район, расположен на расстоянии 2-3 км. в северо-западном направлении от п. Синий Бор, вдоль автодороги Челябинск-Троицк (74-75 км.)	760 760 (Семьсот шестьдесят тысяч семьсот шестьдесят)	0,76 (Семьдесят шесть копеек)

¹ Операции по реализации земельных участков не признаются объектом налогообложения НДС (пп.6 п.2 ст.146 Налогового кодекса (введен Федеральным Законом от 22.07.2005 № 118 ФЗ).

3	Земельный участок площадью 1 632 523 кв. м. кадастровый номер 74:21:0201003:56, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, расположенный по адресу: Россия, Челябинская область, Увельский район, 4-6 км в северо-западном направлении от п. Синий Бор, вдоль автодороги Челябинск-Троицк (68-71 км)	1 240 717 (Один миллион двести сорок тысяч семьсот семнадцать)	0,76 (Семьдесят шесть копеек)
4	Земельный участок площадью 1 552 400 кв. м. кадастровый номер 74:21:0201003:52, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, расположенный по адресу: Россия, Челябинская область, Увельский район, расположен на расстоянии 2-3 км. в северо-западном направлении от п. Синий Бор, вдоль автодороги Челябинск-Троицк (74-75 км)	1 179 824 (Один миллион сто семьдесят девять тысяч восемьсот двадцать четыре)	0,76 (Семьдесят шесть копеек)

Выводы, содержащиеся в отчете, основаны на предварительных расчетах, заключениях и иной информации, полученной в результате исследования рынка недвижимости Челябинской области, на опыте и профессиональных знаниях, по итогам деловых встреч, в ходе которых была получена определенная информация. Источники информации и методика расчетов и заключений приведены в соответствующих разделах отчета.

Данное письмо не является отчетом об оценке, а лишь предваряет его.

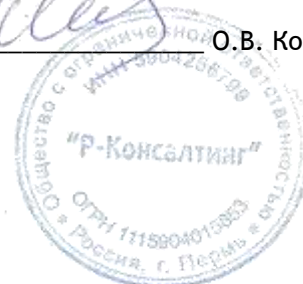
Данное заключение о рыночной стоимости объекта не может трактоваться как часть аудиторской работы или иной проверки предоставленной информации, и предполагает надежность данных, полученных в ходе деловых встреч и бесед.

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или по нашим рассуждениям, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам.

Благодарим Вас за возможность оказать Вам услугу.

С уважением,
Исполнительный директор
ООО «Р-Консалтинг»


О.В. Козырева



СОДЕРЖАНИЕ

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	5
1.1. Объект(ы) оценки	5
1.2. Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	5
1.3. Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	5
1.4. Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости (оценке) объекта оценки	5
1.5. Ограничение (обременение) прав, учитываемых при оценке объекта оценки	5
1.6. Цель оценки	5
1.7. Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	5
1.8. Вид стоимости	5
1.9. Дата оценки	5
1.10. Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	5
1.11. Суждение о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость	5
2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	6
2.1. Информация о применяемых федеральных стандартах оценки	6
2.2. Информация о стандартах оценки для определения соответствующего вида стоимости объектов оценки	6
2.3. Обоснование использования стандартов оценки для определения соответствующего вида стоимости объектов оценки	6
3. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	7
3.1. Допущения, предположения и ограничивающие условия, на которых основывается оценка	7
4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	8
4.1. Сведения о заказчике оценки, юридическом лице	8
4.2. Сведения об оценщике, работающем на основании трудового договора	8
4.3. Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор	8
5. ИНФОРМАЦИЯ ОБ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ	8
6. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	8
6.1. Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	8
6.2. Общая информация, идентифицирующая объекты оценки	9
6.3. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	9
6.4. Итоговая величина стоимости объекта	10
6.5. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	10
6.6. Порядковый номер отчета	10
6.7. Дата составления отчета	10
6.8. Дата проведения осмотра объекта оценки	10
7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	10
7.1. Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	16
7.2. Описание объекта оценки со ссылкой на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки:	16
7.3. Иная информация, существенная для определения стоимости объекта оценки	17
7.4. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки	17
8. АНАЛИЗ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ	19
8.1. Информация по всем ценообразующим факторам, использовавшимся при определении стоимости	19
8.2. Информация о спросе и предложениях на рынке, к которому относится объект оценки	21
8.3. Информация о факторах, влияющих на спрос и предложение, количественные и качественные характеристики данных факторов	21
8.4. Информация по всем ценообразующим факторам, использовавшимся при определении стоимости	21
8.5. Обоснование значений (диапазонов) ценообразующих факторов	21
8.6. Анализ ликвидности объекта оценки	22
8.7. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект	23
8.8. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен	23
8.9. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, например, ставки доходности, периоды окупаемости инвестиций на рынке недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов	25
8.10. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта, например, динамика рынка, спрос, предложение, объем продаж, емкость рынка, мотивации покупателей и продавцов, ликвидность, колебания цен на рынке оцениваемого объекта и другие выводы	25
9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	25
9.1. Описание применения доходного, затратного и сравнительного подходов к оценке	25
9.2. Применение подходов к оценке объекта оценки с приведением расчетов	25
10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	41
10.1. Описание процедуры согласования результатов расчетов, полученных с применением различных подходов	41
10.2. Обоснован выбор использованных весов, присваиваемых результатам, полученным при применении различных подходов к оценке, а также использовании разных методов в рамках применения каждого подхода	41
10.3. Суждение о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость	41
10.4. Итоговое значение стоимости объекта оценки	41
11. ПРИЛОЖЕНИЯ К ОТЧЕТУ ОБ ОЦЕНКЕ	42
11.1. Фотоматериалы	42
11.2. Копии документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные характеристики объекта оценки	43
11.3. Копии правоустанавливающих и правоподтверждающих документов	75
11.4. Документы оценщика	81

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

1.1. Объект(ы) оценки

1. Земельный участок площадью 600 600 кв. м. кадастровый номер 74:21:0207003:98, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, расположенный по адресу: Россия, Челябинская область, Увельский район, расположен на расстоянии 1-2 км. в юго-восточном направлении от п. Синий Бор и 1 км. Юго-восточном направлении от оз. Кичигино;
2. Земельный участок площадью 1 001 000 кв. м. кадастровый номер 74:21:0201002:13, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, расположенный по адресу: Россия, Челябинская область, Увельский район, расположен на расстоянии 2-3 км. в северо-западном направлении от п. Синий Бор, вдоль автодороги Челябинск-Троицк (74-75 км.);
3. Земельный участок площадью 1 632 523 кв. м. кадастровый номер 74:21:0201003:56, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, расположенный по адресу: Россия, Челябинская область, Увельский район, 4-6 км в северо-западном направлении от п. Синий Бор, вдоль автодороги Челябинск-Троицк (68-71 км);
4. Земельный участок площадью 1 552 400 кв. м. кадастровый номер 74:21:0201003:52, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, расположенный по адресу: Россия, Челябинская область, Увельский район, расположен на расстоянии 2-3 км. в северо-западном направлении от п. Синий Бор, вдоль автодороги Челябинск-Троицк (74-75 км).

1.2. Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)

Объекты оценки рассматриваются как единое целое, то есть не имеют составных частей.

1.3. Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики

Таблица №1

Вид сведений	Источники информации
Сведения о количественных и качественных характеристиках объекта оценки	Определение Арбитражного суда Челябинской области от 06.10.2016 по делу №А76-17627/2012.

1.4. Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости (оценке) объекта оценки

Земельный участок находится в собственности. Собственник: ООО «Рассвет-Агро», ОГРН 1097424000981, дата присвоения: 20.11.2009, адрес: 658450, Алтайский край, Третьяковский р-н, село Староалейское, ул. Кирова, д. 14 «Б».

Права, учитываемые при определении стоимости объектов оценки - Право собственности

1.5. Ограничение (обременение) прав, учитываемых при оценке объекта оценки

Не выявлено.

1.6. Цель оценки

Определение рыночной стоимости объекта оценки.

1.7. Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения

Результаты оценки могут быть использованы для конкурсного производства.

1.8. Вид стоимости

Рыночная стоимость

1.9. Дата оценки

18 октября 2016 г.

1.10. Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка

В рамках законодательства РФ

1.11. Суждение о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость

Суждение о возможных границах интервала указывать не требуется.

2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

2.1. Информация о применяемых федеральных стандартах оценки

В настоящее время утверждены Приказами Минэкономразвития России и действуют следующие федеральные стандарты оценки:

- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297;
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №298;
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №299;
- Федеральный стандарт оценки «Определение кадастровой стоимости (ФСО № 4)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 22.10.2010 г. №508;
- Федеральный стандарт оценки «Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО № 5)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 04.07.2011 г. №328.
- Федеральный стандарт оценки «Требования к уровню знаний эксперта саморегулируемой организации оценщиков (ФСО №6)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 07 ноября 2011 года за № 628.
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка бизнеса (ФСО №8)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 г. №326;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога (ФСО №9)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 г. №327;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО №10)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 г. №328;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности (ФСО № 11)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.06.2015 г. №385.

2.2. Информация о стандартах оценки для определения соответствующего вида стоимости объектов оценки

Вид стоимости объектов оценки, определяемой в данном отчете - рыночная.

При определении рыночной стоимости объектов оценки используются следующие стандарты оценки:

- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297;
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №298;
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №299.
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611.

2.3. Обоснование использования стандартов оценки для определения соответствующего вида стоимости объектов оценки

В данном отчете определяется рыночная стоимость объектов оценки, то есть 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.

Федеральными стандартами оценки, применяемыми для определения рыночной стоимости объекта оценки, являются ФСО-1, ФСО-2, ФСО-3, ФСО-7:

ФСО-1, раскрывающий общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки, применяемые при осуществлении оценочной деятельности;

ФСО-2, раскрывающий понятия цели оценки, предполагаемого использования результата оценки, а также определения рыночной стоимости и видов стоимости, отличных от рыночной.

ФСО-3, устанавливающий требования к составлению и содержанию отчета об оценке, информации, используемой в отчете об оценке, а также к описанию в отчете об оценке применяемой методологии и расчетам.

ФСО-7, устанавливающий общие требования к проведению оценки, порядок составления задания на оценку, порядок проведения анализа рынка для определения стоимости объекта, содержит положения, касающиеся анализа наиболее эффективного использования объекта, подходов к оценке и согласования результатов оценки.

Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «МСО» (обязательны к применению специалистами-оценщиками, являющимися членами Ассоциации СРО «Межрегиональный Союз Оценщиков»), утвержденные Наблюдательным советом Ассоциации «МСО», Протокол №28 от 12.10.2015.

3. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

3.1. Допущения, предположения и ограничивающие условия, на которых основывается оценка

1. Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях. Понимается, что проведенный анализ и заключения не содержат полностью или частично предвзятые мнения.
2. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право оцениваемой собственности считается достоверным. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете.
3. Эксперты не принимают на себя ответственность за финансовую и налоговую отчетность, относящуюся к вопросу управления объектом. Ответственность за такого рода отчетность, относящуюся к исследованным объектам, несет владелец объектов. Эксперты заявляют, что аудиторская проверка финансовой и бухгалтерской документации в рамках настоящей оценки не проводилась.
4. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку, на состояние собственности, конструкций, грунтов. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
5. Сведения, полученные оценщиком и содержащиеся в отчете, считаются достоверными. Однако оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений указан источник информации.
6. По информации, предоставленной заказчиком, объект на момент оценки свободен от каких либо ограничений на использование и свободен от прав на него третьих лиц.
7. Ни клиент, ни оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.
8. От оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.
9. Мнение оценщика относительно величины стоимости объекта действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение политических, экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на величину арендной платы.
10. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по величине, указанной в данном отчете, эта цена зависит от многих факторов, в том числе от умения сторон вести переговоры.
11. Оценщик утверждает, что проведенная по настоящему договору работа соответствует признанным профессиональным стандартам, специалист для выполнения работы соответствуют существующим требованиям.
12. 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 вопросы соответствующего характера.
13. В настоящем отчете объектом оценки является только земельный участок без, расположенных на нем, объектов недвижимости. Описание объектов недвижимости, расположенных на оцениваемом земельном участке, приводятся справочно.
14. В настоящем отчете определение рыночной стоимости проводится без учета каких-либо обременений.
15. Рыночная стоимость не содержит налог на добавленную стоимость (НДС), поскольку операции по реализации земельных участков не признаются объектом налогообложения НДС (пп.6 п.2 ст.146 Налогового кодекса (введен Федеральным Законом от 22.07.2005 № 118 ФЗ)).

4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ**4.1. Сведения о заказчике оценки, юридическом лице****4.1.1. Организационно-правовая форма**

Общество с ограниченной ответственностью

4.1.2. Полное наименование

Общество с ограниченной ответственностью «Рассвет-Агро»

4.1.3. Основной государственный регистрационный номер (ОГРН), дата присвоения

ОГРН 1097424000981, дата присвоения: 20.11.2009

4.1.4. Юридический адрес

658450, Алтайский край, Третьяковский р-н, село Староалейское, ул. Кирова, д. 14 «Б».

4.2. Сведения об оценщике, работающем на основании трудового договора**4.2.1. Козырева Ольга Владимировна**

Осуществляет оценочную деятельность на основании трудового договора, заключенного с ООО «Р-Консалтинг».

Член саморегулируемой организации оценщиков Ассоциация «Межрегиональный союз оценщиков, включена в реестр оценщиков 15 ноября 2012 года, Свидетельство № 1020. Местоположение Ассоциации «МСО»: 344022, г. Ростов-на-Дону, ул.М.Горького,245/26, оф.606; тел. (863) 299-42-30; e-mail: sro-mso@mail.ru

4.2.2. Сведения о местонахождении оценщика

ООО «Р-Консалтинг». Адрес: 614045, г. Пермь, ул. Монастырская, 12а (315 оф.)

4.2.3. Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика

Полис страхования гражданской ответственности оценщика №5101-000295-12/16 от 03 сентября 2016 года. Выдан ОАО «Страховое общество «ЯКОРЬ». Срок действия полиса с 03 сентября 2016 года по 02 сентября 2017 года. Страховая сумма 300 000 (Триста тысяч) рублей.

4.3. Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор**4.3.1. Организационно-правовая форма**

Общество с ограниченной ответственностью

4.3.2. Полное наименование

Общество с ограниченной ответственностью «Р-Консалтинг»

4.3.3. Основной государственный регистрационный номер (огрн)

1115904015853, дата присвоения 06.10.2011.

4.3.4. Место нахождения

614045, г. Пермь, ул. Монастырская, 12а (315 оф.)

4.3.5. Сведения о страховании

Полис страхования гражданской ответственности ООО «Р-Консалтинг» №5101-000294-12/16 от 08 сентября 2016 года. Выдан ОАО «Страховое общество «ЯКОРЬ». Срок действия полиса с 08 сентября 2016 года по 07 сентября 2017 года. Страховая сумма 5 000 000 (Пять миллионов) рублей.

5. ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ

Не привлекались

6. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ**6.1. Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки**

Договор №645/О от 18.10.2016

6.2. Общая информация, идентифицирующая объекты оценки

Таблица №2

Объект оценки	Кадастровый номер	Местоположение участка	Площадь, кв. м.	Категория земельного участка	Разрешенное использование	Сведения об имущественных правах
Земельный участок	74:21:0207003:98	Россия, Челябинская область, Увельский район, расположен на расстоянии 1-2 км. в юго-восточном направлении от п. Синий Бор и 1 км. юго-восточном направлении от оз. Кичигино	600 600	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	Земельный участок в собственности. Собственник: ООО «Рассвет-Агро»
Земельный участок	74:21:0201002:13	Россия, Челябинская область, Увельский район, расположен на расстоянии 2-3 км. в северо-западном направлении от п. Синий Бор, вдоль автодороги Челябинск-Троицк (74-75 км.)	1 001 000	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	Земельный участок в собственности. Собственник: ООО «Рассвет-Агро»
Земельный участок	74:21:0201003:56	Челябинская область, Увельский район, 4-6 км в северо-западном направлении от п. Синий Бор, вдоль автодороги Челябинск-Троицк (68-71 км)	1 632 523	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	Земельный участок в собственности. Собственник: ООО «Рассвет-Агро»
Земельный участок	74:21:0201003:52	Россия, Челябинская область, Увельский район, расположен на расстоянии 2-3 км. в северо-западном направлении от п. Синий Бор, вдоль автодороги Челябинск-Троицк (74-75 км)	1 552 400	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	Земельный участок в собственности. Собственник: ООО «Рассвет-Агро»

6.3. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

6.3.1. Результат оценки, полученный при применении доходного подхода к оценке

Данный подход не применялся

6.3.2. Результат оценки, полученный при применении сравнительного подхода к оценке

Таблица №3

№ п/п	Объект оценки	Рыночная стоимость, руб.	Рыночная стоимость, руб./кв. м.
1	Земельный участок площадью 600 600 кв. м. кадастровый номер 74:21:0207003:98, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, расположенный по адресу: Россия, Челябинская область, Увельский район, расположен на расстоянии 1-2 км. в юго-восточном направлении от п. Синий Бор и 1 км. Юго-восточном направлении от оз. Кичигино	474 474 (Четыреста семьдесят четыре тысячи четыреста семьдесят четыре)	0,79 (Семьдесят девять копеек)
2	Земельный участок площадью 1 001 000 кв. м. кадастровый номер 74:21:0201002:13, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, расположенный по адресу: Россия, Челябинская область, Увельский район, расположен на расстоянии 2-3 км. в северо-западном направлении от п. Синий Бор, вдоль автодороги Челябинск-Троицк (74-75 км.)	760 760 (Семьсот шестьдесят тысяч семьсот шестьдесят)	0,76 (Семьдесят шесть копеек)
3	Земельный участок площадью 1 632 523 кв. м. кадастровый номер 74:21:0201003:56, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, расположенный по адресу: Россия, Челябинская область, Увельский район, 4-6 км в северо-западном направлении от п. Синий Бор, вдоль автодороги Челябинск-Троицк (68-71 км)	1 240 717 (Один миллион двести сорок тысяч семьсот семнадцать)	0,76 (Семьдесят шесть копеек)
4	Земельный участок площадью 1 552 400 кв. м. кадастровый номер 74:21:0201003:52, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, расположенный по адресу: Россия, Челябинская область, Увельский район, расположен на расстоянии 2-3 км. в северо-западном направлении от п. Синий Бор, вдоль автодороги Челябинск-Троицк (74-75 км)	1 179 824 (Один миллион сто семьдесят девять тысяч восемьсот двадцать четыре)	0,76 (Семьдесят шесть копеек)

6.3.3. Результат оценки, полученный при применении затратного подхода к оценке

Данный подход не применялся

6.4. Итоговая величина стоимости объекта

Таблица №4

№ п/п	Объект оценки	Рыночная стоимость, руб.	Рыночная стоимость, руб./кв. м.
1	Земельный участок площадью 600 600 кв. м. кадастровый номер 74:21:0207003:98, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, расположенный по адресу: Россия, Челябинская область, Увельский район, расположен на расстоянии 1-2 км. в юго-восточном направлении от п. Синий Бор и 1 км. Юго-восточном направлении от оз. Кичигино	474 474 (Четыреста семьдесят четыре тысячи четыреста семьдесят четыре)	0,79 (Семьдесят девять копеек)
2	Земельный участок площадью 1 001 000 кв. м. кадастровый номер 74:21:0201002:13, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, расположенный по адресу: Россия, Челябинская область, Увельский район, расположен на расстоянии 2-3 км. в северо-западном направлении от п. Синий Бор, вдоль автодороги Челябинск-Троицк (74-75 км.)	760 760 (Семьсот шестьдесят тысяч семьсот шестьдесят)	0,76 (Семьдесят шесть копеек)
3	Земельный участок площадью 1 632 523 кв. м. кадастровый номер 74:21:0201003:56, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, расположенный по адресу: Россия, Челябинская область, Увельский район, 4-6 км в северо-западном направлении от п. Синий Бор, вдоль автодороги Челябинск-Троицк (68-71 км)	1 240 717 (Один миллион двести сорок тысяч семьсот семнадцать)	0,76 (Семьдесят шесть копеек)
4	Земельный участок площадью 1 552 400 кв. м. кадастровый номер 74:21:0201003:52, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, расположенный по адресу: Россия, Челябинская область, Увельский район, расположен на расстоянии 2-3 км. в северо-западном направлении от п. Синий Бор, вдоль автодороги Челябинск-Троицк (74-75 км)	1 179 824 (Один миллион сто семьдесят девять тысяч восемьсот двадцать четыре)	0,76 (Семьдесят шесть копеек)

6.5. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

Результаты оценки могут быть использованы для конкурсного производства.

6.6. Порядковый номер отчета

645/О-16

6.7. Дата составления отчета

18.10.2016

6.8. Дата проведения осмотра объекта оценки.

18.10.2016

7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Сведения о населенном пункте, на территории которого расположен земельный участок²

Оцениваемые земельные участки расположены в Челябинской области. Челябинская область - субъект Российской Федерации, входит в состав Уральского федерального округа. Административный центр: город Челябинск. Челябинская область — аграрно-индустриально развитый регион, расположенный на границе Европы и Азии, в южной части Уральских гор (на стыке Среднего и Южного Урала) и прилегающей равнине. Образована 17 января 1934 года из южных районов упразднённой Уральской области. На севере граничит со Свердловской областью, на востоке — с Курганской, на юге — с Оренбургской, на западе — с Башкортостаном, на юго-востоке — с Казахстаном.

География

Челябинская область расположена на Среднем и Южном Урале, рядом с Курганской и Свердловской областями. Условная граница между Европой и Азией проводится в основном по водораздельным хребтам Уральских гор. Недалеко от станции Уржумка ЮУЖД (8 км от Златоуста), на перевале Уралтау, стоит каменный столб. На одной из его сторон написано: «Европа», на другой: «Азия». Города Златоуст, Катав-Ивановск, Сатка находятся в Европе. Челябинск, Троицк, Миасс — в Азии, Магнитогорск — в обеих частях света. Также Челябинская область находится на границе Среднего и Южного Урала.

Площадь Челябинской области равна 88,5 тысячам квадратных километров. Протяжённость области с севера на юг — 490 км, с запада на восток — 400 км. Географический центр области располагается на правом берегу реки Уя, в трёх км на юго-восток от села Нижнеусцеломова Уйского района. Челябинская

² https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A7%D0%B5%D0%BB%D1%8F%D0%B1%D0%B8%D0%BD%D1%81%D0%BA%D0%B0%D1%8F_%D0%BE%D0%B1%D0%BB%D0%B0%D1%81%D1%82%D1%8C

область по территории занимает пятое место из восьми регионов Урала и 39 место по России. Общая протяжённость границ составляет 2751 км.

Челябинская область занимает восточный склон части Среднего и Южного Урала. И только небольшая часть территории на западе, так называемая Горнозаводская зона, заходит на западные склоны Среднего и Южного Урала[18].

Население

Численность населения области по данным Госкомстата России составляет 3 500 716[2] чел. (2016). Плотность населения — 39,54 чел./км² (2016). Городское население — 82,59 % (2891138).

Область — наиболее плотно населённая из регионов Урала и вторая после Свердловской области по уровню урбанизации. По плотности населения Челябинская область — 24-й регион в РФ (без Москвы и Санкт-Петербурга), а по уровню урбанизации — 9-й (без авт. округов).

Населённые пункты с численностью населения более 10 000 человек

Таблица №5

Челябинск	1 191 994	Южноуральск	137 716	Катав-Ивановск	16 333
Магнитогорск	117 563	Коркино	35 186	Касли	16 488
Златоуст	169 057	Трёхгорный	32 521	Сим	13 365
Миасс	151 387	Аша	30 146	Роза	12 621
Копейск	146 146	Еманжелинск	29 487	Красногорский	12 915
Озёрск	79 518	Верхний Уфалей	28 267	Юрюзань	11 908
Троицк	75 825	Карталы	28 697	Карабаш	11 336
Снежинск	50 323	Усть-Катав	22 627	Нязепетровск	11 901
Сатка	42 437	Бакал	19 942	Первомайский	11 066
Чибаркуль	40 612	Куса	17 521	Аргаяш	10 284
Кыштым	37 809	Пласт	17 483		

Экономика

В 2013 году средняя заработная плата в Челябинской области составила 19 800 рублей.

Основные отрасли промышленности

В структуре промышленности Челябинской области резко выделяется чёрная металлургия (около половины выпускаемой продукции). Доля чёрной металлургии в 1991 г. составила 37,8%, а в 2003 г. — 59,3%. На втором месте стоит машиностроение (до 1/6). Доля машиностроения и металлообработки в 1991 г. составила 30,0%, а в 2003 г. — 15,2%. Эти отрасли вместе с цветной металлургией дают почти 50% всей промышленной продукции.

Чёрная металлургия

По масштабам чёрной металлургии область не имеет себе равных в стране, представлена одними из крупнейших металлургических комбинатов (Магнитогорск, Челябинск), переделными заводами (Златоуст), предприятиями по производству ферросплавов и стальных труб (Челябинск). В цветной металлургии имеется производство меди (Карабаш, Кыштым), цинка (Челябинск) и никеля (Верхний Уфалей). Металлургии сопутствует производство огнеупоров из магнезита (Сатка).

Машиностроение

Машиностроение опирается на собственную металлургическую базу, что обуславливает его металлоёмкость. Здесь выпускают тракторы и краны (Челябинск), грузовые автомобили (Миасс), трамвайные вагоны (Усть-Катав), технологическое оборудование, ракетно-космическую технику (Миасс, Златоуст), электротехнические изделия, горно-шахтную технику (Копейск).

Атомная промышленность

Здесь больше всего в России атомоградов, то есть городов, принадлежащих к комплексу атомной промышленности:

Снежинск (бывший Челябинск-70) — РФЯЦ-ВНИИТФ

Озёрск (бывший Челябинск-40 (до 1966), Челябинск-65 (1966—1994)) — Производственное объединение «Маяк»

Трёхгорный (бывший Златоуст-36) — ФГУП «Приборостроительный завод»

Объём отгруженных товаров собственного производства, выполнено работ и услуг собственными силами по обрабатывающим производствам за 2008 год 272,3 млрд рублей.

Сельское хозяйство

При явном преобладании промышленности область имеет развитое сельское хозяйство, особенно в зоне распространения чернозёмных почв. Наиболее велики посевы пшеницы и других зерновых культур. Животноводство имеет мясомолочное направление. Имеется тонкорунное овцеводство. Вокруг промышленных узлов развито сельское хозяйство пригородного типа.

Транспорт

Транспортная сеть региона хорошо развита, что обусловлено географическим положением области находящейся на границе Сибири, Поволжья и Казахстана.

Железнодорожный транспорт

Южно-Уральская железная дорога, проходящая через территорию Челябинской области, пересекает территорию Европейского и Азиатского континентов. Общая протяженность железных дорог - 1733,2 км, в том числе электрифицировано - 1290 км. Развита сеть железных (4 862,2 км).

Количество мостов и путепроводов - 1266, из них 15 больших мостов длиной более 100 метров; железнодорожных станций - 130, количество приемоотправочных путей на станциях - 876.

Автомобильный транспорт

Общая протяженность автодорог - 18766 км. Плотность сети автодорог составляет 8,7 км на 100 кв.км. территории области. Количество мостов - 268 шт., в том числе более 50 м - 130 шт. Путепроводов до 50 м - 19 шт., более 50 м - 20 шт. Удельный вес дорог с усовершенствованным покрытием в протяженности автомобильных дорог общего пользования с твердым покрытием составляет 74,7%. По территории проходят федеральные автомобильные дороги - М5 «Урал», А310, Р254 «Иртыш», азиатский маршрут АН7.

Челябинская область граничит с Республикой Казахстан. Автотранспортные потоки пересекают границу России и Казахстана через автомобильные международные пункты пропуска «Мариинский», «Варна», «Бугристое».

Воздушный транспорт

В области имеется 2 аэродрома федерального значения - Челябинский и Магнитогорский.

Площадки аэропортов местных авиалиний - грунтовые и могут принимать только легкие самолеты типа АН-2, АН-24, ЯК-52.

В области имеется 34 вертолетные площадки.

Трубопроводный транспорт

По территории Челябинской области проходят магистральные трубопроводы перекачки нефти и нефтепродуктов нескольких организаций.

Нефтепроводным управлением на территории Челябинской области эксплуатируется 1346,714 км действующих магистральных нефтепроводов (приложение 1), в том числе выведено из эксплуатации 139,134 км.

Вся трасса нефтепроводов проходит по пересеченной местности с востока на запад в средней части территории области через территории населенных пунктов: Канаши, Еткуль, Челябинский городской округ, Травники, Ленинск, Бердяш.

Анализ местоположения объектов оценки

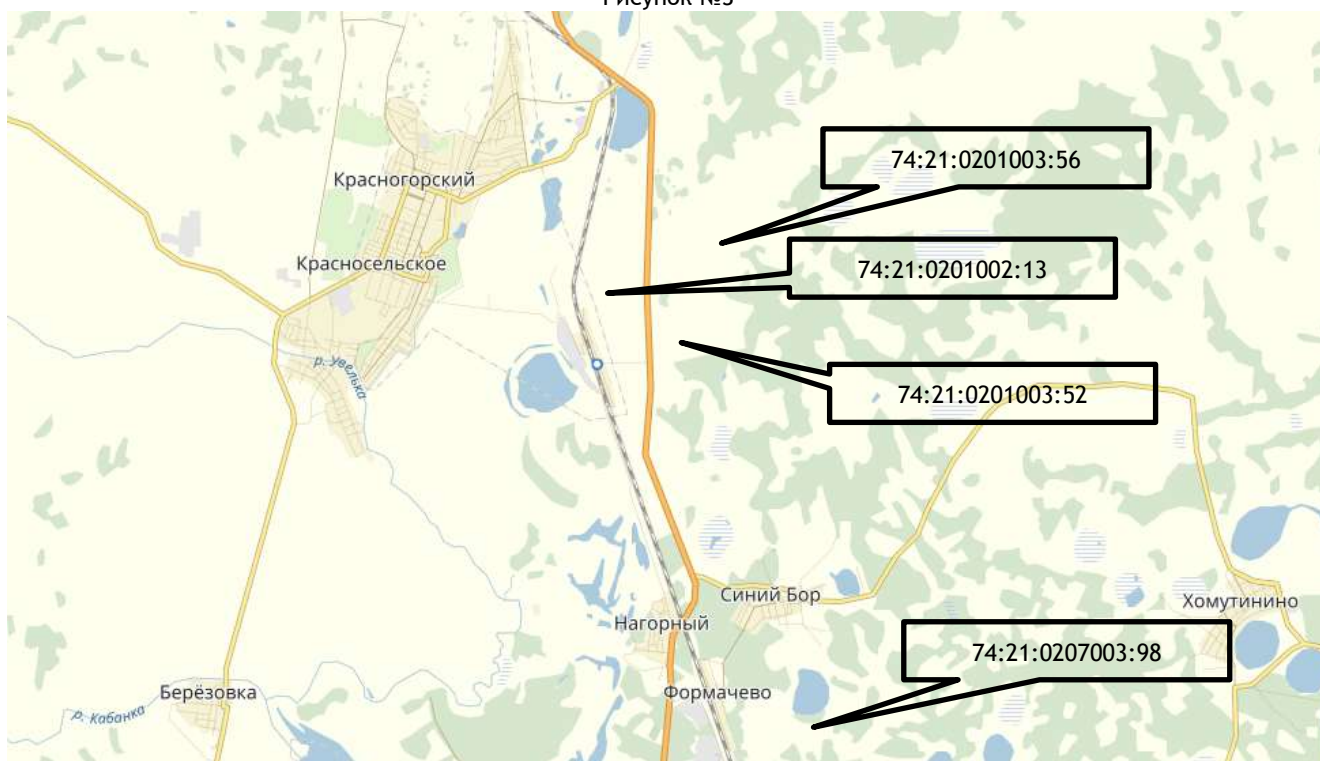
Рисунок №1



Рисунок №2

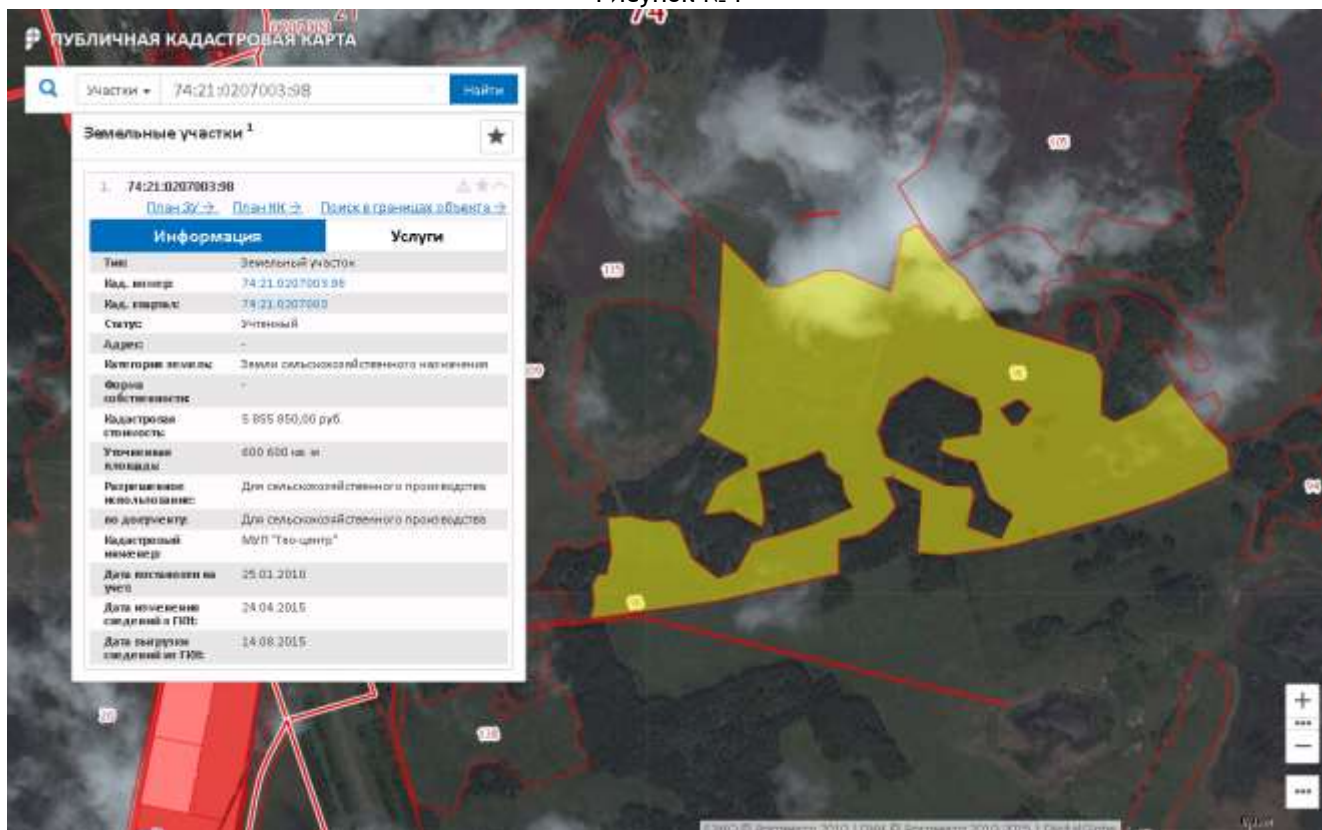


Рисунок №3



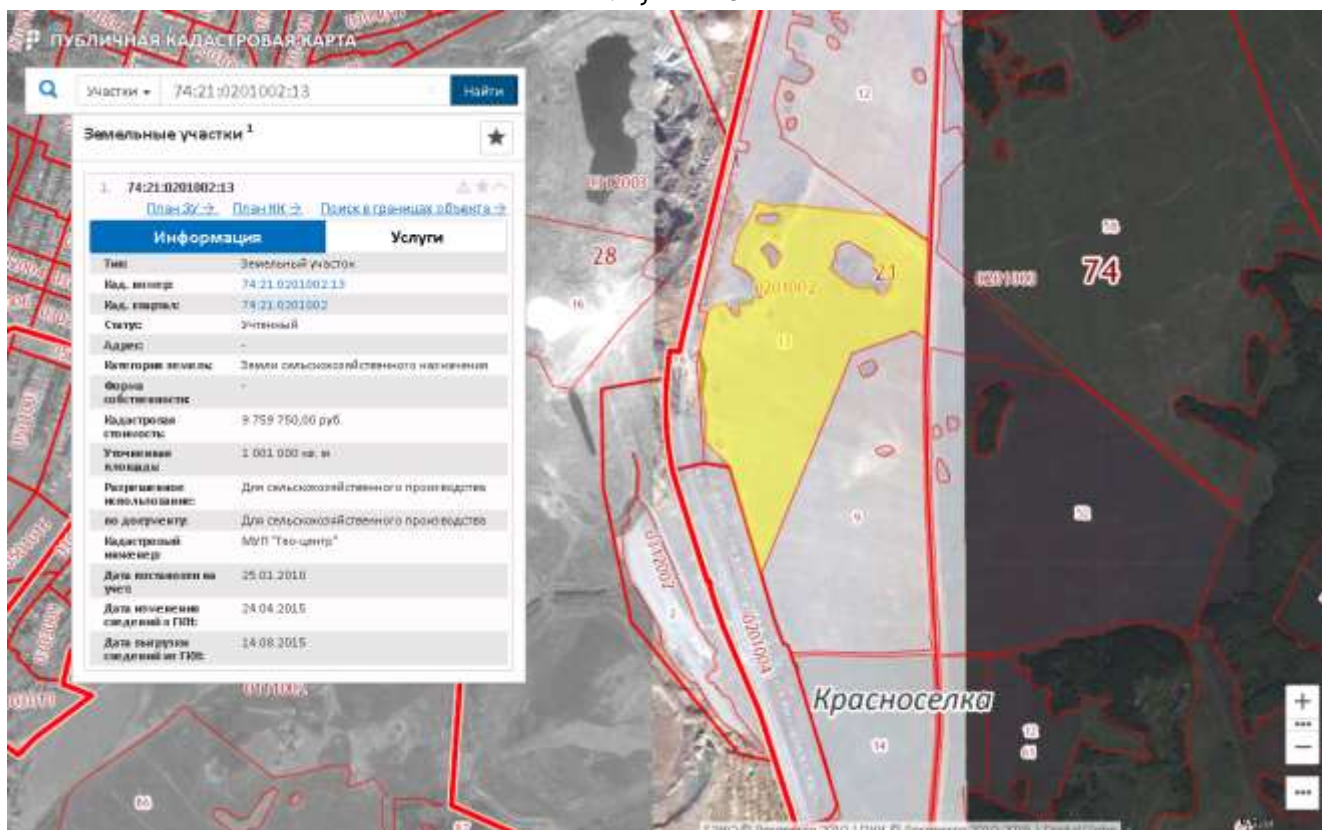
Земельный участок, расположенный по адресу: Россия, Челябинская область, Увельский район, расположен на расстоянии 1-2 км. в юго-восточном направлении от п. Синий Бор и 1 км. юго-восточном направлении от оз. Кичигино, кадастровый номер: 74:21:0207003:98

Рисунок №4



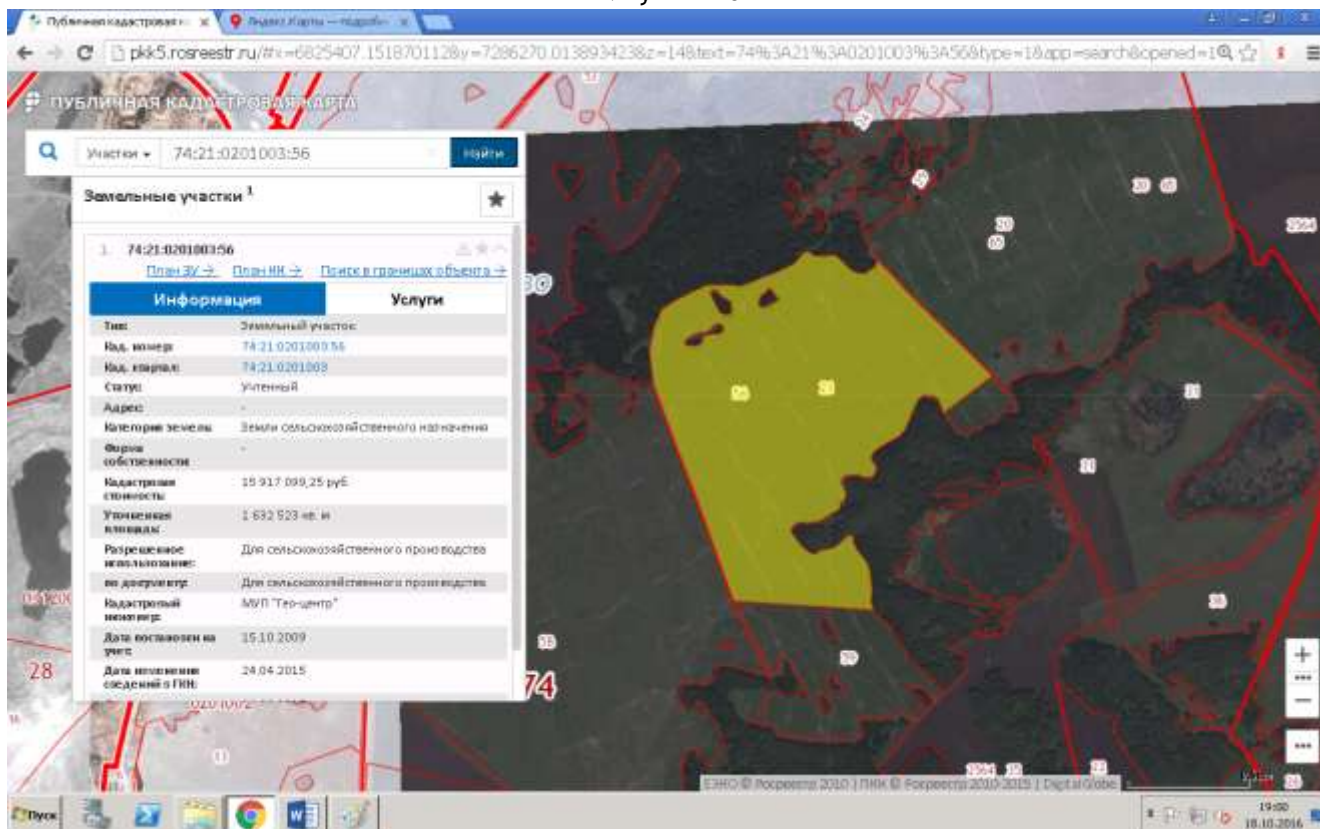
Земельный участок, расположенный по адресу: Россия, Челябинская область, Увельский район, расположен на расстоянии 2-3 км. в северо-западном направлении от п. Синий Бор, вдоль автодороги Челябинск-Троицк (74-75 км.), кадастровый номер: 74:21:0201002:13

Рисунок №5



Земельный участок, расположенный по адресу: Россия, Челябинская область, Увельский район, 4-6 км в северо-западном направлении от п. Синий Бор, вдоль автодороги Челябинск-Троицк (68-71 км), кадастровый номер: 74:21:0201003:56

Рисунок №6



Земельный участок, расположенный по адресу: Россия, Челябинская область, Увельский район, расположен на расстоянии 2-3 км. в северо-западном направлении от п. Синий Бор, вдоль автодороги Челябинск-Троицк (74-75 км), кадастровый номер: 74:21:0201003:52

Рисунок №7

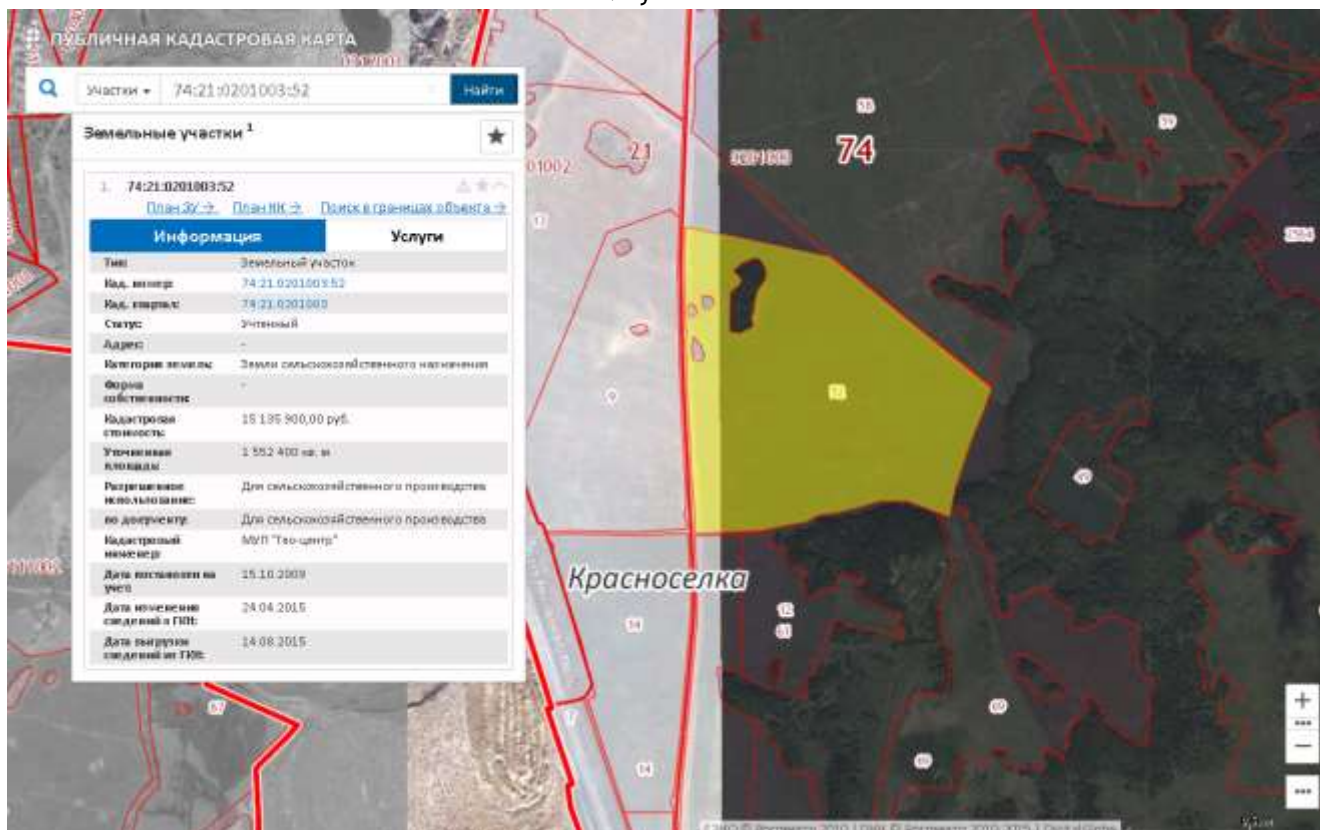


Таблица №6

Общие сведения о местоположении	Располагаются в Челябинской области рядом с населенными пунктами: пгт. Красногорский, с. Красносельское, п. Синий Бор, в 70-80 км от г. Челябинск.
Близость к ведущим транспортным магистралям	Объекты оценки располагаются вдоль автомобильной трассы Челябинск - Троицк и железной дороги.
Характер использования соседних земельных участков	Свободные от застройки, лес, поле. Часть земельных участков используется для сельскохозяйственного производства.

Вывод: земельные участки для сельскохозяйственного производства имеют выгодное местоположение.

7.1. Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

Таблица №7

Вид сведений	Источники информации
Сведения о количественных и качественных характеристиках объекта оценки	Определение Арбитражного суда Челябинской области от 06.10.2016 по делу №А76-17627/2012.
Сведения о количественных и качественных характеристиках улучшений, расположенных на объекте оценки (земельном участке)	Улучшения отсутствуют.
Сведения, используемые в расчетах	Информация сайта https://www.avito.ru/

7.2. Описание объекта оценки со ссылкой на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки:

7.2.1. Сведения об имущественных правах на объект оценки

Земельный участок находится в собственности. Собственник: ООО «Рассвет-Агро», ОГРН 1097424000981, дата присвоения: 20.11.2009, адрес: 658450, Алтайский край, Третьяковский р-н, село Староалейское, ул. Кирова, д. 14 «Б».

Права, учитываемые при определении стоимости объектов оценки - Право собственности

7.2.2 Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки

Не выявлено.

7.2.3 Сведения о физических свойствах объекта оценки

Земельные участки ровные, на дату оценки свободны.

7.2.4 Сведения об износе и устареваниях объекта оценки

Земельные участки не подвержены износу и устареваниям.

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

Не выявлено.

7.2.6 Информация о текущем использовании объекта оценки

На дату осмотра земельный участок свободны, используются по назначению - под сельскохозяйственное производство.

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

Таблица №8

Характеристики объекта оценки	Описание объектов оценки			
Наименование объекта оценки	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Кадастровый номер земельного участка	74:21:0207003:98	74:21:0201002:13	74:21:0201003:56	74:21:0201003:52

Адрес	Россия, Челябинская область, Увельский район, расположен на расстоянии 1-2 км. в юго-восточном направлении от п. Синий Бор и 1 км. юго-восточном направлении от оз. Кичигино	Россия, Челябинская область, Увельский район, расположен на расстоянии 2-3 км. в северо-западном направлении от п. Синий Бор, вдоль автодороги Челябинск-Троицк (74-75 км.)	Челябинская область, Увельский район, 4-6 км в северо-западном направлении от п. Синий Бор, вдоль автодороги Челябинск-Троицк (68-71 км)	Россия, Челябинская область, Увельский район, расположен на расстоянии 2-3 км. в северо-западном направлении от п. Синий Бор, вдоль автодороги Челябинск-Троицк (74-75 км)
Сведения об имущественных правах	Земельные участки в собственности. Собственник ООО «Рассвет-Агро».			
Категория земельного участка	Земли сельскохозяйственного назначения			
Разрешенное использование земельного участка	Для сельскохозяйственного производства			
Площадь объекта оценки, кв. м.	600 600	1 001 000	1 632 523	1 552 400
Кадастровая стоимость, руб.	5 855 850,00	9 759 750,00	15 917 099,25	15 135 900,00
Описание земельного участка и рельефа местности	Многоугольная форма, рельеф местности - спокойный.			
Имеющиеся подъезды к участку	Грунтовая автомобильная дорога.			
Характер использования соседних земельных участков	В окружении объекта находятся свободные от построек земельные участки.			
Наличие инженерных коммуникаций	Доступен полный набор коммуникаций.			
Постройки, расположенные на земельном участке	Отсутствуют.			

7.3. Иная информация, существенная для определения стоимости объекта оценки

Не выявлено.

7.4. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки

Анализ наиболее эффективного использования (Н.Э.И.) - процедура выявления и обоснования альтернативного использования собственности, обеспечивающего максимально продуктивное использование.

Анализ наиболее эффективного использования позволяет определить наиболее доходное и конкурентное использование объекта недвижимости, то есть то использование, которому соответствует максимальная стоимость объекта. Это использование должно быть вероятным и соответствовать варианту использования, выбираемому типичным инвестором на рынке.

Наиболее эффективное использование и является абсолютом. Оно отражает мнение оценщика в отношении наиболее эффективного использования собственности, исходя из анализа господствующих рыночных условий.

Использование объекта недвижимости должно отвечать следующим четырем критериям, чтобы соответствовать его наиболее эффективному использованию.

Понятие оптимального использования, применяемого в настоящем отчете, определяется как наиболее эффективное разрешенное законом использование земельного участка и возведенного на нем объекта недвижимости с наибольшей отдачей.

Анализ наиболее эффективного использования выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям:

1. *Юридическая допустимость* - рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями о зонообразовании, ограничениями на частную инициативу, положениями об исторических зонах и экологическим законодательством, правительственным и местным законодательством (рассмотрение всех документов, регламентирующих нормативно-юридическую сторону вариантов функционального использования).

Характер использования может быть ограничен договорами аренды, запретом на использование отдельных видов материалов, ограничением определённой этажности, запретом на строительство в данном месте, негативным настроением местного населения и т.д.

2. *Физическая возможность* - рассмотрение физически реальных в данной местности способов использования (размеры и форма участка, его доступность, вероятность и частота стихийных бедствий, топографические и географические особенности, инженерно-геологические и гидрологические условия, доступность транспортных и коммунальных удобств).

3. *Экономическая оправданность* - рассмотрение того, какое из физически осуществимых и разрешенных законом использование будет давать приемлемый доход владельцу участка (то есть рассмотрение финансово целесообразных из оставшихся вариантов).

Критерием финансовой целесообразности является положительный возврат инвестируемого капитала, то есть возврат, равный или больший расходов для компенсации затрат на инвестиции).

4. *Максимальная продуктивность* - рассмотрение того, какое из финансово осуществимых видов

использования будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Из всех финансово целесообразных вариантов необходимо выбрать использование, которое создаёт максимальную остаточную стоимость земли, либо обеспечивает максимальный возврат инвестированного капитала.

Далее проведен анализ НЭИ для оцениваемого земельного участка, полагаемого свободным и для застроенного земельного участка. Анализ наиболее эффективного использования земельного участка как *застроенного* способствует определению того использования, которое по проекту и расчетам даст самый высокий общий доход на инвестированный капитал. Типичными вариантами использования *застроенной* недвижимости могут служить следующие альтернативы:

- ✓ продолжение использования в таком состоянии, в каком недвижимость находится сейчас;
- ✓ реконструкция или обновление (изменение дизайна);
- ✓ снос строений.

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки

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

Таблица №9

Варианты НЭИ	Тест на НЭИ			
	Является ли предполагаемое использование рациональным и вероятным?	Является ли использование законным или есть разумная вероятность того, что можно получить юридический документ на право использования?	Является ли имущество физически пригодным для использования?	Является ли предполагаемое использование финансово осуществимым?
Текущее использование	+	+	+	+
Под Жилой дом	-	-	-	-
Под Производственное здание	-	-	-	-
Под Здание склада	-	-	-	-
Для с/х производства	+	+	+	+

Источник: Проф. Коростелев С.П. «Определение НЭИ при оценке недвижимости» (<http://www.ocenchik.ru/docs/197.html>)

Анализ наиболее эффективного использования земельного участка как свободного

Согласно документации, земельные участки расположены на землях сельскохозяйственного назначения и имеют вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства. В данном случае, с точки зрения законодательной разрешенности, закреплён вид использования земельных участков. Следовательно, рассмотрение остальных критериев (физическая осуществимость, финансовая обоснованность и т.д.) не имеет смысла.

Анализ наиболее эффективного использования земельного участка с улучшениями.

Участок анализируется как улучшенный, с возведенной застройкой. На земельном участке отсутствуют постройки.

Вывод: Единственным возможным использованием объектов оценки, согласно критериям законодательной разрешенности и финансовой обоснованности, будет являться его текущее назначение - сельскохозяйственное производство.

8. АНАЛИЗ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

8.1. Информация по всем ценообразующим факторам, использовавшимся при определении стоимости

8.1.1. Информация об экономических факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки

Основные показатели социально-экономического развития Челябинской области за январь-август 2016 года

Таблица №10

Показатели	Единица измерения	Январь-август 2016 г.	В % к январю-августу 2015 г.	Август 2016 г. в % к	
				Августу 2015 г.	июлю 2016 г.
Индекс промышленного производства	%	х	94,7	95,9	108,4
Добыча полезных ископаемых	%	х	100,3	99,3	100,0
Обрабатывающие производства	%	х	93,6	95,1	109,2
производство пищевых продуктов, включая напитки, и табака	%	х	101,2	94,2	98,9
текстильное и швейное производство	%	х	103,5	83,7	92,9
производство кожи, изделий из кожи и производство обуви	%	х	106,6	101,6	139,5
обработка древесины и производство изделий из дерева и пробки, кроме мебели	%	х	88,6	102,2	101,8
целлюлозно-бумажное производство; издательская и полиграфическая деятельность	%	х	118,7	132,5	94,9
химическое производство	%	х	102,1	102,5	106,7
производство прочих неметаллических минеральных продуктов	%	х	106,8	127,7	106,5
металлургическое производство и производство готовых металлических изделий	%	х	91,2	88,6	103,1
производство машин и оборудования	%	х	84,7	73,6	113,9
производство электрооборудования, электронного и оптического оборудования	%	х	69,7	84,6	129,2
производство транспортных средств и оборудования	%	х	126,4	170,9	163,2
Производство и распределение электроэнергии, газа и воды	%	х	104,1	107,0	104,1
Производство промышленной продукции:					
электроэнергия	млн. кВт.час	18 745,6	108,6	113,0	104,9
уголь	тыс. тонн	-	91,9	119,4	164,8
сталь	тыс. тонн	11 485,5	99,6	102,9	105,5
прокат готовый	тыс. тонн	9 866,7	99,3	95,5	99,5
трубы стальные	тыс. тонн	770,1	75,4	74,4	106,7
тракторы	штук	-	156,4	136,4	46,9
автомобили грузовые	штук	-	92,2	130,3	106,4
цемент	тыс. тонн	1 435,5	91,7	89,1	85,0
обувь	тыс. пар	-	103,4	93,0	147,9
мясо и субпродукты	тыс. тонн	254 979,1	112,5	100,2	104,4
цельномолочная продукция (в пересчете на молоко)	тыс. тонн	142 646,0	94,1	99,7	103,5
Инвестиции в основной капитал*	млн. рублей	77 736,2	92,8	-	-
Ввод в действие жилых домов	тыс. кв. м	670,7	66,7	92,9	89,4
Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство»	млн. рублей	36 815,7	90,4	75,8	106,8
Продукция сельского хозяйства	млн. рублей	66 253,4	109,1	120,7	в 2,1 р.б.
Грузооборот автомобильного транспорта	млн. т-км	2 611,1	132,6	80,7	96,0
Налоговые и неналоговые доходы консолидированного бюджета области в фактических условиях (по данным Минфина)	млн. рублей	86 003,6	103,6	-	-
в т.ч. областной бюджет	млн. рублей	67 432,4	103,7	-	-
бюджеты муниципальных образований	млн. рублей	18 622,0	103,8	-	-
Прибыль прибыльных организаций по крупным и средним предприятиям**	млн. рублей	103 288,2	96,4	-	-
Среднемесячные денежные доходы в расчете на душу населения**	рублей	22 453,2	94,9	94,0	94,5
Реальные располагаемые денежные доходы населения**	%	х	88,4	88,2	93,4
Среднемесячная начисленная заработная плата одного работника по полному кругу организаций**	рублей	30 223,5	106,2	104,4	95,6
Реальная заработная плата**	%	х	98,8	97,7	95,5

Просроченная задолженность по заработной плате на 01.09.2016 г.	млн. рублей	29,4	х	в 11,5 р.б.	102,4
Оборот розничной торговли	млн. рублей	319 433,7	89,8	91,3	102,4
Объем платных услуг населению	млн. рублей	91 121,4	95,2	93,3	100,6
Численность зарегистрированных безработных на 01.09.2016 г.	тыс. человек	31,4	х	105,9	99,4
Индекс потребительских цен	%	103,8***	107,4	106,3	100,2
Индекс цен производителей промышленных товаров	%	113,1***	103,7	112,2	100,9
Экспорт**	млн. долл.	1 721,2	86,2	-	-
Импорт**	млн. долл.	477,2	81,2	-	-

* - январь-июль 2016 года;

** - январь-июль 2016 года;

*** - июль 2016 года к декабрю 2015 года

Источник: <http://www.econom-chelreg.ru/socreview?news=3382>

8.1.2. Информация о социальных факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки

Основные тенденции социально-экономического развития Российской Федерации в августе 2016 года. По оценке Минэкономразвития России, сезонно сглаженный индекс ВВП после стабилизации в мае-июле в августе вышел в положительную область, составив 0,3 % м/м. Позитивную динамику с сезонной корректировкой показали обрабатывающие производства, сельское хозяйство, платные услуги населению.

В годовом выражении, по оценке Минэкономразвития России, в августе 2016 г. произошла остановка спада экономической активности - динамика ВВП составила 0,0 % г/г после -0,8 % в июле. За восемь месяцев текущего года ВВП сократился на 0,7 % г/г.

Рассчитываемый Минэкономразвития России сезонно сглаженный индекс промышленного производства (ИПП) показывает, что ситуация в промышленном производстве улучшилась: ИПП вырос в августе на 0,3 % м/м (в июле: - снижение на 0,5 % м/м). Добыча полезных ископаемых третий месяц подряд находится в около нулевой области: 0,0 % м/м в августе, обрабатывающие производства показали рост на 0,5 % м/м, производство и распределение электроэнергии, газа и воды снизилось на 0,1 % м/м.

В секторе промежуточного спроса в августе восстановился рост в обработке древесины и производстве изделий из дерева, в производстве кокса и нефтепродуктов, в химическом производстве, в металлургическом производстве и производстве готовых металлических изделий; продолжился рост в целлюлозно-бумажном производстве; издательской и полиграфической деятельности; сократилось производство резиновых и пластмассовых изделий и производство прочих неметаллических минеральных продуктов.

Из потребительских отраслей в августе продолжился рост в производстве пищевых продуктов, включая напитки, и табака, в производстве кожи, изделий и кожи и производстве обуви; сократилось текстильное и швейное производство.

В отраслях машиностроительного комплекса продолжилось сокращение в производстве электрооборудования, электронного и оптического оборудования; сократился рост в производстве транспортных средств и оборудования и в производстве машин и оборудования.

Продолжает показывать положительную динамику производство сельского хозяйства. Темп прироста производства сельскохозяйственной продукции с исключением сезонности в августе 2016 г. составил 0,5 % м/м.

Сезонно сглаженный индекс объема работ по виду деятельности «Строительство» вновь вернулся в отрицательную область (-0,1 % м/м против 1,2 % м/м в июле).

В августе безработица снизилась до 5,2 %, с исключением сезонного фактора - до 5,5 % от рабочей силы. Реальная заработная плата с исключением сезонного фактора в августе, по предварительным данным, снизилась на 0,7 % относительно июля (по уточненным данным в июле сезонно очищенное снижение составило 1,2 % м/м).

Реальные располагаемые доходы с исключением сезонного фактора демонстрируют усугубление негативных тенденций: после снижения на 0,6 % м/м в июле, в августе доходы сократились на 1,1 % соответственно.

Несмотря на существенное сокращение доходов населения, оборот розничной торговли с исключением сезонного фактора после нулевой динамики в июле снизился незначительно - на 0,1 % м/м.

Платные услуги с исключением сезонного фактора демонстрируют рост на 0,2 % м/м второй месяц подряд.

Экспорт товаров в январе-августе 2016 г., по оценке, составил 173,6 млрд. долл. США (снижение на 25,8 % к январю-августу к 2016 г.).

Импорт товаров в январе-августе 2016 г., по оценке, составил 118,0 млрд. долл. США (снижение на 5,9 % к январю-августу 2015 года).

Положительное сальдо торгового баланса в январе-августе 2016 г., по оценке, составило 55,6 млрд. долл. США, относительно января-августа 2015 г. снизилось на 48,8 процента.

По данным Росстата, инфляция в августе составила 0,0 %, с начала года - 3,9 %, за годовой период - 6,9 процента/

Источник: <http://economy.gov.ru/minec/about/structure/depmacro/2016031001>

8.1.3. Информация об экологических факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки

Влияние экологических факторов на стоимость объекта оценки по состоянию на дату оценки Оценщиком не выявлено.

8.1.4. Информация о прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки

Не выявлено.

8.2. Информация о спросе и предложениях на рынке, к которому относится объект оценки

Рынок купли продажи земельных участков под сельскохозяйственное производство Челябинской области

Рынок земельных участков под сельскохозяйственное производство Челябинской области можно охарактеризовать как неактивный. Предлагается большое количество участков, цены долгое время держатся на одном уровне, сроки экспозиции земельных участков, как правило, находятся в диапазоне от 7 до 18 месяцев. На основании данных об экономическом состоянии Челябинской области и обзора рынка земельных участков под сельскохозяйственное производство (данные Интернет: <http://avito.ru>), Оценщиком был сделан вывод о средней рыночной стоимости группы объектов недвижимости, к которой относятся объекты оценки.

Земельные участки большой площади (более 1 га) - 0,70 - 1,79 руб./кв. м. (количество предложений: 24 по фильтрам «Земельный участок сельскохозяйственного назначения»). Средняя цена находится на уровне 1,23 руб. за кв. м. Учитывая большую площадь объектов оценки (60-100 га), местоположение (вблизи небольших населенных пунктов области), рельеф (ровный), коммуникаций (отсутствие коммуникаций), Оценщиком был сделан вывод, что рыночная стоимость 1 кв. м. объектов оценки может находиться в диапазоне 0,60 - 1 руб./кв. м., с учетом предполагаемой скидки на торг.

Таблица №11

Источник	Количество предложений	Минимальная цена, руб./кв. м.	Средняя цена, руб./кв. м.	Максимальная цена, руб./кв. м.
http://avito.ru	24	0,70	1,23	1,79

8.3. Информация о факторах, влияющих на спрос и предложение, количественные и качественные характеристики данных факторов

Представлены в п.8.2.

8.4 Информация по всем ценообразующим факторам, использовавшимся при определении стоимости

На основании вышеизложенного и учитывая качественные и количественные параметры объектов оценки можно выделить следующие факторы, оказывающее существенное влияние на стоимость объектов оценки:

1. Категория земель;
2. Разрешенное использование;
3. Местоположение. Чем ближе участок расположен к центру краевого центра, тем выше его стоимость.
4. Площадь. Чем больше площадь участка, тем ниже стоимость 1 кв. м.;
5. Рельеф. Ровные участки превышают в стоимости участки, имеющие уклон или прочие неровности.
6. Наличие коммуникаций. Освоенные земельные участки значительно превышают в стоимости неосвоенные.

8.5. Обоснование значений (диапазонов) ценообразующих факторов

Анализ факторов, влияющих на спрос и предложение, подразумевает анализ конкретного объекта недвижимости в сопоставлении с аналогами по основным критериям на рынке в сложившейся ситуации. Ценообразующими факторами, которые непосредственно могут влиять на стоимость объекта оценки, являются количественные и ценовые показатели на конкретном сегменте рынка в разрезе местоположения, класса качества объекта недвижимости, состояния оцениваемого объекта и пр.

Ценообразующие факторы

Таблица №12

Группа факторов	Диапазон значений корректировки	Источник
1. Передаваемые права	до 18%	В случае если объекты-аналоги предлагаются к продаже на праве аренды. Корректировка на срок аренды может вводиться, исходя из материалов работы «Практические методы и примеры проведения сравнительных корректировок при оценке недвижимости (купля-продажа и аренда). Прибыль предпринимателя и внешний износ. Оценка инфраструктурных объектов», автор Яскевич Е.Е., г. Москва, 2007г.
2. Условия финансирования	-	Как правило, корректировка не вводится
3. Время продажи	-	Оценщиком подбираются объекты-аналоги, существовавшие на дату оценки.
4. Условия продажи (торг)	до 24,1%	Справочник оценщика недвижимости Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки под ред. Лейфера Л.А., Том 3 - Земельные участки, 2016 г., стр. 292, табл. 79
5. Местоположение	-	Оценщиком подбираются объекты-аналоги, расположенные в Челябинской области.
6. Площадь	до 22%	Справочник оценщика недвижимости Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки под ред. Лейфера Л.А., Том 3 - Земельные участки, 2016 г., стр. 176, табл. 54

8.6. Анализ ликвидности объекта оценки

Анализ объектов оценки позволяет отнести их к классу неспециализированной недвижимости, т.е. к недвижимости, на которую существует спрос, которая покупается, продается и арендуется на открытом рынке.

Ликвидность любого объекта недвижимости определяется соотношением спроса и предложения на аналогичные оцениваемому объекту недвижимости на локальном рынке. Величину ликвидности удобно характеризовать величиной срока экспозиции, то есть длительностью необходимого маркетингового периода, адекватного оцениваемым объектам.

В целом имущество можно разделить на две группы:

1. Ликвидное - рынок обращения подобных оцениваемому объектов не ограничен.
2. Условно ликвидное - рынок обращения подобных оцениваемому объектов ограничен (объект оценки представляет собой специализированное имущество).

На практике более удобно характеризовать ликвидность, подразделяя ее на отдельные группы, степени в зависимости от возможности реализации и прогнозируемого срока продажи.

Предполагается следующая градация ликвидности имущества в зависимости от сроков реализации:

Таблица №13

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

Более высокая степень ликвидности соответствует меньшему размеру скидки и дисконта. Это обусловлено тем, что у более ликвидного имущества существует большая вероятность найти в ограниченный период реализации покупателя, желающего предложить адекватную цену за имущество.

Анализ ликвидности объекта производился на основе нижеперечисленных факторов.

Таблица №14

Факторы	Описание фактора	Влияние фактора на ликвидность
Местоположение	Объекты расположены Челябинской области, в 70-80 км от г. Челябинск, вблизи небольших населенных пунктов.	Отрицательное
Масштабность	Площадь объектов оценки является крупной для рынка земельных участков под сельскохозяйственное производство Челябинской области.	Отрицательное
Наличие правоустанавливающих и технических документов и соответствие фактического состояния этим документам	На земельные участки предоставлено только Определение Арбитражного суда Челябинской области от 06.10.2016 по делу №А76-17627/2012.	Отрицательное
Степень уникальности объекта	Земельный участок является типичным представителем рынка земельных участков под сельскохозяйственное производство Челябинской области.	Положительное
Спрос на данный тип недвижимости	Спрос на земельные участки под сельскохозяйственное производство Челябинской области в 2016 году низкий.	Отрицательное
Состояние рынка недвижимости	Рынок недвижимости в 2016 году находится в состоянии стагнации.	Отрицательное
Количество потенциальных потребителей в регионе	В регионе малое количество потребителей, которых может заинтересовать покупка/аренда данного объекта недвижимости.	Отрицательное
Полнота ценовой информации в данном имуществе в информационных источниках	Ценовая информация на объекты в Челябинской области имеется, есть возможность получить представление о ценах на подобные объекты на основе доступных источников информации (https://www.avito.ru/).	Положительное

Учитывая вышесказанное, объекты оценки можно отнести к низколиквидным объектам недвижимости со сроком экспозиции от 7 до 18 месяцев.

8.7. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект.

Объекты оценки - земельные участки, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения.

Согласно данным Публичной кадастровой карты <http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/>, разрешенное использование земельных участков: под сельскохозяйственное производство.

Таким образом, сегмент рынка, к которому относятся объекты оценки, - участки под сельскохозяйственное производство.

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

При составлении отчета было найдено 24 предложения о продаже земельных участков, схожих по своим характеристикам с объектом оценки.

Анализ данных о ценах предложений

Таблица №15

№	Описание	Площадь, кв. м.	Цена, руб.	Цена, руб./кв.м.	Адрес	Источник информации
1	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельхозпроизводства	115 000	98 000	0,85	Челябинская область, г. Кушанак	https://www.avito.ru/kunashak/zemelnye_uchastki/uchastok_11.5_ga_snt_dnp_851784332 8-951-777-31-20
2	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельхозпроизводства	1 000 000	700 000	0,70	Челябинская область, Нязепетровский район	https://www.avito.ru/chelyabinsk/zemelnye_uchastki/uchastok_100_ga_snt_dnp_561620468 8-951-116-57-79
3	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельхозпроизводства	168 000	300 000	1,79	Челябинская область, д. Севастьяново	https://www.avito.ru/chelyabinsk/zemelnye_uchastki/uchastok_16.8_ga_snt_dnp_101495275 8-951-481-03-30
4	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельхозпроизводства	74 000	100 000	1,35	Челябинская область, в 2 км. От озера Увильды	https://www.avito.ru/chelyabinsk/zemelnye_uchastki/uchastok_7.4_ga_snt_dnp_125609039 8-900-099-88-88
5	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельхозпроизводства	252 000	450 000	1,79	Челябинская область, Красноармейский район, д. Печенкино	https://www.avito.ru/chelyabinsk/zemelnye_uchastki/uchastok_25.2_ga_snt_dnp_723647260 8-982-302-27-54
6	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельхозпроизводства	51 000	50 000	0,98	Челябинская область, Чебаркульский район, д. Сарафаново	https://www.avito.ru/chelyabinsk/zemelnye_uchastki/uchastok_5.1_ga_snt_dnp_847743539 8-951-483-23-13
7	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельхозпроизводства	666 000	900 000	1,35	Челябинская область, Каслинский район	https://www.avito.ru/kasli/zemelnye_uchastki/uchastok_66.6_ga_snt_dnp_786640806 8-922-238-58-48
8	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельхозпроизводства	605 000	600 000	0,99	Челябинская область, Красноармейский район, д. Пятково	https://www.avito.ru/chelyabinsk/zemelnye_uchastki/uchastok_60.5_ga_snt_dnp_815214150 8-922-710-60-92
9	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельхозпроизводства	316 000	490 000	1,55	Челябинская область, Нязепетровский район, д. Межевая	https://www.avito.ru/nyazepetrovsk/zemelnye_uchastki/uchastok_31.6_ga_snt_dnp_752290767 8-922-616-00-61
10	Земельный участок, категория земель: земли	69 000	100 000	1,45	Челябинская область, д.	https://www.avito.ru/zauralskiy/zemelnye_uchastki 8-951-447-35-15

	сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельхозпроизводства				Березняк	/uchastok_6.9_ga_snt_dnp_800293329	
11	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельхозпроизводства	1 000 000	1 000 000	1,00	Челябинская область, Красноармейский район, д. Тирикуль	https://www.avito.ru/brodokalmak/zemelnye_uchastki/uchastok_100_ga_snt_dnp_843295356	8-982-103-99-46
12	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельхозпроизводства	84 000	100 000	1,19	Челябинская область, п. Луговой	https://www.avito.ru/chelyabinsk/zemelnye_uchastki/uchastok_8.4_ga_snt_dnp_269336982	8-905-833-05-65
13	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельхозпроизводства	140 000	200 000	1,43	Челябинская область, д. Чубары	https://www.avito.ru/chelyabinsk/zemelnye_uchastki/uchastok_14_ga_snt_dnp_208035709	8-950-725-56-39
14	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельхозпроизводства	336 000	500 000	1,49	Челябинская область, с. Сугояр	https://www.avito.ru/chelyabinsk/zemelnye_uchastki/uchastok_33.6_ga_snt_dnp_181720650	8-951-814-88-88
15	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельхозпроизводства	240 000	220 000	0,92	Челябинская область, п. Мирный	https://www.avito.ru/chelyabinsk/zemelnye_uchastki/uchastok_24_ga_snt_dnp_139869790	8-908-041-02-85
16	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельхозпроизводства	288 600	300 000	1,04	Челябинская область, Кунашакский район, д. Усманово	https://www.avito.ru/chelyabinsk/zemelnye_uchastki/uchastok_28.86_ga_snt_dnp_491344943	8-985-273-49-96
17	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельхозпроизводства	60 000	80 000	1,33	Челябинская область, Аргаяшский район, д. Дербишева	https://www.avito.ru/chelyabinsk/zemelnye_uchastki/uchastok_6_ga_snt_dnp_766328250	8-950-739-25-76
18	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельхозпроизводства	1 000 000	1 000 000	1,00	Челябинская область, Нязепетровский район, д. Ситцева	https://www.avito.ru/chelyabinsk/zemelnye_uchastki/uchastok_100_ga_snt_dnp_457761036	8-912-779-12-22
19	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельхозпроизводства	702 000	850 000	1,21	Челябинская область, Верхнеуральский район, п. Спасский	https://www.avito.ru/magnitogorsk/zemelnye_uchastki/uchastok_70.2_ga_snt_dnp_806964893	8-904-976-57-83
20	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельхозпроизводства	90 000	99 000	1,10	Челябинская область, Чебаркульский район, д. Щапино	https://www.avito.ru/chelyabinsk/zemelnye_uchastki/uchastok_9_ga_snt_dnp_83839577	8-922-752-53-62
21	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельхозпроизводства	320 000	350 000	1,09	Челябинская область, Верхнеуральский район, п. Спасский	https://www.avito.ru/magnitogorsk/zemelnye_uchastki/uchastok_32_ga_snt_dnp_837056992	8-904-801-06-70
22	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельхозпроизводства	200 000	300 000	1,50	Челябинская область, Аргаяшский район	https://www.avito.ru/chelyabinsk/zemelnye_uchastki/uchastok_20_ga_snt_dnp_683129961	8-929-271-70-77
23	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельхозпроизводства	190 000	175 000	0,92	Челябинская область, Верхнеуральский район	https://www.avito.ru/verkhneuralsk/zemelnye_uchastki/uchastok_19_ga_snt_dnp_836585411	8-963-097-00-02
24	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельхозпроизводства	189 000	270 000	1,43	Челябинская область, Красноармейский район, п. Бересневка	https://www.avito.ru/chelyabinsk/zemelnye_uchastki/uchastok_18.9_ga_snt_dnp_596093971	8-912-896-58-31
				минимум	0,70		
				среднее	1,23		
				Максимум	1,79		

На основании проведенного анализа можно заключить, что средняя цена на земельные участки под сельскохозяйственное производство большой площади (более 1 га) находится на уровне 1,23 руб. за кв. м. Учитывая большую площадь объектов оценки (60-100 га), местоположение (вблизи небольших населенных пунктов области), рельеф (ровный), коммуникаций (отсутствие коммуникаций), Оценщиком был сделан вывод, что рыночная стоимость 1 кв. м. объектов оценки может находиться в диапазоне 0,60 - 1 руб./кв. м., с учетом предполагаемой скидки на торг.

8.9. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, например, ставки доходности, периоды окупаемости инвестиций на рынке недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов.

Факторы, влияющие на спрос, предложение:

1. Категория земель;
2. Разрешенное использование;
3. Местоположение. Чем ближе участок расположен к центру краевого центра, тем выше его стоимость.
4. Площадь. Чем больше площадь участка, тем ниже стоимость 1 кв. м.;
5. Рельеф. Ровные участки превышают в стоимости участки, имеющие уклон или прочие неровности.
6. Наличие коммуникаций. Освоенные земельные участки значительно превышают в стоимости неосвоенные.

Рынок аренды земельных участков не сформирован, в открытом доступе данной информации не представлено, поэтому определить интервалы значений ставок доходности, периода окупаемости не представляется возможным.

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

Анализ рынка земельных участков показал, что объем рыночной информации, отвечающий требованиям полноты и репрезентативности, на территории Челябинской области достаточен. Оценщиком выявлены объекты аналоги, имеющие сходные характеристики с объектами оценки.

Анализ рынка произведен исходя из принципа достаточности.

9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

9.1. Описание применения доходного, затратного и сравнительного подходов к оценке

В соответствии с Федеральными стандартами оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1) для оценки объекта оценки применяются три подхода: доходный, сравнительный, затратный.

9.2. Применение подходов к оценке объекта оценки с приведением расчетов

9.2.1. Доходный подход

Доходный подход совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. (ст. 15 ФСО-1). На доходном подходе основаны методы капитализации дохода, остатка и предполагаемого использования

9.2.1.1. Обоснование выбора примененных оценщиком методов оценки в рамках доходного подхода

Таблица №16

№ п/п	Подходы и методы оценки	Область применения	Условия применения метода	Применение метода
Доходный подход				
1	Метод капитализации земельной ренты	Застроенные и незастроенные земельные участки	Возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка	Метод не применяется (обоснование указано ниже)
2	Метод остатка для земли	Застроенные и незастроенные земельные участки	Возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход	Метод не применяется (обоснование указано ниже)
3	Метод предполагаемого использования	Застроенные и незастроенные земельные участки	Возможность использования земельного участка способом, приносящим доход	Метод не применяется (обоснование указано ниже)

- **Метод капитализации земельной ренты** - если земельный участок способен независимо приносить ренту как свободный, эту ренту при наличии достаточных рыночных данных можно капитализировать в показатель рыночной стоимости. Используется для оценки застроенных и незастроенных земельных

участков. Применение не возможно, так как на дату оценки рынок аренды земельных участков является монопольным - государство является практически единственным арендодателем, вторичный рынок аренды земельных участков, где частные арендодатели в условиях конкуренции сдают в аренду земельные участки на открытом рынке другим частникам, отсутствует, отсутствуют и данные по земельной ренте.

- **Капитализация арендной платы (или метод остатка)** - для оценки земельного участка в качестве элементов анализа применяются данные о доходах и расходах. Проводится финансовый анализ чистого дохода, который можно получить от использования имущества с целью извлечения дохода. Из чистого дохода делается вычет с учетом финансовой отдачи, требуемой улучшениями. Оставшийся доход считается остаточным, приходящимся на счет земли, для получения показателя стоимости он капитализируется. Применение метода ограничивается доходными объектами имущества. Данный метод требует наличия информации по состоянию на дату оценки, связанной с арендными ставками на объекты сравнения, а также с рисками, отраженными в ставке дисконтирования. Так при расчете указанной ставки требуется рассчитать и определить следующие параметры:

- ставка дохода на капитал,
- норма возврата капитала,
- безрисковая ставка дохода,
- ставка за дополнительный риск,
- компенсация за низкую ликвидность,
- премия за инвестиционный менеджмент,
- коэффициент рекапитализации.

В связи с тем, что метод капитализации арендной платы подразумевает широкое применение экспертных данных, особенно при расчете ставки дисконтирования, что вносит субъективность в итоговые результаты и может не отражать реальную оценку земельного участка, Оценщиком принято решение отказаться от использования данного метода. Кроме того, недостаток метода заключается в сложности распределения доходов, относящихся к пассивной и активной части основных производственных средств (земельным участкам, зданиям и оборудованию).

- **Метод предполагаемого использования** является методом дисконтирования денежных потоков. Оценка земли данным методом заключается в том, что моделируется поток расходов, связанных с освоением земельного участка, и доходов, которые будет генерировать освоенный участок. Разность этих доходов и расходов, представляющая собой доход, приписываемый земле (остаточный доход или рента), последовательно дисконтируется на дату оценки и затем суммируется с целью получения текущей стоимости земли. Метод предполагаемого использования наиболее подходит для оценки инвестиционной стоимости земли и любого природного объекта (например, месторождения, участка лесной земли и др.), то есть стоимости, удовлетворяющей требования инвестора к доходности конкретного проекта. Выделим, что данный метод, удобнее применять для оценки незастроенных земельных участков, в предположении, что практичный, разумный собственник будет использовать землю в соответствии с ее наилучшим и наиболее эффективным вариантом использования. Поскольку на дату оценки земельный участок является застроенным, то аналогично методу капитализации арендной платы данный подход при расчете параметров подразумевает субъективность, которая может привести к некорректным результатам, поэтому Оценщик принял решение отказаться от использования данного метода

Отметим, что одной разновидностью метода является метод разбивки на участки. Используется при определении стоимости участка, пригодного для разбиения на индивидуальные участки Т.к. изначально не предполагается разбивка и продажа индивидуальных земельных участков, то использование указанной разновидности метода некорректно.

9.2.1.2 Расчеты и пояснения к расчетам, обеспечивающие проверяемость выводов и результатов, указанных или полученных оценщиком в рамках доходного подхода

Доходный подход в данном случае не применяется

9.2.2 Затратный подход

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. (ст. 18 ФСО-1).

9.2.2.1 Обоснование выбора примененных оценщиком методов оценки в рамках затратного подхода

В чистом виде затратный подход при определении рыночной стоимости прав на земельные участки, а так же при определении рыночного размера арендной платы за земельные участки не используется, так как земельный участок является неисчерпаемым ресурсом и не может быть воссоздан заново, и, следовательно, не могут быть определены затраты на его воссоздание. Элементы затратного

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

9.2.2.2 Расчеты и пояснения к расчетам, обеспечивающие проверяемость выводов и результатов, указанных или полученных оценщиком в рамках затратного подхода

Затратный подход в данном случае не применяется

9.2.3 Сравнительный подход

Сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами. (ст. 12 ФСО-1).

Сравнительный, или рыночный подход - это принцип определения стоимости, заключающийся в анализе цен недавно произведенных сделок и цен предложения объектов, аналогичных оцениваемому объекту. При этом исходят из правила замещения, согласно которому рациональный инвестор не заплатит за данный объект больше, чем стоимость доступного к покупке аналогичного объекта, обладающего такой же полезностью, что и данный объект. Поэтому цены, заплаченные за аналогичные объекты, служат исходной информацией для расчета стоимости данного объекта. На сравнительном подходе основаны методы сравнения продаж, выделения и распределения.

9.2.3.1 Обоснование выбора примененных оценщиком методов оценки в рамках сравнительного подхода

Таблица №17

№ п/п	Подходы и методы оценки	Область применения	Условия применения метода	Наличие необходимых условий применения метода оценки
Сравнительный подход				
1	Метод сравнения продаж	Застроенные и незастроенные земельные участки	Наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемому	да (раздел информация о спросе и предложении объектов оценки)
2	Метод выделения	Застроенные земельные участки	Наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок	нет (раздел информация о спросе и предложении объектов оценки)
3	Метод распределения	Застроенные земельные участки	1. Наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему оцениваемый земельный участок 2. Наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости 3. Соответствие улучшений участка его наиболее эффективному использованию	нет (раздел информация о спросе и предложении объектов оценки)

Для определения рыночной стоимости объекта оценки используется сравнительный подход, а в рамках сравнительного подхода используется метод сравнения продаж. Т.к. рынок земельных участков является развитым и характеризуется достаточным количеством объектов сравнения, то использование метода сравнения продаж является целесообразным и корректным.

9.2.3.2. Расчеты и пояснения к расчетам, обеспечивающие проверяемость выводов и результатов, указанных или полученных оценщиком в рамках сравнительного подхода

Определение стоимости объекта оценки методом сравнения продаж

Алгоритм расчета:

1. Выбор основных элементов сравнения земельных участков.
2. Определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога, от оцениваемого земельного участка.
3. Корректировка цен каждого аналога, сглаживающая отличия от оцениваемого земельного участка.
4. Обоснование и расчет стоимости земельного участка как средневзвешенного значения скорректированных цен аналогов.

Анализом рынка определено, участники рынка используют цену и стоимость 1 кв.м., либо 1 сотки земельного участка для сравнения земельных участков. В качестве единицы сравнения оценщиком выбран показатель стоимости 1 кв.м. площади.

Расчет рыночной стоимости объекта с применением метода корректировок проводим по формуле:

$$PC = (ЦП \text{ м/оа} + \kappa) \times \kappa_1 \times \kappa_i \times S, \text{ где}$$

ЦПм/оа - цена продажи 1 кв. м. объекта-аналога, руб.;

- к - стоимостная корректировка на отличительные признаки объекта-аналога от объекта оценки, %;
- к1 - к i - процентные корректировки.
- S - площадь земельного участка, кв. м.

При корректировке продажных цен объектов сравнения все поправки делались от объекта сравнения к объекту оценки. Поправки являются процентными и рублевыми, выбраны экспертным путем и основаны на анализе рынка недвижимости.

Поправка со знаком «+» вносится в том случае, если оцениваемый объект по своим характеристикам превосходит аналог, и, соответственно, поправка со знаком «-» в случае, если уступает.

Использование метода сравнения включает сбор данных о рынке продаж и предложений по продаже права собственности земельного участка, сходного с оцениваемым. Цены на объекты аналоги затем корректируются с учетом параметров, по которым объекты отличаются друг от друга. После проведения корректировки можно использовать цены продажи объектов - аналогов для определения рыночной стоимости оцениваемой собственности.

Расчет рыночной стоимости 1 кв.м. объекта оценки производим с применением метода сравнения продаж по формуле:

$$P_{\text{Скв.м.}} = (\text{ЦП м/оа} + \kappa) \times k_1 \times k_i, \text{ где}$$

ЦПм/оа - цена продажи 1кв. м. объекта-аналога, руб.;

к - стоимостная корректировка на отличительные признаки объекта-аналога от объекта оценки, %;

к1 - к i - процентные корректировки.

Для определения рыночной стоимости 1 кв. м. объекта оценки цены продажи 1 кв. м. объектов-аналогов корректируются с учетом поправок, учитывающих их отличия от оцениваемого объекта.

Для определения рыночной стоимости объекта оценки, выберем аналоги - незастроенные земельные участки.

Источником информации по выбору аналогов служил интернет-сайт: <http://avito.ru>.

Оценщиком сформирована выборка объектов-аналогов, чтобы отличия объектов-аналогов по элементам сравнения от объекта оценки были минимальными.

Произведем отбор аналогов (см. Раздел 8.8 настоящего Отчета).

Таблица №18

Описание выбранных аналогов для расчета рыночной стоимости земельного участка
(Копии источников информации находятся в Приложении к отчету)

№	Описание	Площадь, кв. м.	Цена, руб.	Цена, руб./кв.м.	Адрес	Источник информации		Имущественные права
1	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельхозпроизводства	74 000	100 000	1,35	Челябинская область, в 2 км. От озера Увильды	https://www.avito.ru/chelyabinsk/zemelnye_uchastki/uchastok_7.4_ga_snt_dnp_125609039	8-900-099-88-88	право собственности
2	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельхозпроизводства	605 000	600 000	0,99	Челябинская область, Красноармейский район, д. Пятково	https://www.avito.ru/chelyabinsk/zemelnye_uchastki/uchastok_60.5_ga_snt_dnp_815214150	8-922-710-60-92	право собственности
3	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельхозпроизводства	1 000 000	1 000 000	1,00	Челябинская область, Красноармейский район, д. Тирикуль	https://www.avito.ru/brodokalmak/zemelnye_uchastki/uchastok_100_ga_snt_dnp_843295356	8-982-103-99-46	право собственности
4	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельхозпроизводства	60 000	80 000	1,33	Челябинская область, Аргашский район, д. Дербишева	https://www.avito.ru/chelyabinsk/zemelnye_uchastki/uchastok_6_ga_snt_dnp_766328250	8-950-739-25-76	право собственности
5	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельхозпроизводства	84 000	100 000	1,19	Челябинская область, п. Луговой	https://www.avito.ru/chelyabinsk/zemelnye_uchastki/uchastok_8.4_ga_snt_dnp_269336982	8-905-833-05-65	право собственности

Проведя анализ выбранных аналогов, оценщик пришел к выводу, что эти аналоги подходят для проведения сравнительного анализа, т.к. все объекты аналоги являются земельными участками

приблизительно одинаковых параметров.

Обоснование проведения корректировок

При корректировке продажных цен объектов сравнения все поправки делались от объекта сравнения к объектам оценки. Все поправки являются процентными, выбраны экспертным путем и основаны на анализе рынка недвижимости. Поправки в стоимость объекта сравнения вносятся со знаком «+» в том случае, если оцениваемый объект по своим свойствам превосходит аналог, и со знаком «-», если оцениваемый объект по своим свойствам уступает аналогу.

Для приведения объектов сравнения в сопоставимый вид с объектом оценки, потребовались следующие корректировки.

1. Поправка на право собственности - необходима в том случае, если при продаже объекта вид права (собственность, аренда) отличен от объектов аналогов. В данном случае права, учитываемые при оценке объекта оценки, - право собственности. Все объекты-аналоги предлагаются на праве собственности. Корректировка на вид права не вносится.

2. Поправка на условия финансирования - необходима в том случае, если существуют условия при продаже: это могут быть отсрочки платежа, кредитные продукты и т.п. Корректировка не вносится.

3. Поправка на дату продажи - применяется в случаях, когда объекты сравнения имеют отличие по дате продажи от объекта оценки и за данный промежуток времени изменились цены на рынке недвижимости. В данном случае Оценщиком выбраны аналоги, существовавшие на дату оценки. Корректировка не вносится.

4. Поправка на скидку при продаже - данная корректировка связана с тем, что реальные сделки по купле-продаже объектов недвижимости несколько отличаются от цен предложения, т.к. цена оферты, как правило, изначально, завышена на т.н. «торг». Кроме того, в цену предложения могут быть «заложены» комиссионное вознаграждение риелторов. В результате анализа рынка, оценщиком выявлено, что рынок земельных участков под многоэтажное строительство в 2016 году находится в состоянии стагнации, поэтому корректировка на торг применяется для неактивного рынка.

Согласно Справочнику оценщика недвижимости Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, под ред. Лейфера Л.А., Том 3 - Земельные участки, 2016 г., стр. 292, табл. 79, корректировка на торг для земельных участков сельскохозяйственного назначения на неактивном рынке составляет в среднем -23,1%.

Таблица №19

Класс объектов	Неактивный рынок	
	Среднее	Доверительный интервал
Цены предложений объектов		
1. Земельные участки под индустриальную застройку	16,6%	17,9% 19,4%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	16,0%	15,4% 16,6%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	23,1%	22,2% 24,1%
4.1. Земельные участки под МЖС	16,5%	15,8% 17,2%
4.2. Земельные участки под ИЖС	14,8%	14,1% 15,5%
5. Земельные участки под объекты рекреации	21,2%	20,2% 22,1%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	18,0%	17,3% 18,7%

5. Поправка на местоположение/местонахождение - необходима в том случае, если расположение сравниваемых объектов существенно отличается. Объекты оценки и все объекты-аналоги расположены в Челябинской области. На основании анализа рынка Оценщиком сделан вывод, что стоимость земельных участков, предназначенных для сельскохозяйственного производства, не зависит от района местоположения в пределах Челябинской области. В данном случае большее значение имеет местоположение относительно близлежащих населенных пунктов. Оценщиком не выявлено существенных различий в местоположении объектов оценки и объектов-аналогов. Корректировка не требуется.

6. Корректировка на площадь. При прочих равных условиях, большие по площади участки чаще продаются по более низкой в пересчете на единицу площади цене. Это объясняется тем, что спрос на меньшие по площади и более дешевые объекты выше. Анализ рынка показывает, что площади менее 1 Га, используемые под коммерческую/производственную застройку, являются более ликвидными,

следовательно, удельная стоимость 1 кв. м. земельного участка подобных объектов может быть несколько выше удельной стоимости земельных участков, площадью более 1 Га.

Применяются корректировки, согласно Справочнику оценщика недвижимости Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки под ред. Лейфера Л.А., Том 3 - Земельные участки, 2016 г., стр. 176, табл. 54.

Таблица №20

Диапазон площадей объекта оценки, га.	Диапазон площадей объекта аналога, га.			
	< 10	10 - 30	30 - 100	> 100
< 10	1,00	1,08	1,22	1,28
10 - 30	0,93	1,00	1,13	1,19
30 - 100	0,82	0,88	1,00	1,05
> 100	0,78	0,84	0,96	1,00

Применим корректировки согласно таблице №20.

Таблица №21 - Для земельного участка с кадастровым номером 74:21:0207003:98

Показатель		Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Площадь	м. кв.	600 600	74 000	605 000	1 000 000	60 000	84 000
Диапазон		30-100	< 10	30-100	30-100	< 10	< 10
Величина корректировки	%	-	-18	0	0	-18	-18

Таблица №22 - Для земельных участков с кадастровыми номерами 74:21:0201002:13, 74:21:0201003:56, 74:21:0201003:52

Показатель		Объекты оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Площадь	м. кв.	1 001 000, 1 632 523, 1 552 400	74 000	605 000	1 000 000	60 000	84 000
Диапазон		> 100	< 10	30-100	30-100	< 10	< 10
Величина корректировки	%	-	-22	-4	-4	-22	-18

7. Поправка на целевое назначение - данный фактор учитывает разрешенное использование земельного участка, возможность возведения на нем улучшений определенного вида. Все земельные участки относятся к землям сельскохозяйственного назначения, предназначены под сельскохозяйственное производство. Корректировка не вносится.

8. Корректировка на физические характеристики учитывает такие факторы как рельеф, его форму. Все рассматриваемые объекты имеют многоугольную форму, рельеф ровный. Корректировка не вносится.

9. Имеющиеся улучшения. Оцениваемые земельные участки и объекты-аналог - свободные земельные участки. Корректировка не вносится.

Расчет весовых коэффициентов производился исходя из абсолютного значения суммы модулей примененных к данному объекту корректировок. Наибольший вес придается объекту, к которому были применено наименьшее количество корректировок. Весовые коэффициенты рассчитывались следующим образом:

1. По каждому объекту аналогу (объекту сравнения) находится сумма модулей всех примененных корректировок (C_{np}), где n - номер объекта сравнения (объекта аналога). Для исключения ситуаций, при которых при нулевых значениях корректировки аналога весовой к-т аналога стремится к 1, к сумме модулей всех примененных корректировок (C_{np}) добавляется 1.

2. По каждому объекту аналогу (объекту сравнения) находится величина, обратная значению суммы модулей всех примененных корректировок, скорректированных на 1 ($1/(C_{np}+1)$).

3. Находится сумма полученных обратных величин для всех объектов аналогов (объектов сравнения): $\sum 1/C_{np} = 1/(C_{n1}+1) + 1/(C_{n2}+1) + 1/(C_{n3}+1) + \dots + 1/(C_{np}+1)$

Находится доля суммы величины, обратной значению суммы модулей всех примененных корректировок по каждому отдельно взятому объекту аналогу в общей сумме полученных обратных величин для всех объектов аналогов (объектов сравнения). Данная величина и есть весовой коэффициент для согласования полученных результатов: Весовой коэффициент объекта $n = (1/(C_{np}+1)) / \sum (1/C_{np})$.

Расчет рыночной стоимости земельного участка с кадастровым номером 74:21:0207003:98 методом сравнения продаж

Таблица №23

параметры:		объект оценки	аналог №1	аналог №2	аналог №3	аналог №4	аналог №5	
Источник информации:		Данные Заказчика	https://www.avito.ru/c helyabinsk/zemelnye_uc hastki/uchastok_7.4_ga_ snt_dnp_125609039	https://www.avito.ru/c helyabinsk/zemelnye_uc hastki/uchastok_60.5_ga_ _snt_dnp_815214150	https://www.avito.ru/b rodokalmak/zemelnye_u chastki/uchastok_100_g a_snt_dnp_843295356	https://www.avito.ru/c helyabinsk/zemelnye_uc hastki/uchastok_6_ga_s nt_dnp_766328250	https://www.avito.ru/c helyabinsk/zemelnye_uc hastki/uchastok_8.4_ga_ snt_dnp_269336982	
			8-900-099-88-88	8-922-710-60-92	8-982-103-99-46	8-950-739-25-76	8-905-833-05-65	
Тип объекта:		Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельхозпроизводства	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельхозпроизводства	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельхозпроизводства	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельхозпроизводства	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельхозпроизводства	
Адрес:		Россия, Челябинская область, Увельский район, расположен на расстоянии 1-2 км. в юго-восточном направлении от п. Синий Бор и 1 км. юго- восточном направлении от оз. Кичигино	Челябинская область, в 2 км. От озера Увильды	Челябинская область, Красноармейский район, д. Пятково	Челябинская область, Красноармейский район, д. Тирикуль	Челябинская область, Аргаяшский район, д. Дербишева	Челябинская область, п. Луговой	
Площадь общая:		кв.м.	600 600,00	74 000,00	605 000,00	1 000 000,00	60 000,00	84 000,00
Цена продажи:		Руб.	?	100 000	600 000	1 000 000	80 000	100 000
		Руб. / кв.м.	?	1,35	0,99	1,00	1,33	1,19
РАСЧЁТ СТОИМОСТИ С УЧЁТОМ ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНЫХ КОРРЕКТИРОВОК								
1	Вид права:		право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
	Корректировка:	%		0	0	0	0	0
		Руб.		0	0	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная цена	Руб. / кв.м.		1,35	0,99	1,00	1,33	1,19
Обоснование:			Объект оценки, как и объекты-аналоги, находится на праве собственности, корректировка не требуется.					
2	Условия финансирования:		единый денежный платёж	единый денежный платёж	единый денежный платёж	единый денежный платёж	единый денежный платёж	единый денежный платёж
	Корректировка:	%		0	0	0	0	0
		Руб.		0	0	0	0	0
	Скорректированная цена	Руб. / кв.м.		1,35	0,99	1,00	1,33	1,19
Обоснование:			Все объекты реализуются на одинаковых условиях (без рассрочек платежей), корректировка не требуется.					
3	Условия продажи:		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
	Корректировка:	%		0	0	0	0	0
		Руб.		0	0	0	0	0
	Скорректированная цена	Руб. / кв.м.		1,35	0,99	1,00	1,33	1,19
Обоснование:			Все объекты реализуются в рыночных условиях, корректировка не требуется.					
4	Возможный торг:		есть	есть	есть	есть		есть
	Корректировка:	%		-23,1	-23,1	-23,1	-23,1	-23,1

		Руб.		-0,31	-0,23	-0,23	-0,31	-0,27
	Скорректированная цена	Руб./ кв.м.		1,04	0,76	0,77	1,02	0,92
	Обоснование:	Поскольку в качестве аналогов использовались не цены сделок, а цены предложений, то оценщик проводит корректировку (поправку) на возможность торга между продавцом и покупателем.						
5	Дата предложения:	18 октября 2016 года	октябрь 2016 года	октябрь 2016 года	октябрь 2016 года	октябрь 2016 года	октябрь 2016 года	октябрь 2016 года
	Корректировка:	%	0	0	0	0	0	0
		Руб.	0	0	0	0	0	0
	Скорректированная цена	Руб./ кв.м.	1,04	0,76	0,77	1,02	0,92	0,92
	Обоснование:	Корректировка учитывает отличие стоимости земельного участка в зависимости от даты предложения. Все объекты-аналоги предлагались на дату оценки. Корректировка не требуется.						
6	Местоположение:	Россия, Челябинская область, Увельский район, расположен на расстоянии 1-2 км. в юго-восточном направлении от п. Синий Бор и 1 км. юго-восточном направлении от оз. Кичигино	Челябинская область, 2 км. От озера Увильды	Челябинская область, Красноармейский район, д. Пятково	Челябинская область, Красноармейский район, д. Тирикуль	Челябинская область, Аргашский район, д. Дербишева	Челябинская область, п. Луговой	
	Корректировка:	%	0	0	0	0	0	0
		Руб.	0	0	0	0	0	0
	Скорректированная цена	Руб./ кв.м.	1,04	0,76	0,77	1,02	0,92	0,92
	Обоснование:	Все объекты-аналоги расположены в Челябинской области, корректировка не требуется.						
7	Рельеф:	Ровный	Ровный	Ровный	Ровный	Ровный	Ровный	Ровный
	Корректировка:	%	0	0	0	0	0	0
		Руб.	0	0	0	0	0	0
	Скорректированная цена	Руб./ кв.м.	1,04	0,76	0,77	1,02	0,92	0,92
	обоснование:	Рельеф объекта оценки сопоставим с рельефом объектов аналогов, корректировка не требуется.						
8	Размер земельного участка, кв. м.:	600 600,00	74 000,00	605 000,00	1 000 000,00	60 000,00	84 000,00	84 000,00
	Корректировка:	%	-18	0	0	-18	-18	-18
		Руб.	-0,19	0	0	-0,18	-0,17	-0,17
	Скорректированная цена	Руб./ кв.м.	0,85	0,76	0,77	0,84	0,75	0,75
	Обоснование:	Необходима в том случае, если площадь сравниваемых объектов существенно отличается.						
9	Подъездные пути:	Автомобильный подъезд	Автомобильный подъезд	Автомобильный подъезд	Автомобильный подъезд	Автомобильный подъезд	Автомобильный подъезд	Автомобильный подъезд
	Корректировка:	%	0	0	0	0	0	0
		Руб.	0	0	0	0	0	0
	Скорректированная цена	Руб./ кв.м.	0,85	0,76	0,77	0,84	0,75	0,75
	Обоснование:	Корректировка учитывает наличие и состояние подъездов к объекту оценки. Подъезд к объекту оценки, также как и ко всем объектам аналогам, производится по дороге с асфальтобетонным покрытием. Транспортная доступность хорошая. Корректировка не применяется						
10	Разрешенное использование:	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельхозпроизводства	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельхозпроизводства	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельхозпроизводства	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельхозпроизводства	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельхозпроизводства	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельхозпроизводства

		производства					
Корректировка:	%		0	0	0	0	0
	Руб.		0	0	0	0	0
Скорректированная цена	Руб./ кв.м.		0,85	0,76	0,77	0,84	0,75
Обоснование:	Корректировка не применяется, так как существенных различий не выявлено						
Сумма корректировки по абсолютному значению без учета скидки на торг, %			18,00	0,00	0,00	18,00	18,00
Скорректированная цена:	Руб./ кв.м.	?	0,85	0,76	0,77	0,84	0,75
		3,751	0,7087	0,8123	0,8123	0,7087	0,7087
		0,9999	0,1889	0,2166	0,2166	0,1889	0,1889
СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЁТА							
Весовой коэффициент:			18,89%	21,66%	21,66%	18,89%	18,89%
Скорректированная цена, руб./кв.м.			0,79				
Общая стоимость, руб.			474 474				

Примечание: Сумма весов составляет 0,9999. По правилам округления это число равняется 1.

Расчет рыночной стоимости земельного участка с кадастровым номером 74:21:0201002:13 методом сравнения продаж

Таблица №24

параметры:		объект оценки	аналог №1	аналог №2	аналог №3	аналог №4	аналог №5	
Источник информации:		Данные Заказчика	https://www.avito.ru/chelyabinsk/zemelnye_uchastki/uchastok_7.4_ga_snt_dnp_125609039	https://www.avito.ru/chelyabinsk/zemelnye_uchastki/uchastok_60.5_ga_snt_dnp_815214150	https://www.avito.ru/brodokalmak/zemelnye_uchastki/uchastok_100_ga_snt_dnp_843295356	https://www.avito.ru/chelyabinsk/zemelnye_uchastki/uchastok_6_ga_snt_dnp_766328250	https://www.avito.ru/chelyabinsk/zemelnye_uchastki/uchastok_8.4_ga_snt_dnp_269336982	
			8-900-099-88-88	8-922-710-60-92	8-982-103-99-46	8-950-739-25-76	8-905-833-05-65	
Тип объекта:		Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельхозпроизводства	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельхозпроизводства	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельхозпроизводства	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельхозпроизводства	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельхозпроизводства	
Адрес:		Россия, Челябинская область, Увельский район, расположен на расстоянии 2-3 км. в северо-западном направлении от п. Синий Бор, вдоль автодороги Челябинск-Троицк (74-75 км.)	Челябинская область, в 2 км. От озера Увильды	Челябинская область, Красноармейский район, д. Пятково	Челябинская область, Красноармейский район, д. Тирикуль	Челябинская область, Аргаяшский район, д. Дербишева	Челябинская область, п. Луговой	
Площадь общая:		кв.м.	1 001 000	74 000,00	605 000,00	1 000 000,00	60 000,00	84 000,00
Цена продажи:		Руб.	?	100 000	600 000	1 000 000	80 000	100 000
		Руб./ кв.м.	?	1,35	0,99	1,00	1,33	1,19
РАСЧЁТ СТОИМОСТИ С УЧЁТОМ ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНЫХ КОРРЕКТИРОВОК								
1	Вид права:		право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
	Корректировка:	%		0	0	0	0	0
		Руб.		0	0	0,00	0,00	0,00

	Скорректированная цена	Руб. / кв.м.	1,35	0,99	1,00	1,33	1,19	
	Обоснование:		Объект оценки, как и объекты-аналоги, находится на праве собственности, корректировка не требуется.					
2	Условия финансирования:		единый денежный платёж	единый денежный платёж	единый денежный платёж	единый денежный платёж	единый денежный платёж	
	Корректировка:	%		0	0	0	0	
		Руб.		0	0	0	0	
	Скорректированная цена	Руб. / кв.м.		1,35	0,99	1,00	1,33	1,19
	Обоснование:		Все объекты реализуются на одинаковых условиях (без рассрочек платежей), корректировка не требуется.					
3	Условия продажи:		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	
	Корректировка:	%		0	0	0	0	
		Руб.		0	0	0	0	
	Скорректированная цена	Руб. / кв.м.		1,35	0,99	1,00	1,33	1,19
	Обоснование:		Все объекты реализуются в рыночных условиях, корректировка не требуется.					
4	Возможный торг:		есть	есть	есть	есть	есть	
	Корректировка:	%		-23,1	-23,1	-23,1	-23,1	
		Руб.		-0,31	-0,23	-0,23	-0,31	-0,27
	Скорректированная цена	Руб. / кв.м.		1,04	0,76	0,77	1,02	0,92
	Обоснование:		Поскольку в качестве аналогов использовались не цены сделок, а цены предложений, то оценщик проводит корректировку (поправку) на возможность торга между продавцом и покупателем.					
5	Дата предложения:		18 октября 2016 года	октябрь 2016 года	октябрь 2016 года	октябрь 2016 года	октябрь 2016 года	
	Корректировка:	%		0	0	0	0	
		Руб.		0	0	0	0	
	Скорректированная цена	Руб. / кв.м.		1,04	0,76	0,77	1,02	0,92
	Обоснование:		Корректировка учитывает отличие стоимости земельного участка в зависимости от даты предложения. Все объекты-аналоги предлагались на дату оценки. Корректировка не требуется.					
6	Местоположение:		Россия, Челябинская область, Увельский район, расположен на расстоянии 2-3 км. в северо-западном направлении от п. Синий Бор, вдоль автодороги Челябинск-Троицк (74-75 км.)	Челябинская область, в 2 км. От озера Увильды	Челябинская область, Красноармейский район, д. Пятково	Челябинская область, Красноармейский район, д. Тирикуль	Челябинская область, Аргаяшский район, д. Дербишева	Челябинская область, п. Луговой
	Корректировка:	%		0	0	0	0	
		Руб.		0	0	0	0	
	Скорректированная цена	Руб. / кв.м.		1,04	0,76	0,77	1,02	0,92
	Обоснование:		Все объекты-аналоги расположены в Челябинской области, корректировка не требуется.					
7	Рельеф:		Ровный	Ровный	Ровный	Ровный	Ровный	
	Корректировка:	%		0	0	0	0	
		Руб.		0	0	0	0	
	Скорректированная цена	Руб. / кв.м.		1,04	0,76	0,77	1,02	0,92
	обоснование:		Рельеф объекта оценки сопоставим с рельефом объектов аналогов, корректировка не требуется.					
8	Размер земельного участка, кв. м.:		1 001 000,00	74 000,00	605 000,00	1 000 000,00	60 000,00	84 000,00
	Корректировка:	%		-22	-4	-4	-22	-22
		Руб.		-0,23	-0,03	-0,03	-0,22	-0,2
	Скорректированная цена	Руб. / кв.м.		0,81	0,73	0,74	0,80	0,72
	Обоснование:		Необходима в том случае, если площадь сравниваемых объектов существенно отличается.					
9	Подъездные пути:		Автомобильный	Автомобильный	Автомобильный	Автомобильный	Автомобильный	Автомобильный

		подъезд	подъезд	подъезд	подъезд	подъезд	подъезд
10	Корректировка:	%	0	0	0	0	0
	Скорректированная цена	Руб.	0	0	0	0	0
	Обоснование:	Руб./ кв.м.	0,81	0,73	0,74	0,80	0,72
	Корректировка учитывает наличие и состояние подъездов к объекту оценки. Подъезд к объекту оценки, также как и ко всем объектам аналогам, производится по дороге с асфальтобетонным покрытием. Транспортная доступность хорошая. Корректировка не применяется						
10	Разрешенное использование:	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельхозпроизводства	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельхозпроизводства	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельхозпроизводства	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельхозпроизводства	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельхозпроизводства
	Корректировка:	%	0	0	0	0	0
	Скорректированная цена	Руб.	0	0	0	0	0
	Обоснование:	Руб./ кв.м.	0,81	0,73	0,74	0,80	0,72
		Корректировка не применяется, так как существенных различий не выявлено					
Сумма корректировки по абсолютному значению без учета скидки на торг, %			22,00	4,00	4,00	22,00	22,00
Скорректированная цена:		Руб./ кв.м.	?	0,81	0,73	0,74	0,80
			3,641	0,6892	0,7868	0,6892	0,6892
			1,0001	0,1893	0,2161	0,1893	0,1893
СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТА							
Весовой коэффициент:			18,93%	21,61%	21,61%	18,93%	18,93%
Скорректированная цена, руб./кв.м.			0,76				
Общая стоимость, руб.			760 760				

Примечание: Сумма весов составляет 1,0001. По правилам округления это число равняется 1.

Расчет рыночной стоимости земельного участка с кадастровым номером 74:21:0201003:56 методом сравнения продаж

Таблица №25

параметры:	объект оценки	аналог №1	аналог №2	аналог №3	аналог №4	аналог №5
Источник информации:	Данные Заказчика	https://www.avito.ru/chelyabinsk/zemelnye_uchastki/uchastok_7.4_ga_snt_dnp_125609039	https://www.avito.ru/chelyabinsk/zemelnye_uchastki/uchastok_60.5_ga_snt_dnp_815214150	https://www.avito.ru/brodokalmak/zemelnye_uchastki/uchastok_100_ga_snt_dnp_843295356	https://www.avito.ru/chelyabinsk/zemelnye_uchastki/uchastok_6_ga_snt_dnp_766328250	https://www.avito.ru/chelyabinsk/zemelnye_uchastki/uchastok_8.4_ga_snt_dnp_269336982
		8-900-099-88-88	8-922-710-60-92	8-982-103-99-46	8-950-739-25-76	8-905-833-05-65
Тип объекта:	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельхозпроизводства	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельхозпроизводства	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельхозпроизводства	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельхозпроизводства	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельхозпроизводства
Адрес:	Челябинская область, Увельский район, 4-6	Челябинская область, в 2 км. От озера Увильды	Челябинская область, Красноармейский	Челябинская область, Красноармейский	Челябинская область, Аргаяшский район, д.	Челябинская область, п. Луговой

		км в северо-западном направлении от п. Синий Бор, вдоль автодороги Челябинск-Троицк (68-71 км)		район, д. Пятково	район, д. Тирикуль	Дербишева	
Площадь общая:	кв.м.	1 632 523	74 000,00	605 000,00	1 000 000,00	60 000,00	84 000,00
Цена продажи:	Руб.	?	100 000	600 000	1 000 000	80 000	100 000
	Руб./ кв.м.	?	1,35	0,99	1,00	1,33	1,19
РАСЧЁТ СТОИМОСТИ С УЧЁТОМ ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНЫХ КОРРЕКТИРОВОК							
1	Вид права:	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
	Корректировка:	%	0	0	0	0	0
		Руб.	0	0	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная цена	Руб./ кв.м.	1,35	0,99	1,00	1,33	1,19
Обоснование:		Объект оценки, как и объекты-аналоги, находится на праве собственности, корректировка не требуется.					
2	Условия финансирования:	единый денежный платёж	единый денежный платёж	единый денежный платёж	единый денежный платёж	единый денежный платёж	единый денежный платёж
	Корректировка:	%	0	0	0	0	0
		Руб.	0	0	0	0	0
	Скорректированная цена	Руб./ кв.м.	1,35	0,99	1,00	1,33	1,19
Обоснование:		Все объекты реализуются на одинаковых условиях (без рассрочек платежей), корректировка не требуется.					
3	Условия продажи:	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
	Корректировка:	%	0	0	0	0	0
		Руб.	0	0	0	0	0
	Скорректированная цена	Руб./ кв.м.	1,35	0,99	1,00	1,33	1,19
Обоснование:		Все объекты реализуются в рыночных условиях, корректировка не требуется.					
4	Возможный торг:	есть	есть	есть	есть	есть	есть
	Корректировка:	%	-23,1	-23,1	-23,1	-23,1	-23,1
		Руб.	-0,31	-0,23	-0,23	-0,31	-0,27
	Скорректированная цена	Руб./ кв.м.	1,04	0,76	0,77	1,02	0,92
Обоснование:		Поскольку в качестве аналогов использовались не цены сделок, а цены предложений, то оценщик проводит корректировку (поправку) на возможность торга между продавцом и покупателем.					
5	Дата предложения:	18 октября 2016 года	октябрь 2016 года	октябрь 2016 года	октябрь 2016 года	октябрь 2016 года	октябрь 2016 года
	Корректировка:	%	0	0	0	0	0
		Руб.	0	0	0	0	0
	Скорректированная цена	Руб./ кв.м.	1,04	0,76	0,77	1,02	0,92
Обоснование:		Корректировка учитывает отличие стоимости земельного участка в зависимости от даты предложения. Все объекты-аналоги предлагались на дату оценки. Корректировка не требуется.					
6	Местоположение:	Челябинская область, Увельский район, 4-6 км в северо-западном направлении от п. Синий Бор, вдоль автодороги Челябинск-Троицк (68-71 км)	Челябинская область, в 2 км. От озера Увильды	Челябинская область, Красноармейский район, д. Пятково	Челябинская область, Красноармейский район, д. Тирикуль	Челябинская область, Аргаяшский район, д. Дербишева	Челябинская область, п. Луговой
	Корректировка:	%	0	0	0	0	0
		Руб.	0	0	0	0	0
	Скорректированная цена	Руб./ кв.м.	1,04	0,76	0,77	1,02	0,92
Обоснование:		Все объекты-аналоги расположены в Челябинской области, корректировка не требуется.					
7	Рельеф:	Ровный	Ровный	Ровный	Ровный	Ровный	Ровный

	Корректировка:	%	0	0	0	0	0
		Руб.	0	0	0	0	0
	Скорректированная цена	Руб. / кв.м.	1,04	0,76	0,77	1,02	0,92
	обоснование:	Рельеф объекта оценки сопоставим с рельефом объектов аналогов, корректировка не требуется.					
8	Размер земельного участка, кв. м.:	1 632 523,00	74 000,00	605 000,00	1 000 000,00	60 000,00	84 000,00
	Корректировка:	%	-22	-4	-4	-22	-22
		Руб.	-0,23	-0,03	-0,03	-0,22	-0,2
	Скорректированная цена	Руб. / кв.м.	0,81	0,73	0,74	0,80	0,72
9	Обоснование:	Необходима в том случае, если площадь сравниваемых объектов существенно отличается.					
	Подъездные пути:	Автомобильный подъезд	Автомобильный подъезд	Автомобильный подъезд	Автомобильный подъезд	Автомобильный подъезд	Автомобильный подъезд
	Корректировка:	%	0	0	0	0	0
		Руб.	0	0	0	0	0
10	Скорректированная цена	Руб. / кв.м.	0,81	0,73	0,74	0,80	0,72
	Обоснование:	Корректировка учитывает наличие и состояние подъездов к объекту оценки. Подъезд к объекту оценки, также как и ко всем объектам аналогам, производится по дороге с асфальтобетонным покрытием. Транспортная доступность хорошая. Корректировка не применяется					
	Разрешенное использование:	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельхозпроизводства	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельхозпроизводства	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельхозпроизводства	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельхозпроизводства	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельхозпроизводства
	Корректировка:	%	0	0	0	0	0
		Руб.	0	0	0	0	0
	Скорректированная цена	Руб. / кв.м.	0,81	0,73	0,74	0,80	0,72
	Обоснование:	Корректировка не применяется, так как существенных различий не выявлено					
Сумма корректировки по абсолютному значению без учета скидки на торг, %			22,00	4,00	4,00	22,00	22,00
Скорректированная цена:			?	0,81	0,73	0,74	0,80
			3,641	0,6892	0,7868	0,7868	0,6892
			1,0001	0,1893	0,2161	0,2161	0,1893
СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТА							
Весовой коэффициент:			18,93%	21,61%	21,61%	18,93%	18,93%
Скорректированная цена, руб./кв.м.			0,76				
Общая стоимость, руб.			1 240 717				

Примечание: Сумма весов составляет 1,0001. По правилам округления это число равняется 1.

Расчет рыночной стоимости земельного участка с кадастровым номером 74:21:0201003:52 методом сравнения продаж

Таблица №26

параметры:	объект оценки	аналог №1	аналог №2	аналог №3	аналог №4	аналог №5
Источник информации:	Данные Заказчика	https://www.avito.ru/c-helyabinsk/zemelnye_uchastki/uchastok_7.4_ga_snt_dnp_125609039	https://www.avito.ru/c-helyabinsk/zemelnye_uchastki/uchastok_60.5_ga_snt_dnp_815214150	https://www.avito.ru/b-rodokalmaz/zemelnye_uchastki/uchastok_100_ga_snt_dnp_843295356	https://www.avito.ru/c-helyabinsk/zemelnye_uchastki/uchastok_6_ga_snt_dnp_766328250	https://www.avito.ru/c-helyabinsk/zemelnye_uchastki/uchastok_8.4_ga_snt_dnp_269336982
		8-900-099-88-88	8-922-710-60-92	8-982-103-99-46	8-950-739-25-76	8-905-833-05-65

Тип объекта:		Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельхозпроизводства	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельхозпроизводства	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельхозпроизводства	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельхозпроизводства	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельхозпроизводства
Адрес:		Россия, Челябинская область, Увельский район, расположен на расстоянии 2-3 км. в северо-западном направлении от п. Синий Бор, вдоль автодороги Челябинск-Троицк (74-75 км)	Челябинская область, в 2 км. От озера Увильды	Челябинская область, Красноармейский район, д. Пятково	Челябинская область, Красноармейский район, д. Тирикуль	Челябинская область, Аргаяшский район, д. Дербишева	Челябинская область, п. Луговой
Площадь общая:	кв.м.	1 552 400	74 000,00	605 000,00	1 000 000,00	60 000,00	84 000,00
Цена продажи:	Руб.	?	100 000	600 000	1 000 000	80 000	100 000
	Руб./ кв.м.	?	1,35	0,99	1,00	1,33	1,19
РАСЧЁТ СТОИМОСТИ С УЧЁТОМ ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНЫХ КОРРЕКТИРОВОК							
1	Вид права:	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
	Корректировка:	%	0	0	0	0	0
		Руб.	0	0	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная цена	Руб./ кв.м.	1,35	0,99	1,00	1,33	1,19
Обоснование:		Объект оценки, как и объекты-аналоги, находится на праве собственности, корректировка не требуется.					
2	Условия финансирования:	единый денежный платёж	единый денежный платёж	единый денежный платёж	единый денежный платёж	единый денежный платёж	единый денежный платёж
	Корректировка:	%	0	0	0	0	0
		Руб.	0	0	0	0	0
	Скорректированная цена	Руб./ кв.м.	1,35	0,99	1,00	1,33	1,19
Обоснование:		Все объекты реализуются на одинаковых условиях (без рассрочек платежей), корректировка не требуется.					
3	Условия продажи:	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
	Корректировка:	%	0	0	0	0	0
		Руб.	0	0	0	0	0
	Скорректированная цена	Руб./ кв.м.	1,35	0,99	1,00	1,33	1,19
Обоснование:		Все объекты реализуются в рыночных условиях, корректировка не требуется.					
4	Возможный торг:	есть	есть	есть	есть	есть	есть
	Корректировка:	%	-23,1	-23,1	-23,1	-23,1	-23,1
		Руб.	-0,31	-0,23	-0,23	-0,31	-0,27
	Скорректированная цена	Руб./ кв.м.	1,04	0,76	0,77	1,02	0,92
Обоснование:		Поскольку в качестве аналогов использовались не цены сделок, а цены предложений, то оценщик проводит корректировку (поправку) на возможность торга между продавцом и покупателем.					
5	Дата предложения:	18 октября 2016 года	октябрь 2016 года	октябрь 2016 года	октябрь 2016 года	октябрь 2016 года	октябрь 2016 года
	Корректировка:	%	0	0	0	0	0
		Руб.	0	0	0	0	0
	Скорректированная цена	Руб./ кв.м.	1,04	0,76	0,77	1,02	0,92
Обоснование:		Корректировка учитывает отличие стоимости земельного участка в зависимости от даты предложения. Все объекты-аналоги предлагались на					

		дату оценки. Корректировка не требуется.					
6	Местоположение:	Россия, Челябинская область, Увельский район, расположен на расстоянии 2-3 км. в северо-западном направлении от п. Синий Бор, вдоль автодороги Челябинск-Троицк (74-75 км)	Челябинская область, в 2 км. От озера Увильды	Челябинская область, Красноармейский район, д. Пятково	Челябинская область, Красноармейский район, д. Тирикуль	Челябинская область, Аргаяшский район, д. Дербешева	Челябинская область, п. Луговой
	Корректировка:	%	0	0	0	0	0
		Руб.	0	0	0	0	0
	Скорректированная цена	Руб./ кв.м.	1,04	0,76	0,77	1,02	0,92
Обоснование:		Все объекты-аналоги расположены в Челябинской области, корректировка не требуется.					
7	Рельеф:	Ровный	Ровный	Ровный	Ровный	Ровный	Ровный
	Корректировка:	%	0	0	0	0	0
		Руб.	0	0	0	0	0
	Скорректированная цена	Руб./ кв.м.	1,04	0,76	0,77	1,02	0,92
обоснование:		Рельеф объекта оценки сопоставим с рельефом объектов аналогов, корректировка не требуется.					
8	Размер земельного участка, кв. м.:	1 552 400,00	74 000,00	605 000,00	1 000 000,00	60 000,00	84 000,00
	Корректировка:	%	-22	-4	-4	-22	-22
		Руб.	-0,23	-0,03	-0,03	-0,22	-0,2
	Скорректированная цена	Руб./ кв.м.	0,81	0,73	0,74	0,80	0,72
Обоснование:		Необходима в том случае, если площадь сравниваемых объектов существенно отличается.					
9	Подъездные пути:	Автомобильный подъезд	Автомобильный подъезд	Автомобильный подъезд	Автомобильный подъезд	Автомобильный подъезд	Автомобильный подъезд
	Корректировка:	%	0	0	0	0	0
		Руб.	0	0	0	0	0
	Скорректированная цена	Руб./ кв.м.	0,81	0,73	0,74	0,80	0,72
Обоснование:		Корректировка учитывает наличие и состояние подъездов к объекту оценки. Подъезд к объекту оценки, также как и ко всем объектам аналогам, производится по дороге с асфальтобетонным покрытием. Транспортная доступность хорошая. Корректировка не применяется					
10	Разрешенное использование:	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельхозпроизводства	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельхозпроизводства	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельхозпроизводства	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельхозпроизводства	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельхозпроизводства
	Корректировка:	%	0	0	0	0	0
		Руб.	0	0	0	0	0
	Скорректированная цена	Руб./ кв.м.	0,81	0,73	0,74	0,80	0,72
Обоснование:		Корректировка не применяется, так как существенных различий не выявлено					
Сумма корректировки по абсолютному значению без учета скидки на торг, %			22,00	4,00	4,00	22,00	22,00
Скорректированная цена:		Руб./ кв.м.	?	0,81	0,73	0,74	0,80
			3,641	0,6892	0,7868	0,6892	0,6892
			1,0001	0,1893	0,2161	0,1893	0,1893

СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТА						
Весовой коэффициент:		18,93%	21,61%	21,61%	18,93%	18,93%
Скорректированная цена, руб./кв.м.	0,76					
Общая стоимость, руб.	1 179 824					

Примечание: Сумма весов составляет 1,0001. По правилам округления это число равняется 1.

Проведенные расчеты в рамках сравнительного подхода позволяют сделать следующие выводы:

Таблица №27

№ п/п	Объект оценки	Рыночная стоимость, руб.	Рыночная стоимость, руб./кв. м.
1	Земельный участок площадью 600 600 кв. м. кадастровый номер 74:21:0207003:98, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, расположенный по адресу: Россия, Челябинская область, Увельский район, расположен на расстоянии 1-2 км. в юго-восточном направлении от п. Синий Бор и 1 км. Юго-восточном направлении от оз. Кичигино	474 474 (Четыреста семьдесят четыре тысячи четыреста семьдесят четыре)	0,79 (Семьдесят девять копеек)
2	Земельный участок площадью 1 001 000 кв. м. кадастровый номер 74:21:0201002:13, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, расположенный по адресу: Россия, Челябинская область, Увельский район, расположен на расстоянии 2-3 км. в северо-западном направлении от п. Синий Бор, вдоль автодороги Челябинск-Троицк (74-75 км.)	760 760 (Семьсот шестьдесят тысяч семьсот шестьдесят)	0,76 (Семьдесят шесть копеек)
3	Земельный участок площадью 1 632 523 кв. м. кадастровый номер 74:21:0201003:56, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, расположенный по адресу: Россия, Челябинская область, Увельский район, 4-6 км в северо-западном направлении от п. Синий Бор, вдоль автодороги Челябинск-Троицк (68-71 км)	1 240 717 (Один миллион двести сорок тысяч семьсот семнадцать)	0,76 (Семьдесят шесть копеек)
4	Земельный участок площадью 1 552 400 кв. м. кадастровый номер 74:21:0201003:52, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, расположенный по адресу: Россия, Челябинская область, Увельский район, расположен на расстоянии 2-3 км. в северо-западном направлении от п. Синий Бор, вдоль автодороги Челябинск-Троицк (74-75 км)	1 179 824 (Один миллион сто семьдесят девять тысяч восемьсот двадцать четыре)	0,76 (Семьдесят шесть копеек)

10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

10.1 Описание процедуры согласования результатов расчетов, полученных с применением различных подходов

Этап согласования результатов призван рассчитать согласованную рыночную стоимость объекта оценки, с учетом достоинств и недостатков примененных подходов. Для расчета рыночной стоимости объекта использовался один подход - сравнительный.

10.2 Обоснован выбор использованных весов, присваиваемых результатам, полученным при применении различных подходов к оценке, а также использовании разных методов в рамках применения каждого подхода

В связи с тем, что для оценки стоимости объектов оценки применялся один подход (сравнительный), согласование результатов не требуется, а результату, полученному в рамках данного подхода, присваивается вес равный 1.

Полученное значение рыночной стоимости удовлетворяет диапазону цен, установленному в разделе 8.8. настоящего Отчета.

10.3. Суждение о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость

Согласно заданию на оценку суждение о возможных границах интервала указывать не требуется.

10.4. Итоговое значение стоимости объекта оценки

Проведенные анализ и расчеты позволяют сделать следующие выводы³:

№ п/п	Объект оценки	Рыночная стоимость, руб.	Рыночная стоимость, руб./кв. м.
1	Земельный участок площадью 600 600 кв. м. кадастровый номер 74:21:0207003:98, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, расположенный по адресу: Россия, Челябинская область, Увельский район, расположен на расстоянии 1-2 км. в юго-восточном направлении от п. Синий Бор и 1 км. Юго-восточном направлении от оз. Кичигино	474 474 (Четыреста семьдесят четыре тысячи четыреста семьдесят четыре)	0,79 (Семьдесят девять копеек)
2	Земельный участок площадью 1 001 000 кв. м. кадастровый номер 74:21:0201002:13, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, расположенный по адресу: Россия, Челябинская область, Увельский район, расположен на расстоянии 2-3 км. в северо-западном направлении от п. Синий Бор, вдоль автодороги Челябинск-Троицк (74-75 км.)	760 760 (Семьсот шестьдесят тысяч семьсот шестьдесят)	0,76 (Семьдесят шесть копеек)
3	Земельный участок площадью 1 632 523 кв. м. кадастровый номер 74:21:0201003:56, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, расположенный по адресу: Россия, Челябинская область, Увельский район, 4-6 км в северо-западном направлении от п. Синий Бор, вдоль автодороги Челябинск-Троицк (68-71 км)	1 240 717 (Один миллион двести сорок тысяч семьсот семнадцать)	0,76 (Семьдесят шесть копеек)
4	Земельный участок площадью 1 552 400 кв. м. кадастровый номер 74:21:0201003:52, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, расположенный по адресу: Россия, Челябинская область, Увельский район, расположен на расстоянии 2-3 км. в северо-западном направлении от п. Синий Бор, вдоль автодороги Челябинск-Троицк (74-75 км)	1 179 824 (Один миллион сто семьдесят девять тысяч восемьсот двадцать четыре)	0,76 (Семьдесят шесть копеек)

Оценщик


 Козырева О.В.



³ Операции по реализации земельных участков не признаются объектом налогообложения НДС (пп.6 п.2 ст.146 Налогового кодекса (введен Федеральным Законом от 22.07.2005 № 118 ФЗ).

11. ПРИЛОЖЕНИЯ К ОТЧЕТУ ОБ ОЦЕНКЕ

11.1. Фотоматериалы

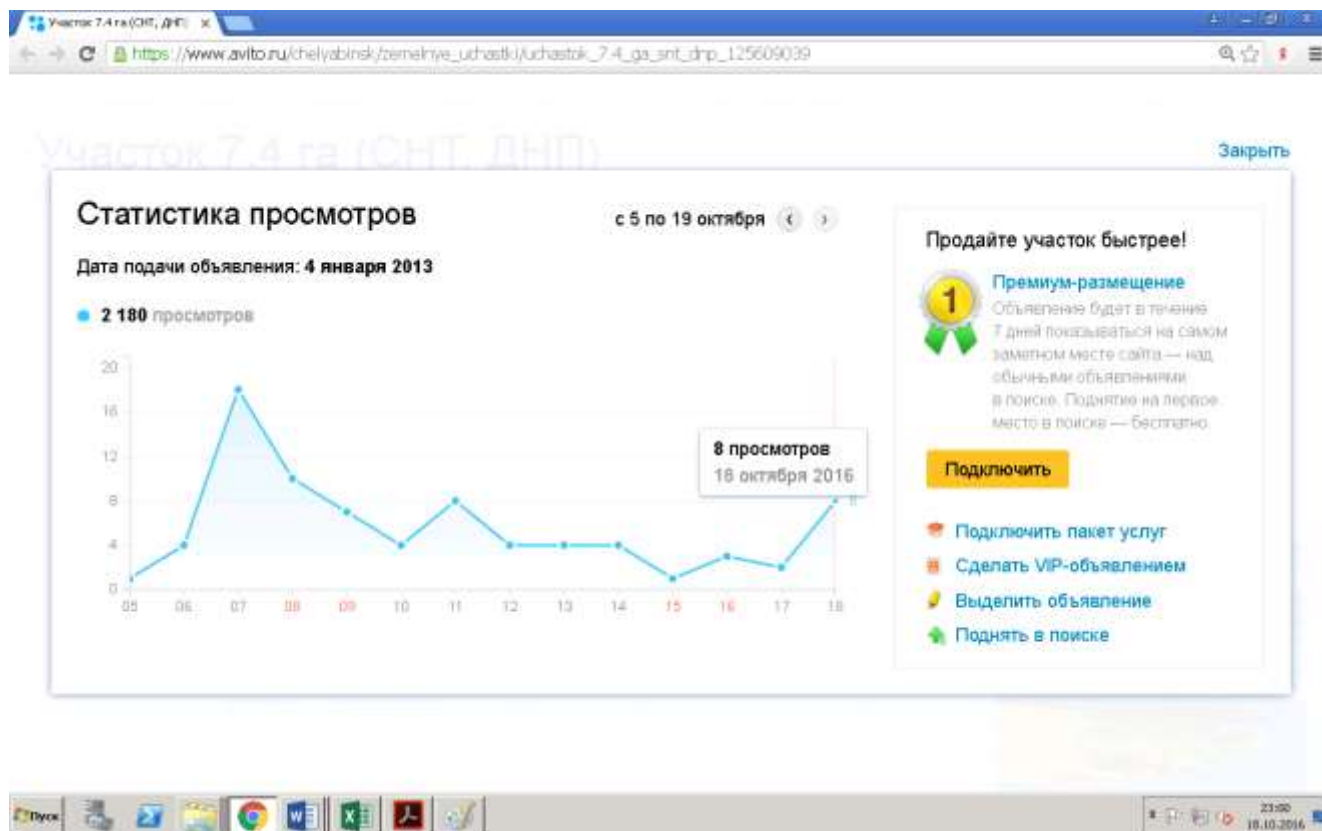


Фото 1-4. Общий вид земельных участков. 18.10.2016

11.2. Копии документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные характеристики объекта оценки

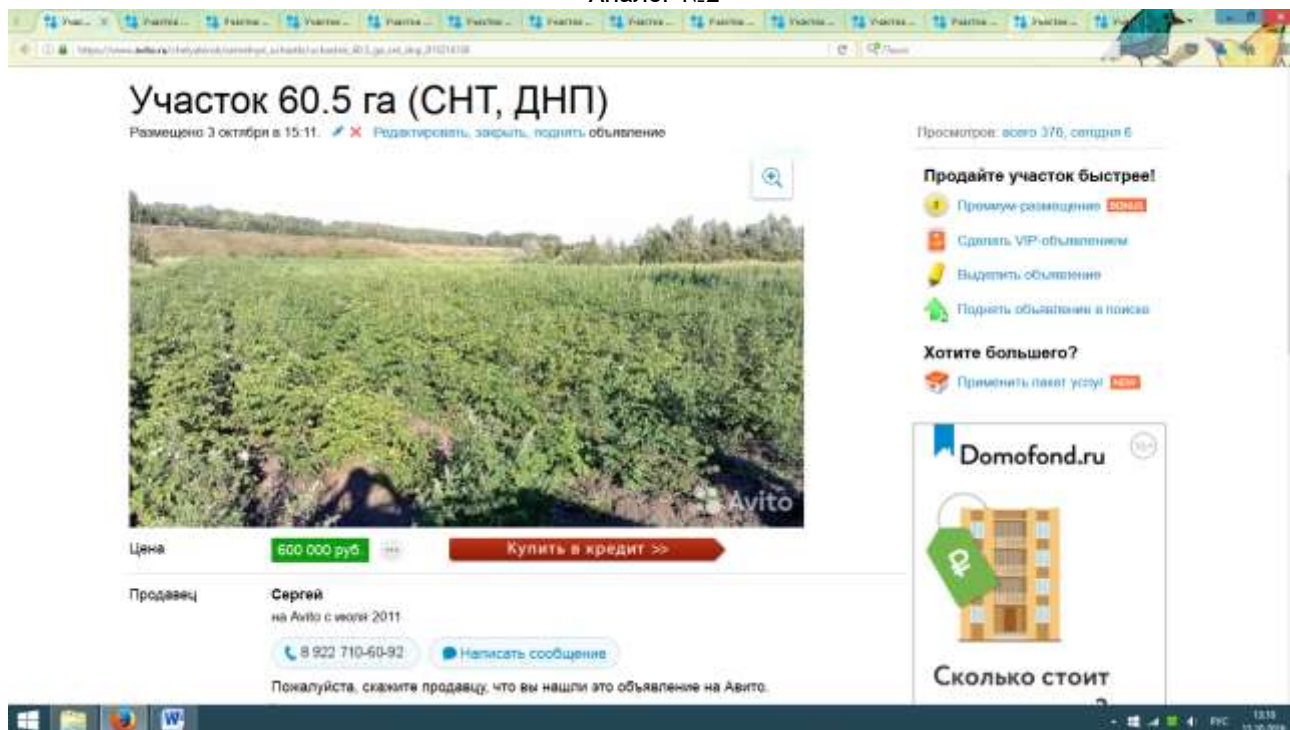
Копии электронных листов объектов аналогов (в рамках сравнительного подхода) Аналог №1

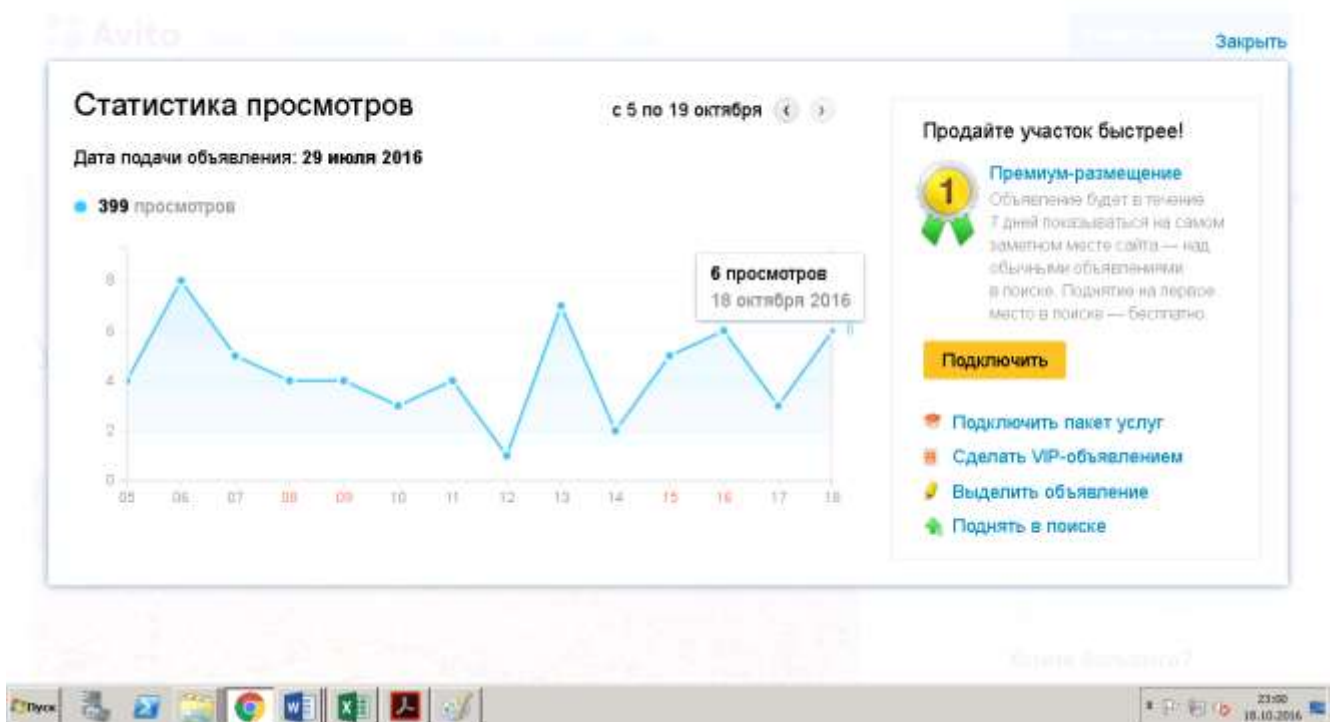
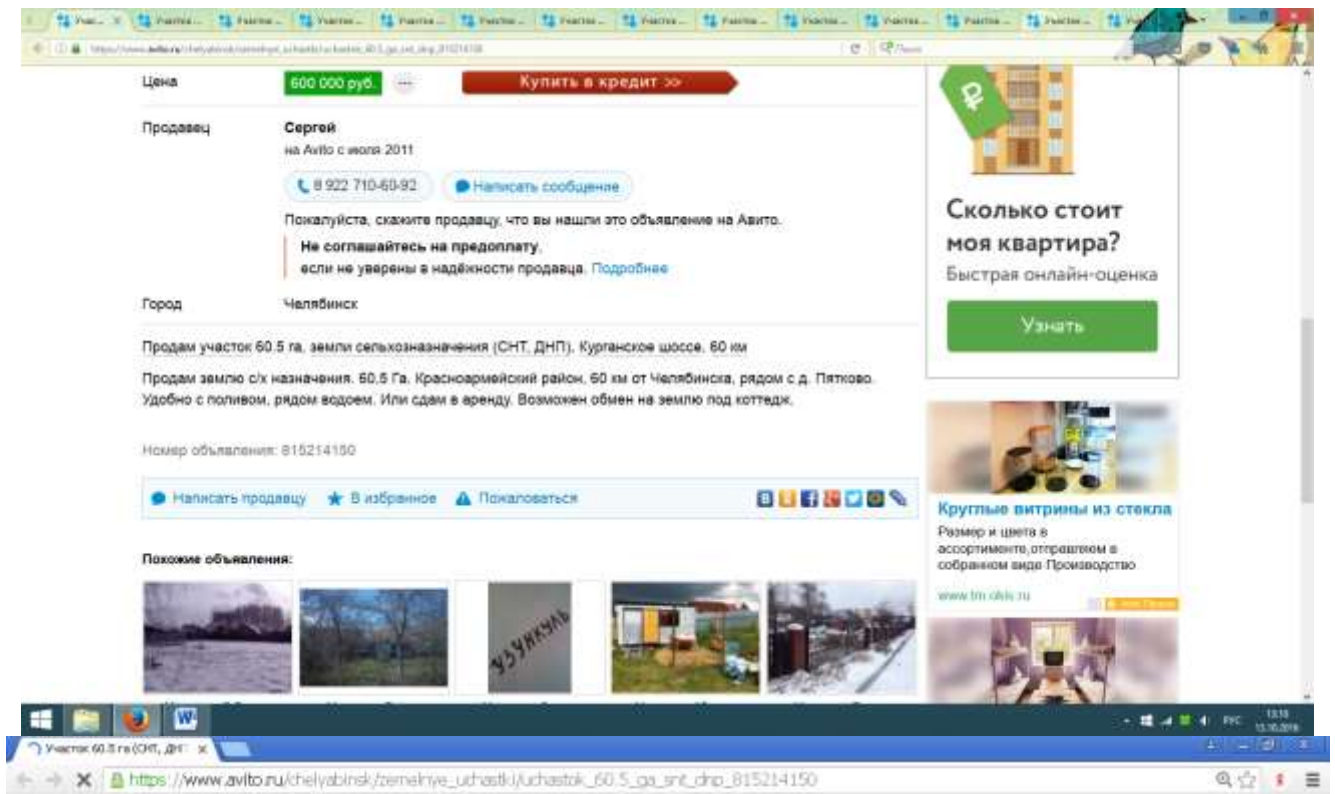




https://www.avito.ru/chelyabinsk/zemelnye_uchastki/uchastok_7.4_ga_snt_dnp_125609039

Аналог №2





https://www.avito.ru/chelyabinsk/zemelnye_uchastki/uchastok_60.5_ga_snt_dnp_815214150

Аналог №3

Участок 100 га (СНТ, ДНП)

Размещено 26 сентября в 13:13. ✖ Редатировать, закрыть, поднять объявление

Просмотров: всего 142, сегодня 3

Продайте участок быстрее!

- Премьум размещение **исход**
- Сделать VIP-объявлением
- Выделить объявление
- Поднять объявление в поиске

Хотите большего?

Применить пакет услуг **исход**

Domofond.ru

Смотри, последние этажи строят!

Тысячи новостроек на Domofond.ru

Узнать больше

Цена: 1 000 000 руб. Купить в кредит >>

Агентство: Илья
на Avito с декабря 2014
8 982 103-99-46 Написать сообщение

Покалуйста, скажите продавцу, что вы нашли это объявление на Avito.
Не соглашайтесь на предоплату,
если не уверены в надёжности продавца. [Подробнее](#)

Город: Челябинская область, Бродокалмак
Адрес: д. Тиркуль, ул. Береговая

Продам участок 100 га, земли сельхозназначения (СНТ, ДНП), 70 км до города

Земельный участок для фермера на берегу озера в Красноармейском районе (земля сельхозназначения). Это не просто земля площадью 151,2 га, это инфраструктура для качественной деревенской жизни и фермерства:

- участок граничит с сельским поселением – можно перевести землю в категорию поселений
- рядом с участком проходит асфальтированная дорога
- 7 км по асфальту до межобластной трассы – Челябинск – Шадринск
- 70 км от г. Челябинск, 130 км от Шадринска
- участок проходит прямо по берегу озера Отнога, недалеко есть озеро Тиркуль, богатое рыбой
- охотники и рыболовы получают здесь все возможности для своих увлечений
- в нескольких километрах от участка расположены клюквенные болота
- соседние леса богаты грибами и ягодами
- в 500 метрах проходит газопровод
- в 300 метрах проходит электричество

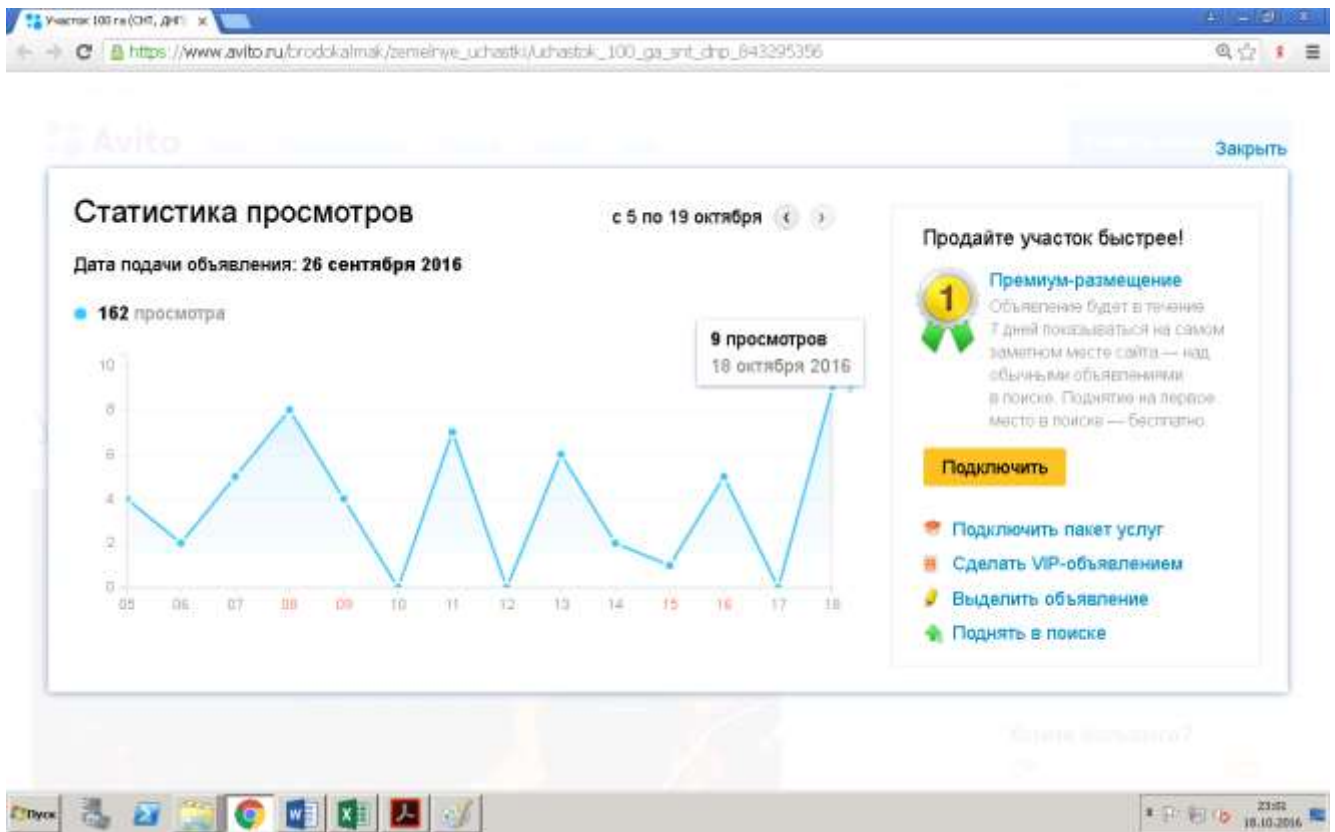
Номер объявления: 843295356

Узнать больше

Спутниковый интернет
Быстрый Спутниковый Интернет, Безлимит от 300 руб. Провайдер Lantel
www.lantel.ru

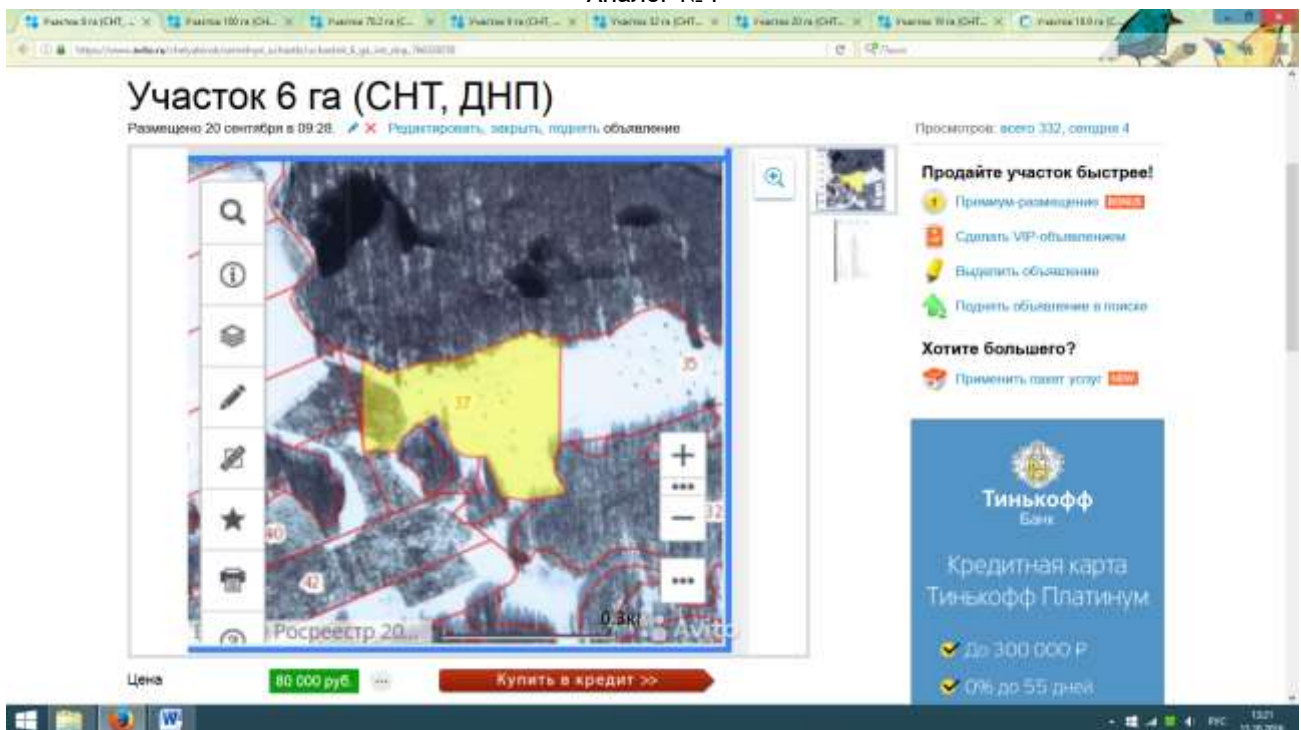
Пилка Scholl за 650 р!
Распродажа пилки scholl. Оригинал. Быстрая доставка по РФ. Смотрите!

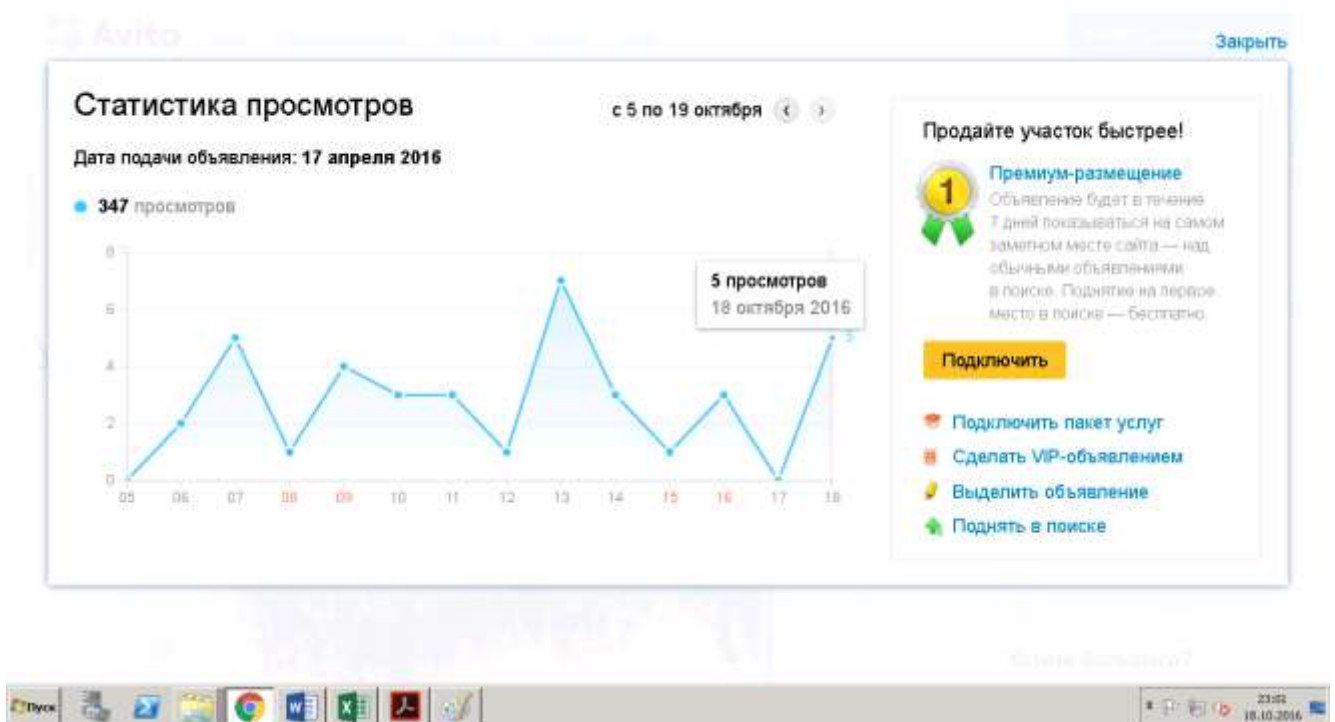
scholl-product.ru



https://www.avito.ru/brodokalmak/zemelnye_uchastki/uchastok_100_ga_snt_dnp_843295356

Аналог №4





https://www.avito.ru/chelyabinsk/zemelnye_uchastki/uchastok_6_ga_snt_dnp_766328250

Аналог №5

Участок 8.4 га (СНТ, ДНП)
Размещено 24 сентября в 09:20. ✕ Редактировать, закрыть, поднять объявление

Просмотров: всего 245, сессия 2

Продайте участок быстрее!

- Примаму-рекламное
- Сделать VIP-объявлением
- Выделить объявление
- Поднять объявление в поиске

Хотите большего?

- Применить пакет услуг

Цена: **100 000 руб.** Купить в кредит >>

Продавец: **Любовь**
на Avito с октября 2011
в 905 833-05-65 Написать сообщение

на Avito с октября 2011
в 905 833-05-65 Написать сообщение

Пожалуйста, скажите продавцу, что вы нашли это объявление на Avito.
Не соглашайтесь на предоплату,
если не уверены в надежности продавца. [Подробнее](#)

Город: **Челябинск**
Адрес: **пос. луговой**

Продам участок 8.4 га, земли сельхозназначения (СНТ, ДНП), Троицкий тракт, 20 км
Участок примыкает к автодороге рядом (3 км) - п.Луговой. Электричество. Рассмотрим ваши предложения по цене, обмену.

Номер объявления: 269336982

Написать продавцу ★ В избранное ⚠ Пожаловаться

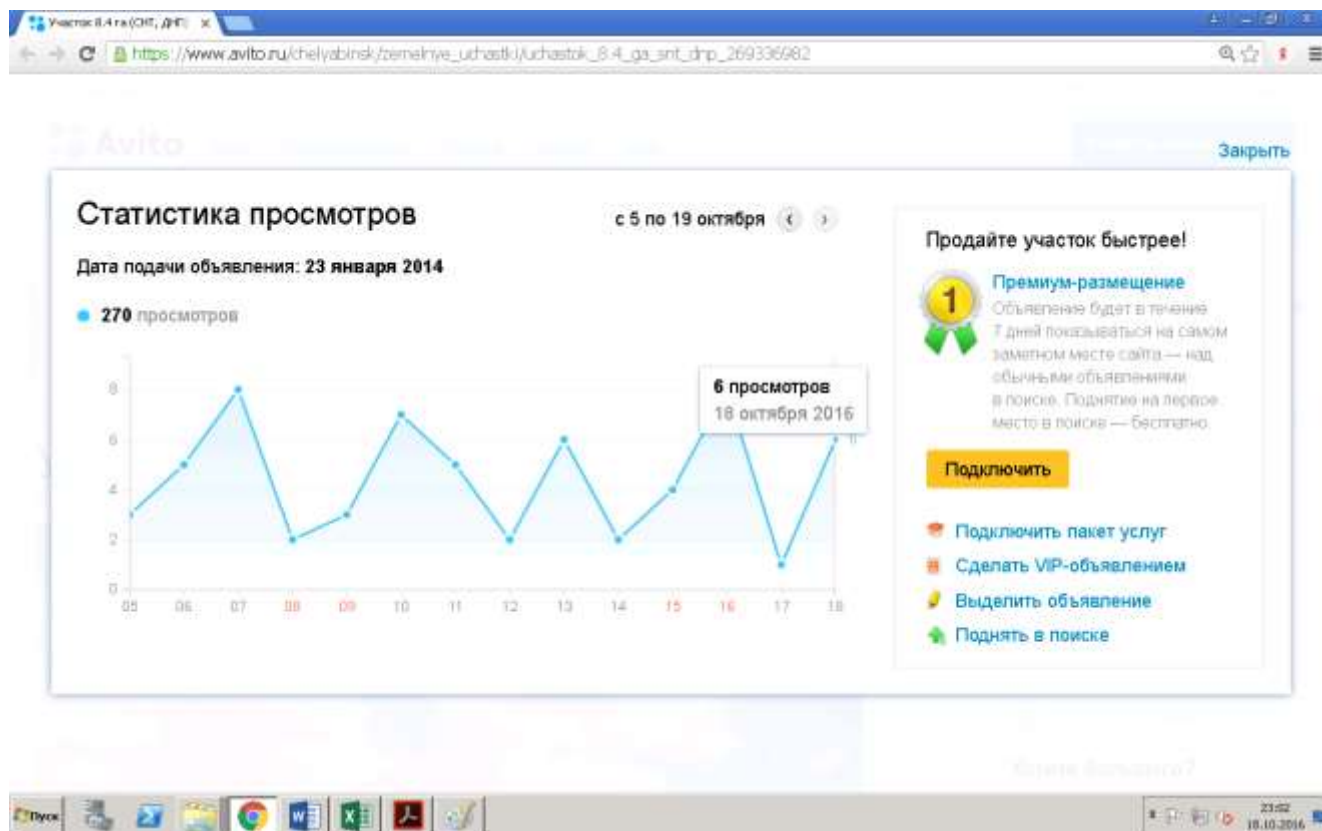
Похожие объявления:

- Участок 8 сот. Троицкий тракт, 40 км
- Участок 4 сот. р-н Митяевский
- Участок 4 сот. р-н Троицкий
- Участок 4 сот. р-н Троицкий
- Участок 7.5 сот. 11 км до города

на Domofond.ru

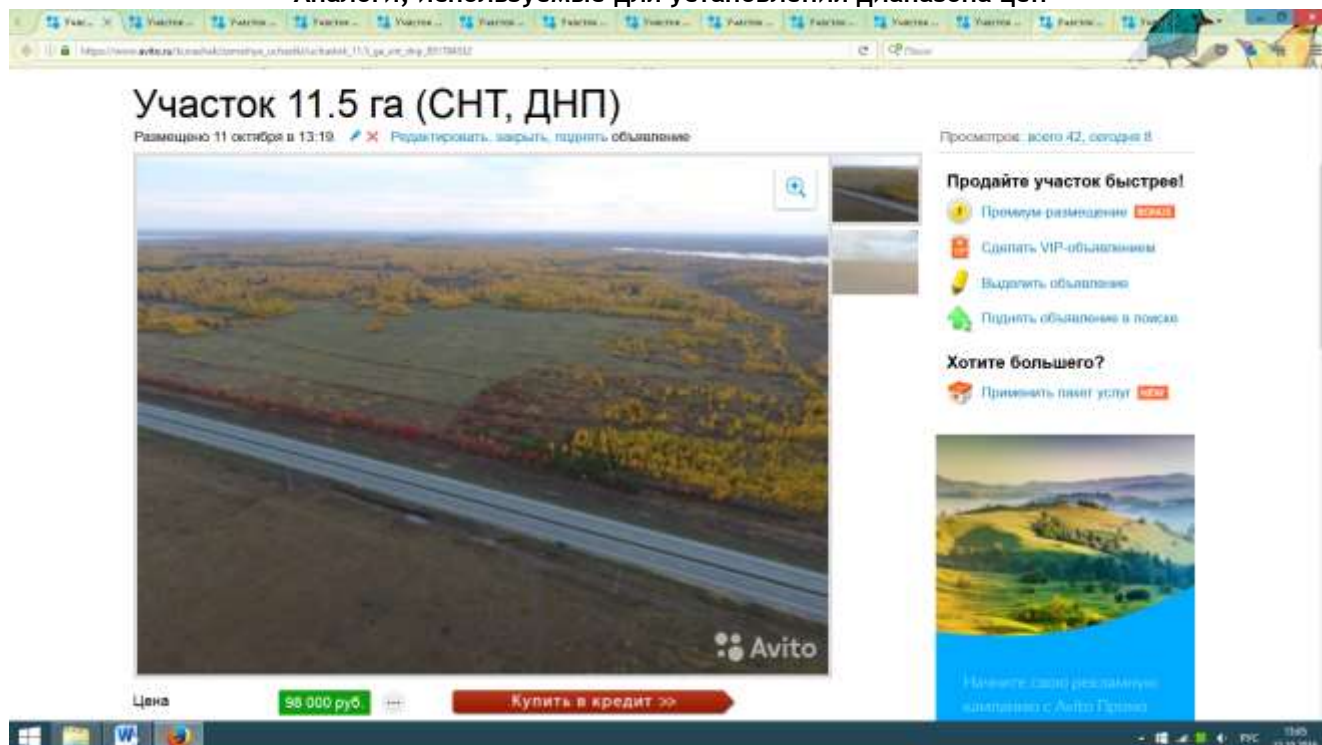
Доставка щебня, песка....
Парк самосвалов (от 5х до 35х) более 30-ти машин. Все карьеры города
[bestremont.ru](#)

Строительство домов!
Профессиональное строительство домов коттеджей под ключ! С гарантией!
[www.domstroy-ugsk.ru](#)



https://www.avito.ru/chelyabinsk/zemelnye_uchastki/uchastok_8.4_ga_snt_dnp_269336982

Аналоги, используемые для установления диапазона цен



Цена: 98 000 руб. Купить в кредит >>

Агентство: Алексей
на Avito с октября 2014
В 951 777-31-20 Написать сообщение

Пожалуйста, скажите продавцу, что вы нашли это объявление на Авито.
Не соглашайтесь на предоплату,
если не уверены в надежности продавца. [Подробнее](#)

Город: Челябинская область, Кунашак
Адрес: трасса м5

Продам участок 11.5 га, земли сельхозназначения (СНТ, ДНП), 51 км до города
Есть отчет по объявлению

продам участок вдоль трассы М5 130 км от екат
50 от Челябинска
11 га цена 98 000 р за участок собственность.
кадастровый 74-13-0703001.43
возможен торг при быстрой сделке

Номер объявления: 851784332

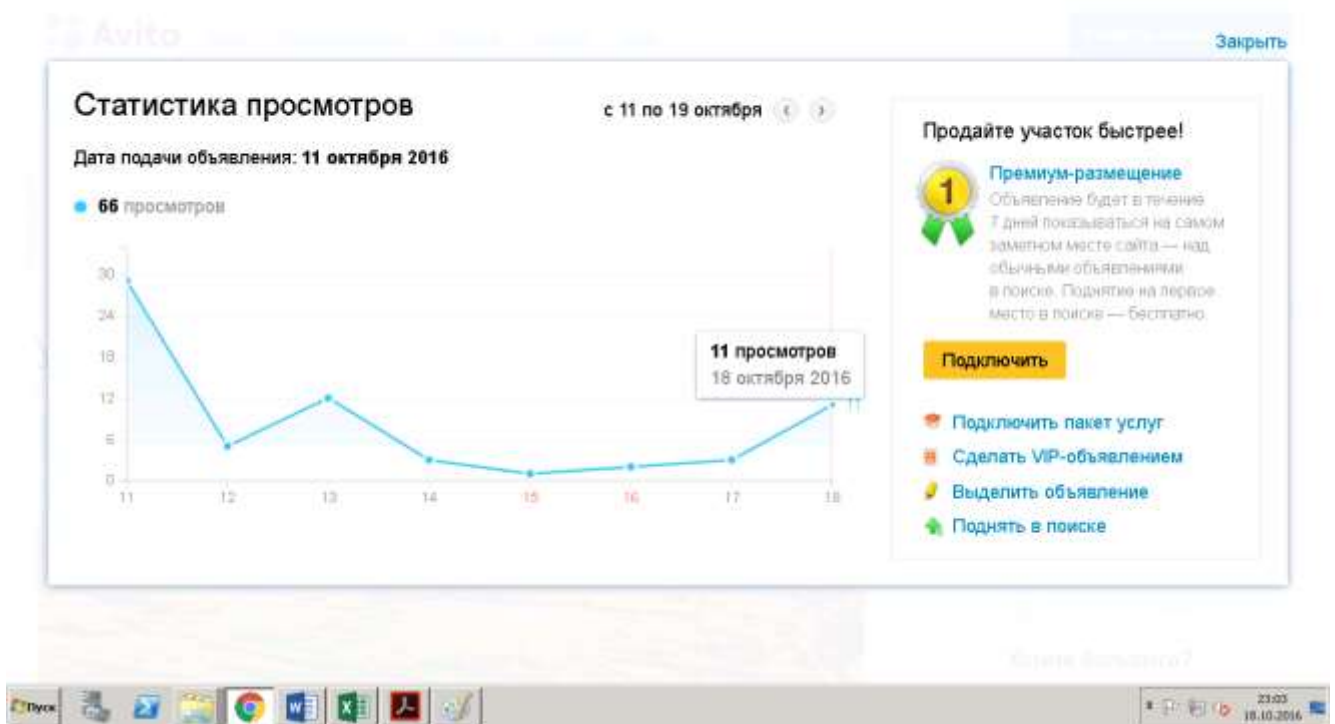
Написать продавцу В избранное Пожаловаться

Продайте земельные участки? Узнать больше

Спутниковый интернет
Быстрый Спутниковый Интернет,
Безлимит от 300 руб. Провайдер
Lansat
www.lansat.ru

БЫЛИ В ДТП?
в 2013г. - 2014г?
Получи от 10368р. завтра!
Заплатим Вам за каждое ДТП в
2013г.-2014г! Узнай сколько
получишь ты!
www.raspisatodtp.ru

Участок 11.5 га (СНТ, ДНП) X
https://www.avito.ru/kunashak/zemelnye_uchastki/uchastok_11_5_ga_snt_dnp_851784332



https://www.avito.ru/kunashak/zemelnye_uchastki/uchastok_11.5_ga_snt_dnp_851784332

Всё объявления в Челябинске / Недвижимость / Земельные участки / Продам / Сельхозназначения (СНТ, ДНП)

Участок 100 га (СНТ, ДНП)

Размещено 10 октября в 10:26 [✎](#) [✕](#) [Редигировать, закрыть, поднять объявление](#)

Цена: **700 000 руб.** [Куплю в кредит >>](#)

Агентство: **Евгений**
на Avito с апреля 2012
[☎ 8 951 116-57-79](#) [✉ Написать сообщение](#)

Пожалуйста, скажите продавцу, что вы нашли это объявление на Авито.

Не соглашайтесь на предоплату,
если не уверены в надёжности продавца. [Подробнее](#)

Город: **Челябинск**

Продам участок 100 га, земли сельхозназначения (СНТ, ДНП). Свердловский тракт, 160 км
Продам два земельных участка, сельскохозяйственного назначения общей площадью 134,3 гектара.
Местонахождение Нязепетровский район. Цена 700 тыс. рублей. Торг.

Номер объявления: 561620468

[✉ Написать продавцу](#) [★ В избранное](#) [⚠ Пожаловаться](#)

Похожие объявления:

Продайте участок быстрее!

- [1 Премииум-размещение](#)
- [Сделать VIP-объявлением](#)
- [Выделить объявление](#)
- [Поднять объявление в поиске](#)

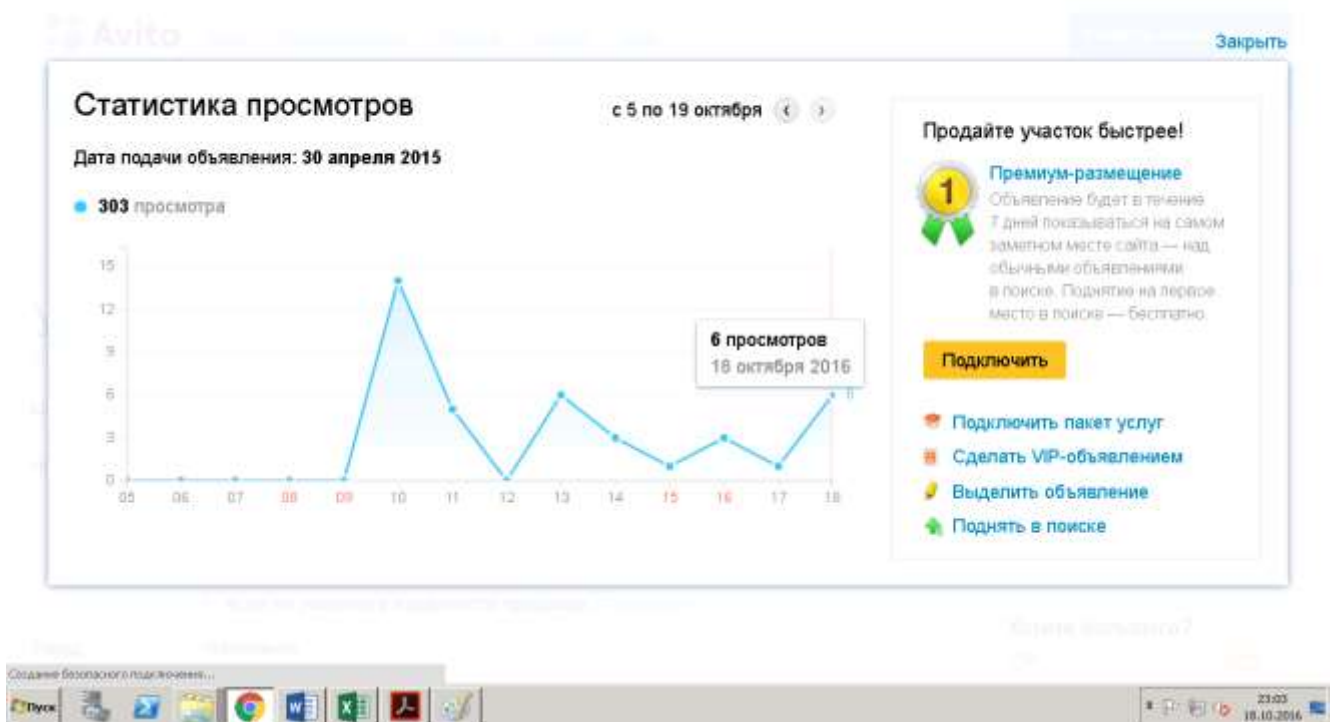
Хотите большего?

- [Применить пакет услуг](#)

Avito ПРОМО

Участок 100 га (СНТ, ДНП) x

https://www.avito.ru/chelyabinsk/zemelnye_uchastki/uchastok_100_ga_snt_dnp_561620468



https://www.avito.ru/chelyabinsk/zemelnye_uchastki/uchastok_100_ga_snt_dnp_561620468

Участок 16.8 га (СНТ, ДНП)
Размещено 8 октября в 11:06. ✕ Редактировать, закрыть, подлить объявление

Просмотров: всего 767, сегодня 4

Продайте участок быстрее!

- 1 Проверить размещение **new**
- 2 Сделать VIP объявлением
- 3 Выделить объявление
- 4 Подлить объявление в поиске

Хотите большего?

- 1 Принимать заявки услуг **new**

Цена **300 000 руб.** **Купить в кредит >>**

Агентство **ИП**
на Авито с сентября 2012

Контактное лицо **Антон**
8 951 481-03-30 **Написать сообщение**

Пожалуйста, скажите продавцу, что вы нашли это объявление на Авито.
Не соглашайтесь на предоплату,
если не уверены в надёжности продавца. [Подробнее](#)

Город **Челябинск**
Адрес **д. Севастьяново**

Продам участок 16,8 га, земли сельскохозяйственного назначения (СНТ, ДНП). 5 км до города

Есть фото по объявлению

продается земельный участок с/х назначения - для ведения крестьянского хозяйства 16,8 Га, имеется отличная дорога, ЛЭП, до озера Курпады 1,5 км. До города копейска 5 км. Рядом с участком пос. Октябрьский (д. Севастьяново). Газ в поселке.
Координаты участка 55.061519 61.785652
Продается также участок в Уйском 26 Га с/х назначения.
Продажа от собственника. Торг.

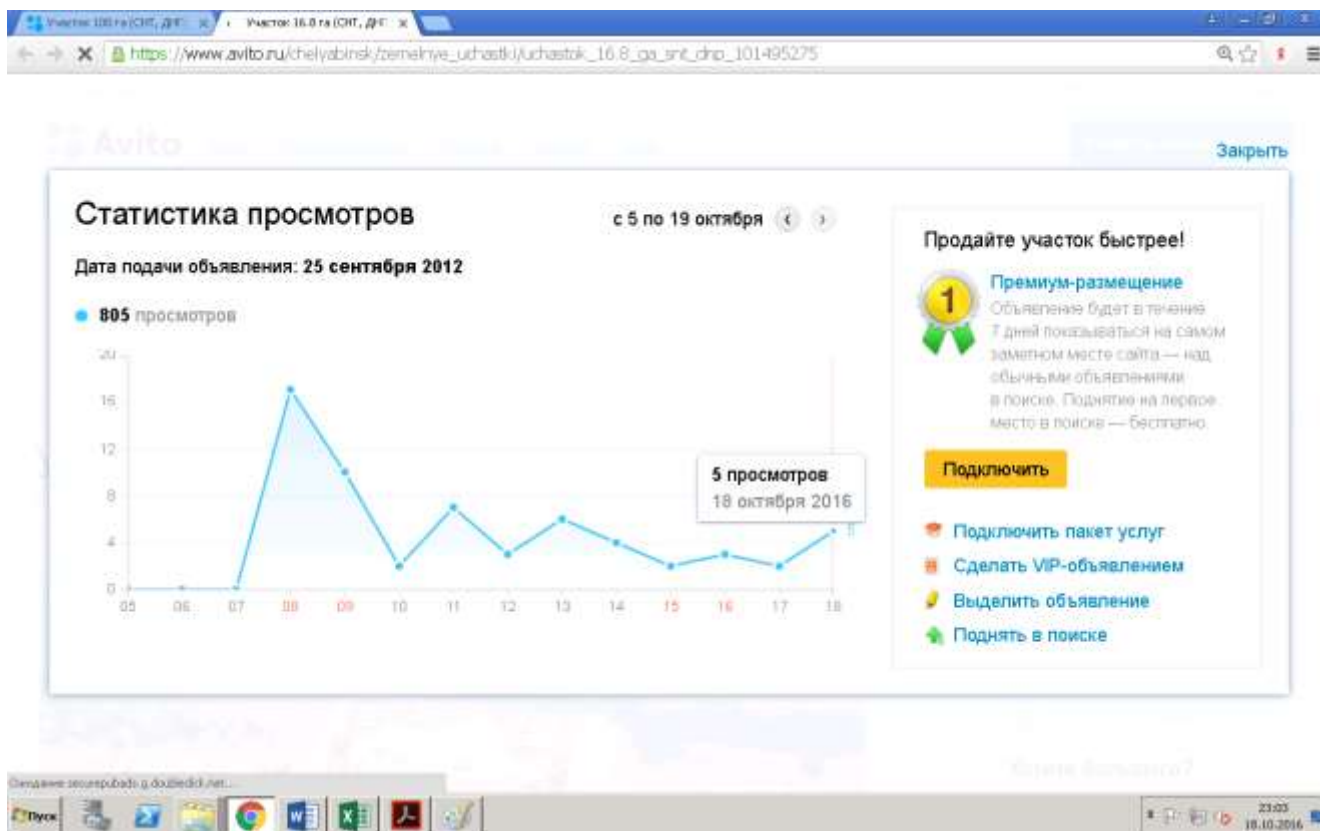
Номер объявления: 101495275

[Написать продавцу](#) ★ [В избранное](#) ⚠ [Пожаловаться](#)

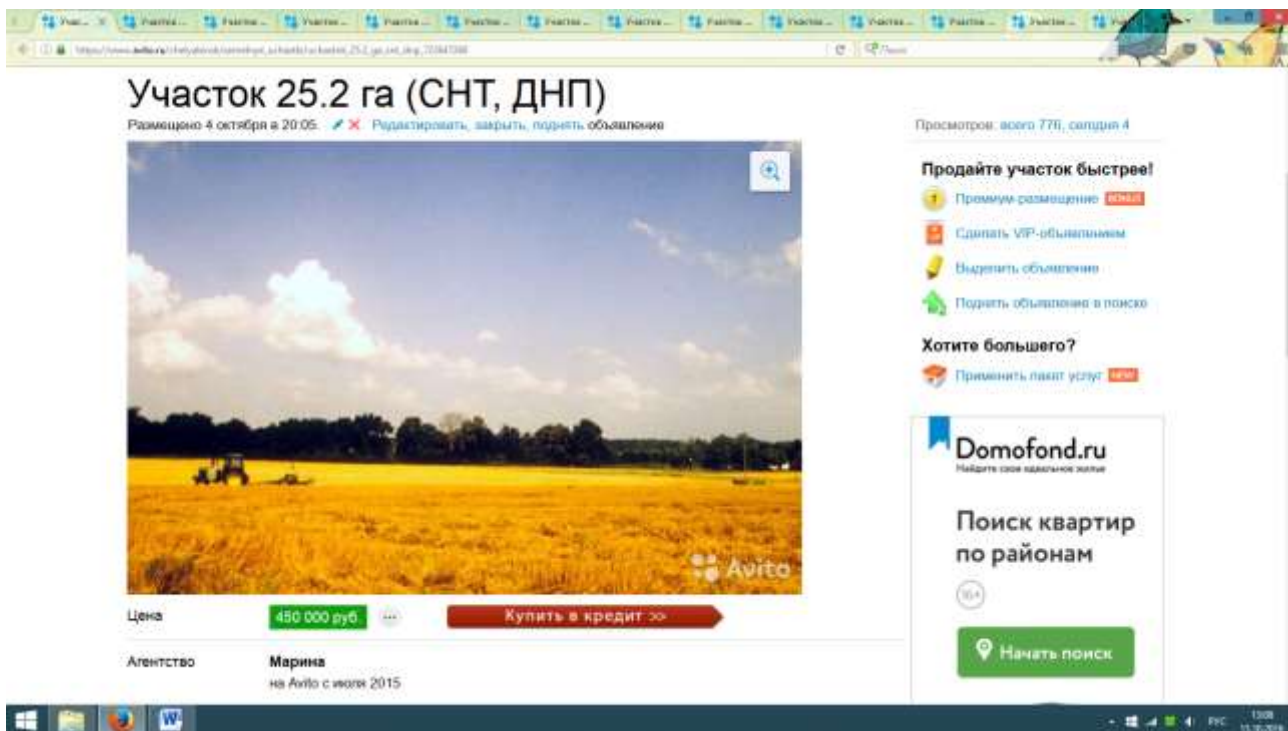
Продаете земельные участки?
[Узнать больше](#)

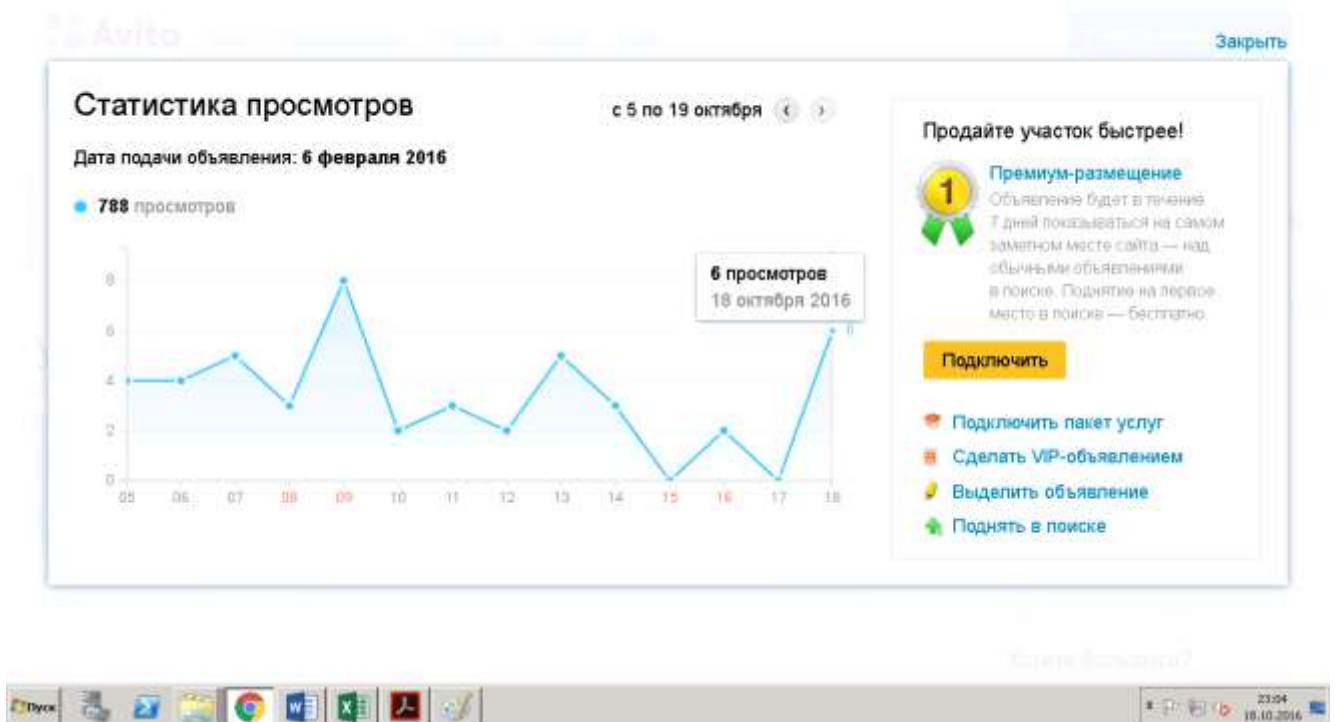
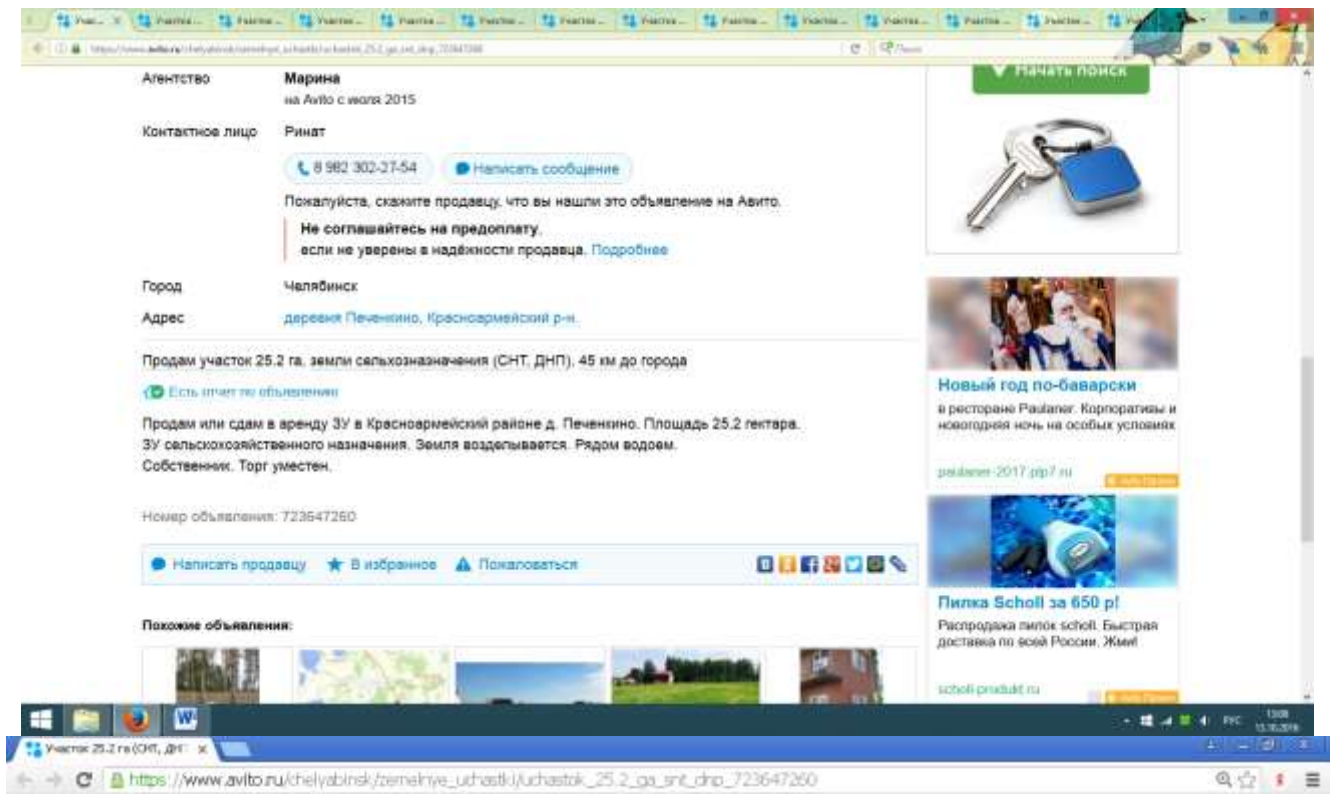
Доставка щебня, песка....
Парк самосвалов (от 5т. до 35т.) более 30-ти машин. Вся карьера города
[bestsupplier.ru](#)

Строительство домов!
Профессиональное строительство домов коттеджей под ключ! С гарантией!
[www.domstroy-upsk.ru](#)



https://www.avito.ru/chelyabinsk/zemelnye_uchastki/uchastok_16.8_ga_snt_dnp_101495275





https://www.avito.ru/chelyabinsk/zemelnye_uchastki/uchastok_25.2_ga_snt_dnp_723647260

Участок 5.1 га (СНТ, ДНП)
Размещено 4 октября в 12:59 Редактировать, закрыть, поднять объявление

Просмотров: всего 133, сегодня 4

Продайте участок быстрее!

- Премиум-размещение **НОВА**
- Сделать VIP-объявлением
- Выделить объявление
- Поднять объявление в поиске

Хотите большего?

- Применить пакет услуг **НОВА**

Миллионы пользователей ждут ваших предложений

Цена: 50 000 руб. Купить в кредит >>

Продавец: Анна Ивановна
на Avito с августа 2015
8 951 483-23-13

Пожалуйста, скажите продавцу, что вы нашли это объявление на Avito.
Не соглашайтесь на предоплату, если не уверены в надежности продавца. [Подробнее](#)

Город: Челябинская область, Чебаркуль
Адрес: Сарафаново

Продам участок 5.1 га. земли сельхозназначения (СНТ, ДНП). 10 км до города
Продам земельный участок, который расположен вдоль трассы Чебаркуль-Уйское в 2700м. от с.Сарафаново, недалеко от Кундровинского озера. Участок примыкает к асфальтовой дороге, подъезд к участку удобный, недалеко расположена ферма со страусами. Участок ухожен, т.к. в аренде у Сарафановского совхоза. На участке возможны хоз постройки, жилое помещение что бы вести фермерское дело, документы на землю оформлены, есть эсепнка. на руках. Возможны варианты: обмен на сад, автомобиль, рассрочка продажи и другие возможные варианты. подробнее по телефону!

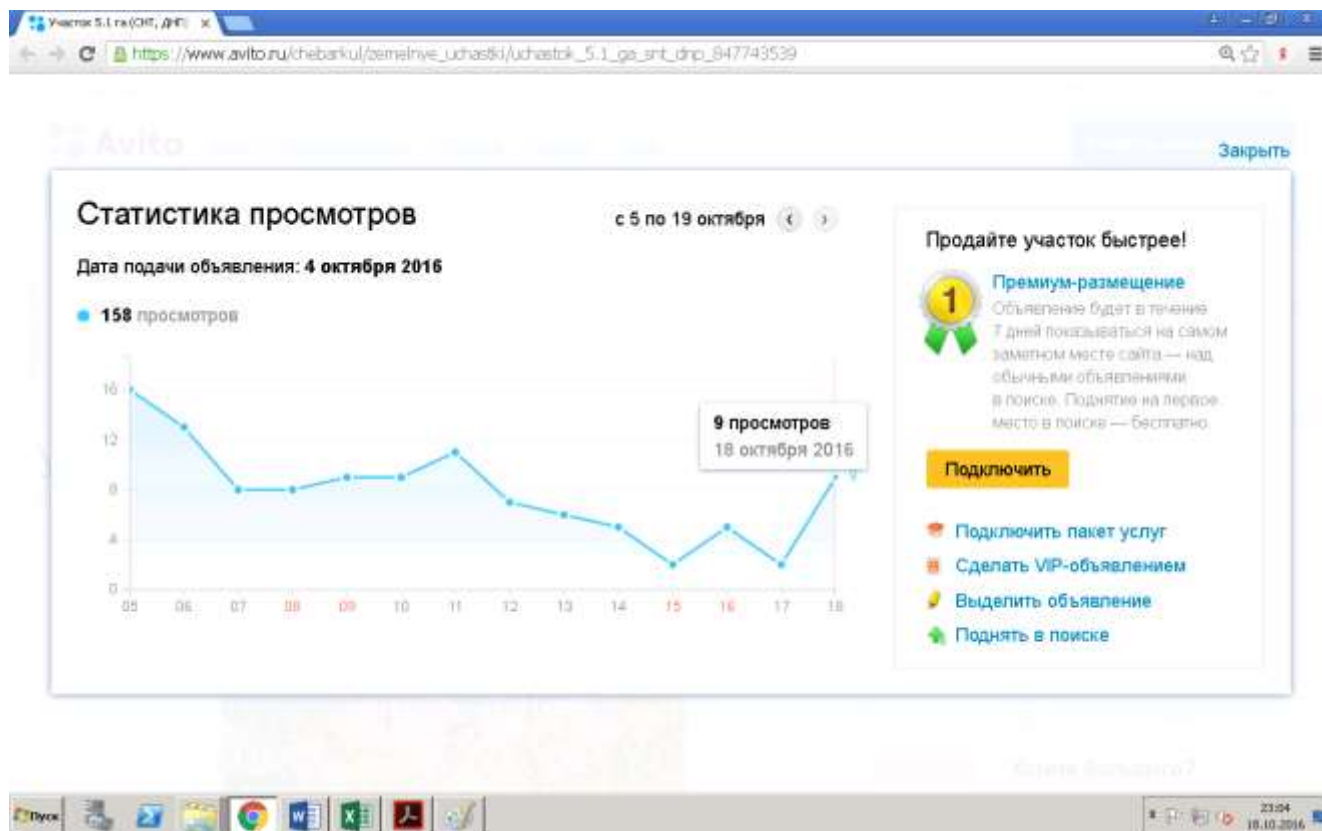
Номер объявления: 347743839

В избранное Показать

Похожие объявления:

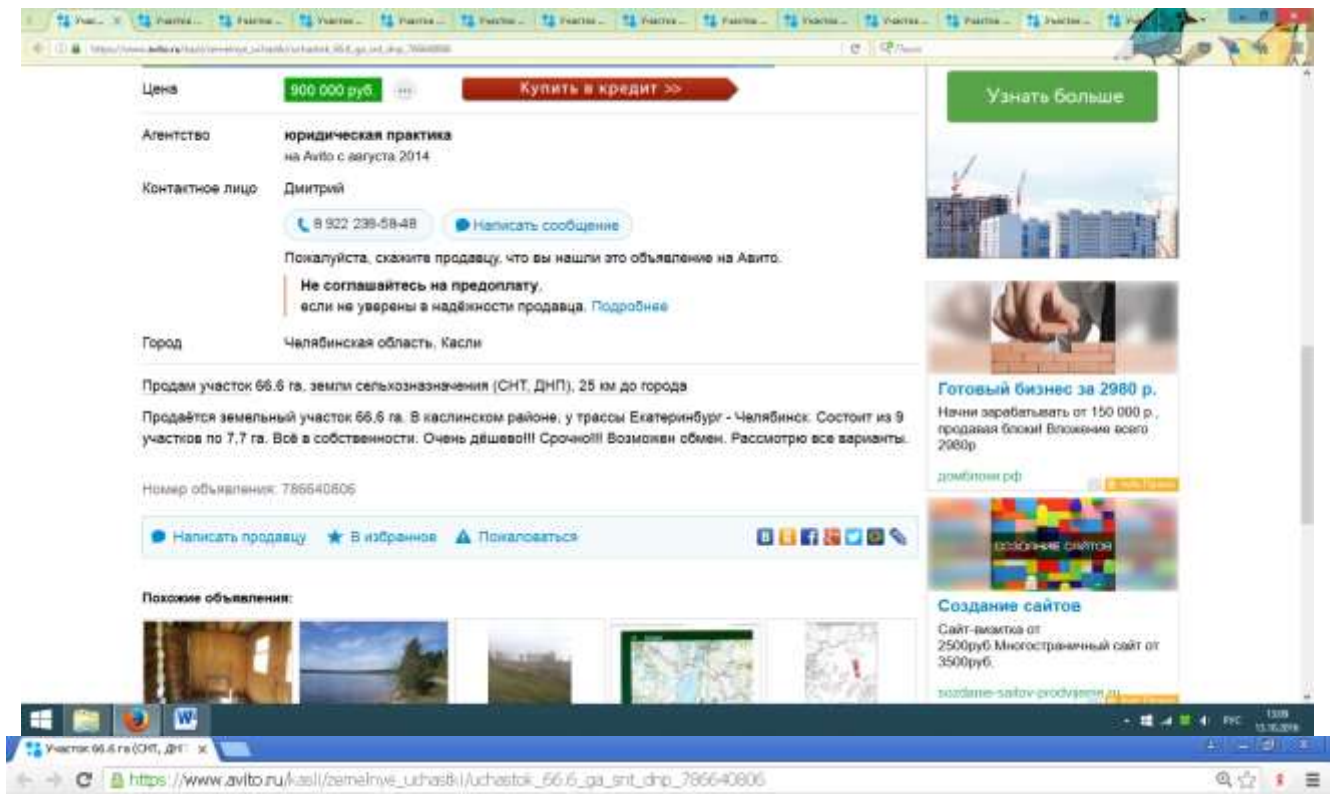
Готовый бизнес за 2980 р.
Начни зарабатывать от 150 000 р., продавая блины! Вложения всего 2980р
[Подробнее](#)

Фальцепрокатный станок
Станок для производства фальцевой кровли, от производителя.
[Подробнее](#)



https://www.avito.ru/chebarkul/zemelnye_uchastki/uchastok_5.1_ga_snt_dnp_847743539





Участок 31.6 га (СНТ, ДНП)
Размещено 20 сентября в 18:30 ✖ Редактировать, закрыть, удалить объявление

Просмотров: всего 617, сегодня 2

Продайте участок быстрее!
Привлечь внимание
Сделать VIP-объявлением
Выделить объявление
Поднять объявление в поиске

Хотите большего?
Применить пакет услуг

Миллионы пользователей ждут ваших предложений

Цена 490 000 руб. Купить в кредит >>>

Агентство не Агентство
на Avito с февраля 2016

Контактное лицо Дмитрий
8 922 616-00-61 Написать сообщение

Пожалуйста, скажите продавцу, что вы нашли это объявление на Avito.
Не соглашайтесь на предоплату, если не уверены в надежности продавца. Подробнее

Город Челябинская область, Нязепетровск
Адрес д. Межавая

Продам участок 31.6 га. земли с/х назначения (СНТ, ДНП), 30 км до города
Продам земельный участок 31.6Га(3160соток), состоит из двух участков 23,7Га и 7,9Га.
Участок с элентричеством, примыкает к дороге, граничит с д.Межавая.
Между участками протекает небольшая река-ручей от родника, где можно организовать собственный пруд с постоянно обновляемой водой (ручей впадает в реку Арганча, там водится карпюс).
Расположен на границе Челябинской, Свердловской обл. (до границы 2км) и р. Башкортостан(до границы 3км)
30 км до г.Нязепетровск, 31км до г.Михайловск(148км до ЕКАД).
Участок подходит под ведение фермерского хозяйства, коттеджное, дачное строительство, родовое поместье или строительство ТурБазы.
Категория - земли сельскохозяйственного назначения.
При желании возможен перевод в другую категорию земли - ИЖС(т.е. граничит с населенным пунктом) и др.
Собственник!!! Не агентство!!! Чистая продажа! Документы готовы. Цена 490 000р.

Номер объявления: 762290767

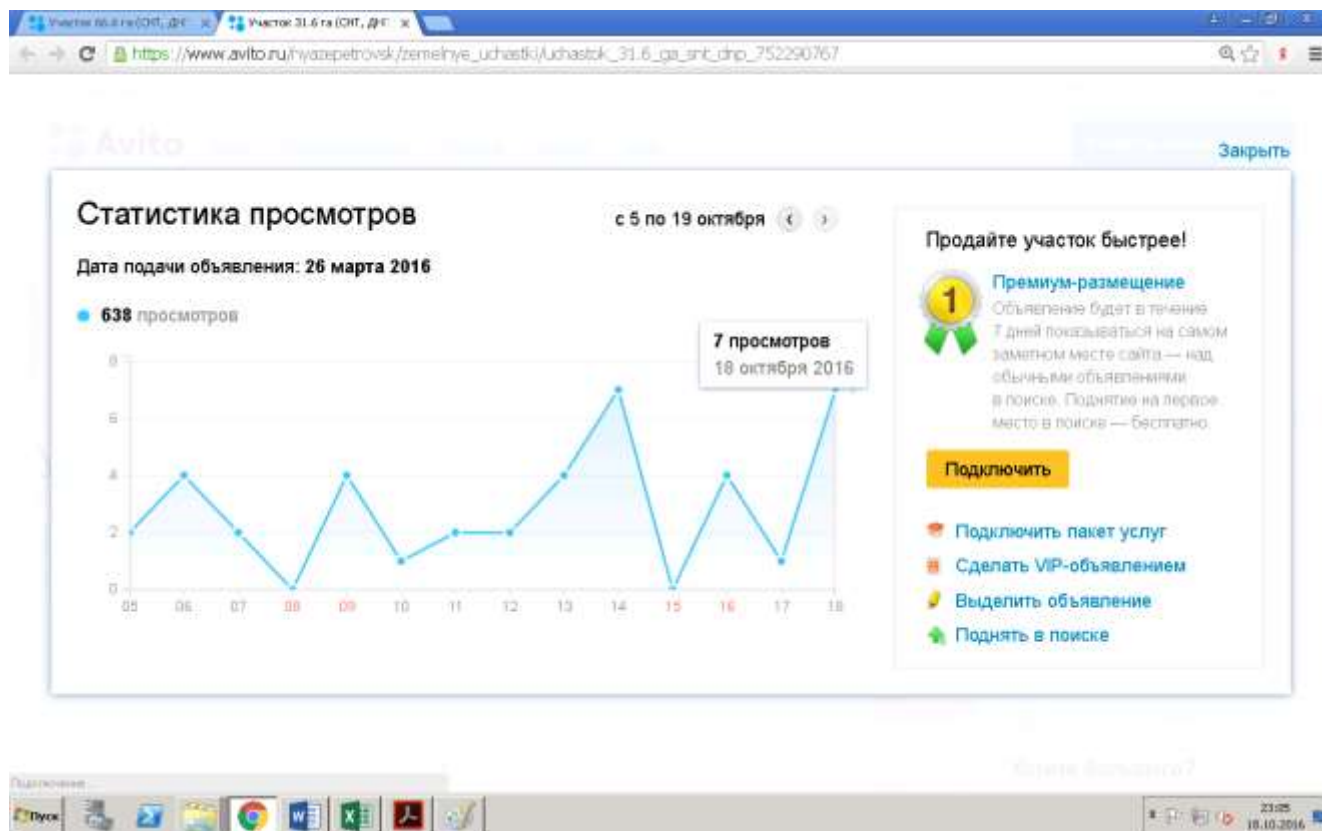
предложениями

Avito

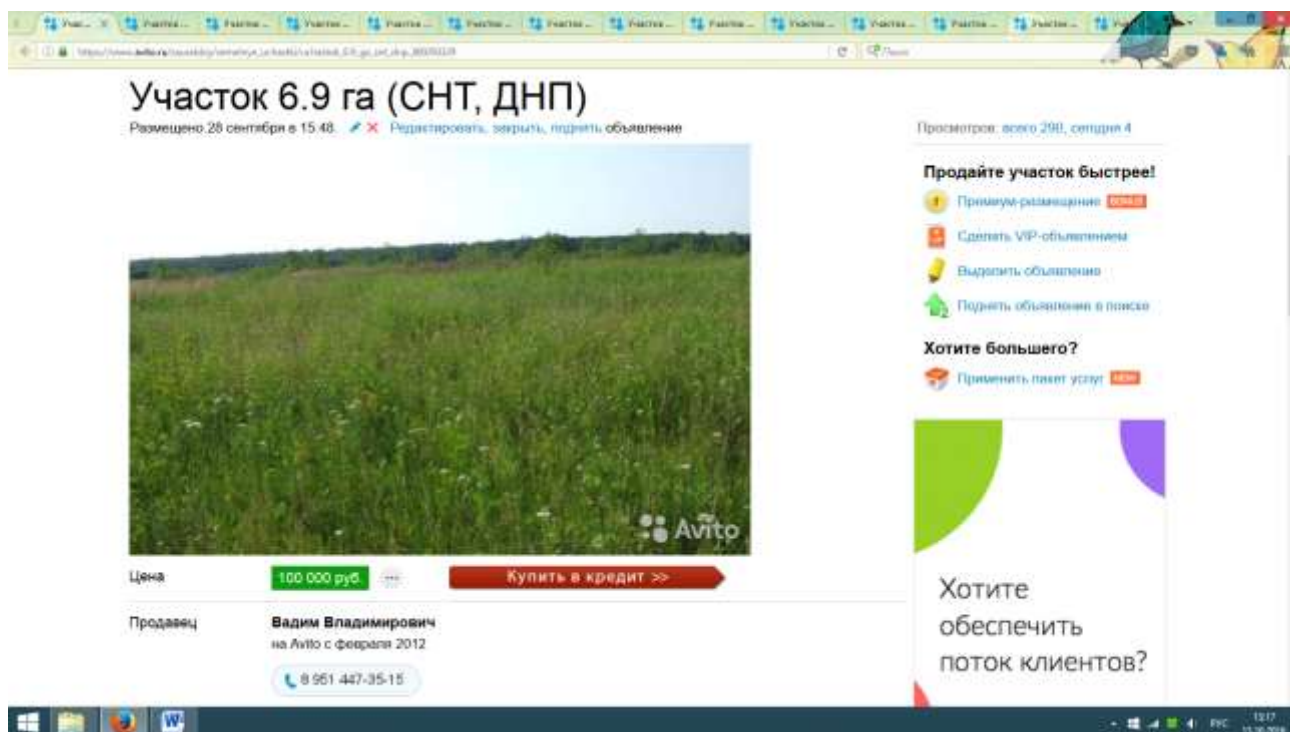
Спутниковый интернет
Быстрый Спутниковый Интернет, Безлимит от 300 руб. Провайдер Lansat
www.lansat.ru

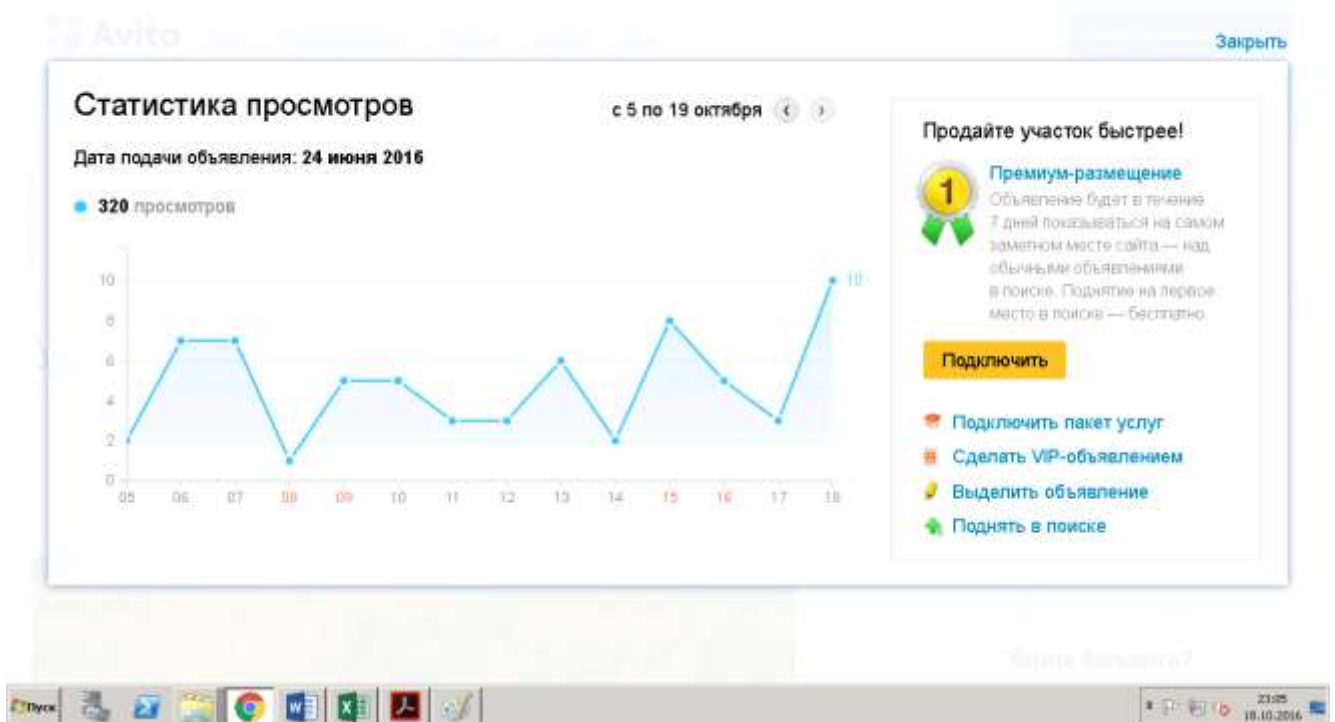
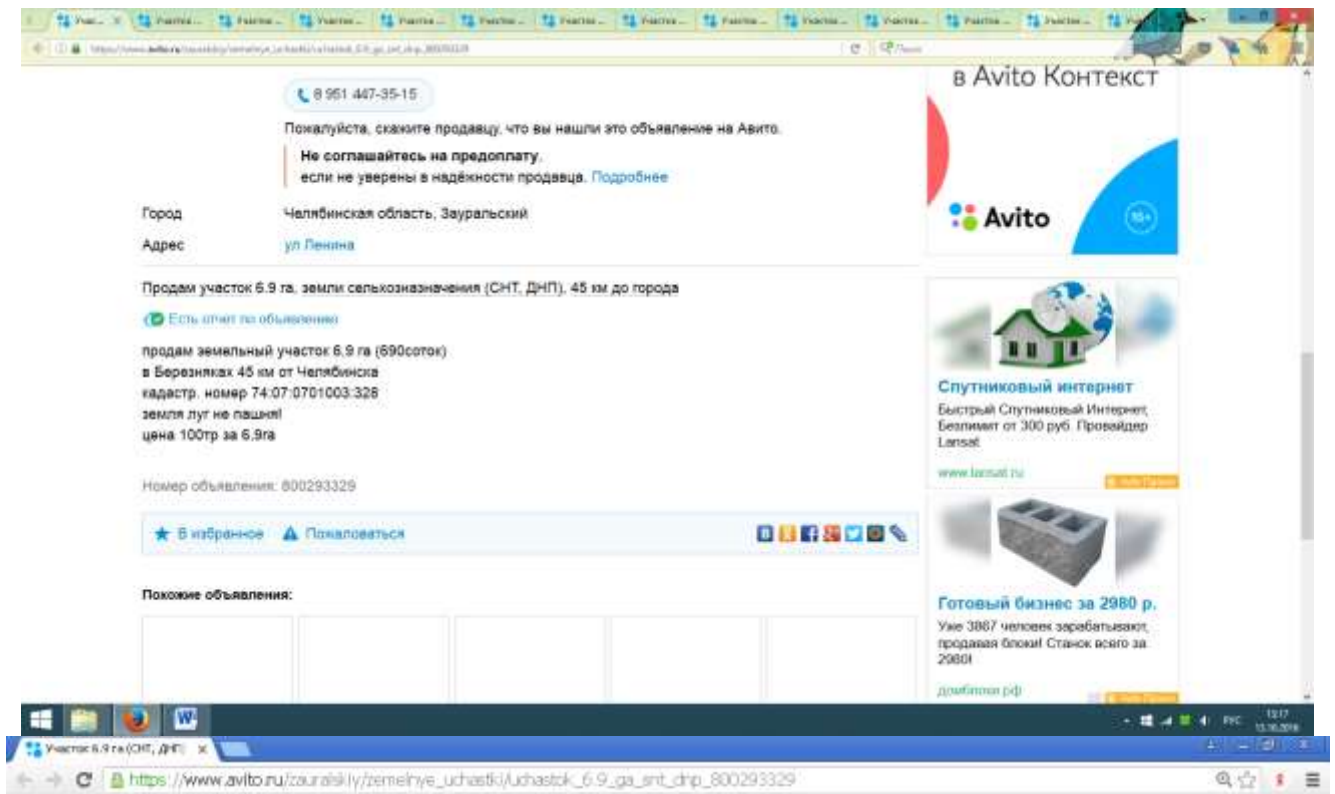
БЫЛИ В ДТП?
в 2013г - 2014г?

Получи от 10368р. завтра!
Заплатим Вам за каждое ДТП в 2013г-2014г! Узнай сколько получишь ты!
www.zaplatimzadtp.ru



https://www.avito.ru/nyazepetrovsk/zemelnye_uchastki/uchastok_31.6_ga_snt_dnp_752290767





Участок 14 га (СНТ, ДНП)

Размещено 23 сентября в 14:13. ✎ Редактировать, закрыть, подлить объявление

Просмотров: всего 1084, сегодня 2

Продайте участок быстрее!

- Принимать размещение **5000 руб**
- Создать VIP-объявление
- Выделить объявление
- Поднять объявление в поиске

Хотите большего?

Принимать платит услуг **14000 руб**

Кредитная карта Тинькофф Платинум

Tinkoff Bank PLATINUM

До 300 000 руб

Цена **230 000 руб** **Купить в кредит >>**

Агентство **Евгений**
на Авито с июля 2012

Контактное лицо: Собственник

8 950 725-55-39 [Написать сообщение](#)

Пожалуйста, скажите продавцу, что вы нашли это объявление на Авито.

Не соглашайтесь на предоплату,
если не уверены в надёжности продавца. [Подробнее](#)

Город Челябинск

Адрес **ЧУБАРЫ**

Продам участок 14 га, земли сельхозназначения (СНТ, ДНП), 30 км до города

продам земельный участок 14га (200тр) Торг. Обмен
зеленка (Собственник)
отличное место для ведения фермерства участок находится в 30км от челябинска в сторону кременкуль за
большими харпушами напротив деревни Чубары рядом проходит элентричество. . Озеро Большой медиак 2км

Номер объявления: 298035709

[Написать продавцу](#) [★ В избранное](#) [⚠ Пожаловаться](#)

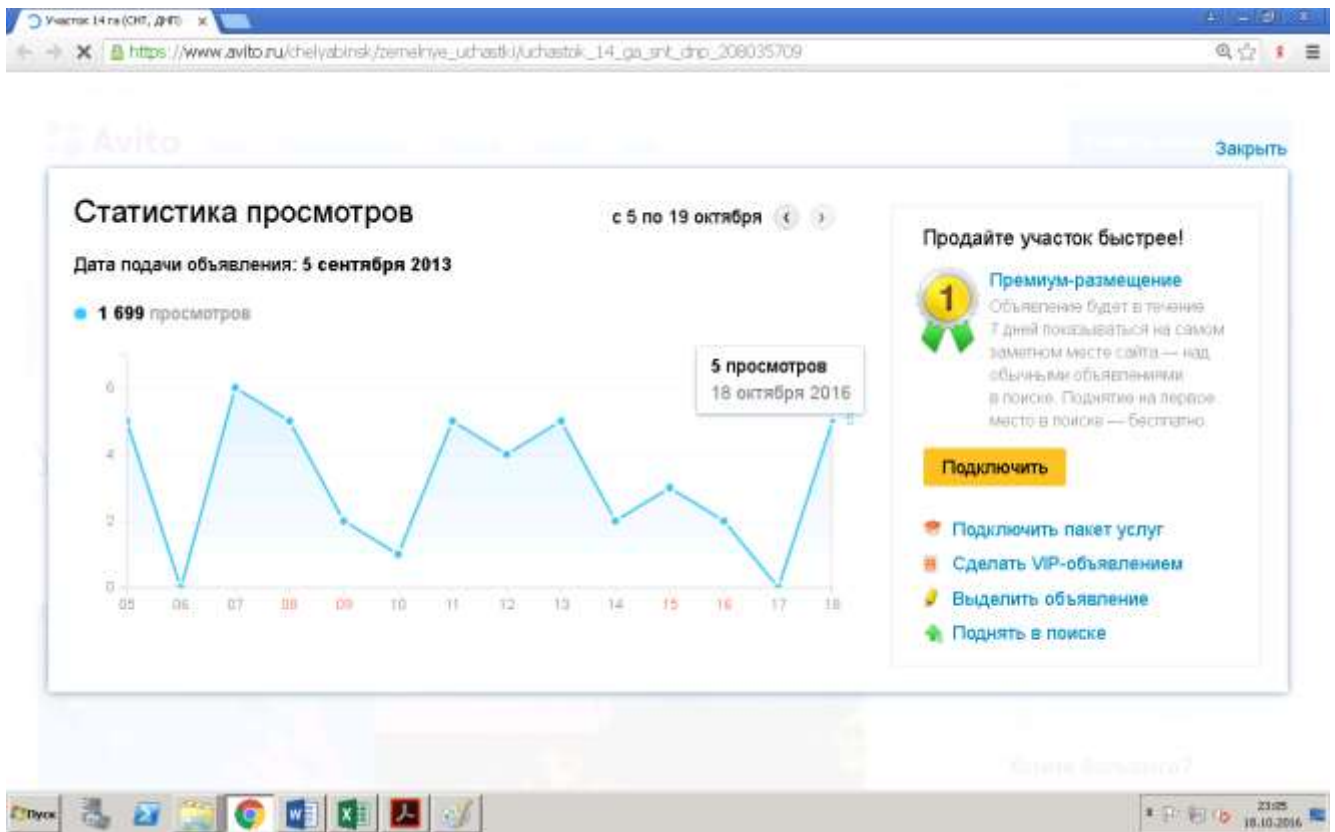
Похожие объявления:

Пилка Scholl за 650 р !
Распродажа пилки scholl. Оригинал.
Быстрая доставка по РФ. Спешите!

[scholl-prodakt.ru](#)

Пилка Scholl за 650 р !
Оригинальная роликовая пилка.
Быстрая доставка по России. Успей
купить!

[scholl-oreginal.ru](#)



https://www.avito.ru/chelyabinsk/zemelnye_uchastki/uchastok_14_ga_snt_dnp_208035709

Участок 33.6 га (СНТ, ДНП)

Размещено 22 сентября в 23:56. ✎ Редактировать, ✖ закрыть, 📄 получить объявление

Просмотров: всего 1786, страница 4

Продайте участок быстрее!

1 Премиум-размещение **СНТ**

- Сделать VIP-объявлением
- Выделить объявление
- Поднять объявление в поиске

Хотите большего?

Применить пакет услуг **СНТ**

Domofond.ru

Найдите свое идеальное жилье в одной из тысяч новостроек России

Начать поиск

Цена **500 000 руб.** **Купить в кредит >>**

Цена: 500 000 руб. Купить в кредит >>

Агентство: Алексей
на Avito с июня 2013.
8 351-814-88-88. Написать сообщение

Пожалуйста, скажите продавцу, что вы нашли это объявление на Авито.
Не соглашайтесь на предоплату, если не уверены в надёжности продавца. Подробнее

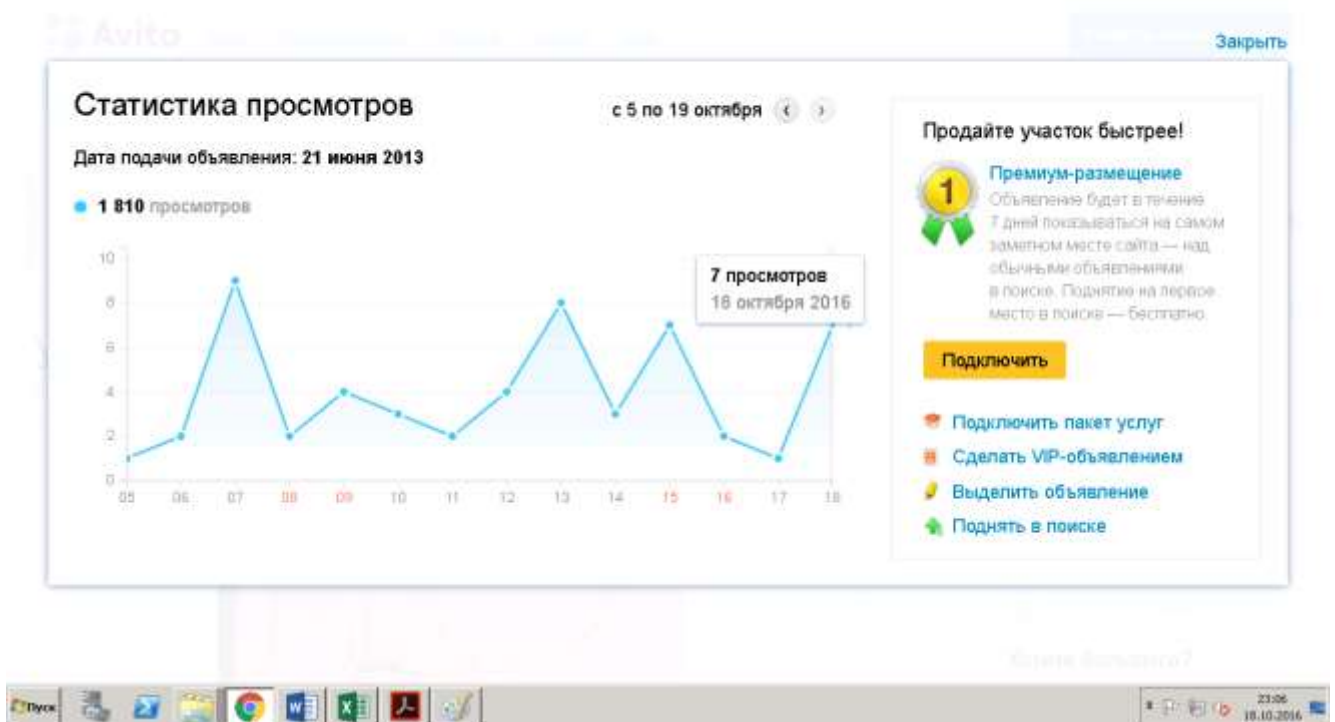
Город: Челябинск
Адрес: сугояк

Продам участок 33.6 га, земли сельхозназначения (СНТ, ДНП), Курганское шоссе, 60 км
33.6 га между озер рядом с селом Сугояк в 85 км от Челябинска Южной стороной участок примыкает к озеру Каменное, с северной стороны 120 метров от озера Островное, с запада 2 км до озера Актюбинское, а с восточной 1 км до озера Сугояк. Идеально подойдет для дома охотника и рыбака. Также можно использовать для фермерского хозяйства или и того и другого. Варианты обмена на строительные материалы, спецтехнику.

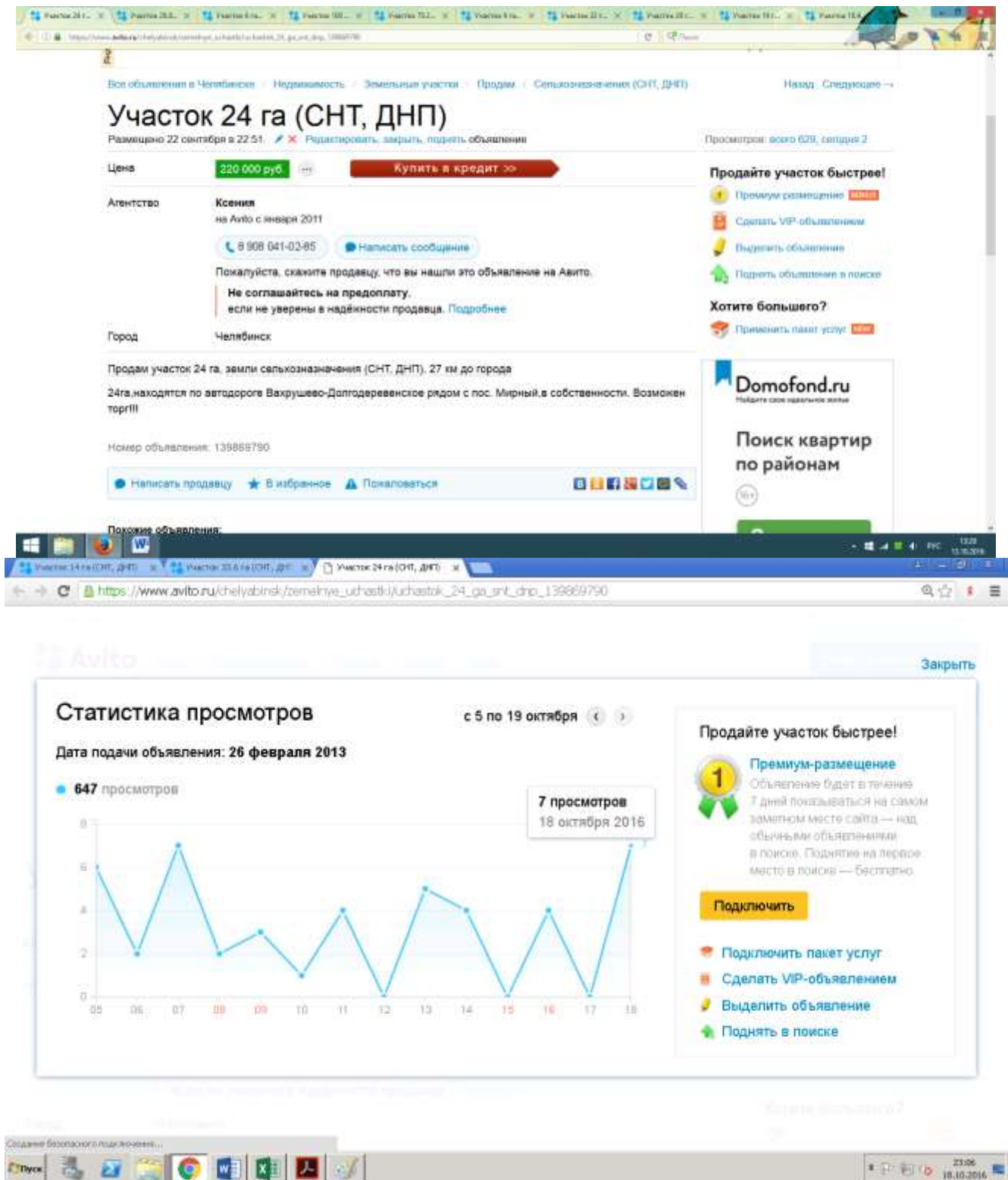
Номер объявления: 181720650

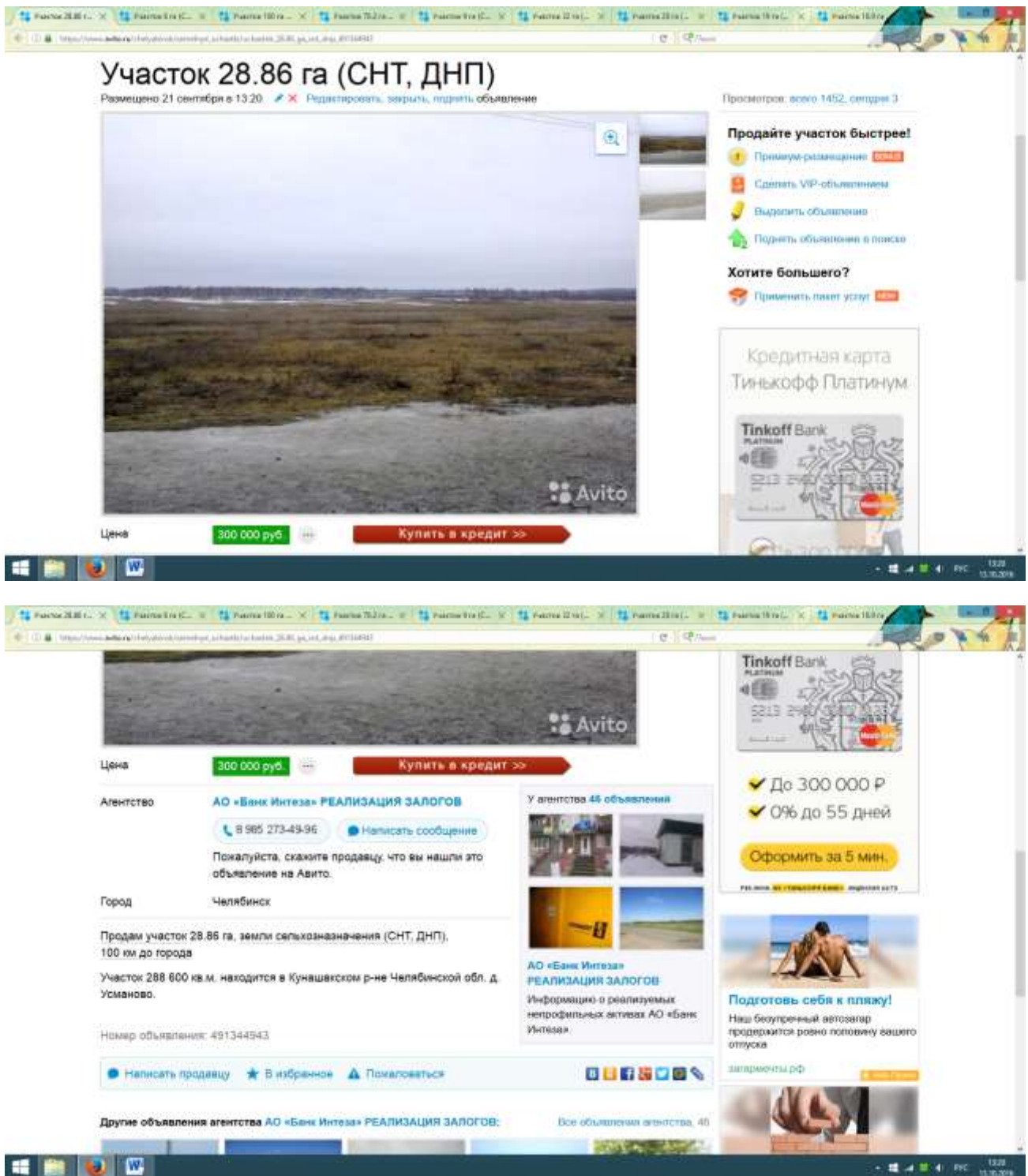
Написать продавцу В избранное Пожаловаться

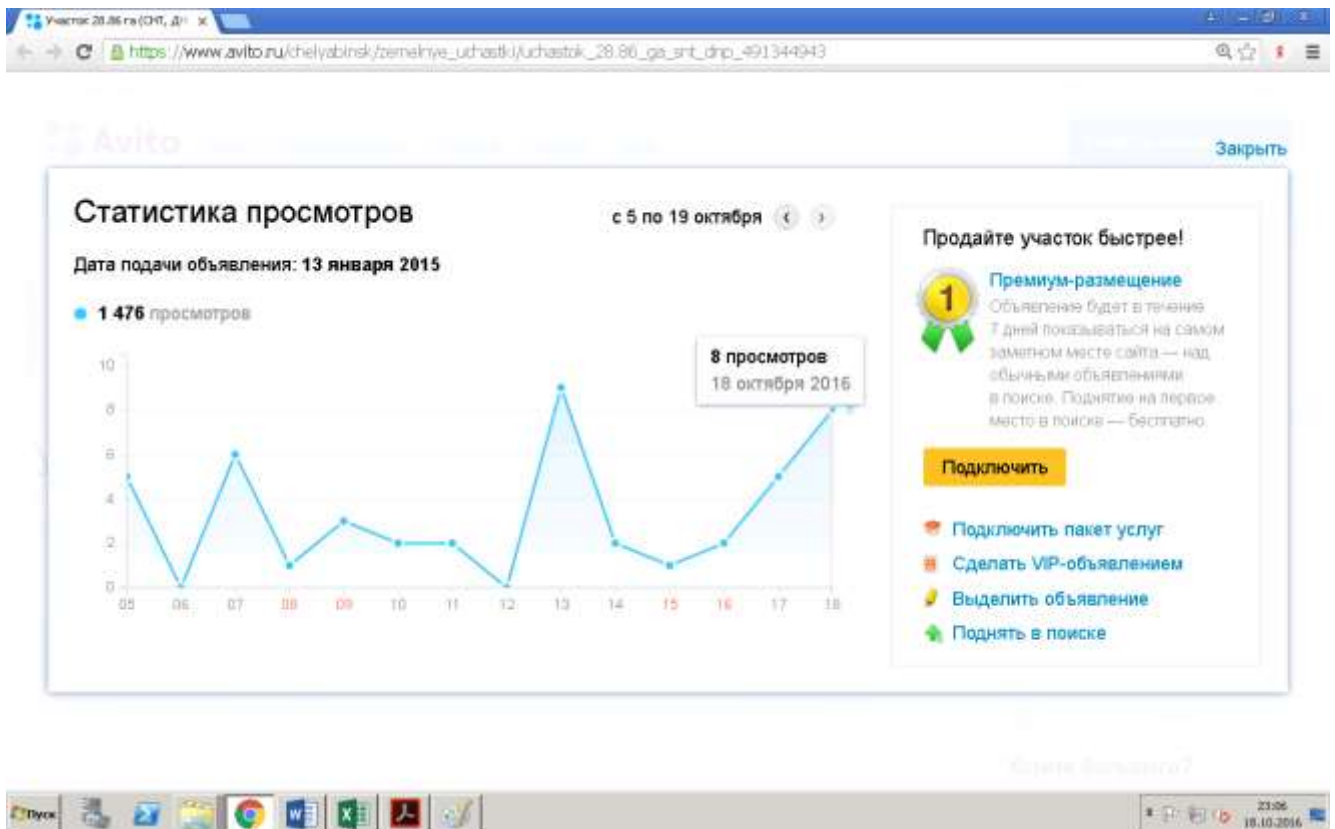
Похожие объявления:



https://www.avito.ru/chelyabinsk/zemelnye_uchastki/uchastok_33.6_ga_snt_dnp_181720650







https://www.avito.ru/chelyabinsk/zemelnye_uchastki/uchastok_28.86_ga_snt_dnp_491344943

Всё объявления в Челябинске / Недвижимость / Земельные участки / Продам / Сельскохозяйственные (СНТ, ДНП)

Участок 100 га (СНТ, ДНП)

Размещено 19 сентября в 12:01. ✎ Редактировать, закрыть, поднять объявление

Просмотры: всего 511, сегодня 2

Цена: 1 000 000 руб. Купить в кредит >>

Продавец: Михаил
на Avito с июня 2011

8 912 779-12-22 Написать сообщение

Пожалуйста, скажите продавцу, что вы нашли это объявление на Avito.

Не соглашайтесь на предоплату, если не уверены в надёжности продавца. Подробнее

Город: Челябинск

Продам участок 100 га. земли сельскохозяйственного назначения (СНТ, ДНП). Свердловский тракт, 160 км

Продаю 10 участков сельскохозяйственного назначения площадью от 11 до 150 га. всего 545 га. Земля находится в Нязепетровском районе, южнее деревни Ситцева. Используется для сельскохозяйственного производства. В 2015 году была засеяна зерно-бобовой смесью семян на сено. Цена продажи договорная

Номер объявления: 457751036

Написать продавцу В избранное Пожаловаться

Продайте участок быстрее!

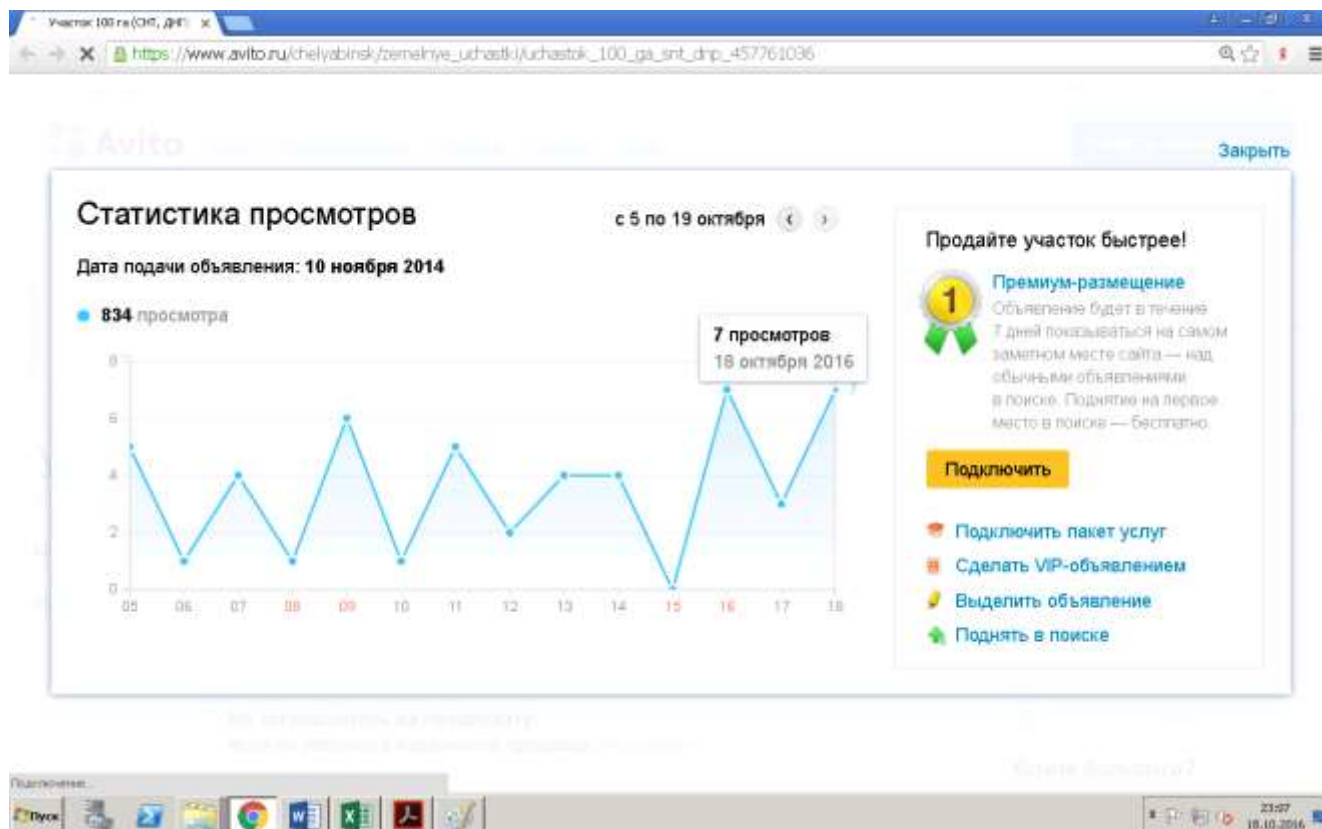
- Премии-размещение **БОНУС**
- Сделать VIP-объявлением
- Выделить объявление
- Поднять объявление в поиске

Хотите большего?

- Применить пакет услуг **БОНУС**

Тинькофф Банк

Tinkoff Bank
ПЛАСТИК



https://www.avito.ru/chelyabinsk/zemelnye_uchastki/uchastok_100_ga_snt_dnp_457761036

Участок 70.2 га (СНТ, ДНП)

Размещено 19 сентября в 06:27. ✖ Редактировать, закрыть, поднять объявление

Просмотров: всего 211, сегодня 2

Цена 850 000 руб. **Купить в кредит >>**

Продавец Вячеслав
на Avito с августа 2014
8 904 976-57-83 [Написать сообщение](#)

Пожалуйста, скажите продавцу, что вы нашли это объявление на Avito.
Не соглашайтесь на предоплату, если не уверены в надёжности продавца. [Подробнее](#)

Город Челябинская область, Магнитогорск

Продам участок 70.2 га, земли сельскохозяйственного назначения (СНТ, ДНП), 15 км до города.
Продам участок 70.2 Га. 12 Га - сенокос, 58 Га - пахотные земли. Участки отмежеваны, имеется зеленка.
Расположения: 6 км юго-западнее поселка Славский. Возможен перевод земли в категорию ИЖС. Торг уместен.

Номер объявления: 606964893

[Написать продавцу](#) [В избранное](#) [Пожаловаться](#)

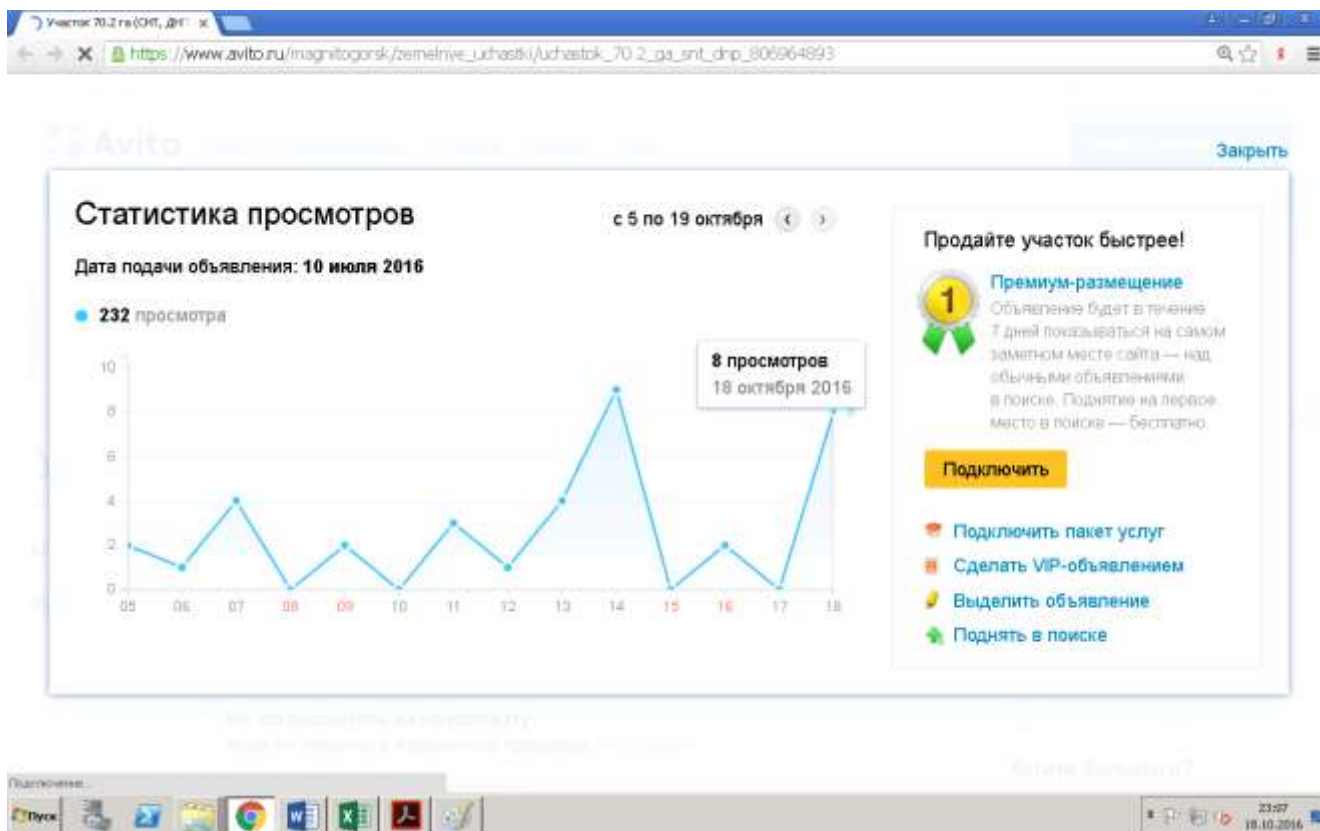
Продайте участок быстрее!

- Премиум-размещение **НОВАЯ**
- Сделать VIP-объявлением
- Выделить объявление
- Поднять объявление в поиске

Хотите большего?

[Применить пакет услуг](#) **НОВАЯ**

Тинькофф Банк
Кредитная карта Тинькофф Platinum



https://www.avito.ru/magnitogorsk/zemelnye_uchastki/uchastok_70.2_ga_snt_dnp_806964893

Участок 9 га (СНТ, ДНП)

Размещено 16 сентября в 22:47

Цена: 99 000 руб.

Продавец: ольга на Avito с марта 2015

Город: Челябинская область, Чебаркуль

Адрес: Травники-Щапино

Продам участок 9 га, земли с/х назначения (СНТ, ДНП), 60 км до города

Земельный участок сельскохозяйственного назначения. Площадью - 90898 кв.м. С одной стороны участок граничит с асфальтированной дорогой В 900 метров от д.Щапино и 1500 метров до с.Травники. Участок в хорошем состоянии. Каждый год обрабатывается. Свидетельство о Гос. регистрации права имеется. Рассмотрю все варианты продажи-обмена. Цена ниже Кадастровой стоимости этого участка. СОБСТВЕННИК!!!

Номер объявления: 838339577

Продайте участок быстрее!

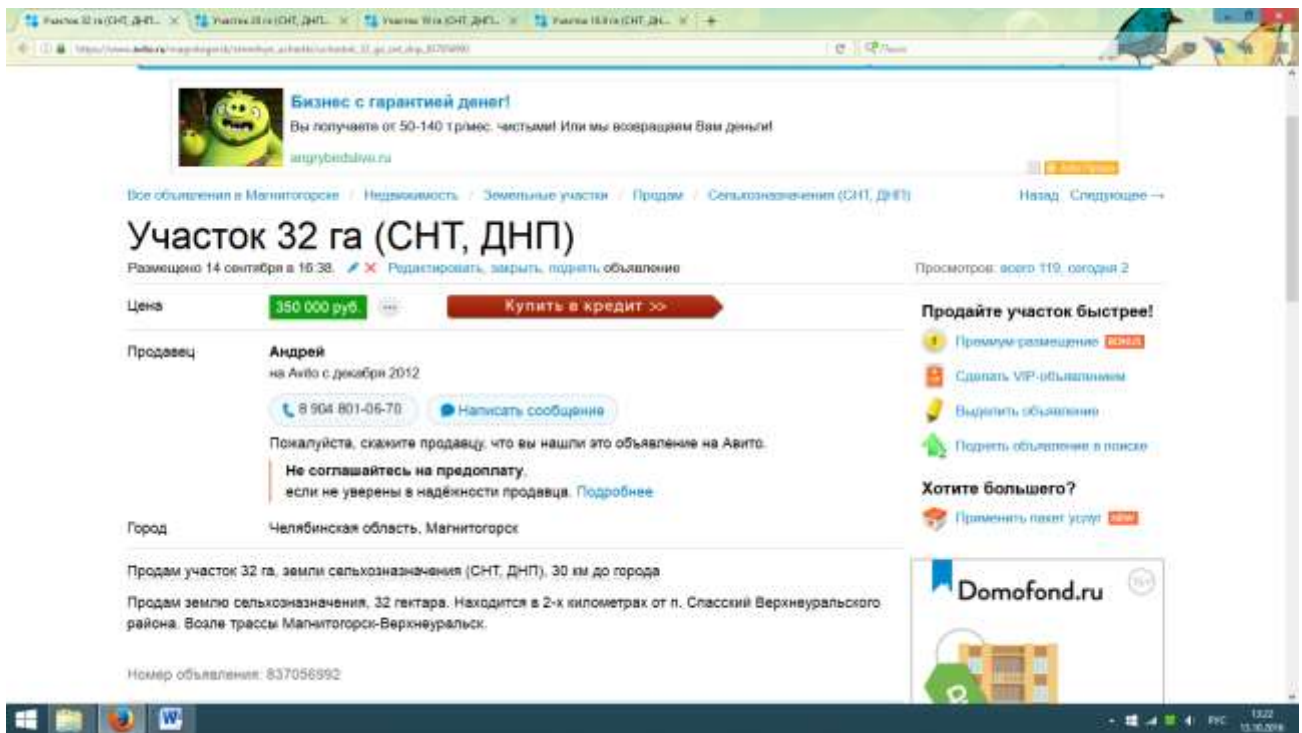
- Премиум-размещение
- Сделать VIP-объявлением
- Выделить объявление
- Поднять объявление в поиске

Хотите большего?

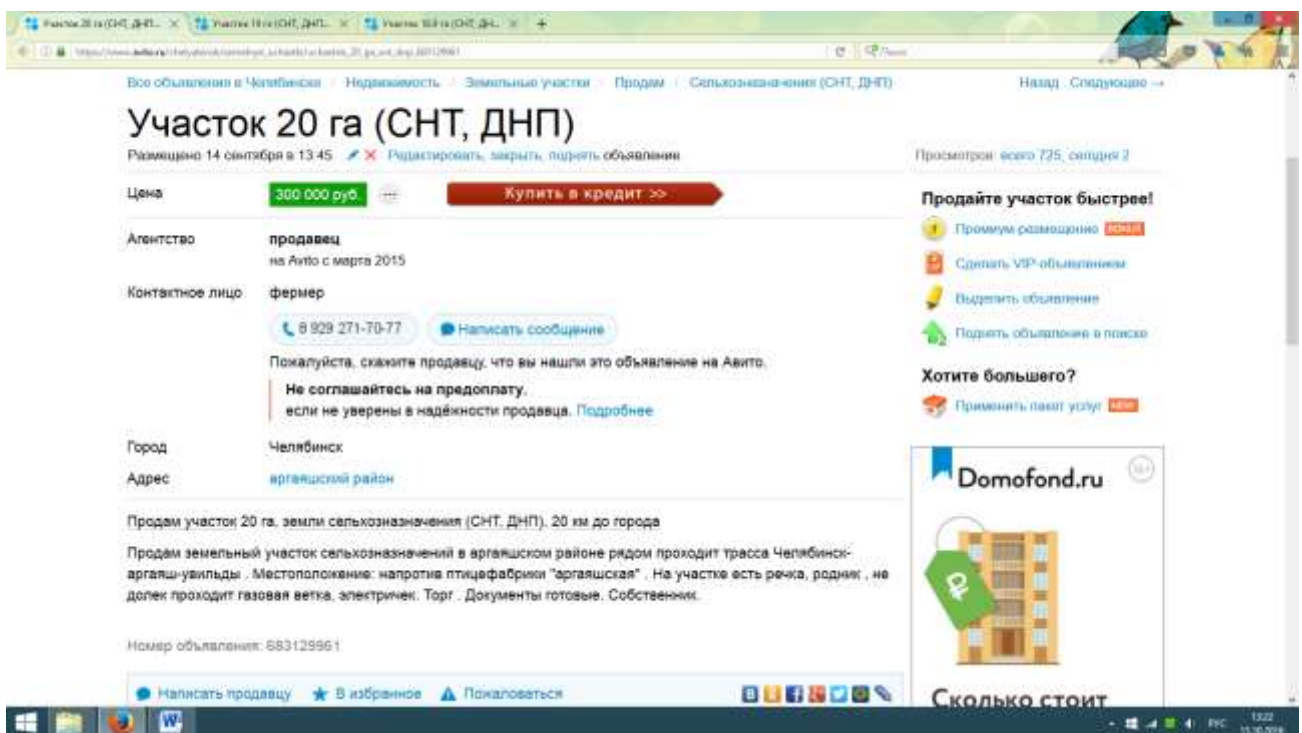
Применить пакет услуг

Чтобы не тянуть с покупкой

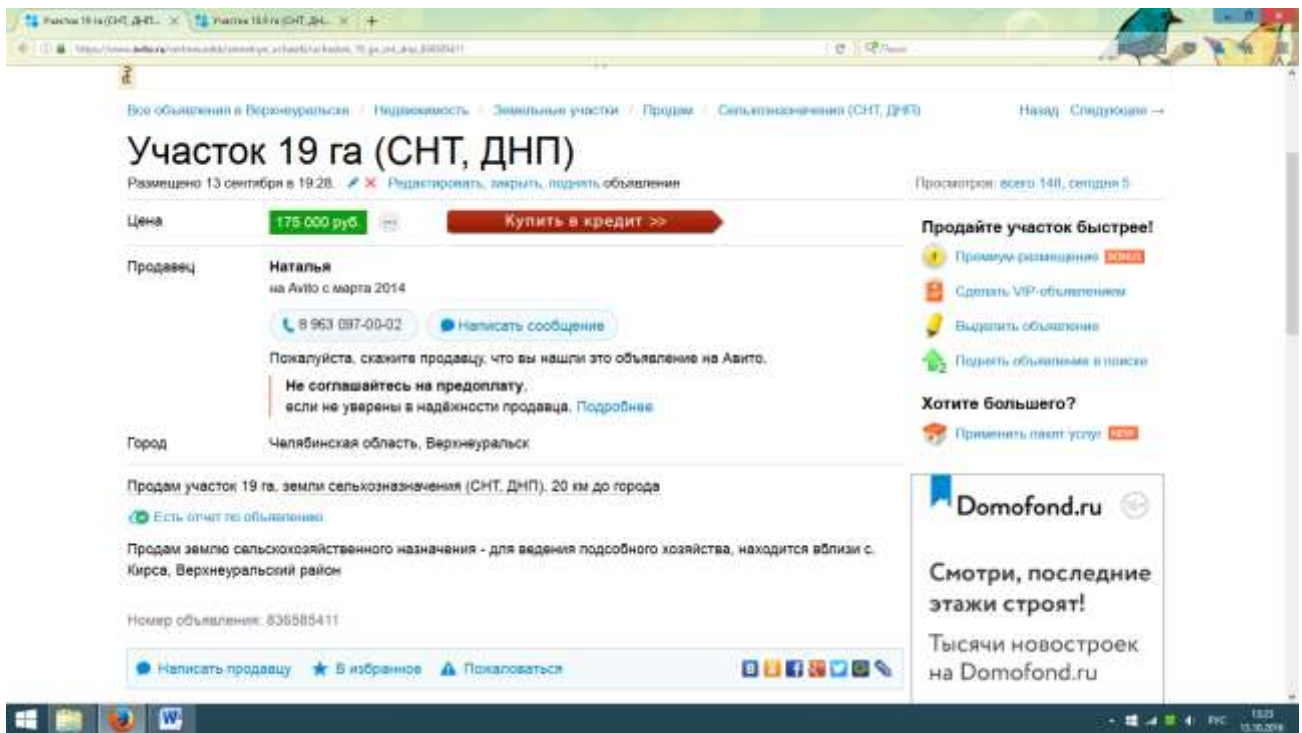
https://www.avito.ru/chebarkul/zemelnye_uchastki/uchastok_9_ga_snt_dnp_838339577



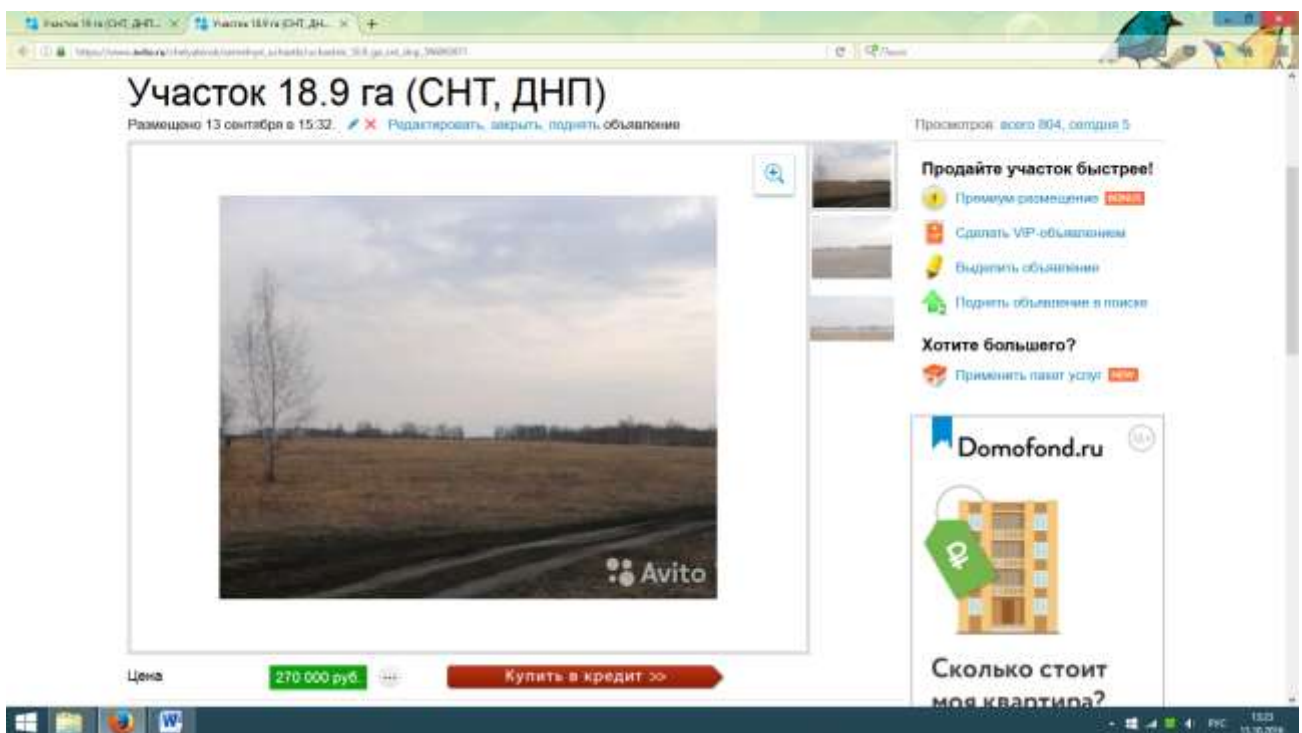
https://www.avito.ru/magnitogorsk/zemelnye_uchastki/uchastok_32_ga_snt_dnp_837056992



https://www.avito.ru/chelyabinsk/zemelnye_uchastki/uchastok_20_ga_snt_dnp_683129961



https://www.avito.ru/verhneuralsk/zemelnye_uchastki/uchastok_19_ga_snt_dnp_836585411



Цена: **270 000 руб.** [Купить в кредит >>](#)

Агентство: **Руспан**
на Авто с декабря 2012

Контактное лицо: **Ильдус**
[9 912 895-58-31](#) [Написать сообщение](#)

Пожалуйста, скажите продавцу, что вы нашли это объявление на Авито.
Не соглашайтесь на предоплату,
если не уверены в надежности продавца. [Подробнее](#)

Город: **Челябинск**

Продам участок 18.9 га. земли сельхозназначения (СНТ, ДНП), Курганское шоссе. 55 км
Продам земельный участок сельхозназначения. На землю имеется свидетельство о гос. регистрации права.
Рядом с участком находится озеро.
Месторасположение: Челябинская область, Красноармейский р-н, поселок Барсенева.
Примерно 55 км от города Челябинск
Возможен торг.

Номер объявления: 596093971

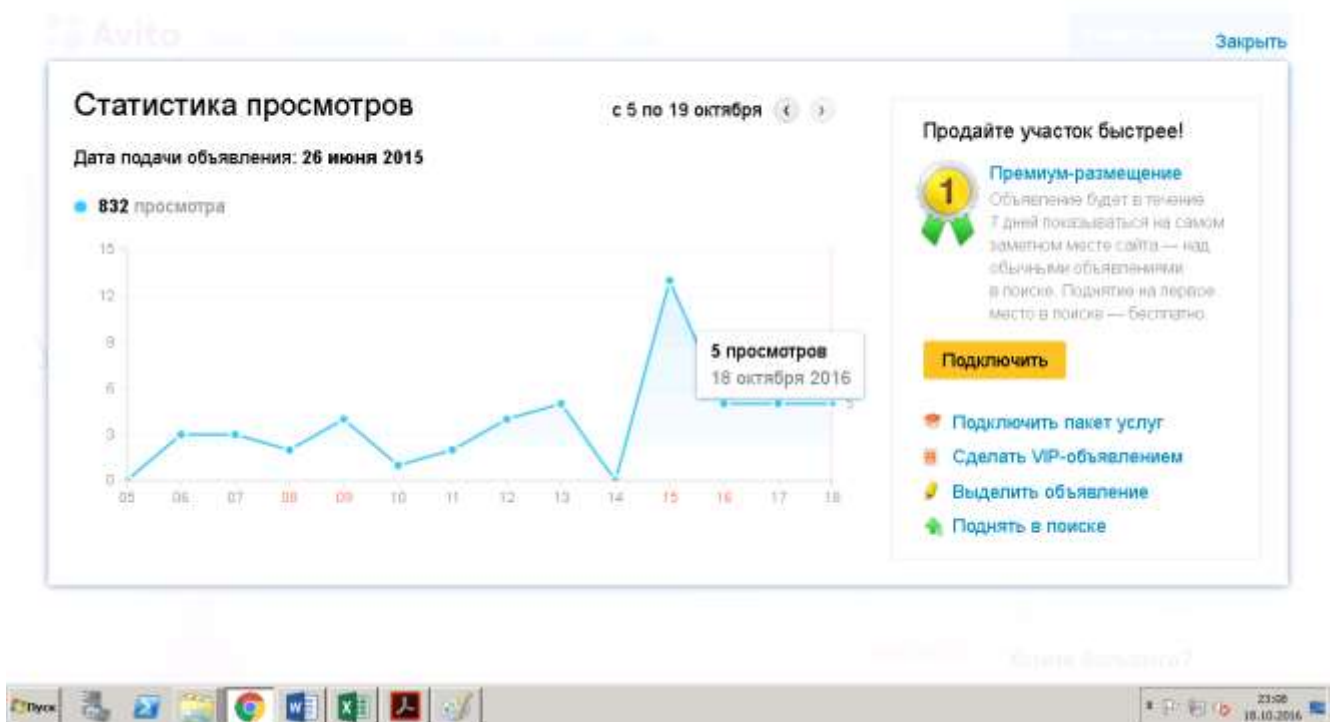
[Написать продавцу](#) [В избранное](#) [Пожаловаться](#)

Похожие объявления:

Сколько стоит моя квартира?
Быстрая онлайн-оценка
[Узнать](#)

Доставка щебня, песка...
Парк самосвалов (от 5т. до 35т.)
более 30-ти машин. Все карьеры города
[instagenerator.ru](#)

Строительство домов!
Профессиональное строительство домов под ключ! С гарантией!
[www.domstroy-opsk.ru](#)



https://www.avito.ru/chelyabinsk/zemelnye_uchastki/uchastok_18.9_ga_snt_dnp_596093971

Копии страниц справочников, использованных в расчетах

Приволжский центр
методического и информационного
обеспечения оценки

СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА
НЕДВИЖИМОСТИ - 2016ТОМ III
ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ

Издание четвертое
Актуализированное
и расширенное

Таблицы
Графики
Гистограммы

Нижний Новгород 2016

Матрицы коэффициентов

Таблица 52
Земельные участки под индустриальную застройку

Площадь, га	аналог				
	<1	1-2,5	2,5-5	5-10	≥10
объект оценки					
<1	1,00	1,06	1,14	1,22	1,25
1-2,5	0,95	1,00	1,08	1,15	1,18
2,5-5	0,88	0,93	1,00	1,07	1,10
5-10	0,82	0,87	0,93	1,00	1,03
≥10	0,80	0,84	0,91	0,97	1,00

Таблица 53
Земельные участки под офисно-торговую застройку

Площадь, га	аналог				
	<0,1	0,1-0,5	0,5-1,0	1,0-3,0	≥3
объект оценки					
<0,1	1,00	1,11	1,21	1,33	1,38
0,1-0,5	0,90	1,00	1,09	1,20	1,24
0,5-1,0	0,83	0,92	1,00	1,10	1,14
1,0-3,0	0,75	0,84	0,91	1,00	1,04
≥3	0,73	0,81	0,88	0,96	1,00

Таблица 54
Земельные участки сельскохозяйственного назначения

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

Таблица 55
Земельные участки под ИЖС

Площадь, га	аналог			
	<0,5	0,5-1,5	1,5-5	≥5
объект оценки				
<0,5	1,00	1,06	1,18	1,23
0,5-1,5	0,94	1,00	1,11	1,15
1,5-5	0,85	0,90	1,00	1,04
≥5	0,81	0,87	0,96	1,00

176

Таблица 56

Земельные участки под ИЖС

Площадь, кв.м	аналог				
	<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	≥10000
объект оценки					
<1500	1,00	1,06	1,16	1,26	1,30
1500-3000	0,95	1,00	1,10	1,19	1,23
3000-6000	0,86	0,91	1,00	1,08	1,12
6000-10000	0,79	0,84	0,92	1,00	1,03
≥10000	0,77	0,81	0,89	0,97	1,00

Таблица 57

Земельные участки под объекты рекреации

Площадь, га	аналог			
	<1	1-3	3-10	≥10
объект оценки				
<1	1,00	1,06	1,18	1,23
1-3	0,94	1,00	1,11	1,15
3-10	0,85	0,90	1,00	1,04
≥10	0,81	0,87	0,96	1,00

Таблица 58

Земельные участки под объекты придорожного сервиса

Площадь, га	аналог				
	<1	1-2,5	2,5-5	5-10	≥10
объект оценки					
<1	1,00	1,06	1,15	1,23	1,27
1-2,5	0,94	1,00	1,08	1,16	1,20
2,5-5	0,87	0,92	1,00	1,07	1,11
5-10	0,81	0,86	0,93	1,00	1,03
≥10	0,79	0,84	0,90	0,97	1,00

177

9.1.2. Неактивный рынок

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

Таблица 79

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	18,6%	17,9%	19,4%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	16,0%	15,4%	16,6%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	23,1%	22,2%	24,1%
4.1. Земельные участки под МЖС	16,5%	15,8%	17,2%
4.2. Земельные участки под ИЖС	14,8%	14,1%	15,5%
5. Земельные участки под объекты рекреации	21,2%	20,2%	22,1%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	18,0%	17,3%	18,7%

292

Границы расширенного интервала значений скидки на торг

Таблица 80

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	18,6%	12,2%	25,1%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	16,0%	10,6%	21,5%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	23,1%	15,5%	30,8%
4.1. Земельные участки под ИЖС	16,5%	11,0%	22,0%
4.2. Земельные участки под ИЖС	14,8%	9,7%	19,9%
5. Земельные участки под объекты рекреации	21,2%	14,1%	28,2%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	18,0%	11,9%	24,1%

293

11.3. Копии правоустанавливающих и правоподтверждающих документов

**Арбитражный суд Челябинской области
ОПРЕДЕЛЕНИЕ**

г. Челябинск

06 октября 2016 г.

Дело №А76-17627/2012

Резолютивная часть определения объявлена 05 октября 2016 г.

Определение в полном объеме изготовлено 06 октября 2016 г.

Судья Арбитражного суда Челябинской области Хаванцев А.А. при ведении протокола судебного заседания секретарем судебного заседания Семейкиной К.В, рассмотрев в рамках дела о банкротстве должника – общества с ограниченной ответственностью «Рассвет-Агро», с. Староалейское, Алтайский край (ОГРН 1097424000981, ИНН 7424027545) заявление акционерного общества «Российский сельскохозяйственный банк», г. Москва (ОГРН 1027700342890), о включении требований в размере 18 959 600 руб. 33 коп. в реестр требований кредиторов должника,

при участии в судебном заседании:

представителя кредитора АО «Россельхозбанк»: Пелих К.Г., по доверенности;

представителя конкурсного управляющего: Государева Д.М., по доверенности.

УСТАНОВИЛ:

определением Арбитражного суда Челябинской области от 10.10.2012 возбуждено производство по делу о банкротстве общества с ограниченной ответственностью «Рассвет-Агро» (далее- ООО «Рассвет-Агро», должник).

Определением Арбитражного суда Челябинской области от 10.04.2013 в отношении должника введена процедура, применяемая в деле о банкротстве – наблюдение, временным управляющим должника утвержден Рудаков Константин Рафкатович, являющийся членом Саморегулируемой организации арбитражных управляющих - Некоммерческое партнерство «Сибирская гильдия антикризисных управляющих».

Решением Арбитражного суда Челябинской области от 21.08.2013 общество с ограниченной ответственностью «Рассвет-Агро» признано банкротом, в отношении его имущества введена процедура, применяемая в деле о банкротстве - конкурсное производство сроком на шесть месяцев, утвержден конкурсный управляющий – Рудаков Константин Рафкатович, являющийся членом Саморегулируемой организации арбитражных управляющих - Некоммерческое партнерство «Сибирская гильдия антикризисных управляющих».

Публикация сведений о введении в отношении должника процедуры конкурсного производства и утверждении конкурсного управляющего дана в газете «Коммерсантъ» № 157 от 31.08.2013.

27.07.2016 акционерное общество «Российский сельскохозяйственный банк» (далее- АО «Россельхозбанк», кредитор) обратилось в Арбитражный суд Челябинской области с заявлением об установлении в деле о банкротстве требования в размере 18 959 600 руб. 33 коп. как обеспеченного залогом следующего имущества должника:

- Земельный участок площадью 600 600 кв.м. кадастровый номер 74:21:0207003:98, назначение - земли сельскохозяйственного назначения,

месторасположение: Россия, Челябинская область, Увельский район, расположен на расстоянии 1-2 км. в юго-восточном направлении от п. Синий Бор и 1 км. Юго-восточном направлении от оз. Кичигино;

- Земельный участок площадью 1001000 кв.м. кадастровый номер 74:21:0201002:13, назначение - земли сельскохозяйственного назначения, месторасположение: Россия, Челябинская область, Увельский район, расположен на расстоянии 2-3 км. в северо-западном направлении от п. Синий Бор, вдоль автодороги Челябинск-Троицк (74-75 км.);

- Земельный участок площадью 1 632 523 кв.м. кадастровый номер 74:21:0201003:56, назначение - земли сельскохозяйственного назначения, месторасположение - Челябинская область, Увельский район, 4-6 км в северо-западном направлении от п. Синий Бор, вдоль автодороги Челябинск-Троицк (68-71 км);

- Земельный участок площадью 1 552 400 кв.м. кадастровый номер 74:21:0201003:52, назначение - земли сельскохозяйственного назначения, месторасположение: Россия, Челябинская область, Увельский район, расположен на расстоянии 2-3 км. в северо-западном направлении от п. Синий Бор, вдоль автодороги Челябинск-Троицк (74-75 км) (вх. № 26980, требование №7).

Определением Арбитражного суда Челябинской области от 02.08.2016 заявление оставлено без движения. Обстоятельства, послужившие основанием для оставления заявления без движения, были устранены.

Определением Арбитражного суда Челябинской области от 06.09.2016 судебное заседание по рассмотрению заявления АО «Россельхозбанк» назначалось на 05.10.2016.

В судебном заседании кредитор поддержал требование в полном объеме.

Конкурсный управляющий не возражал.

Исследовав и оценив устные объяснения, представленные письменные доказательства, арбитражный суд пришел к выводу о том, что требование кредитора подлежит установлению в деле о банкротстве.

В силу п.1 ст.4 Федерального закона "О несостоятельности (банкротстве)" состав и размер денежных обязательств, требований о выплате выходных пособий и (или) об оплате труда лиц, работающих или работавших по трудовому договору, и обязательных платежей, возникших до принятия арбитражным судом заявления о признании должника банкротом и заявленных после принятия арбитражным судом такого заявления, определяются на дату введения первой процедуры, применяемой в деле о банкротстве.

Пунктом 6 ст.16 Закона о банкротстве установлено, что требования кредиторов включаются в реестр требований кредиторов и исключаются из него арбитражным управляющим или реестродержателем исключительно на основании вступивших в силу судебных актов, устанавливающих их состав и размер, если иное не определено указанным пунктом.

Как усматривается из имеющихся в материалах требования доказательств, между АО «Россельхозбанк» и ООО «Княжий Сокольник» (заемщик) заключен кредитный договор № 127800/0060 от 19.12.2012, согласно которому ООО «Княжий Сокольник» был выдан кредит в сумме 19 491 000 руб. под 14% годовых для приобретения основных средств. Срок возврата займа согласно графику - 18.11.2017.

В соответствии с условиями данного кредитного договора (п.п.6.2), с целью обеспечения исполнения заемщиком обязательств, был заключен договор поручительства ИП Паньковой Е.А. №127800/0060-9/1 от 19.12.2012. В соответствии с п.п.2.1 указанного договора поручитель и должник отвечают перед кредитором солидарно.

19.12.2012 между АО «Россельхозбанк» и ИП Паньковой Е.А. заключен договор ипотеки земельных участков №127800/060-7.10/1.

Согласно п.1.1, разделу 3 данного договора Панькова Е.А., обеспечивая надлежащее исполнение обязательств по кредитному договору №127800/0060 от 19.12.2012 между Банком и ООО «Княжий Сокольник», передала в залог АО «Россельхозбанк» следующие объекты недвижимости:

1) Земельный участок площадью 600 600 кв.м. кадастровый номер 74:21:0207003:98, назначение - земли сельскохозяйственного назначения, месторасположение: Россия, Челябинская область, Увельский район, расположен на расстоянии 1-2 км. в юго-восточном направлении от п. Синий Бор и 1 км. Юго-восточном направлении от оз. Кичигино;

2) Земельный участок площадью 1001000 кв.м. кадастровый номер 74:21:0201002:13, назначение - земли сельскохозяйственного назначения, месторасположение: Россия, Челябинская область, Увельский район, расположен на расстоянии 2-3 км. в северо-западном направлении от п. Синий Бор, вдоль автодороги Челябинск-Троицк (74-75 км.);

3) Земельный участок площадью 1 632 523 кв.м. кадастровый номер 74:21:0201003:56, назначение - земли сельскохозяйственного назначения, месторасположение - Челябинская область, Увельский район, 4-6 км в северо-западном направлении от п. Синий Бор, вдоль автодороги Челябинск-Троицк (68-71 км);

4) Земельный участок площадью 1 552 400 кв.м. кадастровый номер 74:21:0201003:52, назначение - земли сельскохозяйственного назначения, месторасположение: Россия, Челябинская область, Увельский район, расположен на расстоянии 2-3 км. в северо-западном направлении от п. Синий Бор, вдоль автодороги Челябинск-Троицк (74-75 км).

Согласно п. 3.3 договора об ипотеке сторонами установлена залоговая стоимость земельных участков в размере 24 571 578 руб.

Определением Арбитражного суда Челябинской области от 27.06.2016 по делу № А76-1225/2015 в реестр требований кредиторов ИП Паньковой Е.А. включена задолженность по кредитному договору № 127800/0060 от 19.12.2012 в размере 18 959 600 руб. 33 коп. в том числе 18 083 308 руб. основной долг, 876 292 руб. 33 коп. проценты за пользование кредитом.

До настоящего времени задолженность по кредитному договору, в обеспечение которого приняты земельные участки не погашена.

Конкурсный управляющий ООО «Рассвет-Агро» Рудаков К.В. обратился в арбитражный суд с заявлением о признании недействительным соглашения об отступном № 7 от 05.03.2012, заключенного между ООО «Рассвет-Агро» и ИП Паньковой Е.А.

Постановлением Восемнадцатого Арбитражного апелляционного суда от 14.06.2016 заявление конкурсного управляющего удовлетворено,

применены последствия недействительности сделки в виде обязанности ИП Паньковой Е.А. передать ООО «Рассвет - Агро» земельные участки.

Земельные участки с сохранением обременения в виде ипотеки АО «Россельхозбанк».

Предметом залога согласно ст. 336 Гражданского кодекса Российской Федерации быть всякое имущество, в том числе вещи и имущественные права (требования), за исключением имущества, изъятого из оборота, требований, неразрывно связанных с личностью кредитора, в частности требований об алиментах, о возмещении вреда, причиненного жизни или здоровью, и иных прав, уступка которых другому лицу запрещена законом.

В силу залога кредитор по обеспеченному залогом обязательству (залогодержатель) имеет право в случае неисполнения должником этого обязательства получить удовлетворение из стоимости заложенного имущества преимущественно перед другими кредиторами лица, которому принадлежит это имущество (залогодателя), за изъятиями, установленными законом. В случаях и в порядке, которые установлены законами, удовлетворение требований кредитора по обеспеченному залогом обязательству (залогодержателя) может осуществляться путем передачи предмета залога в собственность залогодержателя (п. 1 ст. 334 Гражданского кодекса Российской Федерации)

В соответствии с абз. 4 п. 1 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 23.07.2009 N 58 «О некоторых вопросах, связанных с удовлетворением требований залогодержателя при банкротстве залогодателя», если заложенное имущество выбыло из владения залогодателя, в том числе в результате его отчуждения, но право залога сохраняется, то залогодержатель вправе реализовать свое право посредством предъявления иска к владельцу имущества.

Согласно п. 19 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 23.07.2009 N 58 «О некоторых вопросах, связанных с удовлетворением требований залогодержателя при банкротстве залогодателя» при решении вопроса об установлении требований залогодержателя в деле о банкротстве следует исходить из того, что размер этих требований определяется как сумма денежного удовлетворения, на которое может претендовать залогодержатель за счет заложенного имущества, но не свыше оценочной стоимости данного имущества. Стоимость заложенного имущества определяется арбитражным судом на основе оценки заложенного имущества, предусмотренной в договоре о залоге, или начальной продажной цены, установленной решением суда об обращении взыскания на заложенное имущество.

В силу ст. 309 ГК РФ обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона.

Статьей 310 ГК РФ установлена недопустимость одностороннего отказа от исполнения обязательства и одностороннее изменение его условий, за исключением случаев, предусмотренных законом.

Особенности учета и удовлетворения требований кредиторов третьей очереди по обязательствам, обеспеченным залогом имущества должника, определяются статьей 138 Закона о банкротстве.

В соответствии со статьей 138 Закона о банкротстве требования кредиторов по обязательствам, обеспеченным залогом имущества должника, учитываются в составе кредиторов третьей очереди. Из указанной нормы Закона следует, что

кредитор вправе обратиться в суд с требованием о признании его требований в качестве обеспеченных залогом имущества должника.

Из разъяснений, содержащихся в пункте 1 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 23.07.2009 № 58 "О некоторых вопросах, связанных с удовлетворением требований залогодержателя при банкротстве залогодателя" следует, что при рассмотрении вопроса об установлении и включении в реестр требований конкурсных кредиторов, обеспеченных залогом имущества должника, судам необходимо учитывать следующее.

Если судом не рассматривалось ранее требование залогодержателя об обращении взыскания на заложенное имущество, то суд при установлении требований кредитора проверяет, возникло ли право залогодержателя в установленном порядке (имеется ли надлежащий договор о залоге, наступили ли обстоятельства, влекущие возникновение залога в силу закона), не прекратилось ли оно по основаниям, предусмотренным законодательством, имеется ли у должника заложенное имущество в натуре (сохраняется ли возможность обращения взыскания на него).

В судебном заседании конкурсный управляющий пояснил, что имущество, указанное в требовании кредитора зарегистрировано за должником, хотя имеется Соглашение №5 от 14.10.2015 о передаче земельных участков ООО «Сигнал».

В ходе рассмотрения требования кредитора лицами, участвующими в деле, не заявлялось о выбытии предметов залога из владения должника, или их утрате.

При таких обстоятельствах суд считает возможным установить требование АО «Россельхозбанк» в размере 18 959 600 руб. 33 коп. в деле о банкротстве ООО «Рассвет-Агро» как обеспеченное залогом имущества должника.

Руководствуясь ст. 100, 134, 137, 138 Федерального закона от 26.02.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», статьями 184, 185 и 223 АПК РФ, арбитражный суд

ОПРЕДЕЛИЛ:

Признать требования кредитора – акционерного общества «Российский сельскохозяйственный банк», г. Москва (ОГРН 1027700342890), установленными в размере 18 959 600 руб. 33 коп., в том числе 18 083 308 руб. 00 коп. – сумма основного долга и 876 292 руб. 33 коп. – сумма процентов за пользование кредитом, подлежащими включению в третью очередь реестра требований кредиторов должника – общества с ограниченной ответственностью «Рассвет-Агро», с. Староалейское, Алтайский край (ОГРН 1097424000981, ИНН 7424027545), как обеспеченные залогом имущества должника:

- Земельный участок площадью 600 600 кв.м. кадастровый номер 74:21:0207003:98, назначение - земли сельскохозяйственного назначения, месторасположение: Россия, Челябинская область, Увельский район, расположен на расстоянии 1-2 км. в юго-восточном направлении от п. Синий Бор и 1 км. Юго-восточном направлении от оз. Кичигино;

- Земельный участок площадью 1001000 кв.м. кадастровый номер 74:21:0201002:13, назначение - земли сельскохозяйственного назначения, месторасположение: Россия, Челябинская область, Увельский район, расположен на расстоянии 2-3 км. в северо-западном направлении от п. Синий Бор, вдоль автодороги Челябинск-Троицк (74-75 км.);

- Земельный участок площадью 1 632 523 кв.м. кадастровый номер 74:21:0201003:56, назначение - земли сельскохозяйственного назначения, месторасположение - Челябинская область, Увельский район, 4-6 км в северо-западном направлении от п. Синий Бор, вдоль автодороги Челябинск-Троицк (68-71 км);

- Земельный участок площадью 1 552 400 кв.м. кадастровый номер 74:21:0201003:52, назначение - земли сельскохозяйственного назначения, месторасположение: Россия, Челябинская область, Увельский район, расположен на расстоянии 2-3 км. в северо-западном направлении от п.Синий Бор, вдоль автодороги Челябинск-Троицк (74-75 км).

Определение подлежит немедленному исполнению с даты объявления резолютивной части и может быть обжаловано в течение десяти дней со дня его принятия (изготовления в полном объеме) в апелляционную инстанцию – Восемнадцатый арбитражный апелляционный суд путем подачи соответствующей жалобы через Арбитражный суд Челябинской области.

Судья:

А.А. Хаванцев

Информацию о времени, месте и результатах рассмотрения дела в апелляционной инстанции можно получить на Интернет-сайте <http://18aas.arbitr.ru>.

11.4. Документы оценщика





Юридический адрес: 614077, г. Пермь, бульвар Гагарина, д.65а, оф. 424
 Почтовый адрес: 614077, г. Пермь, бульвар Гагарина, д.65а, оф. 424 ; Телефон / Факс 8(342) 257 -20 55
 ИНН 7731041830, КПП 590643001, р/с 40701810902700000002 Нижегородский Филиал ПАО
 банка «ФК ОТКРЫТИЕ» г. Нижний Новгород к/с: 30101810300000000881, БИК 042282881

ПОЛИС ОТ ОЦ № 5101-000294-12/16

к договору обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности

г. Пермь

«08» сентября 2016 г.

Настоящий полис выдан в подтверждение заключения Договора № 5101-000294-12/16 обязательного страхования ответственности оценщиков при осуществлении оценочной деятельности от «01» сентября 2016 года и «Правил страхования ответственности оценщиков при осуществлении оценочной деятельности» от «21» ноября 2014 года Страховщика.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Общество с ограниченной ответственностью «Р-Консалтинг»
АДРЕС, ТЕЛЕФОН, ФАКС, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ:	Местонахождение (юридический адрес):/ Почтовый адрес: 614045, г. Пермь, ул. Монастырская, д. 12а, оф. 315 Тел.: 8 (342) 259 90 33, 211 06 70 ИНН 5904256799 КПП 590401001 р/с 40702810704000000936 в ФКБ «СДМ-Банк» в г. Перми (ОАО) к/с 30101810100000000830 БИК 045744830
ВЫГОДОПРИБРЕТАТЕЛЬ:	Заказчик на проведение оценки и (или) Третьи лица
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Имущественные интересы юридического лица, связанные с риском наступления ответственности за нарушение договора на проведение оценки и ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц. Под оценочной деятельностью понимается профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объекта оценки рыночной, кадастровой или иной стоимости. Действие Договора страхования распространяется на деятельность Страхователя по оценке объектов оценки, указанных в Договоре страхования, в соответствии с Законом «Об оценочной деятельности в РФ».
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	в Страховом случае является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт возникновения обязанности Страхователя возместить вред, причиненный в результате нарушения договора на проведение оценки, и вред причиненный имуществу Выгодоприобретателей (Третьих лиц) в результате нарушения Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. Под оценочной деятельностью понимается профессиональная деятельность субъектов оценки, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной, кадастровой или иной стоимости.
СТРАХОВАЯ СУММА:	5 000 000,00 (Пять миллионов) рублей 00 коп.
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ:	На один страховой случай 5 000 000,00 (Пять миллионов) рублей 00 коп.
ФРАНШИЗА:	Не устанавливается
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	Договор страхования заключается на срок: с «08» сентября 2016г. по «07» сентября 2017 г. Договор вступает в силу с «08» сентября 2016 г. при условии уплаты страховой премии в порядке, предусмотренном Договором, и оканчивается «07» сентября 2017 г.
ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ:	В соответствии с Договором страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 5101-000294-12/16 от «01» сентября 2016 года. Изменение и расторжение договора страхования осуществляется в порядке, предусмотренном гражданским законодательством и Правилами страхования.

От Страховщика:

По доверенности № 273-15 от «01» декабря 2015 г.



П.М. Шамарина

От Страхователя:

Исполнительный директор ООО «Р-Консалтинг»
 Страхователь с Правилами страхования ознакомлен
 и один экземпляр получил



О.В. Козырева



Оценка, Аудит, Юридическое сопровождение.

ДОВЕРЕННОСТЬ № 17

Одиннадцатое января две тысячи шестнадцатого года

город Пермь, Пермского края

Общество с ограниченной ответственностью «Р-Консалтинг», в лице Генерального директора Исаева Владимира Викторовича, действующего на основании Устава, настоящей доверенностью уполномочивает Козыреву Ольгу Владимировну, 05.08.1982 г.р., (паспорт серия 57 11 № 787501, выдан 26.08.2011 Отделом УФМС по Пермскому краю в Свердловском районе г. Перми, адрес регистрации: г. Пермь, ул. Коминтерна, д.30, кв. 65) совершать от имени Общества следующие действия:

Заключать следующие договоры:

- кредитные договоры и любые дополнительные соглашения к ним;
- договоры страхования и любые дополнительные соглашения к ним;
- договоры поручительства и любые дополнительные соглашения к ним;
- договоры лизинга и любые дополнительные соглашения к ним;
- договоры займа и любые дополнительные соглашения к ним;
- трудовые договоры и дополнительные соглашения к ним со всеми категориями работников;
- договоры на банковское обслуживание;
- дополнительные соглашения к договорам банковского счета о безакцептном списании денежных средств с расчетного счета.
- любые другие гражданско-правовые договоры, связанные с хозяйственной деятельностью Общества.

Подписывать:

- отчеты, заключения и прочие рабочие документы;
- письма, претензии, гарантийные письма третьим лицам, касающиеся исполнения договоров, на заключение которых даны полномочия по настоящей доверенности;
- бухгалтерскую отчетность в налоговые органы;
- счет-фактуры, накладные;
- налоговую отчетность;
- отчетность во внебюджетные фонды: Фонд Социального Страхования, Пенсионный Фонд РФ;
- справки по заработной плате;
- письма в налоговые органы, внебюджетные фонды;
- акты сверок взаимных расчетов;
- акты приема-передачи имущества;
- акты выполненных работ (акты об оказании услуг) по заключенным договорам;
- кадровые приказы по всем категориям работников;
- доверенности на получение товарно-материальных ценностей;
- утверждать за руководителя авансовые отчеты;
- кассовые документы, в т.ч. расходные кассовые ордера, приходные кассовые ордера, кассовую книгу и др.;
- подписывать с правом первой подписи все платежные документы, платежные поручения и иные банковские документы во всех банках, в которых у Общества открыты счета;
- подписывать и представлять документы по учету банковских счетов;
- подписывать и представлять налоговые декларации, бухгалтерскую и другую отчетность;
- подписывать и представлять документы по постановке и снятию с учета;
- получать документы в инспекции ФНС России, в том числе по постановке и снятию с учета;
- получать в инспекции ФНС России акты сверок, справки о состоянии расчетов с бюджетом, выписки из ЕГРЮЛ;
- подписывать акты и решения налоговой проверки;
- подписывать заявления на зачет/возврат налога;
- подписывать и получать заявления об уплате косвенных налогов;
- заверять копии документов.

Принимать товарно-материальные ценности

Настоящая доверенность выдана без права передоверия.

Настоящая доверенность действительна с момента совершения по 31 декабря 2016 года.

Подпись Козыревой О.В.

Генеральный директор
ООО «Р-Консалтинг»

удостоверяю.

В.В. Исаев

ООО «Р-консалтинг» Адрес: г. Пермь, ул. Монастырская, 12 а, оф.315
Тел.: (342) 211 06 70, 211 06 71, почта: info@rc-prm.ru, сайт: rc-prm.ru





Юридический адрес: 614077, г. Пермь, бульвар Гагарина, д. 65 а, оф. 24
 Почтовый адрес: 614077, г. Пермь, бульвар Гагарина, д. 65 а, оф. 24; Телефон/Факс 8 (342) 257-20-55
 ИНН 7731041830, КПП 590643001, р/с 40701810902700000002 Нижегородский Филиал ПАО
 Банка «ФК ОТКРЫТИЕ» г. Нижний Новгород к/с: 30101810300000000881, БИК 042282881

ПОЛИС № 5101-000295-12/16

к договору обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности

г. Пермь

«03 сентября 2016 г.

Настоящий полис выдан в подтверждение заключения Договора № 5101-000295-12/16 обязательного страхования ответственности оценщиков при осуществлении оценочной деятельности от «01» сентября 2016 года и «Правил страхования ответственности оценщиков при осуществлении оценочной деятельности» от «21» ноября 2014 года Страховщика.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Оценщик Козырева Ольга Владимировна
АДРЕС, ТЕЛЕФОН, ФАКС, ПАСПОРТНЫЕ ДАННЫЕ:	Адрес: 614010, Пермский край, г. Пермь, ул. Коминтерна, д. 30, кв. 65 Тел.: 8 (342) 259-90-33 Паспорт гражданина РФ 57 11 № 787501 выдан 26.08.2011 г. ОУФМС России по Пермскому краю в Свердловском районе гор. Перми.
ВЫГОДОПРИОБРЕТАТЕЛЬ:	Заказчик на проведение оценки и (или) Третьи лица
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя (оценщика) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба Заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и/или третьим лицам. Под оценочной деятельностью понимается профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объекта оценки рыночной, кадастровой или иной стоимости. Действие Договора страхования распространяется на деятельность Страхователя по оценке объектов оценки, указанных в Договоре страхования, в соответствии с Законом «Об оценочной деятельности в РФ».
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федерального законодательства об оценочной деятельности, федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности.
СТРАХОВАЯ СУММА:	300 000,00 (Триста тысяч) рублей 00 копеек.
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ:	На один страховой случай 300 000,00 (Триста тысяч) рублей 00 копеек.
ФРАНШИЗА:	Не устанавливается
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	Договор страхования заключается на срок: с «03» сентября 2016 г. по «02» сентября 2017 г. Договор вступает в силу с «03» сентября 2016 г. при условии уплаты страховой премии в порядке, предусмотренном Договором и оканчивается «02» сентября 2017 г.
ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ:	В соответствии с Договором страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 5101-000295-12/16 от «01» сентября 2016 года. Изменение и расторжение Договора страхования осуществляется в порядке, предусмотренном гражданским законодательством и Правилами страхования.

От Страховщика:

По доверенности № 273-15 от «01» декабря 2015 г.



/Л.М. Шамарина/

От Страхователя:

Страхователь с Правилами страхования ознакомлен и один экземпляр получил

/О.В. Козырева/



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП-1 № 433338

Настоящий диплом выдан Васильевой Ольге Владимировне
(фамилия, имя, отчество)

в том, что она с 05 октября 2009г. по 26 мая 2010г.
(даты)

прошла(а) профессиональную переподготовку в (на) ГОУ ДПО
(наименование образовательного учреждения)

"Институт повышения квалификации-
рынка"

по программе
(наименование программы, специальности, дисциплины)

"Оценка собственности"

Государственная аттестационная комиссия решением от 26 мая 2010г.
(даты)

удостоверяет право (соответствие квалификации)

Васильевой О.В.
(фамилия, имя, отчество)

на ведение профессиональной деятельности в сфере
"Оценки собственности"
(сфера деятельности)

Город Пермь 26 мая 2010

Председатель государственной
 аттестационной комиссии
С.В. Сидоров
(подпись)

Регистрационный номер 5751

Диплом является государственным документом
 о профессиональной переподготовке

Диплом дает право на ведение нового вида
 профессиональной деятельности

Место выдачи: Пермь, ул. Монастырская, 12 а, оф. 315



НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО «СВОБОДНЫЙ ОЦЕНОЧНЫЙ ДЕПАРТАМЕНТ»
Свидетельство о государственной регистрации от 25 мая 2012г.
запись в реестре №1126600002429 от 01 июня 2012г.

СВИДЕТЕЛЬСТВО

«05» декабря 2012 г.
Дата выдачи свидетельства

№137
Номер

Специалист-оценщик

МУСИНА
ЛИДИЯ ГАБДУЛАХАТОВНА

618150, Пермский край,
с. Барда, ул. Подлесная, 33

Паспорт 5703 392120 выдан 26.12.2002 г.
ОВД Бардымского района Пермской области

является членом Некоммерческого партнерства
«Свободный Оценочный Департамент»

Президент НП «СВОД»



Лебедев А.В.



Юридический адрес: 614077, г. Пермь, бульвар Гагарина, д. 65 а, оф. 24
Почтовый адрес: 614077, г. Пермь, бульвар Гагарина, д. 65 а, оф. 24; Телефон/Факс 8 (342) 257-20-55
ИНН 7731041830, КПП 590643001, р/с 40701810902700000002 Нижегородский Филиал ПАО
Банка «ФК ОТКРЫТИЕ» г. Нижний Новгород к/с: 30101810300000000881, БИК 042282881

ПОЛИС № 5101-000298-12/16

к договору обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности

г. Пермь

«07 сентября 2016 г.

Настоящий полис выдан в подтверждение заключения Договора № 5101-000298-12/16 обязательного страхования ответственности оценщиков при осуществлении оценочной деятельности от «06» сентября 2016 года и «Правил страхования ответственности оценщиков при осуществлении оценочной деятельности» от «21» ноября 2014 года Страховщика.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Оценщик Мусина Лидия Габдулахатовна
АДРЕС, ТЕЛЕФОН, ФАКС, ПАСПОРТНЫЕ ДАННЫЕ:	Адрес: 618150, Пермский край, с. Барда, ул. Подлесная, д. 33 Тел.: 8 902 809 96 44 Паспорт гражданина РФ 57 03 № 392120 выдан 26.12.2002 г. ОВД Бардымского района Пермской области.
ВЫГОДОПРИБРЕТАТЕЛЬ:	Заказчик на проведение оценки и (или) Третьи лица
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя (оценщика) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба Заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и/или третьим лицам. Под оценочной деятельностью понимается профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объекта оценки рыночной, кадастровой или иной стоимости. Действие Договора страхования распространяется на деятельность Страхователя по оценке объектов оценки, указанных в Договоре страхования, в соответствии с Законом «Об оценочной деятельности в РФ».
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федерального законодательства об оценочной деятельности, федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности.
СТРАХОВАЯ СУММА:	300 000,00 (Триста тысяч) рублей 00 копеек.
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ:	На один страховой случай 300 000,00 (Триста тысяч) рублей 00 копеек.
ФРАНШИЗА:	Не устанавливается
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	Договор страхования заключается на срок: с «07» сентября 2016 г. по «06» сентября 2017 г. Договор вступает в силу с «07» сентября 2016 г. при условии уплаты страховой премии в порядке, предусмотренном Договором и оканчивается «06» сентября 2017 г.
ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ:	В соответствии с Договором страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 5101-000298-12/16 от «06» сентября 2016 года. Изменение и расторжение Договора страхования осуществляется в порядке, предусмотренном гражданским законодательством и Правилами страхования.

От Страховщика:

По доверенности № 273-15 от «01» декабря 2015 г.



/Л.М. Шамарина/

МП

От Страхователя:

Страхователь с Правилами страхования ознакомлен и один экземпляр получил

/Л.Г. Мусина/

ДИПЛОМ

УВ № 157879

Настоящий диплом выдан *Мусиной*
Лидии Габдулхаатовне
 в том, что она в 1989 году поступила в
 и *Ленинградский*
институт киноинженеров
 и в 1994 году окончила полный курс Санкт-
Петербургского института
кино и телевидения
 по специальности *экондика и*
управление в социально-
культурной среде
 Ученым Государственной экзаменационной
 комиссии от "6" июня 1994 г.

Мусиной Л. Г.
 Комиссия от "6" июня 1994 г.

присвоена квалификация

экономист-организатор

Диплом выдан Государственной
 экзаменационной комиссией

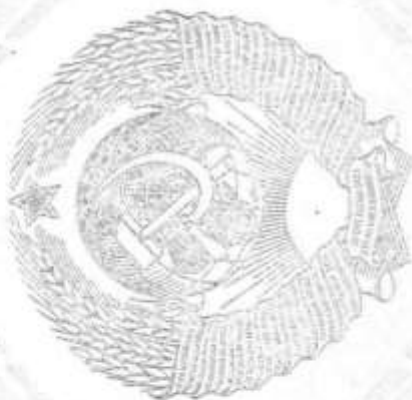
Ректор

Секретарь

Город *Санкт-Петербург*, 15 июня 1994 г.

Регистрационный № 18040

Московская типография Гошица, 1989.



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП-Г № 433370

Настоящий диплом выдан Мусиной
Лидии Габдулахатовне
в том, что он(а) с 28.03.2010 г. по 28.03.2010 г.
прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) ГОУ ДПО
Институт повышения квалификации -
РНИИ
по программе Оценка собственности
Государственная аттестационная комиссия решением от 28.03.2010 г.
удостоверяет право (соответствие квалификации)
Мусиной Л.Г.
на ведение профессиональной деятельности в сфере
Оценки собственности

Город Пермь 01.04.2010

Представитель государственной
аттестационной комиссии
Ситов
Город Пермь (инспектор)
01.04.2010

Место выдачи: Пермь

Диплом является государственными документами
о профессиональной переподготовке

Диплом дает право на ведение нового вида
профессиональной деятельности

Регистрационный номер 5783