

**Общество с ограниченной ответственностью «Кулон»**

*105005, г. Москва, 2-я Бауманская ул., д.7,стр.1А тел/факс . (495) 680-93-00 e-mail: kylon7701@yandex.ru*

# **ОТЧЕТ № 3У-02-А/06-2018**

**ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, РАСПОЛОЖЕННЫХ ПО  
АДРЕСУ: ВЛАДИМИРСКАЯ ОБЛ., КИРЖАЧСКИЙ Р-Н, МО ГОРКИНСКОЕ (СЕЛЬСКОЕ  
ПОСЕЛЕНИЕ), д. ИЛЬКИНО, ул. ДЕТСАДОВСКАЯ, д. 44**

Заказчик:

Финансовый управляющий Елизарова Андрея Николаевича  
Кузьменко Антон Валерьевич  
РФ, г. Москва, ул. 2-я Рейсовая, д. 25, кв. 181

Исполнитель:

**ООО «Кулон»**  
Россия, 105005, г. Москва, ул.2-я Бауманская, д.7,стр.1А.

Дата определения стоимости: **15 июля 2018 года.**

Дата составления отчета: **11 октября 2018 года**

**г. Москва**

# Общество с ограниченной ответственностью «Кулон»

105005, г. Москва, 2-я Бауманская ул., д.7, стр.1А тел/факс . (495) 680-93-00 e-mail: kylon7701@yandex.ru

## ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ОЦЕНКЕ

г. Москва

11 октября 2018 г.

Настоящее Заключение на 1 (Одном) листе подготовлено Обществом с ограниченной ответственностью «Кулон» в соответствии с Договором № ЗУ-02-А/06-2018 от 27 июня 2018 г. на оценку рыночной стоимости недвижимого имущества, заключенного между финансовым управляющим гражданина РФ Елизарова Андрея Николаевича Кузьменко Антоном Валерьевичем и ООО «Кулон».

С целью реализации Объекта оценки на торгах, по земельному участку, площадью 15 791 кв. м., расположенному по адресу: Владимирская обл., Киржачский р-н, МО Горкинское (сельское поселение), д. Илькино, ул. Детсадовская, д. 44, по состоянию на 15 июля 2018 г. была установлена рыночная стоимость в размере (с учетом округления до сотен тысяч):

**1 100 000 рублей  
(Один миллион сто тысяч)**

*НДС не облагается (в соответствии со ст. 146 п. 2 Налогового Кодекса РФ)*

С целью реализации Объекта оценки на торгах, по земельному участку, площадью 1 200 кв. м., расположенному по адресу: Владимирская обл., Киржачский р-н, МО Горкинское (сельское поселение), д. Илькино, ул. Детсадовская, д. 44, по состоянию на 10 января 2018 г. была установлена рыночная стоимость в размере (с учетом округления до сотен тысяч):

**500 000 рублей  
(Пятьсот тысяч)**

*НДС не облагается (в соответствии со ст. 146 п. 2 Налогового Кодекса РФ)*

Настоящая оценка проведена в соответствии с требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ» № 135-ФЗ от 29.07.1998 года, Федерального закона «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 157-ФЗ от 27.07.2006 г., Федеральных стандартов оценки ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, ФСО № 7.

Отчет об оценке оцениваемого имущества, собранную фактическую информацию, этапы проведенного анализа, обоснование полученных результатов, а также ограничительные условия и сделанные допущения.

В соответствии со статьей 12 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета.

Генеральный директор

Е.В. Новинская



# Общество с ограниченной ответственностью «Кулон»

105005, г. Москва, 2-я Бауманская ул., д.7, стр.1А тел/факс . (495) 680-93-00 e-mail: kylon7701@yandex.ru

## СОДЕРЖАНИЕ

<b>ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ОЦЕНКЕ.....</b>	<b>2</b>
<b>1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ .....</b>	<b>5</b>
1.1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки.....	5
1.2. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке .....	5
Расчет рыночной стоимости проводился только одним из подходов – СРАВНИТЕЛЬНЫМ. Согласование результатов не требуется.....	5
1.3. Итоговая величина стоимости объекта оценки .....	5
<b>2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ .....</b>	<b>6</b>
<b>3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ, ИСПОЛНИТЕЛЕ И ОЦЕНЩИКЕ.....</b>	<b>7</b>
<b>4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ.....</b>	<b>8</b>
<b>5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.....</b>	<b>9</b>
5.1. Вид определяемой стоимости.....	9
5.2. Оцениваемые права .....	9
5.3. Процесс оценки .....	9
5.4. Методика оценки.....	10
5.5. Анализ применимости подходов к оценке .....	12
5.5-1. Заключение по затратному подходу .....	12
5.5-2. Заключение по сравнительному подходу.....	13
5.5-3. Заключение по доходному подходу .....	13
<b>6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....</b>	<b>15</b>
6.1. Сведения об объекте оценки .....	15
6.1-1. Описание количественных и качественных характеристик объекта оценки .....	15
6.1-2. Сведения о местоположении объекта оценки .....	16
6.1-3. Информация о текущем использовании .....	16
6.1-4. Другие факторы и характеристики, относящиеся к оцениваемому объекту, существенно влияющие на его стоимость .....	16
6.1-5. Анализ достаточности и достоверности информации, используемой в Отчете .....	16
6.2. Районный анализ.....	17
6.2-1. Краткая характеристика области .....	17
6.2-2. Краткая характеристика Киржачского района .....	18
6.2-3. Описание местоположения объекта оценки .....	18
<b>7. АНАЛИЗ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ОТНОСИТСЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ .....</b>	<b>20</b>
7.1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА, В ТОМ ЧИСЛЕ ТЕНДЕНЦИЙ, НАМЕТИВШИХСЯ НА РЫНКЕ, В ПЕРИОД, ПРЕДШЕСТВУЮЩИЙ ДАТЕ ОЦЕНКИ .....	20
7.1-1. Об итогах социально-экономического развития Российской Федерации. Картина экономики. Июнь 2018 года .....	20
7.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект .....	31
7.3. Земельные ресурсы и рынок земли Владимирской области .....	31
7.4. Рынок загородной недвижимости Владимирской области .....	33
7.5. Категории земель .....	33
7.6. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений земельных участков .....	35

## **Общество с ограниченной ответственностью «Кулон»**

105005, г. Москва, 2-я Бауманская ул., д.7, стр.1А тел/факс . (495) 680-93-00 e-mail: kylon7701@yandex.ru

7.7. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ .....	40
7.8. АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ .....	41
7.9. Основные выводы относительно рынка жилой недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта .....	41
<b>8. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ НЕДВИЖИМОСТИ.....</b>	<b>42</b>
<b>9. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА.....</b>	<b>43</b>
9.1. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД .....	43
9.2. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД .....	43
9.3. Доходный подход .....	53
<b>10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ.....</b>	<b>57</b>
<b>11. ЗАЯВЛЕНИЕ О КАЧЕСТВЕ .....</b>	<b>59</b>
 <b>ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ .....</b>	
1. ПРАВОВАЯ ИНФОРМАЦИЯ.....	60
2. МЕТОДИЧЕСКАЯ ЛИТЕРАТУРА.....	60
3. ТЕХНИЧЕСКАЯ ИНФОРМАЦИЯ .....	60
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ДОКУМЕНТЫ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИЕ ПРАВОМОЧНОСТЬ ОЦЕНКИ ...</b>	
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 3. МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....</b>	
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КОПИИ СТРАНИЦ С ОПИСАНИЕМ АНАЛОГОВ.....</b>	
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 5. ИНФОРМАЦИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННАЯ ПРИ СОСТАВЛЕНИИ ОТЧЕТА</b>	
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 6. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНАВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....</b>	
	84

# **Общество с ограниченной ответственностью «Кулон»**

105005, г. Москва, 2-я Бауманская ул., д.7, стр.1А тел/факс . (495) 680-93-00 e-mail: kylon7701@yandex.ru

## **1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ**

### **1.1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки**

**Объект оценки:** земельные участки, в составе согласно таблице № 6.1-1.

**Местоположение объекта:** Владимирская обл., Киржачский р-н, МО Горкинское (сельское поселение), д. Илькино, ул. Детсадовская, д. 44.

**Дата проведения оценки:**

- 15 июля 2018 года для объекта № 1
- 10 января 2018 года для объекта № 2.

**Дата составления отчета:** 11 октября 2018 г.

**Дата обследования объектов оценки:** 01 июля 2018 г.

**Период определения стоимости:** 27 июня – 11 октября 2018 г.

**Основание для проведения оценки:** договор на проведение оценки ЗУ-02-А/06-2018 от 27 июня 2018 г.

**Имущественные права на объект оценки:** право собственности.

**Субъект права:** гражданин РФ Елизаров Андрей Николаевич.

**Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения:** определение рыночной стоимости с целью реализации Объекта оценки на торгах. Заказчик не может использовать отчет (или любую его часть) для других целей.

**Вид определяемой стоимости:** рыночная стоимость.

### **1.2. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке**

Расчет рыночной стоимости проводился только одним из подходов – сравнительным. Согласование результатов не требуется.

### **1.3. Итоговая величина стоимости объекта оценки**

С целью реализации Объекта оценки на торгах, по земельному участку, площадью 15 791,0 кв. м., расположенному по адресу: Владимирская обл., Киржачский р-н, МО Горкинское (сельское поселение), д. Илькино, ул. Детсадовская, д. 44, по состоянию на 15 июля 2018 г. была установлена рыночная стоимость в размере (с учетом округления до сотен тысяч):

**1 100 000 рублей  
(Один миллион сто тысяч)**

*НДС не облагается (в соответствии со ст. 146 п. 2 Налогового Кодекса РФ)*

С целью реализации Объекта оценки на торгах, по земельному участку, площадью 1 200,0 кв. м., расположенному по адресу: Владимирская обл., Киржачский р-н, МО Горкинское (сельское поселение), д. Илькино, ул. Детсадовская, д. 44, по состоянию на 10 января 2018 г. была установлена рыночная стоимость в размере (с учетом округления до сотен тысяч):

**500 000 рублей  
(Пятьсот тысяч)**

*НДС не облагается (в соответствии со ст. 146 п. 2 Налогового Кодекса РФ)*

# Общество с ограниченной ответственностью «Кулон»

105005, г. Москва, 2-я Бауманская ул., д.7, стр.1А тел/факс . (495) 680-93-00 e-mail: kylon7701@yandex.ru

## 2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки	Земельный участок 33:02:021015:530, Виды разрешенного использования объекта недвижимости: Земли сельскохозяйственного назначения, для дачного строительства, площадью 15791 кв. м. Земельный участок 33:02:021015:558, Виды разрешенного использования объекта недвижимости: Земли сельскохозяйственного назначения, для дачного строительства, площадью 1200 кв. м.
Адрес (местонахождение) оцениваемого имущества	Владимирская обл., р-н Киржачский, МО Горкинское (сельское поселение), д. Илькино, ул. Детсадовская, дом 44
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав	Право собственности, без обременений и ограничений
Субъект права	Елизаров Андрей Николаевич
Цель оценки:	Определение рыночной стоимости
Предполагаемое использование результатов оценки	Отчет предполагается к использованию для реализации Объекта оценки на торгах. Результаты оценки могут быть использованы только в соответствии с предполагаемым использованием.
Вид стоимости	Рыночная
Обременения	Нет
Дата определения стоимости	15 июля 2018 года для объекта № 1 10 января 2018 года для объекта № 2.
Дата обследования объектов оценки	01 июля 2018 г.
Срок проведения оценки	С 27.06.2018 г. по 11.10.2018 г.
Дополнительные сведения	При проведении оценки стоимости не проводится: инвентаризация, юридическая, аудиторская, строительно-техническая, технологическая, санитарно-экологическая и эпидемиологическая экспертизы.
Перечень допущений и ограничивающих условий	– настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях; –Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав на оцениваемую собственность. Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме ограничений, оговоренных в Отчете; -Оценщик предполагают отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на результаты оценки. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых; –исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому в Отчете содержаться ссылки на источники информации; -датой возникновения задолженности считается дата поставки товара (оказания услуг), согласно представленным документам (товарным накладным, актам приемка услуг). –мнение Оценщика относительно стоимости объекта действительно только на дату определения стоимости объекта оценки. Оценщик не принимают на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта; –ни Заказчик, ни оценщики не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку. –Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном Отчете.
Документы, содержащие характеристики объекта оценки	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости № 00-00-4001/5413/2018-4000 от 06.05.2018 г.

# Общество с ограниченной ответственностью «Кулон»

105005, г. Москва, 2-я Бауманская ул., д.7, стр.1А тел/факс . (495) 680-93-00 e-mail: kylon7701@yandex.ru

## 3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ, ИСПОЛНИТЕЛЕ И ОЦЕНЩИКЕ

### Заказчик работы:

Организационно-правовая форма	Гражданин РФ
Полное наименование организации	Елизаров Андрей Николаевич
ОГРН	ИИН 772822037265
Юридический адрес/ Фактический адрес	г. Москва, ул. 2-я Рейсовая, д. 25, кв. 181
Представитель заказчика	Финансовый управляющий гражданина РФ Елизарова Андрея Николаевича Кузьменко Антон Валерьевич, действующий на основании Решения Арбитражного суда города Москвы от 11.04.2017 г. по делу № А40-21187/18-86-31

### Исполнитель:

Организационно – правовая форма организации, с которой у Оценщика заключен трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование организации	Общество с ограниченной ответственностью "Кулон"
ОГРН, дата присвоения ОГРН	1137746820640, дата внесения записи 09 сентября 2013 г.
Местонахождение юридического лица, с которым оценщик заключил договор	105005, г. Москва, ул. 2-я Бауманская, д. 7, стр. 1А
Страховой полис	Договор обязательного страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности №433-064116/17 Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах», г. Москва, ул. Пятницкая, 12, стр.2 , срок действия полиса с 18.10.2017 г. по 17.10.2018 г., страховая сумма 5 000 000,00 рублей
Контактная информация юридического лица	Тел./факс: (495) 680-93-00, e-mail: kylon7701@yandex.ru
Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	Для проведения работ по оценке согласно Договору другие специалисты не привлекались

### Оценщик:

Фамилия, Имя, Отчество	Трофимов Дмитрий Вячеславович
Сведения о трудовом договоре, заключенным между оценщиком и юридическим лицом	Трудовой договор № 02/04-18 от 16.04.2018 г.
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Член Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков». Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков № 005680 от 18.05.2009 г.
Сведения об обязательном страховании гражданской ответственности оценщика	Полис обязательного страхования ответственности оценщика № 180A1B40R1197 от 06.04.2018 г. в САО «ВСК». Страховая сумма 30 000 000 руб. (Тридцать миллионов рублей). Срок действия с 30.04.2018 г. по 29.04.2019 г.
Сведения о квалификационных аттестатах в области оценочной деятельности	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимого имущества» № 004263-1 от 06.03.2018 г.
Стаж работы в оценочной деятельности	9 лет
Место нахождения Оценщика	105005, г. Москва, ул. 2-я Бауманская, д. 7, стр. 1А
Номер контактного телефона и адрес электронной почты	+7-916-360-31-31, <a href="mailto:modusco@mail.ru">modusco@mail.ru</a>

Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их

## **Общество с ограниченной ответственностью «Кулон»**

105005, г. Москва, 2-я Бауманская ул., д.7, стр.1А тел/факс . (495) 680-93-00 e-mail: kylon7701@yandex.ru

**участвия в проведении оценки объекта оценки:** для проведения работ по оценке согласно Договору другие специалисты не привлекались.

## **4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ**

Достоверность результатов данной оценки ограничена следующими условиями:

1. Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.
2. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право собственности на объект оценки считается достоверным.
3. Оценщик предоставляет обзорные материалы (фотографии, планы и т.д.) исключительно для того, чтобы помочь пользователю Отчета получить представление о собственности.
4. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых, то есть таких, которые невозможно обнаружить при визуальном освидетельствовании объекта фактов, влияющих на оценку, на состояние собственности, грунтов. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
5. Мнение Оценщика относительно рыночной и ликвидационной стоимости объекта действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта.
6. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной и ликвидационной стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном Отчете.
7. Оценщику не требуется представлять перед судом или свидетельствовать иным образом по поводу Отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора или официального вызова суда;
8. Содержание Отчета является конфиденциальным для Исполнителя, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации, а также случаев представления Отчета в соответствующие органы для целей сертификации, лицензирования, а также контроля качества при возникновении спорных ситуаций.
9. В случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, Исполнитель предоставляет копии хранящихся отчетов или информацию из них правоохранительным, судебным, иным уполномоченным государственным органам либо органам местного самоуправления.
10. В рамках настоящего Отчета определяется рыночная стоимость без определения доверительного интервала (Ст. VIII, п. 30, ФСО-7).
11. Исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке Отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Исполнитель не может гарантировать их абсолютную точность.
12. В соответствии со статьей 12 Федерального закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета.
13. Последние цифры чисел при расчетах могут иметь незначительные погрешности. Это связано с внутренними округлениями используемой программы Microsoft Excel, и не влияет на окончательный результат в допустимых пределах.
14. Полученные Оценщиком в результате исследований выводы о стоимости объекта оценки могут использоваться только заказчиком в соответствии с предполагаемым применением результатов оценки.

## **5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

Согласно Договору Оценщик осуществил оценку и составил Отчет в соответствии с действующими на дату составления Отчета федеральными стандартами оценки:

- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20.05.2015 № 297;
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20.05.2015 № 298;
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20.05.2015 № 299;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 25.09.2014 № 611.

Кроме того, согласно тому, что Оценщик является членом Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» был использован Свод стандартов и правил РОО 2015 (ССО РОО 2015).

### **5.1. Вид определяемой стоимости**

**Целью работы** является установление **рыночной стоимости** земельных участков, расположенных по адресу: Владимирская обл., Киржачский р-н, МО Горкинское (сельское поселение), д. Илькино, ул. Детсадовская, д. 44.

**Рыночная стоимость**<sup>1</sup> есть наиболее вероятная цена, по которой данный объект может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытый рынок 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.

### **5.2. Оцениваемые права**

Оценка выполнена исходя из следующих предположений:

1. Оцениваемый объект оценки не заложен и не отягощен дополнительными сервитутами;
2. Юридическая экспертиза имеющихся прав на объект заказчиком не ставилась в качестве параллельной задачи и поэтому не выполнялась. Оценка стоимости проведена, исходя из наличия этих прав с учетом имеющихся на них ограничений.

### **5.3. Процесс оценки**

Оценка рыночной стоимости объекта оценки включала следующие этапы:

1. Изучение и анализ документов об объекте оценки:

<sup>1</sup> Данное определение рыночной стоимости приведено в Федеральном Законе РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 года.

## Общество с ограниченной ответственностью «Кулон»

105005, г. Москва, 2-я Бауманская ул., д.7, стр.1А тел/факс . (495) 680-93-00 e-mail: kylon7701@yandex.ru

- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости № 00-00-4001/5413/2018-4000 от 06.05.2018 г.
2. *Осмотр объекта оценки* не проводился в связи с тем, что оцениваемое имущество представляет собой незастроенные земельные участки для дачного строительства. Информацию, содержащуюся в документах, устанавливающих качественные и количественные характеристики земельного участка, а также данных полученных от заказчика, оценщик считает достоверной и достаточной для определения рыночной стоимости объекта оценки.
  3. *Сбор общих данных и их анализ*: на этом этапе были проанализированы данные, характеризующие природные, экономические, социальные и другие факторы, влияющие на рыночную стоимость объекта в масштабах района расположения объекта.
  4. *Сбор специальных данных и их анализ*: на данном этапе была собрана более детальная информация, относящаяся как к оцениваемому объекту, так и к сопоставимым с ним другим объектам.
  5. *Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования*: вывод сделан на основе собранной информации с учетом существующих ограничений и типичности использования земельных участков для района расположения объекта.
  6. *Применение стандартных процедур расчета стоимости объекта*: для оценки рыночной стоимости объекта был применен сравнительный расчет стоимости.

### 5.4. Методика оценки

Согласно п. 20 Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20.07.2007 № 256, оценщик при проведении оценки обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода. При этом оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из используемых им подходов.

**Затратный подход.** В затратном подходе предполагается, что затраты, необходимые для создания оцениваемого объекта недвижимости в его существующем состоянии или воспроизведения его потребительских свойств, соответствуют рыночной стоимости этого объекта. Такое предположение оправдано, так как типичный покупатель вряд ли пожелает платить за объект недвижимости больше того, что может стоить приобретение равноценного земельного участка и создание на нем улучшений (зданий, сооружений) аналогичной полезности.

**Стоимость воспроизведения** есть денежное выражение издержек воспроизведения как бы точной копии оцениваемых улучшений на участке земли в текущих ценах с использованием таких же материалов, строительных стандартов, проектных решений и сохранением всех имеющихся элементов незэффективности.

**Стоимость замещения** выражает в денежной форме издержки воспроизведения улучшений, имеющих ту же функциональную пригодность, что и оцениваемый объект, с использованием современных стандартов, материалов и дизайна в текущих ценах на инвестиционные ресурсы.

Главное преимущество затратного подхода, определяющее его большую популярность среди практикующих оценщиков, состоит в его пригодности для более или менее достоверной оценки недвижимости на малоактивных рынках. Недостаточность информации о состоявшихся сделках в ряде случаев ограничивает возможность практического использования сравнительного и доходного подходов. В этих условиях затратный подход, опирающийся на солидную сметно-нормативную базу отечественного строительства, способен дать надежные результаты оценки недвижимости.

Как известно, сравнительный подход повсеместно используется при выборе инвестиционных решений. Поэтому затратный подход успешно применяют при технико-

## Общество с ограниченной ответственностью «Кулон»

105005, г. Москва, 2-я Бауманская ул., д.7, стр.1А тел/факс . (495) 680-93-00 e-mail: kylon7701@yandex.ru

экономическом обосновании нового строительства, при оценке рыночной стоимости реконструируемых объектов и незавершенных строек.

Указанные достоинства придают ему свойства универсального инструмента оценщика, работающего на российском рынке. Однако, применяя затратный подход, оценщику надо учитывать и ограничительные условия, вытекающие из его применения.

Сфера применения затратного подхода:

- Оценка на рынках, которые характеризуются отсутствием достаточной информации для применения сравнительного или доходного подходов;
- Оценка специализированных зданий (школ, больниц, вокзалов, инженерной инфраструктуры и т.п.) обычно производится затратным подходом, т.к. такие объекты, как правило, не способны приносить доход, а информация об их продажах отсутствует;
- Страхование. Страховая сумма, страховой взнос, страховое возмещение наиболее часто определяются исходя из затрат страхователя;
- Элементы затратного подхода используются также: при исчислении установленных законодательством налогов и сборов; переоценке основных фондов и в некоторых других случаях.

**Сравнительный подход.** Сравнительный подход базируется на трех принципах оценки недвижимости: спроса и предложения; замещения; вклада. С помощью этого подхода посредством анализа рыночных цен продаж аналогичных объектов недвижимости моделируется рыночная стоимость оцениваемого объекта недвижимости. В том случае, если рассматриваемый сегмент рынка недвижимости соответствует условиям свободной конкуренции и не претерпел существенных изменений, аналогичный объект недвижимости будет продан приблизительно за ту же цену. Поскольку объективно не существует двух абсолютно одинаковых объектов недвижимости по всем рассматриваемым параметрам (экономическим, физическим, правовым и т.д.), то возникает необходимость соответствующей корректировки цен продажи сравнимых объектов недвижимости, которая может быть, как положительной, так и отрицательной.

Цены продаж сравнимых объектов недвижимости являются одним из факторов, определяющих спрос на оцениваемый объект недвижимости. Маловероятно, что потенциальные покупатели заплатят за оцениваемый объект недвижимости больше, чем они заплатили бы за аналогичный объект недвижимости. Если цены на аналогичные объекты недвижимости растут, то продавец знает: спрос на данный вид объектов недвижимости повысился. И наоборот, если цены на данном сегменте рынка недвижимости снижаются, то спрос на данный вид объектов недвижимости падает. Практическое применение сравнительного подхода возможно при наличии развитого рынка недвижимости, и, наоборот, при отсутствии такого рынка либо его недостаточной развитости, а также, если оцениваемый объект недвижимости является специализированным либо обладает исключительными экономическими выгодами и обременениями, не отражающими общее состояние рынка, применение этого подхода нецелесообразно.

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

На основании проведенного анализа предоставленных документов, оценщики пришли к выводу, что наилучшим методом определения стоимости оцениваемого земельного участка в рамках доходного подхода будет метод предполагаемого использования, т.к. данный метод позволяет объективно оценить стоимость объекта при получении неравномерных доходов от его реализации в прогнозируемый период.

Метод предполагаемого использования применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность использования земельного участка способом, приносящим доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение суммы и временной структуры расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования;

## Общество с ограниченной ответственностью «Кулон»

105005, г. Москва, 2-я Бауманская ул., д.7, стр.1А тел/факс . (495) 680-93-00 e-mail: kylon7701@yandex.ru

- определение величины и временной структуры доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- определение величины и временной структуры операционных расходов, необходимых для получения доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- определение величины и ставки дисконтирования, соответствующей уровню риска инвестирования капитала в оцениваемый земельный участок;
- расчет стоимости земельного участка путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка, при этом под дисконтированием понимается процесс приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки по определенной оценщиком ставке дисконтирования;
- для приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки используются ставки дисконтирования, получаемые на основе анализа ставок отдачи на капитал аналогичных по уровню риска инвестиций.

Метод предполагаемого использования можно выразить формулой:

$$PV = \sum_{t=1}^n \frac{C_t}{(1+i)^t}, \text{ где:}$$

PV - текущая стоимость;

C<sub>t</sub> - денежный поток периода t;

i - ставка дисконтирования денежного потока.

### 5.5. Анализ применимости подходов к оценке

Согласно п. 20 Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 года № 297, оценщик при проведении оценки обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода. При этом оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из используемых им подходов.

#### 5.5-1. Заключение по затратному подходу

Согласно п. 24 Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)»: «Затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений. Затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют)».

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. Если объекту оценки свойственно уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим устареванием, при применении затратного подхода необходимо учитывать износ и все виды устареваний.

При оценке стоимости земельного участка Оценщик не использовал затратный подход, поскольку он не может служить объективным инструментом оценки в силу того, что земля является невозобновимым природным ресурсом. Следовательно, подсчитать затраты на его «создание» невозможно.

## **Общество с ограниченной ответственностью «Кулон»**

105005, г. Москва, 2-я Бауманская ул., д.7, стр.1А тел/факс . (495) 680-93-00 e-mail: kylon7701@yandex.ru

Учитывая вышеизложенное, а также на основании п. 19 Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 года № 297, а также ст. 14 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ (ред. от 08.03.2015) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Оценщик счел возможным отказаться от применения затратного подхода к оценке рыночной стоимости земельного участка.

### **5.5-2. Заключение по сравнительному подходу**

Согласно п. 22 Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)»: «Сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений.»

Учитывая, что рынок земельных участков региона расположения объекта оценки достаточно развит и информационно доступен, а также, учитывая тот факт, что для земельных участков на развитом рынке основными ценоопределяющими факторами являются доходность и востребованность на рынке, по мнению Оценщика, расчет стоимости Объекта оценки в рамках сравнительного подхода для определения стоимости объекта оценки в настоящем Отчете корректен и дает возможность определить величину рыночной стоимости Объекта оценки.

Учитывая вышеизложенное, а также на основании п. 20 Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 года № 297, а также ст. 14 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ (ред. от 08.03.2015) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Оценщик счел возможным применение сравнительного подхода к оценке рыночной стоимости Объекта оценки.

### **5.5-3. Заключение по доходному подходу**

Согласно п. 21 Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)»: «Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения.»

Согласно п. 23 Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)»: «Доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов.»

Доходный подход к оценке недвижимости основывается на принципе ожидания. Данный принцип утверждает, что типичный инвестор приобретает недвижимость в ожидании получения будущих доходов или выгод. Другими словами, инвестор приобретает приносящую доход недвижимость в обмен на право получать будущую прибыль от ее эксплуатации и от последующей продажи.

Доходный подход применяется только к земельным участкам, способным приносить доход, поскольку стоимость земельного участка определяется исходя из способности земли приносить доход в будущем на протяжении всего срока эксплуатации.

Доходный подход в оценке земельных участков включает три метода:

- Применение метода капитализации дохода (земельной ренты) для объекта оценки затруднительно, так как невозможно определить размер земельной ренты (арендной платы). Оценщик провел анализ рынка на предмет выявления объектов, аналогичных оцениваемым, предлагаемых в аренду. На дату оценки подобные предложения отсутствовали, так как рынок земельной ренты не развит как в регионе, так и по стране в целом. В связи с вышесказанным, в данной работе Оценщик отказался от использования данного метода.
- Метод предполагаемого использования предполагает возможность использования земельного участка способом, приносящим доход. Наиболее часто данный метод применяется для неосвоенных земельных участков.

## **Общество с ограниченной ответственностью «Кулон»**

105005, г. Москва, 2-я Бауманская ул., д.7, стр.1А тел/факс . (495) 680-93-00 e-mail: kylon7701@yandex.ru

Данный метод связан с предположением о разделении объекта недвижимого имущества на ряд участков, определением доходов и расходов, связанных с процессом такого деления, и дисконтирование получающихся в результате чистых доходов для вывода показателя стоимости. Данный метод, может быть, приемлем только в некоторых ситуациях, однако он связан с рядом допущений, которые чрезвычайно трудно связать с толкованием рыночной стоимости. Наличие большого числа допущений приводит в итоге к искажению полученных результатов. На основании вышеизложенного, Оценщик отказался от применения данного метода.

- Использование метода остатка предполагает, что для оценки земли в качестве элементов анализа также применяются данные о доходах и расходах. Проводится финансовый анализ чистого дохода, который можно получить от использования участков с целью извлечения дохода. Из чистого дохода делается вычет налога на землю.

В данном случае реализация доходного подхода не применима, в связи с тем, что невозможно определить чистый операционный доход ввиду отсутствия данных об о величине затрат на обработку данного земельного участка и последующей продажи выращенного урожая. Данные проведенного анализа рынка и анализ полученной от Заказчика информации позволили Оценщику сделать вывод о невозможности расчета рыночной стоимости оцениваемого имущества в рамках доходного подхода к оценке.

Учитывая вышеизложенное, а также на основании п. 20 Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 года № 297, а также ст. 14 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ (ред. от 08.03.2015) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Оценщик счел возможным отказаться от применения доходного подхода к оценке рыночной стоимости Объекта оценки.

**Выводы:** Таким образом, в рамках настоящего Отчета, Оценщиком было принято решение для расчета рыночной стоимости Объекта оценки применить сравнительный подход. В рамках сравнительного подхода Оценщиком будет использован метод прямого сравнительного анализа продаж.

# Общество с ограниченной ответственностью «Кулон»

105005, г. Москва, 2-я Бауманская ул., д.7, стр.1А тел/факс . (495) 680-93-00 e-mail: kylon7701@yandex.ru

## 6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### 6.1. Сведения об объекте оценки

Описание объекта оценки составлено на основании анализа документов, предоставленных Заказчиком.

**Таблица 6.1-1. Качественные и качественные характеристики объекта оценки<sup>2</sup>**

#### Объект №1

Местоположение	Владимирская обл., Киржачский р-н, МО Горкинское (сельское поселение), д. Илькино, ул. Детсадовская, д. 44
Общая площадь, кв. м.	15 791,00
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Целевое назначение	Для дачного строительства
Кадастровый номер	33:02:021015:530
Форма собственности	Частная
Субъект права	Гражданин РФ Елизаров Андрей Николаевич
Правоустанавливающий документ	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости № 00-00-4001/5413/2018-4000 от 06.05.2018 г.
Кадастровая стоимость, руб. <sup>3</sup>	3 378 958,18
Существующие ограничения (обременения)	Не зарегистрировано

#### Объект №2

Местоположение	Владимирская обл., Киржачский р-н, МО Горкинское (сельское поселение), д. Илькино, ул. Детсадовская, д. 44
Общая площадь, кв. м.	1 200,00
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Целевое назначение	Для дачного строительства
Кадастровый номер	33:02:021015:558
Форма собственности	Частная
Субъект права	Гражданин РФ Елизаров Андрей Николаевич
Правоустанавливающий документ	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости № 00-00-4001/5413/2018-4000 от 06.05.2018 г.
Кадастровая стоимость, руб. <sup>4</sup>	256 766,00
Существующие ограничения (обременения)	Не зарегистрировано

<sup>2</sup> Согласно предоставленных представителем Заказчика документов. Копии документов представлены в Приложении 6 настоящего Отчета.

<sup>3</sup> <http://pkk5.rosreestr.ru/>

<sup>4</sup> <http://pkk5.rosreestr.ru/>

## Общество с ограниченной ответственностью «Кулон»

105005, г. Москва, 2-я Бауманская ул., д.7, стр.1А тел/факс . (495) 680-93-00 e-mail: kylon7701@yandex.ru

### **6.1-2. Сведения о местоположении объекта оценки**

**Таблица 6.1-2. Местонахождение и расположение**

Адрес	Владимирская обл., Киржачский р-н, МО Горкинское (сельское поселение), д. Илькино, ул. Детсадовская, д. 44
Особенности расположения	Участки примыкают к д. Илькино. В непосредственной близости расположена дорога, соединяющая г. Киржач и г. Карабаново
Расстояние от экономического центра	Примерно 95 - 100 км по Щелковскому или Ярославскому шоссе от МКАД

### **6.1-3. Информация о текущем использовании**

**Таблица 6.1-3. Назначение и текущее использование**

Назначение	Земельные участки для дачного строительства
Текущее использование	По непосредственному назначению

Карта месторасположения оцениваемого Объекта приведена в Приложении 3 настоящего Отчета.

Осмотр объекта оценки не проводился в связи с тем, что оцениваемое имущество представляет собой незастроенные земельные участки сельскохозяйственного назначения для дачного строительства.

### **6.1-4. Другие факторы и характеристики, относящиеся к оцениваемому объекту, существенно влияющие на его стоимость**

Других факторов и характеристик, относящихся к объекту оценки, существенно влияющих на его стоимость не выявлено.

### **6.1-5. Анализ достаточности и достоверности информации, используемой в Отчете**

Согласно ст. 19 ФСО №1 Оценщик должен провести анализ достаточности и достоверности информации, используя доступные ему для этого средства и методы.

«Информация, используемая при проведении оценки, должна удовлетворять требованиям достаточности и достоверности. Информация считается достаточной, если использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки.»

В ст. 4 ФСО-3 принцип достаточности раскрывается следующим образом:

«Отчет об оценке не должен содержать информацию, не использующуюся при проведении оценки при определении промежуточных и итоговых результатов, если она не является обязательной согласно требованиям федеральных стандартов оценки и стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией, членом которой является оценщик, подготовивший отчет (принцип достаточности).»

Анализ этих двух статей ФСО показывает, что речь идет о достаточности, прежде всего, сведений об объекте оценки, его характеристиках, влияющих на его стоимость с точки зрения типичных субъектов рынка. Что касается данных о рынке, то Оценщик исходил из необходимости сбора возможно более полной информации о рынке, существенной для оценки объекта применяемыми методами.

Информация считается достаточной, если использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки.

Информация считается достоверной, если соответствует действительности и позволяет пользователю отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследовавшихся Оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости объекта оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.

## Общество с ограниченной ответственностью «Кулон»

105005, г. Москва, 2-я Бауманская ул., д.7, стр.1А тел/факс . (495) 680-93-00 e-mail: kylon7701@yandex.ru

**Заказчиком предоставлена информация, необходимая для проведения оценки стоимости объекта оценки. В рамках представленных допущений информацию, используемую Оценщиком, следует признать достаточной и достоверной.**

Исходные данные об объекте оценки получены из представленной Заказчиком документации, а копии представленной документации, согласно ст. 11 ФСО № 3, приведены в Приложении 7 настоящего Отчета.

Оценка стоимости в сравнительном подходе выполнена с использованием стоимости цен предложения продажи объектов-аналогов по видам объектов недвижимости, с учетом проведения корректировок на отличия объектов оценки от объектов аналогов. Открытая информация по продаже аналогов обширная. Поэтому, рыночная стоимость, полученная в результате расчетов сравнительным подходом, является наиболее достоверной.

## 6.2. Районный анализ.

### 6.2.1. Краткая характеристика области<sup>5</sup>

Владимирская область — субъект Российской Федерации, входит в Центральный федеральный округ.

Граничит с Московской, Ярославской, Ивановской, Рязанской и Нижегородской областями.

Площадь — 29 084 км<sup>2</sup>.

Население — 1 389 840 чел. (2017).

Областной центр — город Владимир, расстояние от Владимира до Москвы — 178 км.

Расстояние от МКАД до границы области по Щёлковскому шоссе 62 км, по магистрали М7 «Волга» — 79 км.

### **Географическое положение**

Владимирская область расположена в центре Европейской части России на юге Волжско-Окского междуречья. Граничит на западе и юго-западе с Московской областью, на севере — с Ярославской и Ивановской, на юге — с Рязанской, на востоке — с Владимирской областью. Область занимает территорию между 56°47' и 55°09' северной широты и 38°17' и 42°58' восточной долготы. Площадь территории составляет 29 000 км<sup>2</sup>, протяжённость на 170 км с севера на юг и на 280 км — с запада на восток.

### **Рельеф, геологическое строение и полезные ископаемые**

Территория находится в центре Восточно-Европейской равнины, основная часть территории — слабо всхолмленная равнина с общим понижением от Клинско-Дмитровской гряды (высоты до 271 м) на севере, через Владимирское (Юрьево) Ополье (высота до 236 м), далее на юг к Мещёрской низменности (преобладающая высота 120 м) и на восток через Окско-Цнинский вал (до 184 м) и Городовецкий отрог (верхняя точка — 191 м) к Балахнинской низменности (около 90 м) и устью Клязьмы (67 м). Благодаря резким склонам возвышенностей регион обладает рекреационными (зимние виды спорта) ресурсами и гидроаккумуляционными возможностями.

Основными минеральными ресурсами области являются известняки, торф, строительные пески и камни, оgneупорные и кирпичные глины. Запасы торфа в размере 59 млн тонн, основная их часть залегает в пределах Мещёрской низменности. Общие залежи известняков составляют 30 млн тонн и расположены в районе Окско-Цнинского вала, где их толщи достигают 130 метров (Ковровский, Вязниковский, Судогодский, Селивановский районы).

Кварцевые пески — чистые, мелкие, почти без примесей глинистых частиц ледникового происхождения имеют федеральное значение, в больших количествах залегают в южных районах области (Гусь-Хрустальный и Меленковский районы). Используются пески для производства стекла и хрусталия. Также в области имеются фосфориты, железная руда, есть небольшие залежи гипса, флюсовых материалов и металлургических доломитов местного значения.

<sup>5</sup> Источник информации: <https://ru.wikipedia.org/>

## Общество с ограниченной ответственностью «Кулон»

105005, г. Москва, 2-я Бауманская ул., д.7, стр.1А тел/факс . (495) 680-93-00 e-mail: kylon7701@yandex.ru

На территории области встречаются естественные источники минеральных вод.

### Административно-территориальное деление Владимирской области

Согласно Уставу Владимирской области и Закону «Об административно-территориальном устройстве Владимирской области», субъект РФ включает следующие районные административно-территориальные образования:

- 4 города областного значения,
- 1 закрытое административно-территориальное образование (ЗАТО) город Радужный,
- 16 районов.

В рамках муниципального устройства области, в границах административно-территориальных единиц Владимирской области всего образовано 127 муниципальных образований:

- 5 городских округов,
- 16 муниципальных районов,
- 26 городских поселений,
- 80 сельских поселений.

### 6.2-2. Краткая характеристика Киржачского района<sup>6</sup>

Киржачский район — административно-территориальная единица (район) и муниципальное образование (муниципальный район) во Владимирской области России.

Административный центр — город Киржач.

Киржачский район располагается на долях Клинско-Дмитровской гряды, окруженных с юга и востока широкими лесами. Известен тем, что 27 марта 1968 года близ города Киржач при испытании новой модели самолета погиб первый в мире космонавт, герой Советского Союза Юрий Алексеевич Гагарин. На месте трагедии располагается мемориал памяти легендарного летчика

Район расположен на западе Владимирской области. Район на севере граничит с Александровским, на юге — с Петушинским, на востоке — с Кольчугинским районами Владимирской области, на западе — с Московской областью. Протяжённость района простираясь с севера на юг 46 км, с запада на восток 44 км. Площадь 1 135 км<sup>2</sup> (13-е место среди районов, 3,9 % территории области), леса занимают 57% площади района. Население составляет 42235 человек.

Основные реки — Киржач, Шерна, Дубна.

### 6.2-3. Описание местоположения объекта оценки

**Таблица 6.2-1. Анализ местоположения**

Факторы, характеризующие местоположение объекта	Характеристика факторов
<b>Общая характеристика местоположения</b>	
1. МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ	Земельные участки расположены в районе д. Илькино Киржачского района (см. Приложение 3 настоящего Отчета) на расстоянии примерно 5-7 км от г. Киржач, около 95 - 100 км от МКАД по Щелковскому или Ярославскому шоссе
2. ПОЛНОТА ЗАСТРОЙКИ	Низкая.
<b>Описание непосредственного окружения</b>	
1. ТИП ЗАСТРОЙКИ ОКРУЖЕНИЯ	Отсутствует.
2. ОБЪЕКТЫ ОКРУЖЕНИЯ ЗАСТРОЙКИ	Отсутствуют.
<b>Транспортная доступность</b>	
1. ХАРАКТЕРИСТИКА ДОСТУПНОСТИ	Местоположение объекта характеризуется хорошей транспортной доступностью. Подъезд к объекту оценки со стороны г. Москва осуществляется по

<sup>6</sup> Источник информации: [https://ru.wikipedia.org/wiki/Киржачский\\_район](https://ru.wikipedia.org/wiki/Киржачский_район)

## Общество с ограниченной ответственностью «Кулон»

105005, г. Москва, 2-я Бауманская ул., д.7, стр.1А тел/факс . (495) 680-93-00 e-mail: kylon7701@yandex.ru

Факторы, характеризующие местоположение объекта	Характеристика факторов
	Щелковскому или Ярославскому шоссе. Интенсивность движения по шоссе высокая.
2. ВИДЫ ТРАНСПОРТА. • НАЗЕМНЫЙ • ПОДЗЕМНЫЙ	Доступ к объекту оценки осуществляется на автомобильном транспорте; Нет.
Состояние окружающей среды	
1. ЗАПЫЛЕННОСТЬ И ЗАГАЗОВАННОСТЬ ВОЗДУХА	В пределах нормы.
2. УРОВЕНЬ ЗАГРЯЗНЕНИЯ АКТИВНЫМИ ФОРМАМИ ЭНЕРГИИ	Уровень (шума, радиоволн, рентгено и гамма излучений) в пределах допустимого.
3. ИНТЕНСИВНОСТЬ ДВИЖЕНИЯ ТРАНСПОРТА	Низкая.
4. БЛАГОУСТРОЙСТВО ТЕРРИТОРИИ: • ОЗЕЛЕНЕНИЕ • ПОДЪЕЗДНЫЕ ПУТИ • АВТОСТОЯНКИ	Озеленение соответствует норме; Подъезд соответствует норме, асфальтное покрытие хорошее; Есть возможность подъезда и стоянки автомобилей.
Основные выводы	
1. объект оценки по конструктивному решению и инженерному обеспечению соответствует своему назначению.	
2. объект имеет достаточную транспортную доступность, как с точки зрения общественного транспорта, так и для индивидуальных владельцев автотранспорта.	
3. Инженерное обеспечение соответствует СниПам. Экологическая обстановка нормальная.	
4. Местоположение объекта недвижимости привлекательно для дачного строительства.	

**Общий вывод:** по результатам проведенного анализа района местоположения объекта оценки оценщик сделал вывод о том, что вышеизложенные факторы оказывают положительное влияние на стоимость оцениваемого объекта недвижимости.

Таким образом, существующая инженерная обеспеченность района, существующий уровень транспортной и социальной инфраструктуры позволяют сделать вывод о высоком инвестиционном потенциале района расположения объекта оценки.

## **7. АНАЛИЗ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ОТНОСИТСЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ**

Согласно п.10 ФСО № 7 «Для определения стоимости недвижимости оценщик исследует рынок в тех его сегментах, к которым относятся фактическое использование оцениваемого объекта и другие виды использования, необходимые для определения его стоимости».

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

#### **7.1-1. Об итогах социально-экономического развития Российской Федерации. Картинка экономики. Июнь 2018 года<sup>7</sup>**

По оценке Минэкономразвития России, в апреле<sup>8</sup> и мае темпы роста ВВП превысили уровень 2 %. Основной вклад в ускорение экономического роста по сравнению с 1кв18 внесли обрабатывающая промышленность, транспорт, торговля, а также строительство. Существенный положительный вклад в динамику ВВП продолжает вносить сектор профессиональных услуг.

Динамика совокупных потребительских расходов, по предварительным данным, продолжает опережать рост розничных продаж. Оборот розничной торговли по-прежнему растет умеренными темпами (2,4 % г/г в мае после 2,7 % г/г<sup>9</sup> в апреле). При этом «жесткие» индикаторы указывают на более активное расширение потребительского спроса. Причиной расхождения является распространение форм потребления, не учитываемых при расчете розничного товарооборота, но включаемых в показатель совокупного потребительского спроса. В частности, объем покупок в зарубежных интернет-магазинах увеличился на 34,7 % г/г в долларовом эквиваленте в 1кв18.

Поддержку потреблению оказывает динамичный рост заработных плат. Оплата труда в социальном секторе, по оценке Минэкономразвития России, продолжает расти темпом выше 20 % в номинальном выражении. Некоторое замедление ее годовой динамики в мае обусловлено более равномерным, чем в предыдущие годы, внутригодовым распределением выплат в соответствии с целевыми ориентирами, установленными указами Президента Российской Федерации. Рост номинальных заработных плат во внебюджетном секторе по-прежнему существенно превышает инфляцию. Высокие темпы роста заработных плат во внебюджетном секторе связаны с тенденциями на рынке труда, который функционирует в условиях, близких к дефициту.

В мае безработица оставалась на рекордно низких уровнях в условиях стагнации предложения трудовых ресурсов. Несмотря на некоторое увеличение числа безработных в мае, уровень безработицы с исключением сезонности остался на уровне марта-апреля (4,8% SA от рабочей силы). Сохранение безработицы на низких уровнях в текущем году обусловлено, в первую очередь, ограничениями со стороны предложения рабочей силы.

Расширение кредита экономике происходит умеренными темпами, при этом в структуре портфеля продолжает расти доля кредитов физическим лицам. Темп роста кредитов населению продолжает ускоряться и существенно опережать темп роста корпоративного кредитования. При этом годовые темпы роста розничного кредитного портфеля остаются существенно выше темпов роста номинальной заработной платы, что говорит об их фундаментальной неустойчивости.

<sup>7</sup> Источник информации: <http://economy.gov.ru/minec/about/structure/depmacro/201804072>.

<sup>8</sup> Оценка темпов роста ВВП с начала года приведена с учетом пересмотра данных по промышленному производству.

<sup>9</sup> В июне Росстат пересмотрел темпы роста оборота розничной торговли за январь-апрель текущего года в сторону увеличения на 0,2-0,3 п.п. с учетом итогов выборочного обследования малых предприятий и уточнения крупными и средними предприятиями ранее представленных данных.

## **Общество с ограниченной ответственностью «Кулон»**

105005, г. Москва, 2-я Бауманская ул., д.7, стр.1А тел/факс . (495) 680-93-00 e-mail: kylon7701@yandex.ru

Минэкономразвития России осуществило обновление прогноза социально-экономического развития с учетом целей, поставленных Президентом Российской Федерации (Указ № 204). В базовый сценарий прогноза социально-экономического развития в настоящий момент заложены предпосылки полной реализации разработанного Правительством Российской Федерации комплекса мер, направленных на обеспечение ускорения темпов экономического роста и улучшение демографической ситуации. В августе 2018 г. прогноз может быть уточнен с учетом конкретных решений, принятых по их реализации.

### **О прогнозе социально-экономического развития**

Минэкономразвития России осуществило обновление прогноза социально-экономического развития с учетом целей, поставленных Президентом Российской Федерации (Указ № 204). В базовый сценарий прогноза социально-экономического развития в настоящий момент заложены предпосылки полной реализации разработанного Правительством Российской Федерации комплекса мер, направленных на обеспечение ускорения темпов экономического роста и улучшение демографической ситуации. В августе 2018 г. прогноз может быть уточнен с учетом конкретных решений, принятых по их реализации.

В первом полугодии 2018 года крупнейшие экономики продолжали расти темпами, близкими к показателям прошлого года. Глобальный PMI в обрабатывающей промышленности находился выше отметки 53 б.п. с начала года (в среднем за январь-май 53,7 б.п.). Вместе с тем в настоящее время существенно возросли риски замедления глобального роста, в том числе из-за введения ключевыми странами взаимных торговых ограничений.

Кроме того, более высокие темпы экономического роста в США по сравнению с экономикой Еврозоны, активная нормализация денежно-кредитной политики ФРС США, а также рост волатильности на финансовых рынках развивающихся стран (Аргентина, Турция) привели к масштабной переоценке рисков глобальными инвесторами и укреплению доллара США относительно других валют. По оценке Минэкономразвития России, текущие значения курса рубля являются в первую очередь следствием глобального давления на валюты развивающихся стран, в то время как эффект на настроения инвесторов введенного в начале апреля 2018 г. дополнительного пакета санкционных мер к настоящему моменту исчерпан.

В этих условиях Минэкономразвития России ожидает сохранения обменного курса рубля вблизи текущих уровней до конца 2018 года. С учетом значений 1П18 в среднем за 2018 год курс рубля к доллару США прогнозируется на уровне 60,8 рублей за доллар США. На горизонте до 2024 года по мере исчерпания влияния стимулирующего бюджетного импульса в США и нормализации денежно-кредитной политики ЕЦБ ожидается постепенное ослабление доллара США относительно евро, что также скажется на динамике курсов валют развивающихся стран.

В условиях достаточно уверенного роста мирового спроса странами-экспортерами нефти 23 июня было принято решение об увеличении добычи нефти до 1 млн. барр. в день. В этих условиях прогнозируется, что объем добычи нефти в России составит 549 млн. тонн в текущем году (после 546,5 млн. тонн в 2017 году), а в 2019 г. увеличится до 555 млн. тонн и до 560 млн. тонн в 20202021 г. с последующим постепенным снижением до 555 млн. тонн к 2024 году.

Вместе с тем наращивание добычи нефти странами ОПЕК+ не приведет к резким колебаниям котировок. В базовый сценарий прогноза социально-экономического развития Минэкономразвития России закладывает постепенное снижение цен на нефть марки «Юралс» до 63,4 долларов США за баррель в среднем за 2019 год, 59,7 долларов США за баррель в 2020 году и до 53,5 долларов США за баррель в 2024 году. При этом влияние изменения цен на нефть на обменный курс рубля будет в значительной степени абсорбировано бюджетным правилом, в связи с чем с учетом ситуации на мировых финансовых рынках в среднесрочной перспективе курс рубля будет стабилен в реальном выражении.

## Общество с ограниченной ответственностью «Кулон»

105005, г. Москва, 2-я Бауманская ул., д.7, стр.1А тел/факс . (495) 680-93-00 e-mail: kylon7701@yandex.ru

Темп роста ВВП в текущем году, по оценке, составит 1,9 %. В разрезе компонентов использования продолжится расширение внутреннего потребительского и инвестиционного спроса темпами, сопоставимыми с предыдущим годом. При этом следующий год, как ожидается, будет достаточно сложным с точки зрения адаптации к принятым решениям в области бюджетно-налоговой политики.

Запланированное повышение ставки НДС с 18 % до 20 % приведет к временному ускорению инфляции. Доля товаров и услуг, облагаемая базовой ставкой НДС, в потребительской корзине, оставляет 76 %. Соответственно, «счетный» вклад в инфляцию от увеличения базовой ставки НДС с 18 % до 20 % оценивается в 1,3 п.п. Кроме того, будут иметь место два противоположных по направлению «вторичных эффекта»: рост инфляционных ожиданий и частичная абсорбция эффекта повышения НДС за счет маржи производителей и продавцов, которые будут сопоставимы по масштабу. Вероятно, эффект роста инфляционных ожиданий реализуется уже в текущем году и приобретет форму «потребления впрок» товаров длительного пользования, на которые население будет ждать роста цен.

С учетом описанного эффекта прогнозируется, что инфляция с текущих уровней ускорится до 3,1 % г/г в декабре 2018 года. С учетом проведения Банком России денежно-кредитной политики, направленной на стабилизацию инфляции и сдерживание роста инфляционных ожиданий, инфляция на конец 2019 г. составит 4,3 % г/г, что в целом является незначительным отклонением от целевого ориентира Банка России 4 %. По мере выхода из базы расчета вклада от повышения НДС инфляция, вероятно, опустится ниже 4 % (прогноз инфляции на конец 2020 г. составляет 3,8 % г/г).

Темп роста ВВП может опуститься ниже 1 % г/г ко 2кв19, по итогам 2019 года темп роста ВВП прогнозируется на уровне 1,4 %. Снижение темпов экономического роста будет связано со следующими факторами.

В 2019 году ожидается замедление реальных темпов роста заработных плат в первую очередь изза формирования высокой базы сравнения в 2018 году (в результате доведения до целевого уровня оплаты труда работников социальной сферы, а также доведения размера МРОТ до прожиточного минимума). Кроме того, в 2019 году индексация прочим категориям работников бюджетной сферы будет проведена с 1 октября (а не с 1 января, как в текущем году). Отсутствие значимого давления на заработные платы со стороны бюджетного сектора обусловит сближение темпов роста реальных заработных плат в частном секторе с темпом роста производительности труда. С другой стороны, на реальных темпах роста заработной платы, так же как и на их покупательной способности, негативно скажется ускорение инфляции. В результате темп роста реальных заработных плат снизится с ожидаемых 6,3 % в 2018 году до менее 1 % в 2019 году, а реальный темп роста расходов на конечное потребление домашних хозяйств с 3,5 % г/г в текущем году до 2,6 % г/г в 2019 году (влияние замедления динамики заработных плат на потребительские расходы будет частично компенсироваться снижением нормы сбережения). В дальнейшем ожидается восстановление темпов роста реальных заработных плат до значений, близких к темпам роста производительности труда. Вторым фактором замедления роста в 1кв18 станет вероятный отложенный запуск инвестиционных проектов с государственным участием при одновременном росте налоговой нагрузки уже с начала года.

Острый дефицит на рынке труда будет постепенно ослабевать. Это станет результатом повышения уровня экономической активности населения (в том числе в старших возрастах), благодаря увеличению продолжительности здоровой жизни в совокупности с повышением пенсионного возраста. По оценке Минэкономразвития России, результатом указанных факторов станет увеличение численности занятых приблизительно на 300 тыс. человек в 2019 г. и на 1,8 млн. человек к 2024 г. по сравнению с инерционным сценарием. Совокупный вклад в экономический рост от увеличения численности работающего населения за период 20192024 годов оценивается в 1,3 процентного пункта. Дополнительным фактором увеличения предложения труда должен стать рост притока мигрантов.

Наряду с постепенным увеличением предложения труда, спрос на труд также продолжит расти в условиях динамичного экономического роста. Кроме того, постепенное

## **Общество с ограниченной ответственностью «Кулон»**

---

105005, г. Москва, 2-я Бауманская ул., д.7, стр.1А тел/факс . (495) 680-93-00 e-mail: kylon7701@yandex.ru

устранение барьеров, затрудняющих движение рабочей силы, в том числе за счет сокращения времени поиска работы в результате широкого распространения и активного использования интернет-технологий, а также более широкое распространение новых форм занятости (таких как «онлайн-интеграторы»), будет способствовать снижению безработицы, в том числе за счет сокращения ее естественного уровня. В результате в течение всего прогнозного периода, будет сохраняться тренд на снижение уровня безработицы. Уровень безработицы может снизиться с 5,2% в 2017 году до 4,6 % в 2023-2024 годах.

Выходу российской экономики на траекторию более высоких темпов роста будет способствовать комплекс мер, реализуемых Правительством Российской Федерации для решения задач, поставленных Указом Президента Российской Федерации (№204). Указанные меры направлены, в том числе, на обеспечение роста производительности труда в экономике, увеличение доли малого бизнеса в ВВП, расширение несырьевого неэнергетического экспорта и экспорта услуг, создание условия для развития человека.

Одновременно ключевым условием обеспечения устойчиво высоких темпов экономического роста является перераспределение структуры расходов в пользу инвестиционных. На решение этой задачи будет направлен комплекс мер экономической политики, включающий как перераспределение расходов федерального бюджета в пользу инвестиционных и реализацию проектов инфраструктурного строительства с привлечением средств частных инвесторов, так и создание условий для роста инвестиционной активности частного сектора. Второе будет достигаться с помощью обеспечения стабильных и необременительных условий для бизнеса (что предполагает стабильные налоговые условия, предсказуемое тарифное регулирование, снижение уголовно-процессуальных рисков предпринимательской деятельности, завершение реформы контроля и надзора), а также развитие конкуренции и снижение доли государства в экономике. Кроме того, комплекс мер экономической политики будет включать мероприятия, направленные на создание источников долгосрочных сбережений в экономике (добровольная накопительная пенсионная система, расширение линейки инструментов сбережения населения), а также переход от нейтрального банковского регулирования к стимулирующему (с точки зрения проектного кредитования, кредитования МСП и ипотечного кредитования).

При успешной реализации всего комплекса мер экономической политики рост ВВП ускорится до уровня выше 3 % в период 2021-2024 годов. В инерционном сценарии потенциальные темпы роста ВВП сохранятся на уровне 1,5-2,0 %.

## Общество с ограниченной ответственностью «Кулон»

105005, г. Москва, 2-я Бауманская ул., д.7, стр.1А тел/факс . (495) 680-93-00 e-mail: kylon7701@yandex.ru

**Таблица 1. Основные показатели прогноза социально-экономического развития**

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
ВВП, % г/г реальный рост	1,5	1,9	1,4	2,0	3,1	3,2	3,2	3,3
ВВП номинал (млрд.руб)	92037	100519	106154	111558	119385	128074	137715	148258
ИПЦ, % г/г (на конец периода)	2,5	3,1	4,3	3,8	4,0	4,0	4,0	4,0
Курс доллара (среднее за период)	58,3	60,8	63,2	63,8	64	64,7	66,3	68,0
Инвестиции в основной капитал (млрд. рублей)	15967	17339	18775	21088	23498	26135	29039	32183
Оборот розничной торговли (млрд. рублей)	29813	31354	33325	35357	37641	40086	42757	45667
Реальная з/п. % г/г	2,9	6,3	0,8	1,5	2,3	2,8	2,8	2,8
Номинальная з/п. % г/г	6,7	9,0	5,1	5,2	6,4	7,0	6,9	6,9
Номинальная з/п: бюджетный сектор, % г/г	6,2	13,1	2,7	4,6	5,1	6,0	5,9	5,9
Номинальная з/п: частный сектор, % г/г	6,8	7,5	6,0	5,4	6,9	7,2	7,2	7,2
ФЗП номинальный (млрд.руб)	20821	22635	23800	25057	26656	28495	30473	32597
Индекс промышленного производства, % г/г	2,1	2,5	2,1	2,6	2,9	3,2	3,3	3,4
Счет текущих операций (млрд. долл)	32,7	83,2	67,4	46,2	35,6	28,4	23,1	19,3
Финансовый счет (кроме резервных активов) (млрд. долл)	10,0	18,0	14,0	4,0	0,0	-1,0	-1,0	1,0
Экспорт товаров (млрд. долл)	353	440	445	447	460	476	49	514
Импорт товаров (млрд.долл)	238	275	290	307	325	343	362	380
Изменение валютных резервов (млрд. долл)	22,6	65,5	53,3	42,2	35,7	29,9	24,5	18,5

### *Производственная активность*

Уточненные данные Росстата указывают на более динамичный, чем предполагалось ранее, рост промышленного производства в 2017 году и начале 2018 года.

В июне Росстат осуществил плановый пересмотр динамики промышленного производства за 2016–2017 годы. Ретроспективное уточнение данных было связано с поступлением годовой отчетности по крупным и средним предприятиям и итогов выборочного обследования малого бизнеса за 2017 год. Данные за январь–апрель 2018 г. также были скорректированы в связи с изменением респондентами ранее поступивших форм отчетности за первые месяцы текущего года<sup>10</sup>.

По итогам пересмотра темп роста промышленного производства за 2017 год был повышен до 2,1 % с 1,0 % ранее, за 1кв18 – до 2,8 % г/г с 1,9 % г/г. Наиболее существенные изменения претерпела динамика обрабатывающей промышленности (+2,3 п.п. и +1,5 п.п. в 2017 году и 1кв18 соответственно).

По оценке Минэкономразвития России, произошедшее уточнение данных по промышленному производству, при прочих равных условиях, приведет к повышению темпа роста ВВП в 2017 году на 0,3 п.п. После получения и обработки Росстатом итоговой годовой отчетности предприятий всех видов экономической деятельности итоговая оценка темпа

<sup>10</sup> В соответствии с Временным регламентом разработки и публикации данных по производству продукции в натуральном (стоимостном) выражении и динамике промышленного производства, утвержденным Приказом Росстата от 23 апреля 2018 г. № 259, месячные данные по индексам промышленного производства корректируются ежеквартально с учетом изменений, официально поступивших от отчитывающихся организаций в ранее предоставленные ими данные по форме № П-1, а также дополнительных данных, собранных после публикации оперативных оценок динамики промышленного производства.

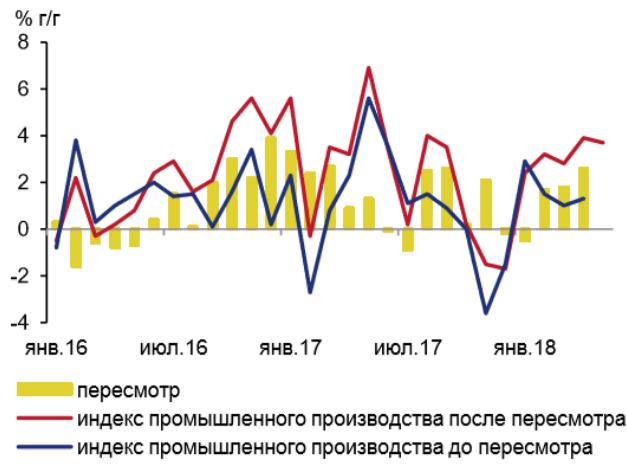
## Общество с ограниченной ответственностью «Кулон»

105005, г. Москва, 2-я Бауманская ул., д.7, стр.1А тел/факс . (495) 680-93-00 e-mail: kylon7701@yandex.ru

роста ВВП за 2017 год может составить около 2 %<sup>11</sup>. Ранее Минэкономразвития России на основании анализа «жестких» данных отмечало, что фактический рост экономики в прошлом году мог оказаться выше первых оценок Росстата (см. «Картина экономики. Январь 2018 года»).

С учетом уточненных данных по промышленному производству за январь–март, Минэкономразвития России оценивает темп роста ВВП за 1кв18 на уровне 1,5 % (текущая официальная оценка Росстата составляет 1,3 % г/г<sup>12</sup>).

Рис. 1. Данные по промпроизводству были пересмотрены вверх



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 2. Рост ВВП в апреле и мае ускорился по сравнению с 1кв18



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

По оценке Минэкономразвития России, в мае ВВП увеличился на 2,1 % г/г. С учетом новых данных по промышленному производству оценка роста ВВП за апрель была пересмотрена до 2,2 % г/г. Основной вклад в ускорение экономического роста в апреле–мае по сравнению с 1кв18 внесли обрабатывающая промышленность, транспорт, оптовая и розничная торговля. Кроме того, в последние два месяца наблюдалось восстановление строительного сектора после слабых результатов 1кв18. Существенный положительный вклад в динамику ВВП продолжает вносить сектор профессиональных услуг. За первые 5 месяцев года ВВП увеличился, по оценке, на 1,8 % г/г<sup>13</sup>. Положительный вклад в динамику ВВП в январе–мае внесло промышленное производство (0,5 п.п.), группа видов услуг, связанных с научной и предпринимательской деятельностью и операциями с недвижимостью (0,4– 0,5 п.п.), а также оптовая и розничная торговля, финансовая деятельность, чистые налоги на продукты (каждая позиция – около 0,2 п.п.). Отрицательный вклад строительства в темп роста ВВП в январе–мае составил приблизительно 0,1 п.п.

Уверенный рост промышленного производства в апреле и мае (3,9 % г/г и 3,7 % г/г соответственно) был обусловлен в первую очередь позитивной динамикой обрабатывающих отраслей.

Темп роста обрабатывающей промышленности в апреле и мае заметно ускорился – до 5,3 % г/г и 5,4 % г/г соответственно после 3,7 % г/г в 1кв18. Медианный темп роста обрабатывающей промышленности<sup>14</sup> в мае ускорился до 4,4 % г/г, но при этом оставался ниже темпов роста, рассчитанных по формуле средней.

Наибольший положительный вклад в динамику обрабатывающей промышленности в последние два месяца внесли машиностроение, пищевая промышленность, деревообработка. Кроме того, в мае существенно ускорился рост выпуска в нефтепереработке и металлургии.

<sup>11</sup> В соответствии с Федеральным планом статистических работ скорректированная оценка ВВП за 2017 г. будет опубликована в конце 2018 года.

<sup>12</sup> В соответствии с регламентом Росстата, уточненные данные по промышленности пока не учтены в официальной оценке темпов роста ВВП за 1кв18.

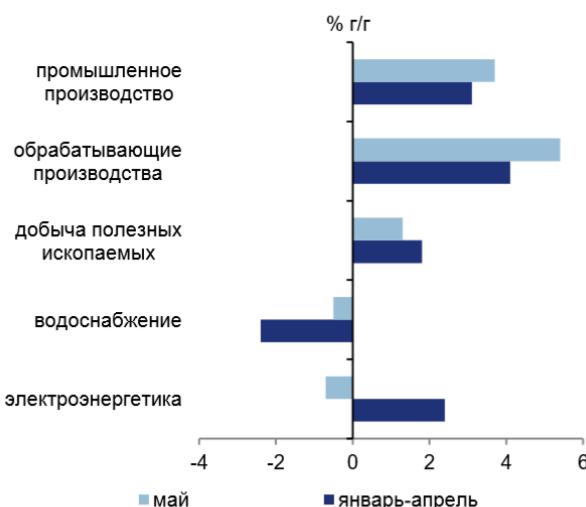
<sup>13</sup> Оценка темпов роста ВВП с начала года приведена с учетом пересмотра данных по промышленному производству.

<sup>14</sup> Оценка скорректирована с учетом пересмотра данных по промышленному производству в мае 2018 года.

## Общество с ограниченной ответственностью «Кулон»

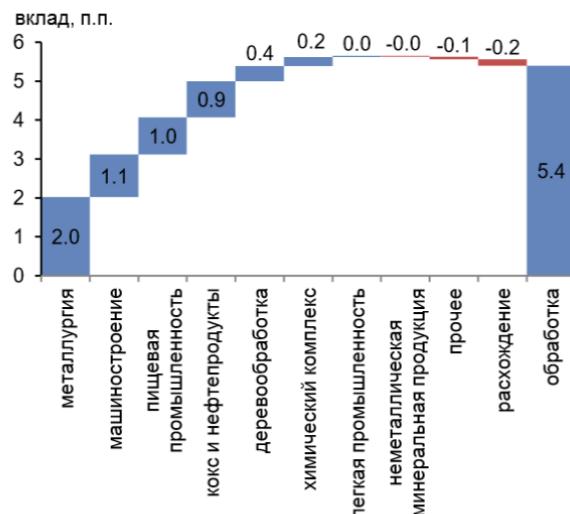
105005, г. Москва, 2-я Бауманская ул., д.7, стр.1А тел/факс . (495) 680-93-00 e-mail: kylon7701@yandex.ru

**Рис. 3. Основной драйвер роста промышленности с начала года – обрабатывающие производства**



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

**Рис. 4. Позитивная динамика в мае наблюдалась в большинстве обрабатывающих отраслей**



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рост добычи полезных ископаемых в мае, напротив, замедлился до 1,3 % г/г по сравнению с 2,5 % г/г в апреле и 1,5 % г/г в 1кв18. Темпы роста добычи природного газа и газового конденсата в мае снизились до 12,0 % г/г с 20,9 % г/г в апреле, в том числе из-за замедления роста экспортных поставок в страны дальнего зарубежья. Снижение годовых темпов роста продемонстрировала также добыча угля и металлических руд. В то же время годовая динамика нефтяной отрасли, как и ожидалось, в мае продолжила улучшаться (-0,3 % г/г после -0,6 % г/г в апреле) благодаря исчерпанию эффекта высокой базы начала прошлого года, когда Россия постепенно сокращала добычу нефти до уровней, предусмотренных соглашением ОПЕК+.

**Рис. 5. Среднедневная погрузка грузов на железнодорожном транспорте с начала года уверенно растет**



Источник: РЖД, расчеты Минэкономразвития России.

**Рис. 6. Скорректированные показатели потребления электроэнергии в мае и июне ускорили рост**



Источник: СО ЕЭС, расчеты Минэкономразвития России.

Большинство дополнительных индикаторов производственной активности, которые Минэкономразвития России использует для оценки ситуации в промышленности, также демонстрируют позитивную динамику.

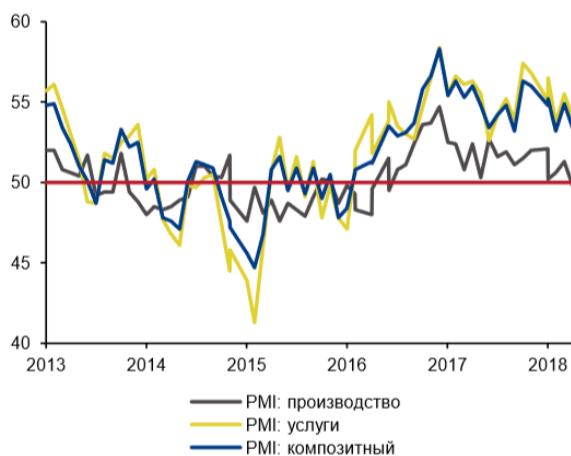
Среднедневная погрузка грузов на железнодорожном транспорте в мае и июне увеличилась на 3,6 % г/г и 3,1 % г/г соответственно, при этом уверенный рост показателя наблюдается с 4кв17. Потребление электроэнергии, скорректированное на сезонный, температурный и календарный фактор, в мае выросло на 1,6 % г/г, в июне – на 2,5 % г/г. Исключением из общей картины роста стал только индекс PMI обрабатывающих отраслей, который в мае и июне опустился ниже порогового значения 50 впервые с июля 2016 года.

## Общество с ограниченной ответственностью «Кулон»

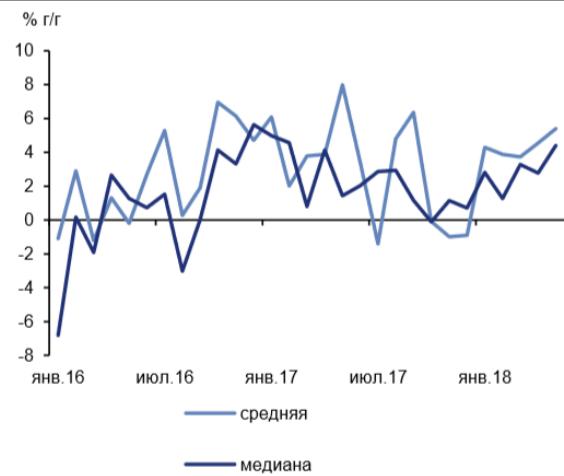
105005, г. Москва, 2-я Бауманская ул., д.7, стр.1А тел/факс . (495) 680-93-00 e-mail: kylon7701@yandex.ru

Вместе с тем благодаря устойчивому расширению активности в секторе услуг совокупный индекс PMI в мае оставался в зоне роста (53,4).

**Рис. 7. В мае динамика индекса PMI обрабатывающих отраслей ухудшилась, однако композитный индекс PMI указывал на рост**



**Рис. 8. Медианный темп роста обрабатывающей промышленности с начала года восстанавливается**



## Общество с ограниченной ответственностью «Кулон»

105005, г. Москва, 2-я Бауманская ул., д.7, стр.1А тел/факс . (495) 680-93-00 e-mail: kylon7701@yandex.ru

**Таблица 2. Показатели производственной активности**

в % к соотв. периоду предыдущего года	май.18	апр.18	1кв18	мар.18	фев.18	янв.18	2017	4кв17	3кв17	2016
ВВП	2,1*	2,2*	1,3	1,2*	1,7*	1,6*	1,5	0,9	2,2	-0,2
Сельское хозяйство	2,3	2,5	2,6	2,7	2,6	2,5	2,4	-0,2	5,4	4,8
Строительство	5,6	1,4	-4,0	-9,7	-0,2	0,2	-1,4	-0,6	0,0	-2,2
Розничная торговля	2,4	2,7	2,4	2,2	2,0	2,9	1,3	3,3	2,0	-4,6
Грузооборот транспорта	3,0	4,8	2,5	4,4	1,9	1,1	5,4	2,0	5,5	1,8
Промышленное производство	3,7	3,9	2,8	2,8	3,2	2,4	2,1	-1,7	2,5	2,2
<i>Добыча полезных ископаемых</i>	<i>1,3</i>	<i>2,5</i>	<i>1,5</i>	<i>2,4</i>	<i>1,2</i>	<i>0,8</i>	<i>2,1</i>	<i>-0,4</i>	<i>2,5</i>	<i>2,3</i>
добыча угля	4,3	5,3	0,7	3,3	1,3	-2,5	3,7	2,1	4,4	1,2
добыча сырой нефти и природного газа	0,9	1,4	-0,4	1,0	-0,9	-1,2	0,4	-2,4	0,9	2,1
добыча металлических руд	0,1	5,1	3,7	2,1	5,0	4,1	3,5	2,1	2,5	0,4
добыча прочих полезных ископаемых	-2,1	2,1	10,7	8,2	7,8	16,3	15,6	12,8	16,3	4,4
<i>Обрабатывающие производства</i>	<i>5,4</i>	<i>5,3</i>	<i>3,7</i>	<i>2,2</i>	<i>4,7</i>	<i>4,3</i>	<i>2,5</i>	<i>-1,5</i>	<i>2,9</i>	<i>2,6</i>
пищевая промышленность	5,4	6,3	0,7	1,4	-0,7	2,7	1,5	-1,0	2,1	5,3
легкая промышленность	2,5	7,4	4,5	-1,5	6,1	10,9	5,4	5,0	1,1	7,2
деревообработка	8,1	9,7	5,9	2,3	5,2	11,5	3,9	2,1	1,2	1,8
производство кокса и нефтепродуктов	5,4	-0,2	2,2	1,7	2,2	2,7	1,1	-0,5	0,8	-3,2
химический комплекс	2,1	3,2	4,2	2,8	7,0	3,5	5,8	3,2	3,3	11,8
производство прочей неметаллической минеральной продукции	-0,6	0,9	-0,8	-9,2	6,3	4,2	11,2	7,9	2,0	-1,9
металлургия	9,7	1,9	5,9	6,5	4,6	7,0	0,8	-6,5	5,6	2,4
машиностроение	6,3	11,4	3,3	-0,2	9,0	3,0	5,6	-3,2	4,0	6,5
прочие производства	-1,2	7,0	5,7	0,5	13,8	5,4	-2,3	2,8	-5,9	-9,0
<i>Обеспечение электроэнергией, газом и паром</i>	<i>-0,7</i>	<i>0,5</i>	<i>2,9</i>	<i>8,8</i>	<i>1,4</i>	<i>-0,7</i>	<i>-0,4</i>	<i>-6,9</i>	<i>1,3</i>	<i>2,0</i>
<i>Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов</i>	<i>-0,5</i>	<i>-2,8</i>	<i>-2,3</i>	<i>-0,7</i>	<i>-0,6</i>	<i>-5,5</i>	<i>-2,1</i>	<i>-4,3</i>	<i>-5,0</i>	<i>0,8</i>

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

\*Оценка Минэкономразвития России. Оценки за январь-апрель приведены с учетом пересмотра данных по промышленному производству

### Внутренний спрос

По оценке Минэкономразвития России, потребительский спрос сохраняет роль основного драйвера роста ВВП.

Оборот розничной торговли в последние месяцы продолжает расти умеренными темпами – 2,4 % г/г в мае после 2,7 % г/г<sup>15</sup> в апреле. Розничные продажи демонстрируют позитивную динамику и в помесячном выражении. Средний темп их роста по отношению к предыдущему месяцу составил 0,17 % м/м SA в январе–мае по сравнению с 0,21 % м/м SA во второй половине 2017 года.

При этом динамика совокупных потребительских расходов продолжает опережать рост оборота розничной торговли. Темп роста расходов на конечное потребление домашних хозяйств, рассчитанный по счету использования ВВП, в 1кв18 составил 2,7 % г/г, превысив темп роста розничного товарооборота за аналогичный период (2,4 % г/г). Причиной расхождения является распространение форм потребления, не учитываемых при расчете розничного товарооборота, но включаемых в показатель совокупного потребительского

<sup>15</sup> В июне Росстат пересмотрел темпы роста оборота розничной торговли за январь–апрель текущего года в сторону увеличения на 0,2-0,3 п.п. с учетом итогов выборочного обследования малых предприятий и уточнения ранее представленных данных крупными и средними предприятиями.

## Общество с ограниченной ответственностью «Кулон»

105005, г. Москва, 2-я Бауманская ул., д.7, стр.1А тел/факс . (495) 680-93-00 e-mail: kylon7701@yandex.ru

спроса. Так, в 1кв18 объем покупок в зарубежных Интернет-магазинах увеличился почти на 50 % в рублевом эквиваленте (34,7 % г/г в долларовом эквиваленте).

Предварительные данные о динамике совокупных расходов населения в апреле–мае указывают на дальнейшее ускорение роста потребительского спроса. Рост расходов домашних хозяйств на покупку товаров и услуг, рассчитанных по методологии баланса доходов и расходов населения, ускорился до 3,7% г/г в мае и 3,6% г/г в апреле по сравнению с 3,3% г/г в 1кв18.

«Жесткие» индикаторы потребительского спроса также демонстрируют позитивную динамику. Продажи легковых автомобилей в мае выросли на 18,0% г/г, с начала года рост составил 20,4 % г/г. Продолжается активный рост пассажирских авиаперевозок: совокупный пассажирооборот в январе–мае 2018 года вырос на 12,2 % г/г, в том числе международные перевозки – на 13,5 % г/г, внутренние – на 10,5 % г/г.

Рис. 9. Динамика потребительских расходов опережает рост оборота розничной торговли



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 10. Объем покупок в зарубежных Интернет-магазинах продолжает уверенно расти



Источник: Банк России, расчеты Минэкономразвития России.

Индикаторы инвестиционной активности в апреле и мае демонстрировали позитивную динамику. Оперативные данные Росстата указывают на рост объема строительных работ в последние два месяца (на 1,4 % г/г и 5,6 % г/г в апреле и мае соответственно) после слабых результатов 1кв18. Индикаторы, характеризующие спрос предприятий на производственное оборудование, также находятся в зоне роста. Производство машин и оборудования инвестиционного назначения с начала года демонстрирует устойчивый рост (4,9 % г/г мае, 8,4 % г/г в апреле<sup>16</sup>, 6,8 % г/г в 1кв18).

Инвестиционный импорт машин и оборудования из стран дальнего зарубежья, хотя и стабилизируется в абсолютном выражении, по-прежнему существенно превышает уровни соответствующих месяцев предыдущего года (в апреле и мае – на 17,2 % г/г и 12,9 % г/г соответственно).

<sup>16</sup> Оценка скорректирована с учетом пересмотра данных по промышленному производству в мае 2018 года.

## Общество с ограниченной ответственностью «Кулон»

105005, г. Москва, 2-я Бауманская ул., д.7, стр.1А тел/факс . (495) 680-93-00 e-mail: kylon7701@yandex.ru

Рис. 11. Инвестиционный импорт постепенно стабилизируется



Рис. 12. Предложение инвестиционной машиностроительной продукции отечественного производства продолжает расширяться



Источник: ФТС, расчеты Минэкономразвития России.

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Таблица 3. Показатели потребительской активности

	май.18	апр.18	1кв18	мар.18	фев.18	янв.18	2017	4кв17	3кв17	2016
<b>Оборот розничной торговли</b>										
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,4	2,7	2,4	2,2	2,0	2,9	1,3	3,3	2,0	-4,6
в % к предыдущему периоду (SA)	0,1	0,3	0,4	0,3	-0,1	0,3	0,7	0,7	0,7	
<b>Продовольственные товары</b>										
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,0	2,0	1,9	2,0	1,7	1,9	1,1	3,5	2,3	-5,0
в % к предыдущему периоду (SA)	0,0	0,2	0,0	0,4	-0,2	0,1	0,5	0,5	1,2	
<b>Непродовольственные товары</b>										
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,7	3,4	2,8	2,4	2,3	3,8	1,5	3,0	1,8	-4,2
в % к предыдущему периоду (SA)	0,2	0,1	0,8	0,5	-0,2	0,6	0,8	0,8	0,5	
<b>Платные услуги</b>										
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,3	3,9	2,0	1,7	1,5	2,9	1,2	0,5	0,2	0,7
в % к предыдущему периоду (SA)	-0,2	0,7	0,8	0,4	-0,4	0,4	0,6	0,6	0,4	

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

## Общество с ограниченной ответственностью «Кулон»

105005, г. Москва, 2-я Бауманская ул., д.7, стр.1А тел/факс . (495) 680-93-00 e-mail: kylon7701@yandex.ru

**Таблица 4. Показатели инвестиционной активности**

	май.18	апр.18	1кв18	мар.18	фев.18	янв.18	2017	4кв17	3кв17	2016
<b>Инвестиции в основной капитал</b>										
% к соответствующему периоду предыдущего года				3,6			4,4	6,4	2,2	-0,2
% к предыдущему периоду (SA)				0,4				1,9	0,4	
<b>Строительство</b>										
% к соответствующему периоду предыдущего года	5,6	1,4	-4,0	-9,7	-0,2	0,2	-1,4	-0,6	0,0	-2,2
% к предыдущему периоду (SA)	0,0	1,7	-1,0	-1,5	0,4	-0,5		-0,8	-0,2	
<b>Производство инвестиивов</b>										
% к соответствующему периоду предыдущего года	4,9	8,4	6,8	1,3	10,0	11,4	12,9	10,5	8,0	4,0
% к предыдущему периоду (SA)	0,3	1,0	0,9	3,1	1,0	-1,0		1,8	-2,2	
<b>Импорт инвест. товаров из дальнего зарубежья</b>										
% к соответствующему периоду предыдущего года	12,9	17,2	25,0	18,1	35,4	23,6	28,5	25,9	25,6	2,6
% к предыдущему периоду (SA)	1,3	0,6	5,4	-0,7	3,7	-2,0		1,1	7,2	
<b>Индекс физического объема импорта инвест. товаров</b>										
% к соответствующему периоду предыдущего года		0,3	28,9	16,7	35,3	38,8	40,6	52,7	58,8	5,5
% к предыдущему периоду (SA)		-8,1	-6,6	1,3	-8,7	-7,2		4,2	13,8	
<b>Грузоперевозки инвест. товаров</b>										
% к соответствующему периоду предыдущего года	-5,2	-7,2	2,4	-8,1	7,1	12,9	-4,8	4,0	-10,4	5,2
% к предыдущему периоду (SA)	-1,3	-0,6	-0,9	-7,8	-1,8	0,5		3,6	-1,7	

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

### **7.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект.**

Согласно п.10 ФСО № 7 «Для определения стоимости недвижимости оценщик исследует рынок в тех его сегментах, к которым относятся фактическое использование оцениваемого объекта и другие виды использования, необходимые для определения его стоимости».

Объект оценки относится к рынку земельных участков сельскохозяйственного назначения московского региона.

### **7.3. Земельные ресурсы и рынок земли Владимирской области**

По действующему в РФ законодательству землями сельскохозяйственного назначения являются земли за чертой поселений, предоставленные для нужд сельского хозяйства, а также предназначенные для этих целей. В составе земель поселений выделяют зоны сельскохозяйственного использования, которые также, как и земли сельскохозяйственного назначения предназначены для ведения сельского хозяйства.

Земли сельскохозяйственного назначения подразделяются на:

- земли, занятые сельскохозяйственными угодьями;
- земли, занятые внутрихозяйственными дорогами, коммуникациями;
- древесно-кустарниковой растительностью, предназначеннной для обеспечения защиты земель от воздействия негативных (вредных) природных, антропогенных и техногенных явлений;

## **Общество с ограниченной ответственностью «Кулон»**

105005, г. Москва, 2-я Бауманская ул., д.7, стр.1А тел/факс . (495) 680-93-00 e-mail: kylon7701@yandex.ru

- земли, занятые замкнутыми водоемами, а также зданиями, строениями, сооружениями, используемыми для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции.

К сельскохозяйственным угодьям относятся пашни, сенокосы, пастбища, залежи (не используемые в настоящий момент земли), а также земли, занятые многолетними насаждениями (садами, виноградниками).

Используются сельскохозяйственные земли для различных целей. Вот несколько примеров типовых видов разрешенного использования земельных участков из состава земель сельскохозяйственного назначения:

- земельные участки для ведения сельскохозяйственного производства;
- земельные участки для создания защитных лесных насаждений;
- земельные участки для научно-исследовательских, учебных и иных связанных с сельскохозяйственным производством целей;
- земельные участки для ведения крестьянских (фермерских) хозяйств;
- земельные участки для ведения личного подсобного хозяйства;
- земельные участки для дачного строительства;
- земельные участки для ведения садоводства;
- земельные участки для ведения животноводства;
- земельные участки для ведения огородничества;
- земельные участки для сенокошения и выпаса скота.

### **Текущая ситуация**

Купля-продажа земельных участков для дачного строительства сегодня одно из самых перспективных направлений инвестирования, однако рынок земельных участков для дачного строительства Владимирской области, хоть и признается аналитиками пока недостаточно развитым, тем не менее, имеет потенциал.

На ликвидность земельных участков влияет формирование и развитие инфраструктуры (электрификация, газификация, дорожное строительство и пр.).

Рынок земельных участков в Владимирской области не показал никаких изменений по сравнению с предыдущими периодами – он так и продолжает оставаться на начальной стадии формирования, его основными чертами являются:

- редкий и единичный характер предложений;
- минимальный набор характеристик выставляемых объектов;
- полная закрытость информации о совершаемых сделках.

Главная проблема вложений инвестиций сегодня в земельные участки - отсутствие их прогнозируемой рентабельности завтра. С одной стороны, рынок земли только начал формироваться. С другой стороны, слишком много недостатков, как в законодательных актах, так и в информации о том, что будет с приобретенной землей впоследствии (изменение категории земель, целевого использования, налогообложения, стоимости коммуникаций и пр.).

На рынке земельных участков в Владимирской области в кризис произошло существенное снижение цен. На сегодняшний день ценовой уровень еще не восстановился. Вследствие того, что в данном регионе нет сложившегося рынка земли, и нет точной информации о ценах, стоимость заявляемых в продажу участков может быть завышена в несколько раз в зависимости от целей собственника и количества посредников.

Так как объектом оценки являются земельные участки с/х назначения, предназначенные для дачного строительства, Оценщиком был произведен анализ реальных предложений о продаже земельных участков для дачного и индивидуального жилищного строительства.

Анализ рынка земельных участков для дачного и индивидуального жилищного строительства Владимирской области показал, что главным ценообразующим фактором на

## **Общество с ограниченной ответственностью «Кулон»**

105005, г. Москва, 2-я Бауманская ул., д.7, стр.1А тел/факс . (495) 680-93-00 e-mail: kylon7701@yandex.ru

данном рынке является местоположение земельного участка. Наибольшую удельную стоимость 1 кв. м. имеют земельные участки расположенные вблизи «озер, рек, водохранилищ. Также на стоимость земельных участков сильно влияет местоположение относительно областного центра, основных транспортных магистралей (Горьковского шоссе) и наличия асфальтированной трассы.

### **7.4. Рынок загородной недвижимости Владимирской области<sup>17</sup>**

Кризисные явления оказывают на рынок загородной недвижимости, равно как и на все остальные сегменты, существенное влияние. Однако общение с опытными специалистами свидетельствует о том, что профессионалы рынка не склонны драматизировать ситуацию.

Рынок загородной недвижимости более всего подвержен сезонным колебаниям активности.

К тому же он наиболее инертен, реагируя на экономические изменения с заметным лагом. Однако и здесь в целом наблюдаются те же тенденции, что и в остальных сегментах. Спрос не успевает за предложением, цены снижаются. На рынке безраздельно доминирует покупатель, у которого появилась возможность придирично выбирать, ощутимо снижать заявленную стоимость объектов, пользоваться разного рода бонусами и рассрочками.

К загородной недвижимости относятся: дачи, дома в деревне (жилые), коттеджи, земельные участки. Рынок недвижимости во Владимирской области весьма оживлен не только в областном центре, городе Владимире, но и в других городах области, таких как Киржач, Кольчугино, Петушки, Покров, Александров, Сузdalь. При этом цены на дома и дачи в Кольчугино существенно ниже, чем, скажем, в самом Владимире или Подмосковье.

Покупка дома и дачи во Владимирской области сегодня пользуются популярностью благодаря природной красоте этих мест. Владимирская область – это оптимальное место для семейного отдыха и отдыха с друзьями по экологической составляющей – чистый край с удивительно живописной природой всего в 100 – 120 км от МКАД.

Основной причиной, по которой дачи и загородные дома, расположенные во Владимирской области, пользуются высокой степенью популярности, считается экологическая чистота этого района. Именно благодаря благоприятной экологической обстановки, которая наблюдается здесь, многие жители столицы, устав от шума и загрязненного воздуха, отпуск или выходные стремятся провести в экологически чистых регионах, одним из которых является Владимирская область.

Дачные поселки СНТ, коттеджные посёлки, населенные пункты Владимирской области расположены в северо-восточном направление от Московской области с удобным транспортным сообщением сразу по трём шоссе: Ярославскому, Щелковскому, Горьковскому, что даёт ряд преимуществ в выборе удобного маршрута проезда до будущей «фазенды». При этом расстояние для жителей Москвы остаётся комфортным по всей удалённости в пределах от 100 до 150 км, а ближайшие к Подмосковью районы Владимирской области: Александровский, Киржачский, Петушинский, Кольчугинский расположены на расстоянии от 70 до 120 км от МКАД и имеют прямое сообщение с городами: Владимир, Москва, Киржач, Струнино, Александров, Покров, Петушки, Сузdalь и другими.

### **7.5. Категории земель<sup>18</sup>**

Участок земли может быть отнесен к одной из следующих категорий: земли населенных пунктов, земли сельхозназначения, земли особо охраняемых территорий, земли промышленного назначения, земли лесного фонда, земли водного фонда и др. Земельные участки, находящиеся в свободном обороте у частных лиц и задействованные под коттеджное строительство, выделяются на землях первых двух категорий. Строительство на землях особо охраняемых территорий допускается в исключительных случаях.

<sup>17</sup> Источник информации: <http://akshome.ru/realestate>

<sup>18</sup> Источник информации: <http://www.zemledelec.com/about/official.php?ID=211>

## **Общество с ограниченной ответственностью «Кулон»**

105005, г. Москва, 2-я Бауманская ул., д.7, стр.1А тел/факс . (495) 680-93-00 e-mail: kylon7701@yandex.ru

### **Земли населенных пунктов**

Земли населенных пунктов – это земли, используемые и предназначенные для застройки и развития населенных пунктов. Границы городских и сельских населенных пунктов отделяют земли населенных пунктов от земель иных категорий (согласно п. 2 ст. 83 Земельного кодекса РФ). В зависимости от предписаний градостроительного регламента различные участки земли в составе одного и того же населенного пункта могут иметь такие разные предназначения, как сельскохозяйственное использование и жилищное строительство. Соответственно, дом может быть построен как на земле, предназначеннной под личное подсобное хозяйство (ЛПХ), так и под ИЖС. Основным отличием этих двух вариантов будет то, что свое право прописаться в доме, построенном на участке, выделенном под ЛПХ, придется доказывать через суд.

### **Земли сельскохозяйственного назначения**

Общая характеристика земель этой категории – они находятся за чертой поселений и предназначены для нужд сельского хозяйства (п. 1 ст. 77 Земельного кодекса РФ). Однако по виду использования земли сельхозназначения могут сильно разниться, ограничивая возможности владельца по их застройке. Так, например, земельный участок, относящийся к категории земель сельхозназначения, может быть предназначен для огородничества – без права строительства объекта ИЖС. Он также может быть предназначен для ведения личного подсобного хозяйства с правом или без права застройки. Или – для садоводства, дачного строительства, ведения крестьянско-фермерского хозяйства: в этом случае у владельца земельного участка есть право застройки, но с определенными ограничениями. Эта процедура используется, например, в том случае, если необходимо максимально расширить право владельца земельного участка на застройку территории. Подобное изменение категории требует внесения земельного участка в черту населённого пункта. Но обычно бывает достаточно, не меняя категории земли сельхозназначения, переменить целевое назначение участка – например, определив его для ведения дачного хозяйства. В настоящее время практика строительства на землях сельхозназначения – выкупленных у разорившихся колхозов полях – домов для постоянного проживания носит массовый характер. Вместе с тем законом предусмотрена возможность переводы участка земли сельхозназначения в категорию земель населенных пунктов.

### **Виды разрешенного использования земель**

Вид разрешенного использования земельного участка – своеобразная подкатегория, которая предписывает возможное использование участка его собственником или арендатором. К основным видам разрешенного использования земельных участков относятся: индивидуальное жилищное строительство (ИЖС), ведение личного подсобного хозяйства (ЛПС), дачное строительство, ведение дачного хозяйства, сельскохозяйственное производство, организация фермерского хозяйства, организация крестьянско-фермерского хозяйства, ведение сельского хозяйства, малоэтажное жилищное строительство, сельскохозяйственное использование, жилищное строительство, жилая и коммерческая застройка. Например, земельный участок из категории земель сельскохозяйственного назначения по виду разрешенного использования может быть предназначен для огородничества (без права строительства коттеджа), для ведения личного подсобного хозяйства (с правом или без права застройки) или же – для садоводства, дачного строительства, ведения крестьянско-фермерского хозяйства (все – с правом застройки, но в каждом случае со своими формальными ограничениями). Вид разрешенного использования (целевого назначения) земельного участка, выделенного из земель населенных пунктов, может, как предписывать жилищное строительство, так и ограничивать его – в зависимости от градостроительного регламента.

### **Индивидуальное жилищное строительство (ИЖС)**

Участки ИЖС – земли, на которых допускается возведение объектов индивидуального жилищного строительства. Объекты индивидуального жилищного строительства – отдельно стоящие жилые дома с количеством этажей не более чем три, предназначенные для проживания одной семьи (п. 3 ст. 48 Градостроительного кодекса РФ). Формулировка «отдельно стоящие» означает, что на одном участке может быть возведен

## **Общество с ограниченной ответственностью «Кулон»**

105005, г. Москва, 2-я Бауманская ул., д.7, стр.1А тел/факс . (495) 680-93-00 e-mail: kylon7701@yandex.ru

только один жилой дом. Земли под индивидуальное жилищное строительство являются наиболее востребованными на рынке загородной недвижимости. В построенном на участке ИЖС доме возможна постоянная регистрация по месту жительства.

### **Земли для ведения крестьянско-фермерского хозяйства (КФХ)**

Земли КФХ наиболее подходят для строительства усадьбы, поскольку участок земли, выделяемый для ведения крестьянско-фермерского хозяйства, может быть сколь угодно большим. Неудобство такой формы назначения земли для ее владельца, изначально не планировавшего крестьянско-фермерской деятельности, очевидно и заключается в том, что в какой-то форме вести сельскохозяйственную деятельность и сдавать отчеты о ней в налоговую инспекцию все-таки придется. Однако на практике эта проблема решается довольно просто: для подтверждения целевого использования земли достаточно наличия на участке вишневого сада или конюшни с лошадьми, для подготовки же отчетов по сельскохозяйственной деятельности целесообразно привлечь бухгалтера с соответствующим опытом.

### **Земли для дачного строительства**

Согласно федеральному закону № 66 «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан», дачный земельный участок предоставляется гражданину или приобретается им в целях отдыха – с правом возведения жилого строения без права регистрации проживания. Если земельный участок находится в черте населенного пункта, то при необходимости можно в любой момент добиться регистрации проживания в нем – правда, в силу некоторых особенностей законодательства свое право регистрации необходимо будет доказывать через суд. В случае, когда земельный участок приобретен в коттеджном поселке, имеющем такую форму организации, как дачное некоммерческое объединение (ДНО), возведение строений и сооружений различного назначения производится в соответствии с общим проектом организации и застройки территории ДНО. Дачное строительство на сельскохозяйственной земле мало отличается от ИЖС. В остальном же строительство на дачном участке имеет важное преимущество перед ИЖС, поскольку при этом практически не действуют ограничения по габаритам и назначению возводимых зданий.

### **Земли для ведения личного подсобного хозяйства (ЛПХ)**

Возведение на участке ЛПХ жилого дома возможно не всегда. Решение этого вопроса зависит от местной муниципальной администрации. Так, в строительстве здания и прокладке коммуникаций может быть отказано, если участок с целевым назначением ЛПХ выделен не в черте населенного пункта или не примыкает непосредственно к его границам. Однако если строительство на участке ЛПХ разрешено, то для него не существует практически никаких ограничений.

## **7.6. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений земельных участков**

Согласно п. 11в ФСО № 7 Оценщик должен провести «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».

В результате проведенного осмотра и изучения представленной Заказчиком документации, а также проведенного анализа наиболее эффективного использования объекта недвижимости согласно п. 17 ФСО № 7 установлено, что наиболее эффективным использованием Объекта оценки является его использование как земельный участок для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства.

## **Общество с ограниченной ответственностью «Кулон»**

*105005, г. Москва, 2-я Бауманская ул., д.7, стр.1А тел/факс . (495) 680-93-00 e-mail: kylon7701@yandex.ru*

Альтернативных вариантов использования Объекта оценки нет.

В ходе анализа рынка продаж земельных участков для дачного строительства, проведенного Оценщиком, были найдены предложения по продаже аналогичных земельных участков для дачного строительства в районе расположения оцениваемого объекта. Информация о характеристиках и ценах предложений аналогичных объектов приведена в таблице ниже.

**Общество с ограниченной ответственностью «Кулон»**

105005, г. Москва, 2-я Бауманская ул., д.7, стр.1А тел/факс . (495) 680-93-00 e-mail: kylon7701@yandex.ru

**Таблица № 7.6-1. Цены предложений земельных участков большой площади для дачного строительства в районе расположения объекта оценки (и ближайших к нему районах)**

Наименование	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5	Аналог №6
<b>Источник информации</b>	Интернет-портал <a href="https://vladimir.cian.ru/sale/suburban/152439246/">https://vladimir.cian.ru/sale /suburban/152439246/</a> , тел.: +7 930 744-40-41, +7 930 744-40-51	Интернет-портал <a href="https://vladimir.cian.ru/sale/suburban/148357759/">https://vladimir.cian.ru/sale /suburban/148357759/</a> , тел.: +7 962 085-15-57, +7 905 613-89-08	Интернет-портал <a href="https://vladimir.cian.ru/sale/suburban/5230328/">https://vladimir.cian.ru/sale /suburban/5230328/</a> , тел.: +7 905 149-32-11, +7 960 728-75-36	Интернет-портал <a href="https://vladimir.cian.ru/sale/suburban/151720886/">https://vladimir.cian.ru/sale /suburban/151720886/</a> , тел.: +7 906 612-62-73, +7 910 670-63-53	Интернет-портал <a href="https://vladimir.cian.ru/sale/suburban/4273336/">https://vladimir.cian.ru/sale /suburban/4273336/</a> , тел.: +7 930 744-40-41, +7 930 744-40-51	Интернет-портал <a href="https://vladimir.cian.ru/sale/suburban/155261365/">https://vladimir.cian.ru/sale /suburban/155261365/</a> , тел.: +7 960 728-14-57
<b>Цена за объект, руб.</b>	<b>600 000</b>	<b>350 000</b>	<b>1 600 000</b>	<b>2 000 000</b>	<b>1 200 000</b>	<b>550 000</b>
<b>Общая площадь, соток</b>	<b>50,00</b>	<b>50,00</b>	<b>170,00</b>	<b>175,00</b>	<b>175,00</b>	<b>50,00</b>
<b>Цена за 1 сотку, руб.</b>	<b>12 000</b>	<b>7 000</b>	<b>9 412</b>	<b>11 429</b>	<b>6 857</b>	<b>11 000</b>
<b>Тип цены</b>	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
<b>Условия финансирования</b>	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
<b>Условия платежа</b>	оплата в денежном выражении	оплата в денежном выражении	оплата в денежном выражении	оплата в денежном выражении	оплата в денежном выражении	оплата в денежном выражении
<b>Обстоятельства совершения сделки</b>	публичная оферта	публичная оферта	публичная оферта	публичная оферта	публичная оферта	публичная оферта
<b>Дата экспозиции</b>	июль 2018 г.	июль 2018 г.	июль 2018 г.	июль 2018 г.	июль 2018 г.	июль 2018 г.
<b>Вид права</b>	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
<b>Местоположение</b>	Владимирская область, Александровский район, Комшилово деревня	Владимирская область, Киржачский район, Горка поселок	Владимирская область, Киржачский район, Рязанки деревня	Владимирская область, Киржачский район, Рязанки деревня	Владимирская область, Киржачский район, Станции Бельково поселок	Владимирская область, Александровский район, Комшилово деревня
<b>- расстояние до экономического центра, км</b>	120 км по Ярославскому шоссе от МКАД	100 км по Щелковскому шоссе от МКАД	95 км по Щелковскому шоссе от МКАД	95 км по Щелковскому шоссе от МКАД	110 км по Щелковскому шоссе от МКАД	120 км по Ярославскому шоссе от МКАД
<b>Категория земель</b>	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
<b>Целевое назначение, разрешенное использование (сегмент рынка)</b>	для личного подсобного хозяйства	для дачного строительства	для индивидуального жилищного строительства	для индивидуального жилищного строительства	для индивидуального жилищного строительства	для индивидуального жилищного строительства
<b>Транспортная доступность</b>	возможен круглогодичный подъезд транспорта	возможен круглогодичный подъезд транспорта	возможен круглогодичный подъезд транспорта	возможен круглогодичный подъезд транспорта	возможен круглогодичный подъезд транспорта	возможен круглогодичный подъезд транспорта
<b>Инфраструктура (инженерные сети)</b>	по границе	по границе	по границе	по границе	по границе	по границе

Источник информации: анализ Оценщика.

## Общество с ограниченной ответственностью «Кулон»

105005, г. Москва, 2-я Бауманская ул., д.7, стр.1А тел/факс . (495) 680-93-00 e-mail: kylon7701@yandex.ru

Цены предложений к продаже земельных участков большой площади для дачного строительства в районе расположения объекта оценки находятся в диапазоне 6 857 – 12 000 руб./сотка в зависимости от ценообразующих факторов, без учета скидки на торг.

**Таблица № 7.6-2. Цены предложений земельных участков для дачного строительства в районе расположения объекта оценки (и ближайших к нему районах)**

Наименование	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5	Аналог №6	Аналог №7
Источник информации	Интернет-портал <a href="https://vladimir.cian.ru/sale/suburban/184302633/">https://vladimir.cian.ru/sale/suburban/184302633/</a> , тел.: +7 926 114-33-57	Интернет-портал <a href="https://vladimir.cian.ru/sale/suburban/158916993/">https://vladimir.cian.ru/sale/suburban/158916993/</a> , тел.: явления. +7 905 777-63-76	Интернет-портал <a href="https://vladimir.cian.ru/sale/suburban/183025735/">https://vladimir.cian.ru/sale/suburban/183025735/</a> , тел.: +7 910 187-68-11, +7 960 728-75-36	Интернет-портал <a href="https://vladimir.cian.ru/sale/suburban/161952791/">https://vladimir.cian.ru/sale/suburban/161952791/</a> , тел.: +7 910 187-68-11, +7 960 728-75-36	Интернет-портал <a href="https://vladimir.cian.ru/sale/suburban/7192066/">https://vladimir.cian.ru/sale/suburban/7192066/</a> , тел.: +7 910 187-68-11, +7 960 728-75-36	Интернет-портал <a href="https://vladimir.cian.ru/sale/suburban/170690780/">https://vladimir.cian.ru/sale/suburban/170690780/</a> , тел.: +7 920 930-60-18, +7 915 797-18-88	Интернет-портал <a href="https://vladimir.cian.ru/sale/suburban/179776238/">https://vladimir.cian.ru/sale/suburban/179776238/</a> , тел.: +7 904 250-22-57
Цена за объект, руб.	700 000	650 000	690 000	700 000	900 000	500 000	800 000
Общая площадь, соток	16,00	9,00	15,00	14,00	17,00	12,00	10,00
Цена за 1 сотку, руб.	43 750	72 222	46 000	50 000	52 941	41 667	80 000
Тип цены	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Условия платежа	оплата в денежном выражении	оплата в денежном выражении	оплата в денежном выражении	оплата в денежном выражении	оплата в денежном выражении	оплата в денежном выражении	оплата в денежном выражении
Обстоятельства совершения сделки	публичная оферта	публичная оферта	публичная оферта	публичная оферта	публичная оферта	публичная оферта	публичная оферта
Дата экспозиции	июль 2018 г.	июль 2018 г.	июль 2018 г.	июль 2018 г.	июль 2018 г.	июль 2018 г.	июль 2018 г.
Вид права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Местоположение	Владимирская область, Киржачский район, Надежда СНТ	Владимирская область, Киржачский район, Василево деревня	Владимирская область, Киржачский район, Ельцы деревня	Владимирская область, Киржачский район, Ельцы деревня	Владимирская область, Киржачский район, Ельцы деревня	Владимирская область, Киржачский район, Ельцы деревня	Владимирская область, г. Киржач
- расстояние до экономического центра, км	85 км по Ярославскому шоссе от МКАД	85 км по Ярославскому шоссе от МКАД	85 км по Ярославскому шоссе от МКАД	85 км по Ярославскому шоссе от МКАД	85 км по Ярославскому шоссе от МКАД	85 км по Ярославскому шоссе от МКАД	100 км по Щелковскому шоссе от МКАД
Категория земель	земли сельскохозяйственного назначения	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Целевое назначение, разрешенное использование (сегмент рынка)	для дачного строительства	для индивидуального жилищного строительства	для индивидуального жилищного строительства	для индивидуального жилищного строительства	для индивидуального жилищного строительства	для индивидуального жилищного строительства	для индивидуального жилищного строительства
Транспортная доступность	возможен круглогодичный подъезд транспорта	возможен круглогодичный подъезд транспорта	возможен круглогодичный подъезд транспорта	возможен круглогодичный подъезд транспорта	возможен круглогодичный подъезд транспорта	возможен круглогодичный подъезд транспорта	возможен круглогодичный подъезд транспорта
Инфраструктура (инженерные сети)	по границе	по границе	по границе	по границе	по границе	по границе	по границе

Источник информации: анализ Оценщика.

**Общество с ограниченной ответственностью «Кулон»**

---

105005, г. Москва, 2-я Бауманская ул., д.7, стр.1А тел/факс . (495) 680-93-00 e-mail: [kylon7701@yandex.ru](mailto:kylon7701@yandex.ru)

Цены предложений к продаже земельных участков для дачного строительства в районе расположения объекта оценки находятся в диапазоне 41 667 – 80 000 руб./сотка в зависимости от ценообразующих факторов, без учета скидки на торг.

## Общество с ограниченной ответственностью «Кулон»

105005, г. Москва, 2-я Бауманская ул., д.7, стр.1А тел/факс . (495) 680-93-00 e-mail: kylon7701@yandex.ru

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

Ценообразующие факторы – это факторы, оказывающие влияние на стоимость объектов. Далее приведены основные ценообразующие факторы, учитываемые при оценке.

#### Основные ценообразующие факторы для земельных участков сельскохозяйственного назначения:

- Продаваемое право;
- Тип цены (цена предложения / цена сделки);
- Дата сделки, дата предложения;
- Местоположение объекта и транспортная доступность:
  - окружение объекта.
  - расположение (удаленность) относительно экономического центра;
- Площадь объекта;
- Прочие факторы, в том числе:
  - экологический фактор и др.

**Таблица 7.7-1. Ценообразующие факторы на рынке земельных участков для дачного строительства**

Ценообразующий фактор	Диапазоны значений ценообразующих факторов
Тип цены (цена предложения / цена сделки)	«Справочник оценщика недвижимости – 2017. Земельные участки» / Под ред. к.т.н. Лейфер Л.А. ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», – Н. Новгород, 2017г., стр. 320, таб. 212
Передаваемое право (право собственности / долгосрочной аренды / краткосрочной аренды)	Корректировка не вносилась.
Дата сделки, дата предложения	Конъюнктура рынка стабильная.
Местоположение	В качестве аналогов подобраны объекты, имеющие схожее расположение - 0%
Площадь объекта недвижимости (эффект масштаба)	«Справочник оценщика недвижимости – 2017. Земельные участки» / Под ред. к.т.н. Лейфер Л.А. ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», – Н. Новгород, 2017г., стр. 195, таб.124.

Источник информации: анализ Оценщика

**Таблица 7.7-2. Скидка на торги при продаже на неактивном рынке**

Класс объектов	Неактивный рынок	
	Среднее	Доверительный интервал
Цены предложений объектов		
1. Земельные участки под индустриальную застройку	17,3%	16,2% 18,4%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	15,4%	14,4% 16,4%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	21,0%	19,4% 22,5%
4.1. Земельные участки под МЖС	15,7%	14,4% 17,0%
4.2. Земельные участки под ИЖС	13,8%	12,8% 14,9%
5. Земельные участки под объекты рекреации	19,7%	18,4% 21,0%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	17,2%	15,9% 18,4%

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости – 2017. Земельные участки» / Под ред. к.т.н. Лейфер Л.А. ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», – Н. Новгород, 2017г., стр. 320, таб. 212

## Общество с ограниченной ответственностью «Кулон»

105005, г. Москва, 2-я Бауманская ул., д.7, стр.1А тел/факс . (495) 680-93-00 e-mail: kylon7701@yandex.ru

**Таблица 7.7-3. Корректировка на общую площадь при продаже**

Площадь, кв.м		Земельные участки под ИЖС				
		аналог				
объект оценки	<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	≥10000	
	1500-3000	0,95	1,00	1,09	1,18	1,21
	3000-6000	0,87	0,92	1,00	1,08	1,11
	6000-10000	0,81	0,85	0,93	1,00	1,03
	≥10000	0,78	0,83	0,90	0,97	1,00

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости – 2017. Земельные участки» / Под ред. к.т.н. Лейфер Л.А. ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», – Н. Новгород, 2017г., стр. 195, таб.124.

### 7.8. Анализ других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость

Других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость, не выявлено.

### 7.9. Основные выводы относительно рынка жилой недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта.

На основании анализа рынка земельных участков района расположения Объекта Оценщик пришел к следующим выводам:

- ✓ Спрос на рынке оптовых земель по-прежнему ограничен за счет малого количества компаний, готовых развивать новые девелоперские проекты в кризис.
- ✓ Продолжается поиск собственниками и девелоперами соинвесторов и компаний, занимающихся fee-девелопментом, для реализации новых проектов на земельных участках Подмосковья, что обусловлено отсутствием доступа к дешевым заемным средствам.
- ✓ Наблюдается снижение средней стоимости участков за счет ухода с рынка наиболее ликвидных предложений малой площади. При этом стоимость крупных земельных лотов, находящихся в экспозиции в течение долгого времени, постепенно снижается.
- ✓ В результате сохраняющегося дисбаланса спроса и предложения на оптовом рынке земли сохраняется тенденция по снижению средних цен, что связано, в том числе и с уходом с рынка единичных предложений высокой стоимости. При сохранении текущих условий снижение цен, по прогнозам, продолжится и в течение 2018 г.
- ✓ Больше всего от докризисного уровня подешевели участки под дачное строительство, менее всего – под ритейл, собственники которых напрасно надеются на быстрое восстановление рынка. Как таковых официальных скидок (акций) на рынке нет, однако собственники всегда закладывают в цену возможность торга минимум на 20%.
- ✓ Цены предложений к продаже земельных участков большой площади для дачного строительства в районе расположения объекта оценки находятся в диапазоне 6 857 – 12 000 руб./сотка в зависимости от ценообразующих факторов, без учета скидки на торг.
- ✓ Цены предложений к продаже земельных участков для дачного строительства в районе расположения объекта оценки находятся в диапазоне 41 667 – 80 000 руб./сотка в зависимости от ценообразующих факторов, без учета скидки на торг.

## **8. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ НЕДВИЖИМОСТИ**

Для оценки рыночной стоимости объекта оценки необходимо, прежде всего, оценить наиболее эффективное использование.

*Наилучшее и наиболее эффективное использование* определяется как наиболее вероятное использование имущества, являющееся физически возможным, разумно оправданным, юридически законным, осуществимым с финансовой точки зрения и в результате которого, стоимость оцениваемого имущества будет максимальным (Общие принципы и понятия, глава 6, п.6.6 Международные стандарты оценки).

Как видно из приведенного выше определения наиболее эффективное использование недвижимости определяется путем анализа соответствия потенциальных вариантов ее использования следующим критериям:

- Наибольшая вероятность использования.
- Физическая возможность.
- Разумная оправданность.
- Юридическая законность.
- Финансовая осуществимость.
- Максимальная доходность.

Несоответствие потенциального варианта использования любому из критериев не позволяет рассматривать его в качестве наиболее эффективного.

Процедура анализа наилучшего и наиболее эффективного земельного участка заключается:

- в подборе предполагаемых вариантов наиболее вероятного вида использования земельного участка, включая его существующее использование;
- в сравнении подобранных вариантов предполагаемого использования земли, по критериям наилучшего и наиболее эффективного использования и отборе наиболее подходящего варианта.

При определении вариантов наилучшего и наиболее эффективного использования объекта используются четыре основных критерия анализа:

- **Допустимость с точки зрения законодательства** - характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника (пользователя) объекта.
- **Физическая возможность** - физическая возможность наилучшего и наиболее эффективного использования земельного участка.
- **Финансовая целесообразность** - допустимый с точки зрения закона порядок использования объекта должен обеспечить чистый доход собственнику имущества.
- **Максимальная продуктивность** - кроме получения чистого дохода как такового, наилучшее и оптимальное использование подразумевает либо максимизацию чистого дохода собственника, либо достижение максимальной стоимости самого объекта.

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования земельного участка с уже имеющимися или проектируемыми улучшениями позволяет определить такое использование, которое обеспечит максимальную доходность объекта в долгосрочной перспективе.

**Допустимость с точки зрения законодательства.** Правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования. Земельные участки относятся к землям сельскохозяйственного назначения

## **Общество с ограниченной ответственностью «Кулон»**

105005, г. Москва, 2-я Бауманская ул., д.7, стр.1А тел/факс . (495) 680-93-00 e-mail: kylon7701@yandex.ru

и предоставлены для дачного строительства, следовательно, должны использоваться для дачного строительства.

**Физическая возможность.** Участок характеризуется хорошей транспортной доступностью, удачно расположен относительно транспортной магистрали и транспортной развязки. Физические характеристики оцениваемого земельных участков пригодны для дачного строительства.

**Финансовая целесообразность.** Дачное строительство в настоящий момент является доходным бизнесом. При обеспечении продуманной концепции строительства производства успех проекта гарантирован.

**Максимальная продуктивность.** Месторасположение земельных участков пригодно для использования их в качестве участков для дачного строительства.

### **Заключение о наиболее эффективном использовании**

Учитывая четыре выше приведенных основных критерия анализа, Оценщик пришел к выводу, что наиболее эффективным, а потому и наиболее вероятным, является **использование предоставленных к оценке земельных участков в качестве участков для дачного строительства.**

## **9. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА**

Определение рыночной стоимости права собственности земельного участка проводилось с использованием Методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков, утв. Распоряжением Минимущества России от 07.03.2002 г. № 568-р и Методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков, утв. Распоряжением Минимущества России от 10.04.2003 г. № 1102-р. Как правило, при оценке рыночной стоимости земельных участков используются метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения, метод капитализации дохода, метод остатка, метод предполагаемого использования.

### **9.1. Затратный подход**

Затратный подход при оценке рыночной стоимости незастроенных земельных участков не применяется, т.к. земля не может оцениваться по затратам на ее воспроизведение или замещение, так как она нерукотворна и не может быть воспроизведена физически, за исключением уникальных случаев создания искусственных островов.

Объектом оценки является незастроенный земельный участок, соответственно, затратный подход для определения его стоимости применяться не будет.

### **9.2. Сравнительный подход**

Считаем возможным, при расчёте в качестве аналогов использовать оферты по продаже земельных участков районе расположения объекта оценки с последующими корректировками.

Таким образом, ввиду наличия на рынке региона достаточного числа предложений аналогичных незастроенных земельных участков для сельскохозяйственного производства, при определении рыночной стоимости рассматриваемого земельного участка использовался метод сравнения продаж.

Метод применялся так, как он рекомендован в Методических рекомендациях по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных Распоряжением Минимущества России от 07.03.2002 № 568-р.

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

## Общество с ограниченной ответственностью «Кулон»

105005, г. Москва, 2-я Бауманская ул., д.7, стр.1А тел/факс . (495) 680-93-00 e-mail: kylon7701@yandex.ru

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

К элементам сравнения относятся ценообразующие факторы объекта оценки и сложившиеся на рынке характеристики сделок с земельными участками.

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

- местоположение и окружение;
- целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц;
- физические характеристики;
- транспортная доступность;
- инфраструктура.

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

- условия финансирования сделок с земельными участками;
- условия платежа при совершении сделок с земельными участками;
- обстоятельства совершения сделки с земельными участками;
- изменение цен на земельные участки за период с даты заключения сделки с аналогом до даты проведения оценки.

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

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

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

- прямым попарным сопоставлением цен аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определением на базе полученной таким образом информации корректировки по данному элементу сравнения;
- прямым попарным сопоставлением дохода двух аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определения путем капитализации разницы в доходах корректировки по данному элементу сравнения;
- корреляционно-регрессионным анализом связи между изменением элемента сравнения и изменением цен аналогов и определением уравнения связи между значением элемента сравнения и величиной рыночной стоимости земельного участка;
- определением затрат, связанных с изменением характеристики элемента сравнения, по которому аналог отличается от объекта оценки;
- экспертным обоснованием корректировок цен аналогов.

## **Общество с ограниченной ответственностью «Кулон»**

105005, г. Москва, 2-я Бауманская ул., д.7, стр.1А тел/факс . (495) 680-93-00 e-mail: kylon7701@yandex.ru

### **Определение элементов сравнения объекта оценки с объектами-аналогами**

К элементам сравнения относятся ценообразующие факторы объекта оценки и сложившиеся на рынке характеристики сделок с земельными участками.

К характеристикам сделок с земельными участками относятся:

- условия финансирования сделок с земельными участками;
- условия платежа при совершении сделок с земельными участками;
- обстоятельства совершения сделки с земельными участками;
- изменение цен на земельные участки за период с даты заключения сделки с аналогом до даты проведения оценки.

Наиболее важными факторами стоимости являются:

- местоположение и окружение;
- целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц;
- физические характеристики (размер);
- транспортная доступность (подъездные пути, железнодорожная ветка);
- инфраструктура (центральное отопление, водопровод, канализация).

### **Определение по каждому из элементов сравнения характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка.**

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

На этапе сбора информации оценщику не удалось собрать достаточное количество документально подтверждённых данных о состоявшихся сделках купли-продажи аналогичных объектов.

Причиной послужила распространённая в российском деловом обороте практика сохранения подобной информации в режиме конфиденциальности, т.е. отсутствие свободного доступа к базам данных (листингам), где хранится документально подтверждённая информация об условиях сделок по продаже объектов коммерческой недвижимости.

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

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

Анализ рынка земельных участков для дачного строительства района расположения объекта оценки позволил выявить несколько земельных участков, предлагаемых в собственность.

В таблице № 9.2-1 представлено описание и характеристики выбранных аналогов.

**Общество с ограниченной ответственностью «Кулон»**

105005, г. Москва, 2-я Бауманская ул., д.7, стр.1А тел/факс . (495) 680-93-00 e-mail: kylon7701@yandex.ru

**Таблица 9.2-1. Описание и характеристики объектов-аналогов для Объекта № 1<sup>19</sup>**

Наименование	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5	Аналог №6
Источник информации	Интернет-портал <a href="https://vladimir.cian.ru/sale/suburban/152439246/">https://vladimir.cian.ru/sale/suburban/152439246/</a> , тел.: +7 930 744-40-41, +7 930 744-40-51	Интернет-портал <a href="https://vladimir.cian.ru/sale/suburban/148357759/">https://vladimir.cian.ru/sale/suburban/148357759/</a> , тел.: +7 962 085-15-57, +7 905 613-89-08	Интернет-портал <a href="https://vladimir.cian.ru/sale/suburban/5230328/">https://vladimir.cian.ru/sale/suburban/5230328/</a> , тел.: +7 905 149-32-11, +7 960 728-75-36	Интернет-портал <a href="https://vladimir.cian.ru/sale/suburban/151720886/">https://vladimir.cian.ru/sale/suburban/151720886/</a> тел.: +7 906 612-62-73, +7 910 670-63-53	Интернет-портал <a href="https://vladimir.cian.ru/sale/suburban/4273336/">https://vladimir.cian.ru/sale/suburban/4273336/</a> , тел.: +7 930 744-40-41, +7 930 744-40-51	Интернет-портал <a href="https://vladimir.cian.ru/sale/suburban/155261365/">https://vladimir.cian.ru/sale/suburban/155261365/</a> , тел.: +7 960 728-14-57
Цена за объект, руб.	<b>600 000</b>	<b>350 000</b>	<b>1 600 000</b>	<b>2 000 000</b>	<b>1 200 000</b>	<b>550 000</b>
Общая площадь, соток	<b>50,00</b>	<b>50,00</b>	<b>170,00</b>	<b>175,00</b>	<b>175,00</b>	<b>50,00</b>
Цена за 1 сотку, руб.	<b>12 000</b>	<b>7 000</b>	<b>9 412</b>	<b>11 429</b>	<b>6 857</b>	<b>11 000</b>
Тип цены	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Условия финансирования	рыночные	Рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Условия платежа	оплата в денежном выражении	оплата в денежном выражении	оплата в денежном выражении	оплата в денежном выражении	оплата в денежном выражении	оплата в денежном выражении
Обстоятельства совершения сделки	публичная оферта	публичная оферта	публичная оферта	публичная оферта	публичная оферта	публичная оферта
Дата экспозиции	июль 2018 г.	июль 2018 г.	июль 2018 г.	июль 2018 г.	июль 2018 г.	июль 2018 г.
Вид права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Местоположение	Владимирская область, Александровский район, Комшилово деревня	Владимирская область, Киржачский район, Горка поселок	Владимирская область, Киржачский район, Рязанки деревня	Владимирская область, Киржачский район, Рязанки деревня	Владимирская область, Киржачский район, Станции Бельково поселок	Владимирская область, Александровский район, Комшилово деревня
- расстояние до экономического центра, км	120 км по Ярославскому шоссе от МКАД	100 км по Щелковскому шоссе от МКАД	95 км по Щелковскому шоссе от МКАД	95 км по Щелковскому шоссе от МКАД	110 км по Щелковскому шоссе от МКАД	120 км по Ярославскому шоссе от МКАД
Категория земель	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Целевое назначение, разрешенное использование (сегмент рынка)	для личного подсобного хозяйства	для дачного строительства	для индивидуального жилищного строительства	для индивидуального жилищного строительства	для индивидуального жилищного строительства	для индивидуального жилищного строительства
Транспортная доступность	возможен круглогодичный подъезд транспорта	возможен круглогодичный подъезд транспорта	возможен круглогодичный подъезд транспорта	возможен круглогодичный подъезд транспорта	возможен круглогодичный подъезд транспорта	возможен круглогодичный подъезд транспорта
Инфраструктура (инженерные сети)	по границе	по границе	по границе	по границе	по границе	по границе

Источник информации: анализ Оценщика.

<sup>19</sup> Количественные и качественные характеристики объектов-аналогов были уточнены оценщиком на дату оценки в ходе интервьюирования собственников объектов недвижимости и их представителей. Скриншоты страниц представлены в Приложении 4 настоящего отчета.

**Общество с ограниченной ответственностью «Кулон»**

105005, г. Москва, 2-я Бауманская ул., д.7, стр.1А тел/факс . (495) 680-93-00 e-mail: kylon7701@yandex.ru

**Таблица 9.2-2. Описание и характеристики объектов-аналогов для Объекта № 2<sup>20</sup>**

Наименование	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5	Аналог №6
Источник информации	Интернет-портал <a href="https://vladimir.cian.ru/sale/suburban/184302633/">https://vladimir.cian.ru/sale /suburban/184302633/</a> , тел.: +7 926 114-33-57	Интернет-портал <a href="https://vladimir.cian.ru/sale/suburban/158916993/">https://vladimir.cian.ru/sale /suburban/158916993/</a> , тел.: явления. +7 905 777-63-76	Интернет-портал <a href="https://vladimir.cian.ru/sale/suburban/183025735/">https://vladimir.cian.ru/sale /suburban/183025735/</a> , тел.: +7 910 187-68-11, +7 960 728-75-36	Интернет-портал <a href="https://vladimir.cian.ru/sale/suburban/161952791/">https://vladimir.cian.ru/sale /suburban/161952791/</a> ,тел. .. +7 910 187-68-11, +7 960 728-75-36	Интернет-портал <a href="https://vladimir.cian.ru/sale/suburban/7192066/">https://vladimir.cian.ru/sale /suburban/7192066/</a> ,тел.: +7 910 187-68-11, +7 960 728-75-36	Интернет-портал <a href="https://vladimir.cian.ru/sale/suburban/170690780/">https://vladimir.cian.ru/sale /suburban/170690780/</a> , тел.: +7 920 930-60-18, +7 915 797-18-88
Цена за объект, руб.	<b>700 000</b>	<b>650 000</b>	<b>690 000</b>	<b>700 000</b>	<b>900 000</b>	<b>500 000</b>
Общая площадь, соток	<b>16,00</b>	<b>9,00</b>	<b>15,00</b>	<b>14,00</b>	<b>17,00</b>	<b>12,00</b>
Цена за 1 сотку, руб.	<b>43 750</b>	<b>72 222</b>	<b>46 000</b>	<b>50 000</b>	<b>52 941</b>	<b>41 667</b>
Тип цены	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Условия платежа	оплата в денежном выражении	оплата в денежном выражении	оплата в денежном выражении	оплата в денежном выражении	оплата в денежном выражении	оплата в денежном выражении
Обстоятельства совершения сделки	публичная оферта	публичная оферта	публичная оферта	публичная оферта	публичная оферта	публичная оферта
Дата экспозиции	июль 2018 г.	июль 2018 г.	июль 2018 г.	июль 2018 г.	июль 2018 г.	июль 2018 г.
Вид права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Местоположение	Владимирская область, Киржачский район, Надежда СНТ	Владимирская область, Киржачский район, Василево деревня	Владимирская область, Киржачский район, Ельцы деревня	Владимирская область, Киржачский район, Ельцы деревня	Владимирская область, Киржачский район, Ельцы деревня	Владимирская область, Киржачский район, Ельцы деревня
- расстояние до экономического центра, км	85 км по Ярославскому шоссе от МКАД	85 км по Ярославскому шоссе от МКАД	85 км по Ярославскому шоссе от МКАД	85 км по Ярославскому шоссе от МКАД	85 км по Ярославскому шоссе от МКАД	85 км по Ярославскому шоссе от МКАД
Категория земель	земли сельскохозяйственного назначения	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Целевое назначение, разрешенное использование (сегмент рынка)	для дачного строительства	для индивидуального жилищного строительства	для индивидуального жилищного строительства	для индивидуального жилищного строительства	для индивидуального жилищного строительства	для индивидуального жилищного строительства
Транспортная доступность	возможен круглогодичный подъезд транспорта	возможен круглогодичный подъезд транспорта	возможен круглогодичный подъезд транспорта	возможен круглогодичный подъезд транспорта	возможен круглогодичный подъезд транспорта	возможен круглогодичный подъезд транспорта
Инфраструктура (инженерные сети)	по границе	по границе	по границе	по границе	по границе	по границе

Источник информации: анализ Оценщика.

<sup>20</sup> Количественные и качественные характеристики объектов-аналогов были уточнены оценщиком на дату оценки в ходе интервьюирования собственников объектов недвижимости и их представителей. Скриншоты страниц представлены в Приложении 4 настоящего отчета.

**Определение по каждому из элементов сравнения корректировок (поправок) цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка.**

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

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

- прямым попарным сопоставлением цен аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определением на базе полученной таким образом информации корректировки по данному элементу сравнения;
- прямым попарным сопоставлением дохода двух аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определения путем капитализации разницы в доходах корректировки по данному элементу сравнения;
- корреляционно-регрессионным анализом связи между изменением элемента сравнения и изменением цен аналогов и определением уравнения связи между значением элемента сравнения и величиной рыночной стоимости земельного участка;
- определением затрат, связанных с изменением характеристики элемента сравнения, по которому аналог отличается от объекта оценки;
- экспертным обоснованием корректировок цен аналогов.

В связи с тем, что из числа отобранных аналогов нельзя выявить чистых сопоставимых объектов, то экспертным путем были определены факторы, оказывающие наибольшее влияние на стоимость объектов и проведены корректировки.

**Расчет корректировок:**

1. **Тип цены.** Используемая для сравнения цена объектов-аналогов на самом деле представляет собой цену предложения продавца, т.к. информация о реальных ценах сделок купли-продажи земельных участков является конфиденциальной и труднодоступной. Для приведения всех аналогов к единой базе расчета необходимо внести корректировку на отличие цен предложений от фактических цен продаж. Поскольку все цены аналогов являются ценами предложения, то необходимо ввести поправку на уторгование. Следует сказать, что даже на весьма развитом и устоявшемся рынке, данные, о фактически совершенных сделках, являются сугубо конфиденциальной информацией. Фактическая цена транзакции, кроме покупателя и продавца может быть известна только риэлтору, непосредственно проводившему сделку. Но очень малое количество риэлторских фирм ведут работу по обобщению и анализу этих данных.

Корректировка по данному показателю вносилась согласно «Справочника оценщика недвижимости – 2017. Земельные участки» / Под ред. к.т.н. Лейфер Л.А. ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», – Н. Новгород, 2017г., стр. 320, таб. 212, где диапазон корректировки на уторгование на неактивном рынке для земельных участков предназначенных для дачного (жилищного) строительства составляет 19,4 – 22,5%<sup>21</sup>. Данная информация подтверждается при консультациях со специалистами ведущих агентств недвижимости («Инком», [www.incom.ru](http://www.incom.ru), тел: 228-00-30; «Century21», [www.century21.ru](http://www.century21.ru), тел: 981-21-21; «Миэль», [www.miel.ru](http://www.miel.ru), тел: 777-33-77), а также

<sup>21</sup> Скриншот страницы справочника представлен в Приложении 5 настоящего Отчета.

проведенным анализом рынка. Учитывая текущую экономическую ситуацию, а также результаты проведенного анализа рынка, Оценщиком было принято решение применить значение коэффициента, учитывающего уторгование, в размере средней величины указанного диапазона – 21,0 %.

**Таблица 9.2-3. Скидка на торг при продаже земельных участков на неактивном рынке**

Класс объектов	Неактивный рынок	
	Среднее	Доверительный интервал
<b>Цены предложений объектов</b>		
1. Земельные участки под индустриальную застройку	17,3%	16,2% 18,4%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	15,4%	14,4% 16,4%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	21,0%	19,4% 22,5%
4.1. Земельные участки под МЖС	15,7%	14,4% 17,0%
4.2. Земельные участки под ИЖС	13,8%	12,8% 14,9%
5. Земельные участки под объекты рекреации	19,7%	18,4% 21,0%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	17,2%	15,9% 18,4%

**2. Условия финансирования.** Условия финансирования сделки могут иметь разнообразные варианты, из которых можно выделить три типичных:

- расчет покупателя с продавцом за счет собственных средств и на дату продажи;
- получение покупателем кредита у финансовой структуры (банка, финансовой компании и т. п.) для приобретения объекта недвижимости;
- финансирование сделки купли-продажи объекта недвижимости самим продавцом, т. е. предоставление им покупателю ипотечного кредита.

По сделкам купли-продажи согласно первому варианту финансовых расчетов не требуется какой-либо корректировки по этому элементу сравнения, так как эти сделки реализованы из текущей стоимости денег на дату продажи. Второй вариант финансовых расчетов требует проведения корректировки цены продажи на величину платы за кредит. Для корректировки по третьему варианту применяют дисконтирование денежных потоков ипотечного кредита при рыночной норме процента. По данной позиции одинаковые (рыночные – расчет за счет собственных средств и на дату продажи) условия финансирования для оцениваемого объекта и сопоставимых аналогов – внесение корректировки не требуется

**3. Условия платежа.** По данной позиции рыночные условия платежа (оплата в денежном выражении) для оцениваемого объекта и сопоставимых аналогов – внесение корректировки не требуется.

**4. Обстоятельства совершения сделки.** Данный элемент сравнения позволяет исключить объекты недвижимости из ряда сравнимых либо провести по ним корректировки цен продаж при выявлении отклонений от рыночных условий продажи, предопределляемых нетипичной мотивацией приобретения недвижимости. Такого рода отклонения могут быть связаны с особыми отношениями между продавцом и покупателем (родственные, финансовые, деловые и т. п.), недостаточностью времени экспозиции объекта недвижимости на рынке, отсутствием широкой гласности и доступности для всех потенциальных покупателей. Так как в настоящем отчете используются данные о ценах

## Общество с ограниченной ответственностью «Кулон»

105005, г. Москва, 2-я Бауманская ул., д.7, стр.1А тел/факс . (495) 680-93-00 e-mail: kylon7701@yandex.ru

предложений представленных на открытом рынке, то внесение корректировки не требуется.

5. **Дата экспозиции.** Этот элемент сравнения позволяет выявить влияние фактора времени на динамику сделок на рынке недвижимости и соответственно на уровень цен продаж. Составляющими фактора времени являются инфляция или дефляция, изменения в законодательстве (права собственности, налогообложения и т. д.), изменение спроса и предложения на объекты недвижимости и др.

Так как в настоящем отчете используются данные о ценах предложений, действительные по состоянию на дату оценки, то внесение корректировки не требуется.

6. **Вид права.** Корректировка на передаваемое право при продаже земельных участков сельскохозяйственного назначения внесена согласно «Справочника оценщика недвижимости» – 2016. Том III. Земельные участки / Под ред. к.т.н. Лейфер Л.А. ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», – Н. Новгород, 2016г., стр. 148, таб. 45<sup>22</sup>.

**Таблица 9.2-4. Корректировка на передаваемое право при продаже земельных участков**

цены земельных участков сельскохозяйственного назначения		аналог		
		собственность	долгосрочная аренда	краткосрочная аренда
объект оценки	собственность	1	1,15	1,28
	долгосрочная аренда	0,87	1	1,12
	краткосрочная аренда	0,78	0,90	1

Корректировки на передаваемое право внесены в соответствии с выше приведенной таблицей.

7. **Местоположение. Расстояние до экономического центра.** По фактору расстояния от экономического центра (удаление от МКАД) Объект оценки и Объекты-аналоги расположены на сопоставимом расстоянии – внесение корректировки не требуется.
8. **Целевое назначение, разрешенное использование (сегмент рынка).** Все объекты-аналоги, так же как оцениваемый земельный участок, являются земельными участками с возможным использованием в качестве участков для дачного строительства – внесение корректировок не требуется.
9. **Общая площадь.** Площадь участка влияет, в первую очередь, на его ликвидность на открытом рынке, а также на время реализации проекта. Корректировка на общую площадь вносилась согласно данных «Справочник оценщика недвижимости – 2017. Земельные участки / Под ред. к.т.н. Лейфер Л.А. ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», – Н. Новгород, 2017г., стр. 195, таб.124.

<sup>22</sup> Скриншот страницы справочника представлен в Приложении 5 настоящего Отчета.

## Общество с ограниченной ответственностью «Кулон»

105005, г. Москва, 2-я Бауманская ул., д.7, стр.1А тел/факс . (495) 680-93-00 e-mail: kylon7701@yandex.ru

**Таблица 9.2-5. Обобщенные уравнения зависимости стоимости земельных участков от общей площади усредненные**

Площадь, кв.м		Земельные участки под ИЖС				
		аналог				
объект оценки	<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	≥10000	
	<1500	1,00	1,05	1,15	1,24	1,27
	1500-3000	0,95	1,00	1,09	1,18	1,21
	3000-6000	0,87	0,92	1,00	1,08	1,11
	6000-10000	0,81	0,85	0,93	1,00	1,03
	≥10000	0,78	0,83	0,90	0,97	1,00

Корректировки на общую площадь внесены в соответствии с выше приведенной таблицей.

### 10. Транспортная доступность.

- **Поправка на наличие подъездных путей** отражает разлине в спросе на земельные участки в зависимости от обустроенностии подъездных путей к объекту и удаленности от основной трассы (шоссе). Для земельных участков более высокий спрос при прочих равных условиях, обуславливает более высокую удельную стоимость 1 м<sup>2</sup> данных участков по сравнению с участками, рядом с которыми не проходят или находятся на значительном удалении крупные автомагистрали. Таким образом, в случае превосходства сходного объекта над оцениваемым объектом по расположению подъездных путей в цену сходного объекта вносится понижающая поправка, тем большей величины, чем больше разница в спросе из-за конструктивных характеристик сравниваемых объектов. Если сходный объект уступает по расположению подъездных путей оцениваемому объекту, то вносится повышающая характеристика, величина которой также зависит от разницы в спросе. Удобное расположение объекта оценки по отношению к двум автомобильным магистралям ведет к увеличению его стоимости. Все объекты-аналоги, так же как и оцениваемый объект, имеют обустроенные подъездные пути, поэтому к цене отобранных объектов не требуется внесение корректировок.

Результаты внесения корректировок к ценам объектов – аналогов представлены в таблицах ниже.

#### **Корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка**

Корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка с учетом характера и степени влияния корректировок, описанных выше, приведена в таблицах ниже.

**Таблица № 9.2-6.Корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка для Объекта № 1**

Наименование	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5	Аналог №6
Цена за объект, руб.	600 000	350 000	1 600 000	2 000 000	1 200 000	550 000
Цена за 1 сотка, руб.	12 000	7 000	9 412	11 429	6 857	11 000
Корректировка на уторгование, (%)	-21,0%	-21,0%	-21,0%	-21,0%	-21,0%	-21,0%

**Общество с ограниченной ответственностью «Кулон»**

105005, г. Москва, 2-я Бауманская ул., д.7, стр.1А тел/факс . (495) 680-93-00 e-mail: kylon7701@yandex.ru

Наименование	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5	Аналог №6
Скорректированная стоимость 1 сотки, руб.	9 480	5 530	7 435	9 029	5 417	8 690
Корректировка на условия финансирования, (%)	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Корректировка на условия платежа, (%)	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Корректировка на обстоятельства совершения сделки, (%)	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Корректировка на дату экспозиции, (%)	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Корректировка на вид права, (%)	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Корректировка на расстояние до экономического центра, (%)	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Корректировка на целевое назначение, (%)	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Корректировка на общую площадь, (%)	-10%	-10%	0%	0%	0%	-10%
Корректировка на транспортную доступность, (%)	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Суммарная корректировка, %	-10%	-10%	0%	0%	0%	-10%
Скорректированная стоимость 1 сотка, руб.	8 532	4 977	7 435	9 029	5 417	7 821

Источник информации: расчет Оценщика.

**Таблица № 9.2-7. Корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка для Объекта № 2**

Наименование	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5	Аналог №6
Цена за объект, руб.	700 000	650 000	690 000	700 000	900 000	500 000
Цена за 1 сотка, руб.	43 750	72 222	46 000	50 000	52 941	41 667
Корректировка на уторгование, (%)	-21,0%	-21,0%	-21,0%	-21,0%	-21,0%	-21,0%
Скорректированная стоимость 1 сотки, руб.	34 563	57 056	36 340	39 500	41 824	32 917
Корректировка на условия финансирования, (%)	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Корректировка на условия платежа, (%)	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Корректировка на обстоятельства совершения сделки, (%)	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Корректировка на дату экспозиции, (%)	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Корректировка на вид права, (%)	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Корректировка на расстояние до экономического центра, (%)	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Корректировка на целевое назначение, (%)	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Корректировка на общую площадь, (%)	5%	0%	0%	0%	5%	0%
Корректировка на транспортную доступность, (%)	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Суммарная корректировка, %	5%	0%	0%	0%	5%	0%
Скорректированная стоимость 1 сотка, руб.	36 291	57 056	36 340	39 500	43 915	32 917

## Общество с ограниченной ответственностью «Кулон»

105005, г. Москва, 2-я Бауманская ул., д.7, стр.1А тел/факс . (495) 680-93-00 e-mail: kylon7701@yandex.ru

Источник информации: расчет Оценщика.

### **Расчет рыночной стоимости объекта оценки путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.**

Расчет итоговой рыночной стоимости производился методом средневзвешенного значение в зависимости от количества внесенных корректировок, основываясь на предпосылке, что чем меньше внесено корректировок к аналогу и соответственно меньше вероятность влияния ошибок при внесении корректировок, тем больший удельный вес данный аналог имеет в рыночной стоимости, и наоборот. Результаты расчетов представлены в таблицах ниже.

**Таблица № 9.2-8. Расчет рыночной стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов для Объекта № 1**

Наименование	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5	Аналог №6
Скорректированная стоимость 1 сотка, руб.	8 532	4 977	7 435	9 029	5 417	7 821
Число корректировок по каждому аналогу ( $R_i$ )	2	2	1	1	1	2
Общее число корректировок ( $R_{max}$ )			7			
Вес аналога $W_i = (R_{max} - R_i)$	5	5	6	6	6	5
Суммарный вес ( $\Sigma W_i$ )			28			
Весовой коэффициент аналога ( $W_i / \Sigma W$ )	0,1786	0,1786	0,2143	0,2143	0,2143	0,1786
Удельное значение рыночной стоимости	1 524	889	1 593	1 935	1 161	1 397
Рыночная стоимость, руб. / сотка			7 101			

**Таблица № 9.2-9. Расчет рыночной стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов для Объекта № 2**

Наименование	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5	Аналог №6
Скорректированная стоимость 1 сотка, руб.	36 291	57 056	36 340	39 500	43 915	32 917
Число корректировок по каждому аналогу ( $R_i$ )	2	1	1	1	2	1
Общее число корректировок ( $R_{max}$ )			8			
Вес аналога $W_i = (R_{max} - R_i)$	6	7	7	7	6	7
Суммарный вес ( $\Sigma W_i$ )			40			
Весовой коэффициент аналога ( $W_i / \Sigma W$ )	0,1500	0,1750	0,1750	0,1750	0,1500	0,1750
Удельное значение рыночной стоимости	5 444	9 985	6 360	6 913	6 587	5 760
Рыночная стоимость, руб. / сотка			41 048			

### 9.3. Доходный подход

На основании проведенного анализа предоставленных документов, оценщики пришли к выводу, что наилучшим методом определения стоимости оцениваемого земельного участка в рамках доходного подхода будет метод предполагаемого

## **Общество с ограниченной ответственностью «Кулон»**

*105005, г. Москва, 2-я Бауманская ул., д.7, стр.1А тел/факс . (495) 680-93-00 e-mail: kylon7701@yandex.ru*

использования, т.к. данный метод позволяет объективно оценить стоимость объекта при получении неравномерных доходов от его реализации в прогнозируемый период.

Метод предполагаемого использования применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность использования земельного участка способом, приносящим доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение суммы и временной структуры расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования;
- определение величины и временной структуры доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- определение величины и временной структуры операционных расходов, необходимых для получения доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- определение величины и ставки дисконтирования, соответствующей уровню риска инвестирования капитала в оцениваемый земельный участок;
- расчет стоимости земельного участка путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка, при этом под дисконтированием понимается процесс приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки по определенной оценщиком ставке дисконтирования;
- для приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки используются ставки дисконтирования, получаемые на основе анализа ставок отдачи на капитал аналогичных по уровню риска инвестиций.

Доходный подход основывается на принципе приведения стоимости будущего дохода от результатов хозяйственного использования объекта оценки к его текущей стоимости. В качестве базы для расчета используется гипотетическое предположение, что оцениваемый объект будет использоваться стабильно и эффективно с уровнем доходности не ниже, чем от сдачи полезных площадей в аренду по рыночным ставкам.

В качестве базы для расчета используется гипотетическое предположение, что оцениваемый объект будет использоваться стабильно и эффективно с уровнем доходности не ниже, чем от сдачи полезных площадей в аренду по рыночным ставкам.

Арендная плата отражает величину земельной ренты, т.к. устанавливается с учетом основных рентообразующих факторов и учитывает реальный уровень доходов арендаторов по направлениям их функциональной деятельности. Т.е., стоимость земельного участка представляет собой капитализированную стоимость будущей земельной ренты, поэтому в данной работе при расчете доходным подходом применен метод капитализации земельной ренты.

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

Для земельных участков застроенных или предназначенных под застройку величина ренты может рассчитываться как доход от сдачи в аренду земельного участка.

## Общество с ограниченной ответственностью «Кулон»

105005, г. Москва, 2-я Бауманская ул., д.7, стр.1А тел/факс . (495) 680-93-00 e-mail: kylon7701@yandex.ru

Величина коэффициента капитализации определяется на основе анализа норм отдачи на капитал аналогичных по уровню рисков инвестиций. Основными способами определения коэффициента капитализации являются:

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

### ***Методика расчета земельной ренты***

Общепринятыми подходами при оценке являются:

- Затратный подход
- Доходный подход
- Сравнительный подход

**В основе затратного метода** лежит принцип замещения, согласно которому инвестор не заплатит за объект недвижимости (или возьмет в аренду) сумму большую, чем та, в которую обойдется получение соответствующего участка под застройку, аналогичного по назначению и качеству объекта без чрезмерной задержки.

Под стоимостью замещения объекта оценки понимается сумма затрат на создание объекта, аналогичного объекту оценки, в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, с учетом износа объекта оценки.

#### **Доходный подход:**

Основная формула для расчетов:

$$C = I / k, \text{ где:}$$

С – рыночная стоимость объекта недвижимости;

I – величина дохода от объекта недвижимости;

k – коэффициент капитализации.

Подход с точки зрения дохода представляет процедуру оценки стоимости, исходя из того принципа, что стоимость недвижимости непосредственно связана с текущей стоимостью всех будущих чистых доходов, обусловлена способностью генерировать потоки доходов в будущем.

Основные этапы процедуры оценки при данном методе:

- Поиск объектов недвижимости, аналогичных объекту оценки, которые выставлены на продажу.
- Анализ цен предложений на рынке, выявление среднерыночной цены за 1 м<sup>2</sup> аналогичных объектов.
- Определение ставки капитализации.
- Расчет величины чистого операционного дохода

Доходный подход наиболее применим для объектов недвижимости, по которым имеется достаточное количество информации о недавних сделках купли-продажи права собственности. Любое отличие условий продажи сравниваемого объекта от типичных рыночных условий на дату оценки должно быть учтено при анализе.

**Подход к оценке с точки зрения сравнения продаж** основывается на прямом сравнении рассматриваемого объекта с другими объектами недвижимости, которые были арендованы или включены в реестр на сдачу в аренду. Рыночная стоимость ставки аренды недвижимости определяется арендной платой, которую заплатит типичный арендатор за аналогичный по качеству и полезности объект.

Применение метода сравнения продаж заключается в последовательном выполнении следующих действий:

## Общество с ограниченной ответственностью «Кулон»

105005, г. Москва, 2-я Бауманская ул., д.7, стр.1А тел/факс . (495) 680-93-00 e-mail: kylon7701@yandex.ru

- Подробное исследование рынка недвижимости с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к объектам сравниваемой полезности.
- Определение подходящих объектов сравнения и проведение сравнительного анализа по каждому объекту.
- Сопоставление оцениваемого объекта с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их арендных ставок или исключения из списка сравнимых.
- Приведение ряда показателей стоимости сравнимых объектов к рыночной стоимости аренды исследуемого объекта.

Для вычисления приведенной к текущему моменту (вложение средств в проект) ценности будущих денег пользуются дисконтированием денежных потоков. При этом берутся будущие количества денег и приводятся назад к значению на нынешний день путем их уменьшения с каждым отчетным периодом проекта. При этом используют ставку дисконтирования, которая является ожидаемой будущей альтернативной стоимостью денег, иногда текущей или реальной ставкой процента.

Формула дисконтирования:

$$PV = FV * 1/(1+i)^n, \text{ где:}$$

PV - приведенная к настоящему времени ценность выгод или издержек FV - будущая ценность выгод или издержек;

i - ставка процента или коэффициент дисконтирования в текущем или реальном выражении;

n - число лет или срок службы проекта.

Таким образом, ставка дисконтирования - это коэффициент, используемый для расчета текущей стоимости денежной суммы, получаемой в будущем. Ставка дисконтирования отражает стоимость денег с учетом временного фактора и рисков.

Однако применение этого метода в российских проектах связано с определенными трудностями:

- во-первых, данный подход имеет прямое отношение только к компаниям, которые являются открытыми акционерными обществами и, следовательно, их акциями торгуют на фондовых рынках;
- во-вторых, этот метод применим только к предприятиям, у которых есть достаточная статистика для расчета своего  $\beta$ -коэффициента, а также существуют возможности найти предприятие-аналог, чей  $\beta$ -коэффициент мог бы использоваться в расчетах;
- в-третьих, при попытках использовать САРМ в российских условиях наибольшие проблемы возникают с расчетом рисковой премии. Дело в том, что короткая история российского фондового рынка, его небольшие размеры (на нем представлено очень ограниченное число отраслей), его экстраординарная волатильность (высокая амплитуда колебаний курсов акций) не дают полной статистической информации, необходимой для расчета.

Оценщик отказался от использования в отчете доходного подхода, обосновав свое решение следующими причинами:

- Оценщик располагает информацией, полученной от собственника, что данный земельный участок будет использоваться для сельскохозяйственного производства, т.е. собственник не планирует сдавать его в аренду с целью извлечения дохода;
- Оценщик не располагает достаточным количеством информации об условиях рентабельности земельных участков для сельскохозяйственного

## Общество с ограниченной ответственностью «Кулон»

105005, г. Москва, 2-я Бауманская ул., д.7, стр.1А тел/факс . (495) 680-93-00 e-mail: kylon7701@yandex.ru

производства. Оценщик считает, что использовать информацию, не имеющую документального подтверждения и обоснования некорректно.

Таким образом, использование доходного подхода для определения рыночной стоимости данного земельного участка было признано нецелесообразным.

## 10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

Заключительным элементом процесса оценки является сравнение результатов, полученных на основе применения разных подходов и приведения полученных стоимостных оценок к единой стоимости объекта. Процесс приведения учитывает слабые и сильные стороны каждого подхода, определяет, насколько они существенно влияют при оценке объекта на объективное отражение рынка.

Процесс сопоставления результатов применения походов приводит к установлению окончательной стоимости объекта, чем и достигается цель оценки.

Возможны несколько подходов к решению задачи согласования полученных цен для формирования окончательного результата оценки и её ошибки:

- оценка на основе анализа расширенной последовательности;
- оценка на основе расчета средневзвешенного значения;
- оценка на основе анализа количества корректировок по каждому результату.

Так как, расчет рыночной стоимости объекта оценки проводился только одним подходом, согласование не проводится.

**Таблица 10-1. Итоговая сводка результатов проведенной оценки для Объекта № 1**

Параметры	Значение
Общая площадь Объекта оценки, соток	157,9100
Общая площадь Объекта оценки, кв.м.	15 791
Средняя рыночная цена 1 сотки общей площади объектов-аналогов, руб.	7 101
<b>Рыночная стоимость объекта оценки, руб. (округленно)</b>	<b>1 100 000</b>

Таким образом, с целью реализации Объекта оценки на торгах, по земельному участку, площадью 15 791,0 кв. м., расположенному по адресу: Владимирская обл., Киржачский р-н, МО Горкинское (сельское поселение), д. Илькино, ул. Детсадовская, д. 44, по состоянию на 15 июля 2018 г. была установлена рыночная стоимость в размере (с учетом округления до сотен тысяч):

**1 100 000 рублей  
(Один миллион сто тысяч)**

*НДС не облагается (в соответствии со ст. 146 п. 2 Налогового Кодекса РФ)*

**Общество с ограниченной ответственностью «Кулон»**

105005, г. Москва, 2-я Бауманская ул., д.7, стр.1А тел/факс . (495) 680-93-00 e-mail: kylon7701@yandex.ru

**Таблица 10-2. Итоговая сводка результатов проведенной оценки  
для Объекта № 2**

Параметры	Значение
Общая площадь Объекта оценки, соток	12,0000
Общая площадь Объекта оценки, кв.м.	1 200
Средняя рыночная цена 1 сотки общей площади объектов-аналогов, руб.	41 048
<b>Рыночная стоимость объекта оценки, руб. (округленно)</b>	<b>500 000</b>

Таким образом, с целью реализации Объекта оценки на торгах, по земельному участку, площадью 1 200,0 кв. м., расположенному по адресу: Владимирская обл., Киржачский р-н, МО Горкинское (сельское поселение), д. Илькино, ул. Детсадовская, д. 44, по состоянию на 10 января 2018 г. была установлена рыночная стоимость в размере (с учетом округления до сотен тысяч):

**500 000 рублей  
(Пятьсот тысяч)**

*НДС не облагается (в соответствии со ст. 146 п. 2 Налогового Кодекса РФ)*

## **11. ЗАЯВЛЕНИЕ О КАЧЕСТВЕ**

Оценщик, нижеподписавшийся, настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися у него данными и исходя из его знаний и убеждений:

- Все факты, изложенные в настоящем Отчете, верны и соответствуют действительности;
- Сделанный анализ, высказанные мнения и полученные выводы действительны исключительно в пределах оговоренных в настоящем Отчете допущений и ограничительных условий и являются нашими персональными, беспристрастными, профессиональными анализом, мнениями и выводами;
- Оценщик не имеет ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в объектах оцениваемой собственности, а также не имеет личной заинтересованности и предубеждения в отношении вовлеченных сторон;
- Вознаграждение за проведенную работу ни в коей мере не связано с объявлением заранее предопределенной стоимости или тенденцией в определении стоимости в пользу Заказчика или его клиента, с достижением заранее оговоренного результата или событиями, произошедшими в результате анализа, мнений или выводов, содержащихся в Отчете;
- Проведенный анализ, мнения и выводы были получены, а настоящий Отчет составлен в соответствии с требованиями Закона РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Международными стандартами оценки Международного комитета по стандартам оценки имущества, Федеральными стандартами оценки ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО №7 утвержденные приказами МЭРТ РФ, Стандартов и правил Оценочной деятельности Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация ассоциации российских магистров оценки», утвержденные Решением общего собрания членов НП «СРО АРМО» от «18» июня 2008 года, Протокол № 1 от «18» июня 2008 года.

Если у Вас возникнут вопросы по поводу моих рассуждений или потребуется дополнительная информация, просим обращаться за разъяснениями непосредственно ко мне.

Оценщик



Д.В. Трофимов

Генеральный директор



Е.В. Новинская

## **ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ**

### **1. Правовая информация**

- Гражданский кодекс РФ от 30.11.1994 № 51-ФЗ.
- Налоговый кодекс РФ (часть вторая) от 05.08.2000 № 117-ФЗ.
- Земельный кодекс РФ 2001 года – Федеральный закон №136-ФЗ от 25.10.2001 г.
- Федеральный закон от 29.07.98 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
- Федеральный закон от 230 декабря 2004 г. № 191-ФЗ «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации».
- Федеральный закон от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».
- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20.05.2015 № 297;
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20.05.2015 № 298;
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20.05.2015 № 299;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 25.09.2014 № 611.

### **2. Методическая литература**

- Стандарты и правила оценочной деятельности Некоммерческого партнерства «Сообщество специалистов-оценщиков «СМАО» утвержденные решением Совета Партнерства НП «СМАОc» от 15.08.2008 г.
- Оценка недвижимости, Тарасевич Е.И. С-Петербург, «СПбГТУ», 1997 г.
- Оценка рыночной стоимости недвижимости. / Под ред. В.М. Рутгайзера Учебно-практическое пособие – М.: Дело, 1998 г.
- С. В. Грибовский, Е. Н. Иванова, Д. С. Львов, О. Е. Медведева. Оценка стоимости недвижимости, Москва, 2003 г., Интерреклама, с. 86.
- Федотова М.А., Уткин Э.А. Оценка недвижимости и бизнеса. – М. 2002 г.
- Фридман Дж., Ордуэй Н. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. Перевод с англ. - М.: Дело, 1995 г.
- Стандарт СТО АРМО 1.01-2008 «Требования к отчету об оценке рыночной стоимости нежилой недвижимости».

### **3. Техническая информация**

- Информационные ресурсы сети Internet.
- Справочник оценщика недвижимости – 2017. Земельные участки» / Под ред. к.т.н. Лейфер А.А. – Н. Новгород: ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», 2017г.
- Лейфер Л.А. Крайникова Т.В. Справочника оценщика недвижимости – 2016. Том III. Земельные участки / Под ред. к.т.н. Лейфер Л.А. ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», – Н. Новгород, 2016 г.

**Общество с ограниченной ответственностью «Кулон»**

105005, г. Москва, 2-я Бауманская ул., д.7, стр.1А тел/факс . (495) 680-93-00 e-mail: kylon7701@yandex.ru

**ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ДОКУМЕНТЫ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИЕ  
ПРАВОМОЧНОСТЬ ОЦЕНКИ**



## Общество с ограниченной ответственностью «Кулон»

105005, г. Москва, 2-я Бауманская ул., д.7, стр.1А тел/факс . (495) 680-93-00 e-mail: kylon7701@yandex.ru



Страховое акционерное общество «ВСК»

ИНН 7710026574, ОГРН 1027700186066

ул. Островная, 4, г. Москва, 121552

тел.: +7 (495) 727 4444, индекс: 105005  
СТРАХОВЫЙ ПОЛИС №180A1B40R1197  
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА  
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

<b>СТРАХОВАТЕЛЬ (Ф.И.О.): ОЦЕНЩИК</b> - Трофимов Дмитрий Вячеславович		
Объект страхования: имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба (имущественного вреда) заказчику, заключающему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.		
Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): оценочная деятельность, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».		
Страховой случай (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба (имущественного вреда) действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба (имущественного вреда)		
Страховая сумма		Страховая премия
30 000 000 руб. 00 коп. (Тридцать миллионов рублей 00 копеек)		21 930 руб. 00 коп. (Двадцать одна тысяча девятьсот тридцать рублей 00 копеек)
СТРАХОВОЙ ТАРИФ (в % от страховой суммы)	0,0731%	
ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «30» апреля 2018 г.	
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	с «30» апреля 2018 г.	по «29» апреля 2019 г.
Особые условия страхования: Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и адвокатским Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, во всем страховых случаях (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 1 000 000 руб. 00 коп. (Один миллион рублей 00 копеек).		
К настоящему Полису применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизы транспортных средств).		

### СТРАХОВЩИК:

Страховое акционерное общество «ВСК»

Место нахождения:

Российская Федерация, 121552,

г. Москва, ул. Островная, д.4.

Агентство (Кульнинское) филиала САО «ВСК» «ВСК-Москва»;

109462, г. Москва, ул. Маршала Чуйкова, д. 12.

От имени Страховщика:



Т.А. Калашникова/

М.И.

Место нахождение Страхователя

г. Москва

Дата выдачи: «06» апреля 2018 г.

[www.vsk.ru](http://www.vsk.ru)

САО «ВСК», лицензия Банка России от 11.09.2015: СП №0621, ОП №0621,  
ОС №0621-03, ОС №0621-04, ОС №0621-05, РЕ №0621

**Общество с ограниченной ответственностью «Кулон»**

105005, г. Москва, 2-я Бауманская ул., д.7, стр.1А тел/факс . (495) 680-93-00 e-mail: kylon7701@yandex.ru

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ  
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 004263-1

« 06 » марта 2018 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка недвижимости»**

выдан

Трофимову Дмитрию Вячеславовичу

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

от « 06 » марта 2018 г. № 52

Директор

А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 06 » марта 2021 г.

АО «Оценщик», Москва, 2017г. № Лицензия № 06-05-09/003 ФНС РФ, ТЗ № 1131. Тел: (495) 736-47-42, www.opcion.ru

# Общество с ограниченной ответственностью «Кулон»

105005, г. Москва, 2-я Бауманская ул., д.7, стр.1А тел/факс . (495) 680-93-00 e-mail: kylon7701@yandex.ru



## ДОГОВОР

ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ  
ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 433-064116/17

«05» октября 2017г.

г. Москва

Следующие объекты, условия и формы страхования составляют неотъемлемую часть настоящего Договора:

**1. СТРАХОВАТЕЛЬ:**

1.1. Общество с ограниченной ответственностью «Кулон»  
105005, г. Москва, 2-я Бауманская ул., д.7, стр.1А  
ИИН 7701370281  
Телефон/факс: (495) 680-93-00; телефон (916) 624-11-94

**2. СТРАХОВЩИК:**

2.1. Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»  
Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2.

**3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ  
(СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА  
СТРАХОВАНИЯ):**

3.1. С «18» октября 2017 года по «17» октября 2018 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.  
3.2. Настоящий Договор покрывает требования, заявленные Страхователем Страховщику по наступившим страховым случаям в течение срока действия настоящего Договора, как в течение Периода страхования, так и в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации для договоров страхования ответственности.

**4. СТРАХОВАЯ СУММА  
(ЛИМИТ  
ОТВЕТСТВЕННОСТИ  
СТРАХОВЩИКА,  
ФРАНЦИЗА):**

4.1. Страховая сумма (лимит ответственности Страховщика) по настоящему Договору по каждому страховому случаю (в соответствии с п.8.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 5.000.000 (Пять миллионов) рублей  
4.2. Лимит ответственности Страховщика по настоящему Договору по возмещению расходов на защиту (в соответствии с п.8.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100.000 (Сто тысяч) рублей.  
4.3. Франшиза по настоящему Договору не устанавливается.

**5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:**

5.1. Страховая премия устанавливается в размере 8.400 (Восемь тысяч четыреста) рублей за период страхования. Онлата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по «30» октября 2017 года.  
5.2. При неуплате страховой премии в срок, установленный в п.5.1. настоящего Договора как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.

**6. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:**

6.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на требования (имущественные претензии), ставшие следствием непреднамеренных ошибок и упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) после «18» октября 2015 года.

**7. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:**

7.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 17.07.2017 г. (далее – Правила страхования) (Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.). Нереквизиты в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

**8. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:**

8.1. Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям (Третьим лицам), включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;  
8.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных

# Общество с ограниченной ответственностью «Кулон»

105005, г. Москва, 2-я Бауманская ул., д.7, стр.1А тел/факс . (495) 680-93-00 e-mail: kylon7701@yandex.ru

органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.

## 9. СТРАХОВЫЙ СЛУЧАЙ:

- 9.1. Страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Третьих лиц включая вред, причиненный имуществу Третьих лиц, в результате непреднамеренных ошибок, упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) и которые в том числе привели к нарушению договора на проведение оценки, при осуществлении оценочной деятельности.
- 9.2. Страховой случай считается наступившим при соблюдении всех условий, указанных в п.4.3 Правил страхования и в настоящем Договоре.
- 9.3. Моментом наступления страхового случая по настоящему Договору признается момент предъявления к Страхователю имущественной претензии о возмещении убытков, причиненных имущественным интересам Третьих лиц. При этом под предъявлением имущественной претензии понимается как предъявление Третьим лицом Страхователю письменной претензии, требования о возмещении убытков или искового заявления, так и уведомление Страхователя о том, что непреднамеренные ошибки, упущения его (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) привели к присуждению убытков имущественным интересам Третьих лиц.
- 9.4. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.

## 10. ТРЕТЬИ ЛИЦА

- 10.1. Третьими лицами по настоящему Договору являются:
- 10.1.1. Заказчик, заключивший договор на проведение оценки со Страхователем;
- 10.1.2. Иные третьи лица, которым могут быть причинены убытки при осуществлении Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) оценочной деятельности.

## 11. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:

- 11.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.
- 11.2. Расходы, указанные в п.10.4.4. Правил страхования компенсируются только при условии, что они были произведены Страхователем во исполнение письменных указаний Страховщика или с его письменного согласия, и даже в случае, если обязанность Страхователя возместить причиненные убытки в соответствии с заявленной имущественной претензией впоследствии не наступила.
- 11.3. Предельный размер страховой выплаты по настоящему договору не может превышать размер страховой суммы по каждому страховому случаю, установленный по настоящему Договору.

## 12. ИСКЛЮЧЕНИЯ:

- 12.1. В соответствии с Разделом 5 Правил страхования.
- 12.2. Так же по настоящему Договору не признается страховым случаем возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные Третьим лицам вследствие осуществления Страхователем оценочной деятельности, направленной на установление в отношении объектов оценки кадастровой стоимости.

## 13. ИЗМЕНЕНИЕ УСЛОВИЙ ДОГОВОРА:

- 13.1. Все изменения в условия настоящего Договора в период его действия могут вноситься по соглашению сторон на основании письменного заявления Страхователя путем оформления дополнений к Договору, которые после их подписания становятся неотъемлемой частью Договора.

## 14. УВЕДОМЛЕНИЯ:

- 14.1. Все уведомления и сообщения, направляемые в соответствии с настоящим Договором или в связи с ним, должны быть в письменной форме и будут считаться переданными надлежащим образом, если они переданы любым из следующих способов: факсом, электронной почтой, письмом или доставлены лично и вручены под расписку уполномоченным представителем сторон настоящего Договора.

### СТРАХОВАТЕЛЬ:

Общество с ограниченной ответственностью «Кулон»

От Страхователя: *Новикова Е.В.*  
(Генеральный директор Новикова Е.В., действующий на основании Устава).



### СТРАХОВЩИК:

СПАО «Ингосстрах»

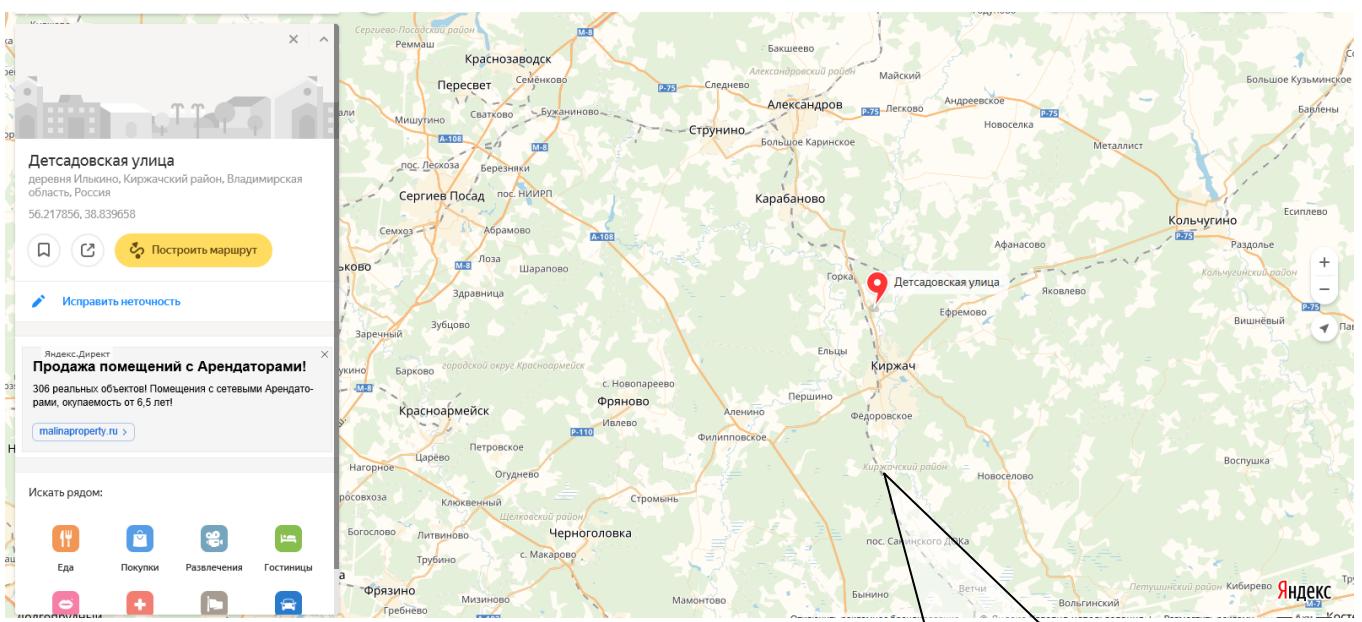
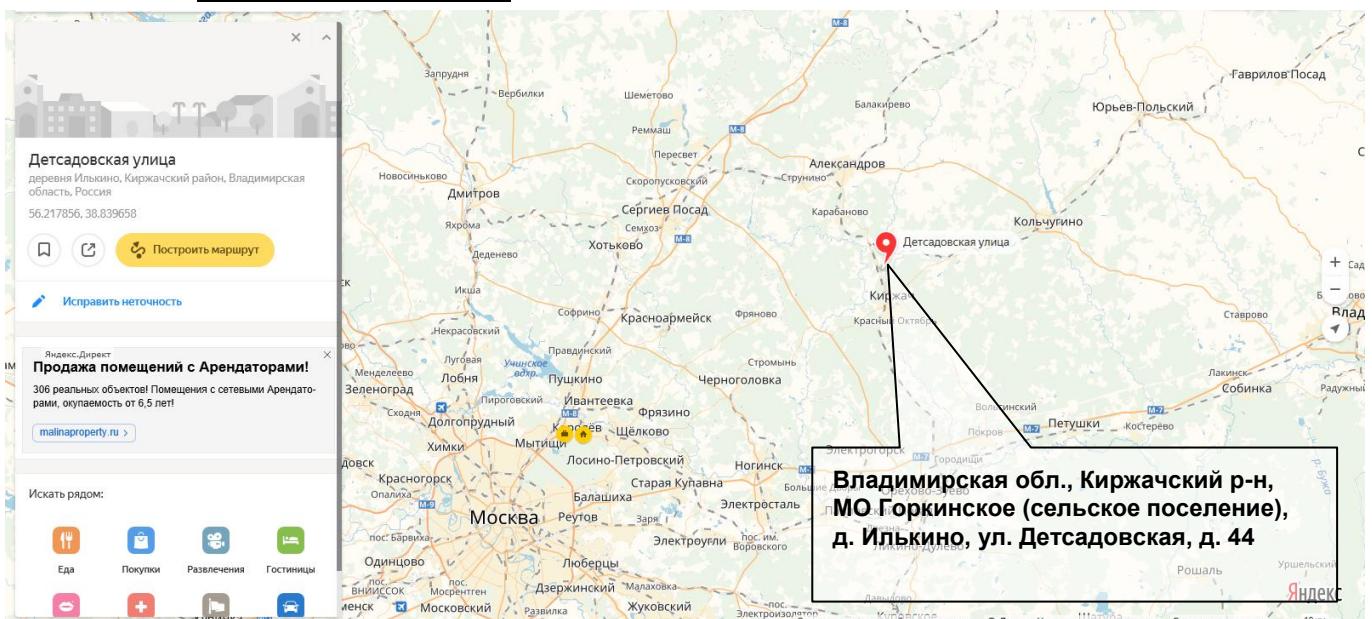
От Страховщика: *Архангельский С.Ю.*  
(Начальник Отдела страхования финансовых и профессиональных рисков Архангельский С.Ю. на основании Доверенности № 5251412-3/16 от «18» ноября 2016 г.)



## Общество с ограниченной ответственностью «Кулон»

105005, г. Москва, 2-я Бауманская ул., д.7, стр.1А тел/факс . (495) 680-93-00 e-mail: kylon7701@yandex.ru

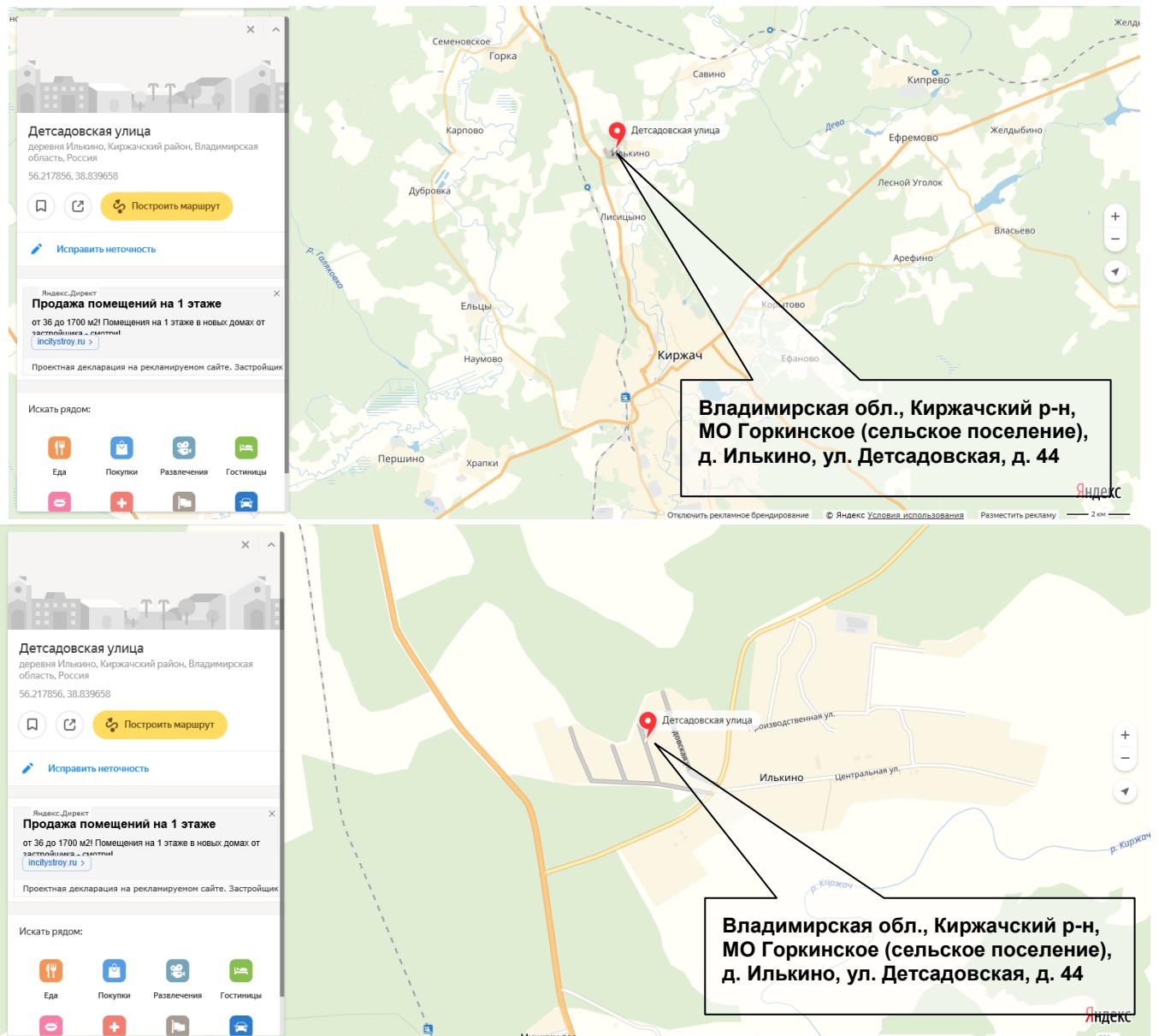
### ПРИЛОЖЕНИЕ 3. МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ



Владимирская обл., Киржачский р-н,  
МО Горкинское (сельское поселение),  
д. Илькино, ул. Детсадовская, д. 44

## Общество с ограниченной ответственностью «Кулон»

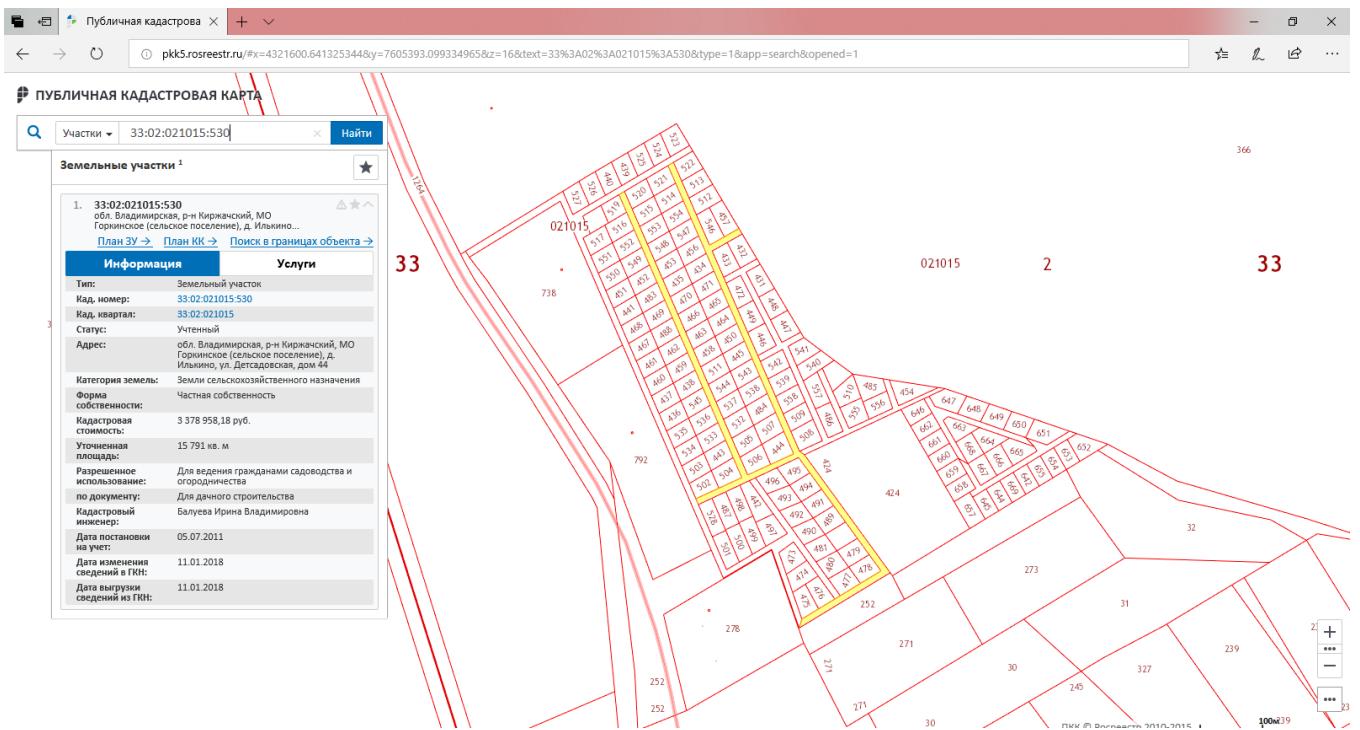
105005, г. Москва, 2-я Бауманская ул., д.7, стр.1А тел/факс . (495) 680-93-00 e-mail: kylon7701@yandex.ru



Общество с ограниченной ответственностью «Кулон»

105005, г. Москва, 2-я Бауманская ул., д.7, стр.1А тел/факс . (495) 680-93-00 e-mail: kylon7701@yandex.ru

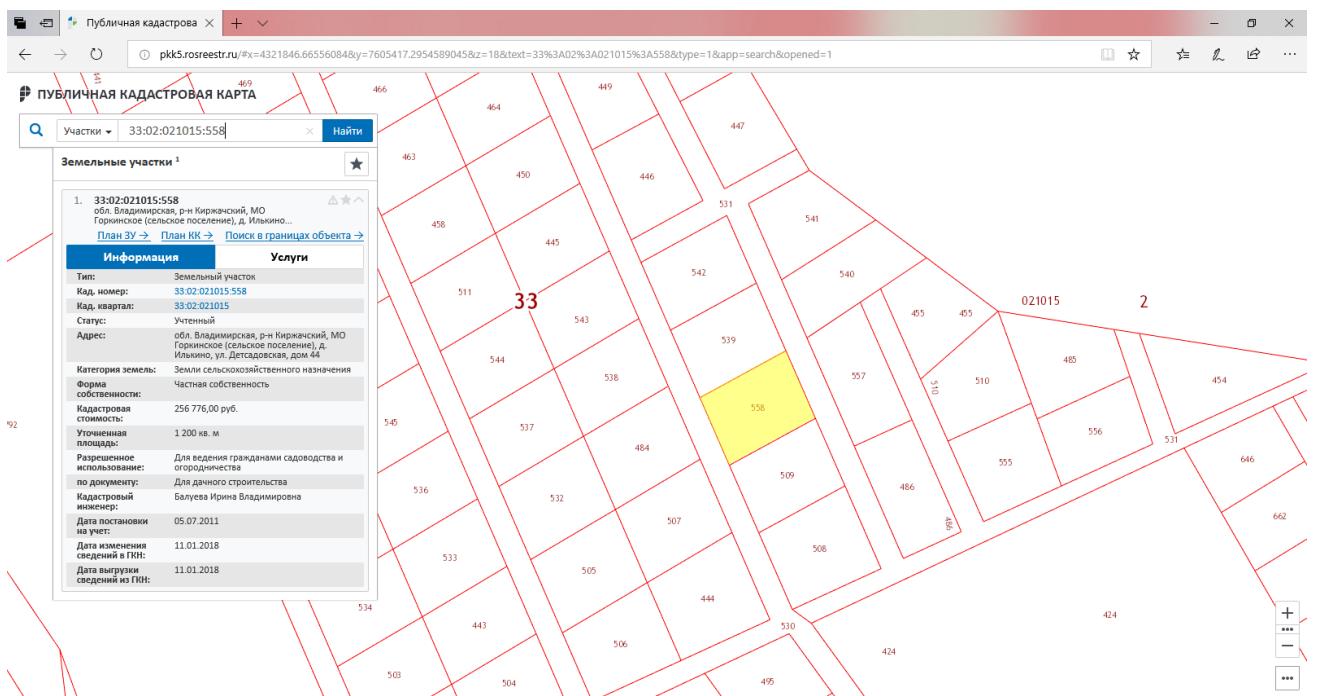
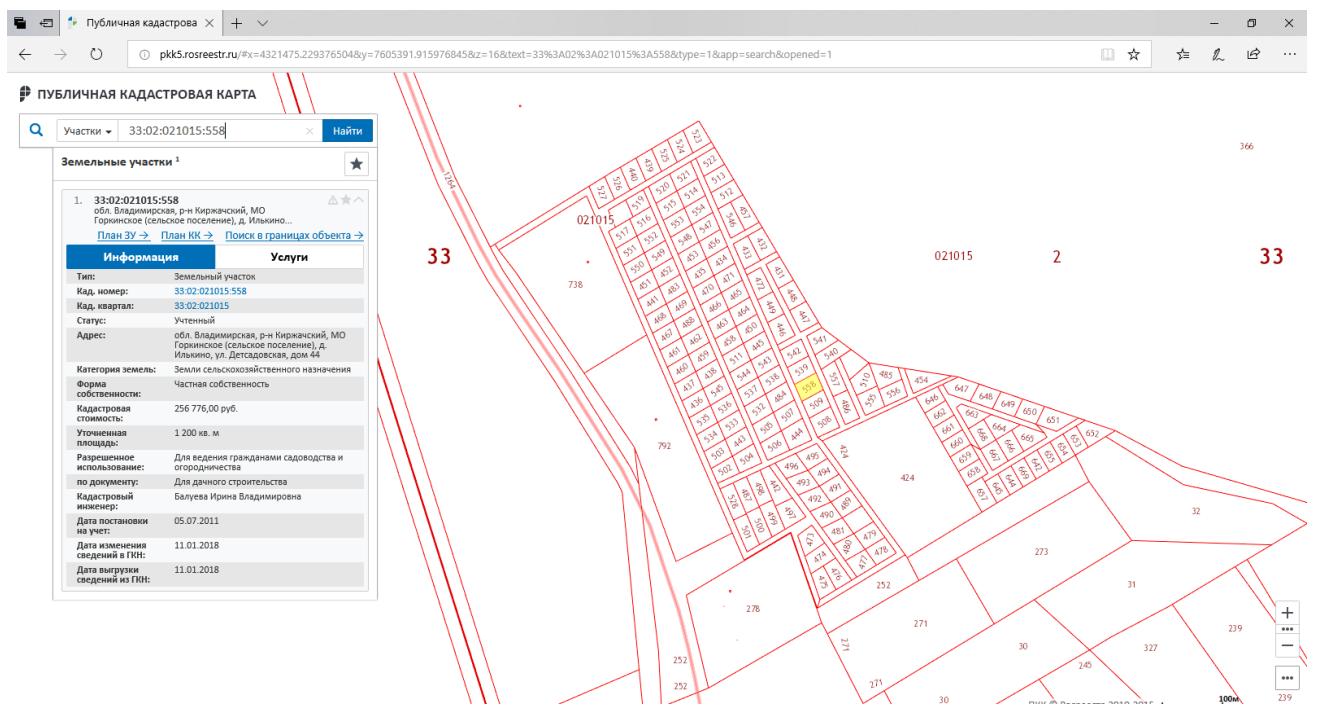
## **Объект № 1**



# Общество с ограниченной ответственностью «Кулон»

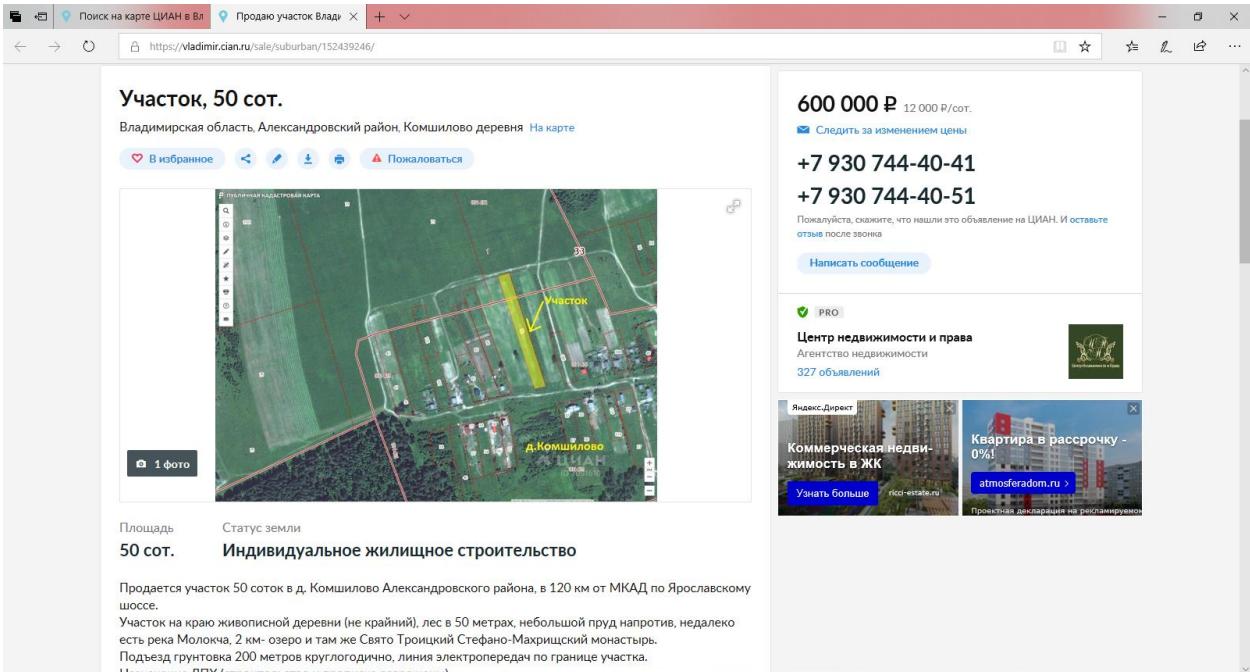
105005, г. Москва, 2-я Бауманская ул., д.7, стр.1А тел/факс . (495) 680-93-00 e-mail: kylon7701@yandex.ru

## Объект № 2



**ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КОПИИ СТРАНИЦ С ОПИСАНИЕМ АНАЛОГОВ**  
**Для Объекта № 1**

**Аналог 1**



**Участок, 50 сот.**  
Владимирская область, Александровский район, Комшилово деревня [На карте](#)

1 фото

Площадь 50 сот. Статус земли Индивидуальное жилищное строительство

Продается участок 50 соток в д. Комшилово Александровского района, в 120 км от МКАД по Ярославскому шоссе. Участок на краю живописной деревни (не крайний), лес в 50 метрах, небольшой пруд напротив, недалеко есть река Молокня, 2 км - озеро и там же Свято Троицкий Стефано-Махрицкий монастырь. Подъезд грунтовка 200 метров круглогодично, линия электропередач по границе участка. Назначение ПДХ (строительство и прописка разрешены).

**600 000 ₽** 12 000 ₽/сот.

**+7 930 744-40-41**  
**+7 930 744-40-51**

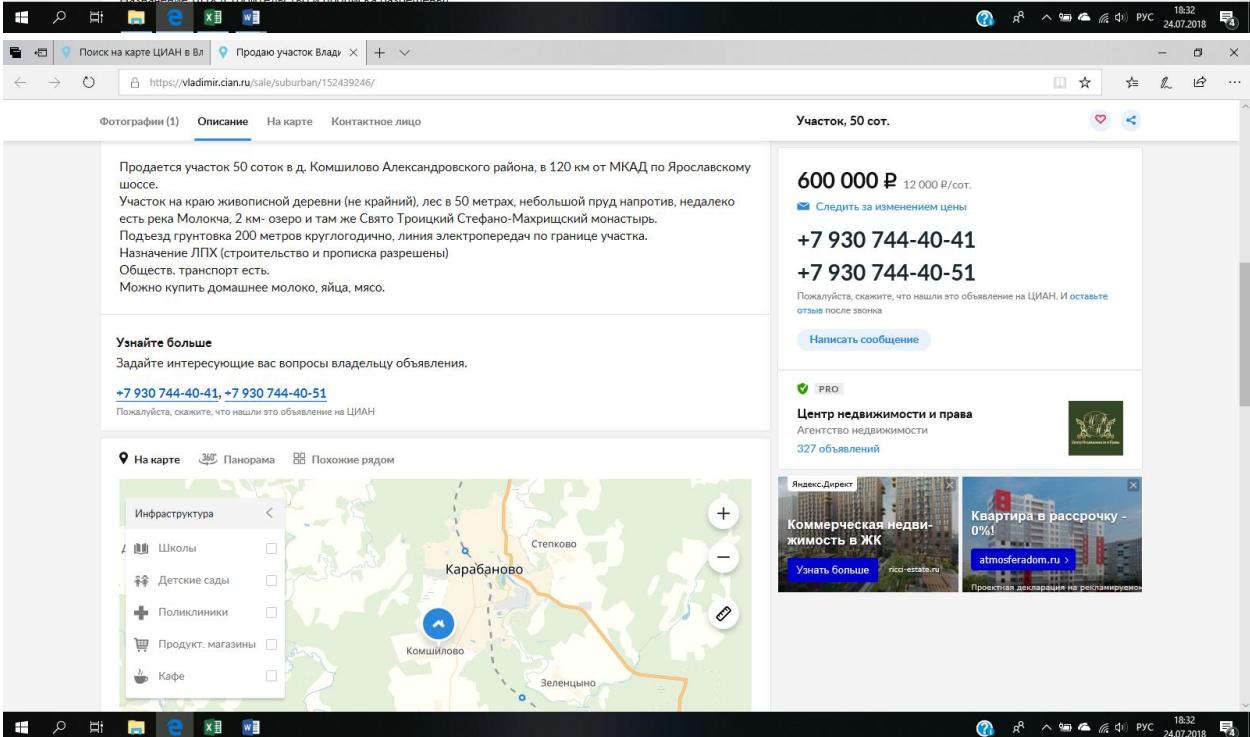
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

**Написать сообщение**

**PRO**  
Центр недвижимости и права  
Агентство недвижимости  
327 объявлений

Яндекс.Директ  
Коммерческая недвижимость в ЖК  
[Узнать больше](#) [ncc-estate.ru](#)

Квартира в рассрочку - 0%!  
[atmosferadom.ru >](#)  
Проектная декларация на разрешенном



Фотографии (1) Описание На карте Контактное лицо

Участок, 50 сот.

Продается участок 50 соток в д. Комшилово Александровского района, в 120 км от МКАД по Ярославскому шоссе. Участок на краю живописной деревни (не крайний), лес в 50 метрах, небольшой пруд напротив, недалеко есть река Молокня, 2 км - озеро и там же Свято Троицкий Стефано-Махрицкий монастырь. Подъезд грунтовка 200 метров круглогодично, линия электропередач по границе участка. Назначение ПДХ (строительство и прописка разрешены) Обществ. транспорт есть. Можно купить домашнее молоко, яйца, мясо.

**600 000 ₽** 12 000 ₽/сот.

**+7 930 744-40-41**  
**+7 930 744-40-51**

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

**Написать сообщение**

**PRO**  
Центр недвижимости и права  
Агентство недвижимости  
327 объявлений

Яндекс.Директ  
Коммерческая недвижимость в ЖК  
[Узнать больше](#) [ncc-estate.ru](#)

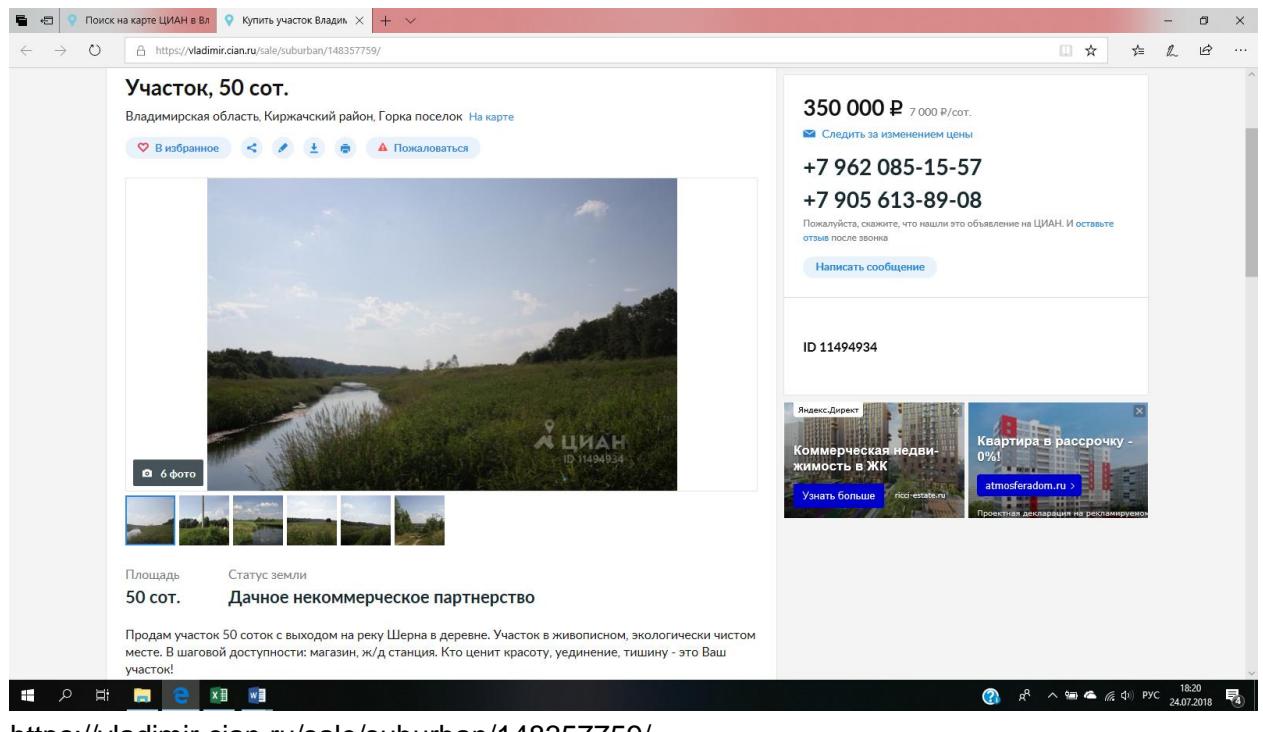
Квартира в рассрочку - 0%!  
[atmosferadom.ru >](#)  
Проектная декларация на разрешенном

<https://vladimir.cian.ru/sale/suburban/152439246/>

## Общество с ограниченной ответственностью «Кулон»

105005, г. Москва, 2-я Бауманская ул., д.7, стр.1А тел/факс . (495) 680-93-00 e-mail: kylon7701@yandex.ru

### Аналог 2



Участок, 50 сот.

Владимирская область, Киржачский район, Горка поселок [На карте](#)

350 000 ₽ 7 000 ₽/сот.

+7 962 085-15-57  
+7 905 613-89-08

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение

ID 11494934

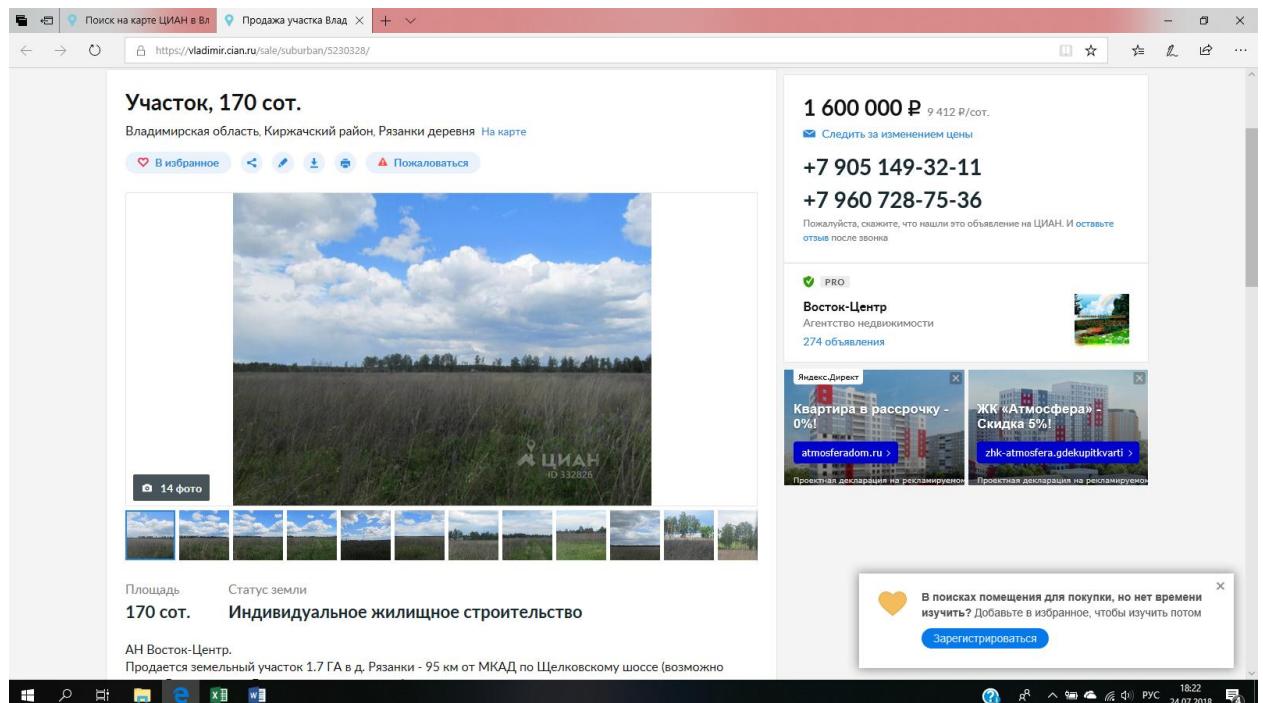
6 фото

Площадь 50 сот. Статус земли Дачное некоммерческое партнерство

Продам участок 50 соток с выходом на реку Шерна в деревне. Участок в живописном, экологически чистом месте. В шаговой доступности: магазин, ж/д станция. Кто ценит красоту, уединение, тишину - это Ваш участок!

<https://vladimir.cian.ru/sale/suburban/148357759/>

### Аналог 3



Участок, 170 сот.

Владимирская область, Киржачский район, Рязанки деревня [На карте](#)

1 600 000 ₽ 9 412 ₽/сот.

+7 905 149-32-11  
+7 960 728-75-36

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

PRO  
Восток-Центр  
Агентство недвижимости  
274 объявления

Яндекс.Директ  
Квартира в рассрочку - 0%!  
atmosferadom.ru >

ЖК «Атмосфера» - Скидка 5%!  
zhk-atmosfera.gdekupitkverti >

Проектная декларация на рекламируемом

14 фото

Площадь 170 сот. Статус земли Индивидуальное жилищное строительство

АН Восток-Центр.  
Продается земельный участок 1.7 ГА в д. Рязанки - 95 км от МКАД по Щелковскому шоссе (возможно

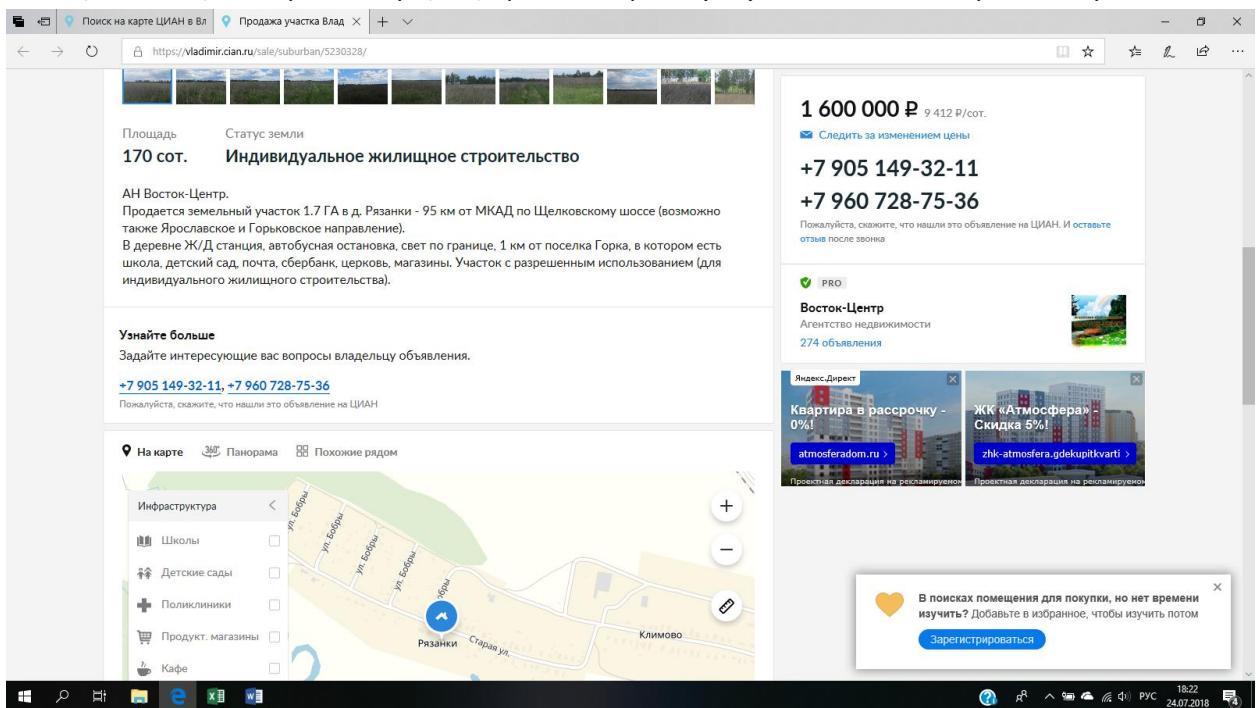
В поисках помещения для покупки, но нет времени изучить? Добавьте в избранное, чтобы изучить потом  
Зарегистрироваться

18:22 24.07.2018

<https://vladimir.cian.ru/sale/suburban/5230328/>

## Общество с ограниченной ответственностью «Кулон»

105005, г. Москва, 2-я Бауманская ул., д.7, стр.1А тел/факс . (495) 680-93-00 e-mail: kylon7701@yandex.ru



Площадь 170 сот. Статус земли Индивидуальное жилищное строительство

АН Восток-Центр. Продается земельный участок 1.7 Га в д. Рязанки - 95 км от МКАД по Щелковскому шоссе (возможно также Ярославское и Горьковское направление). В деревне Ж/Д станция, автобусная остановка, свет по границе, 1 км от поселка Горка, в котором есть школа, детский сад, почта, сбербанк, церковь, магазины. Участок с разрешенным использованием (для индивидуального жилищного строительства).

Узнайте больше  
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.  
+7 905 149-32-11, +7 960 728-75-36  
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

На карте Панорама Похожие рядом

Инфраструктура

- Школы
- Детские сады
- Поликлиники
- Продукт. магазины
- Кафе

1 600 000 ₽ 9 412 ₽/сот.

+7 905 149-32-11  
+7 960 728-75-36

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Восток-Центр  
Агентство недвижимости  
274 объявления

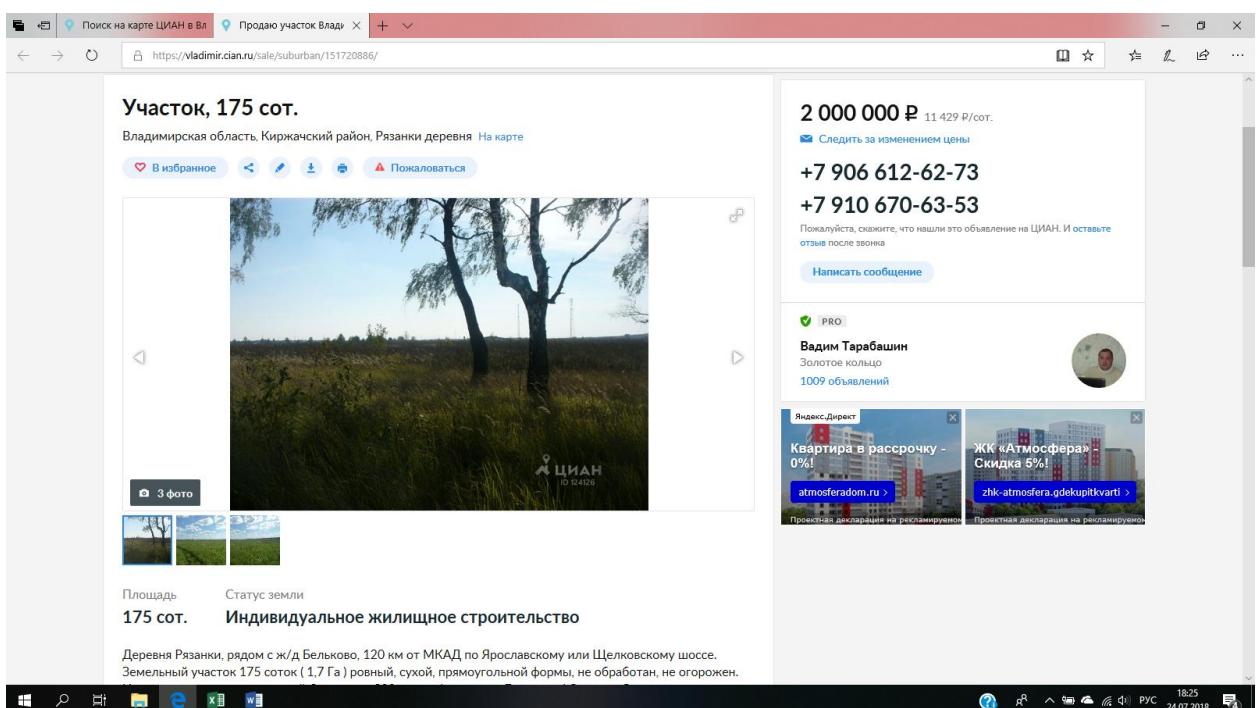
Яндекс.Директ Квартира в рассрочку - 0%!  
atmosferadom.ru >

ЖК «Атмосфера» Скидка 5%!  
zhk-atmosfera.gdekupitkverti >

В поисках помещения для покупки, но нет времени изучить? Добавьте в избранное, чтобы изучить потом  
Зарегистрироваться

<https://vladimir.cian.ru/sale/suburban/5230328/>

### Аналог 4



Участок, 175 сот.

Владимирская область, Киржачский район, Рязанки деревня [На карте](#)

В избранное Пожаловаться

3 фото

Площадь 175 сот. Статус земли Индивидуальное жилищное строительство

Деревня Рязанки, рядом с ж/д Бельково, 120 км от МКАД по Ярославскому или Щелковскому шоссе. Земельный участок 175 соток (1,7 Га) ровный, сухой, прямоугольной формы, не обработан, не огорожен.

2 000 000 ₽ 11 429 ₽/сот.

+7 906 612-62-73  
+7 910 670-63-53

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение

Вадим Тарабашин  
Золотое кольцо  
1009 объявлений

Яндекс.Директ Квартира в рассрочку - 0%!  
atmosferadom.ru >

ЖК «Атмосфера» Скидка 5%!  
zhk-atmosfera.gdekupitkverti >

## Общество с ограниченной ответственностью «Кулон»

105005, г. Москва, 2-я Бауманская ул., д.7, стр.1А тел/факс . (495) 680-93-00 e-mail: kylon7701@yandex.ru

Фотографии (3) Описание На карте Контактное лицо

Участок, 175 сот.

2 000 000 ₽ 11 429 ₽/сот.

Следить за изменением цены

+7 906 612-62-73  
+7 910 670-63-53

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение

PRO  
Вадим Тарабашин  
Золотое кольцо  
1009 объявлений

Карта участка

На карте Панорама Похожие рядом

Инфраструктура

- Школы
- Детские сады
- Поликлиники
- Продукт. магазины
- Кафе

Карта участка

Карабабово  
Махра  
Горка  
Кипрево

https://vladimir.cian.ru/sale/suburban/151720886/

## Аналог 5

Участок, 175 сот.

Владимирская область, Киржачский район, Станции Бельково поселок На карте

В избранное Пожаловаться

1 200 000 ₽ 6 857 ₽/сот.

Следить за изменением цены

+7 930 744-40-41  
+7 930 744-40-51

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

PRO  
Центр недвижимости и права  
Агентство недвижимости  
327 объявлений

Коммерческая недвижимость в ЖК  
Узнать больше

КП «Екатериновка», первая линия Волги!  
ekaterinovka.club

Квартира в рассрочку - 0%!  
atmosferadom.ru

ЖК «Атмосфера» - Скидка 5%!  
zhk-atmosfera.gdekupitkverti

Площадь 175 сот. Статус земли Индивидуальное жилищное строительство

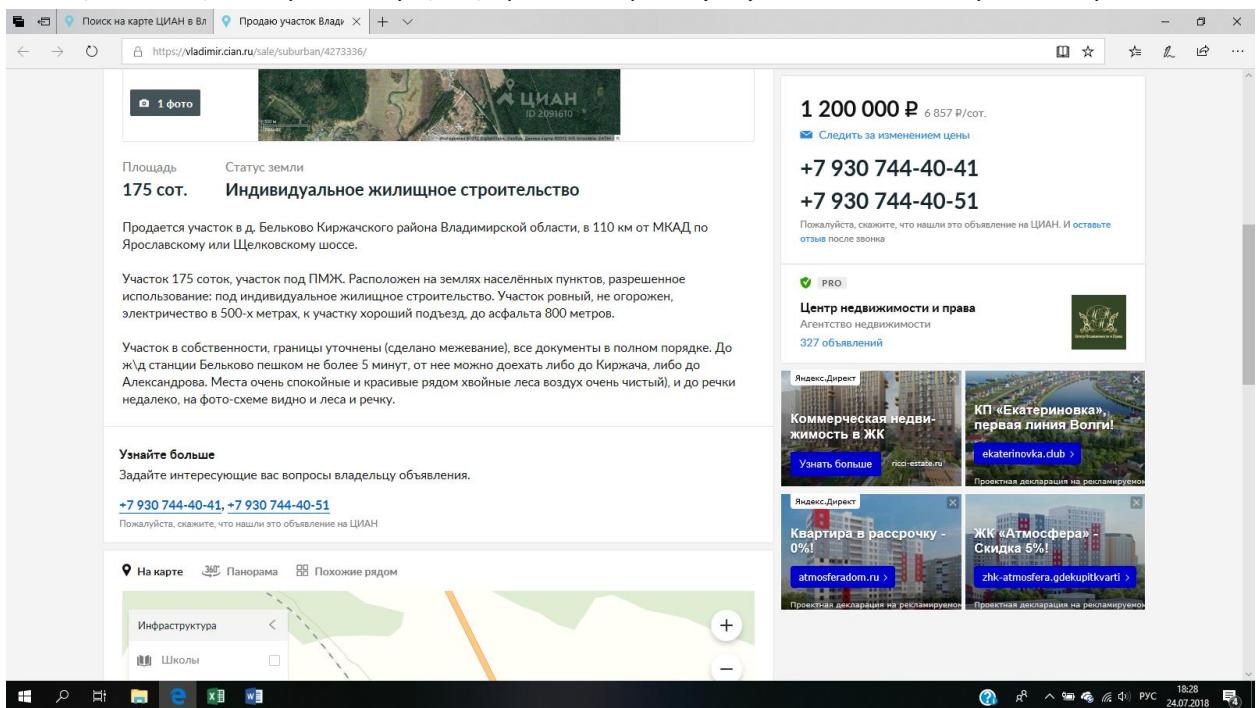
Продается участок в д. Бельково Киржачского района Владимирской области, в 110 км от МКАД по Ярославскому или Щелковскому шоссе.

Участок 175 соток, участок под ПМЖ. Расположен на землях населенных пунктов, разрешенное использование: под индивидуальное жилищное строительство. Участок ровный, не огорожен, электричество в 500-х метрах, к участку хороший подъезд до асфальта 800 метров.

https://vladimir.cian.ru/sale/suburban/4273336/

## Общество с ограниченной ответственностью «Кулон»

105005, г. Москва, 2-я Бауманская ул., д.7, стр.1А тел/факс . (495) 680-93-00 e-mail: kylon7701@yandex.ru



1 200 000 ₽ 6 857 ₽/сот.

Следить за изменением цены

+7 930 744-40-41  
+7 930 744-40-51

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

175 сот. Индивидуальное жилищное строительство

Площадь Статус земли

Продается участок в д. Бельково Киржачского района Владимирской области, в 110 км от МКАД по Ярославскому или Щелковскому шоссе.

Участок 175 соток, участок под ПМЖ. Расположен на землях населенных пунктов, разрешенное использование: под индивидуальное жилищное строительство. Участок ровный, не огорожен, электричество в 500-х метрах, к участку хороший подъезд, до асфальта 800 метров.

Участок в собственности, границы уточнены (сделано межевание), все документы в полном порядке. До ж/д станции Бельково пешком не более 5 минут, от нее можно доехать либо до Киржача, либо до Александрова. Места очень спокойные и красивые рядом хвойные леса воздух очень чистый, и до речки недалеко, на фото-схеме видно и леса и речку.

Узнайте больше

Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

+7 930 744-40-41, +7 930 744-40-51

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

На карте Панорама Похожие рядом

Инфраструктура Школы

Яндекс.Директ Квартира в рассрочку - 0%!  
atmosferadom.ru >

Коммерческая недвижимость в ЖК  
Узнать больше ricsi-estate.ru

КП «Екатериновка», первая линия Волги!  
ekaterinovka.club >

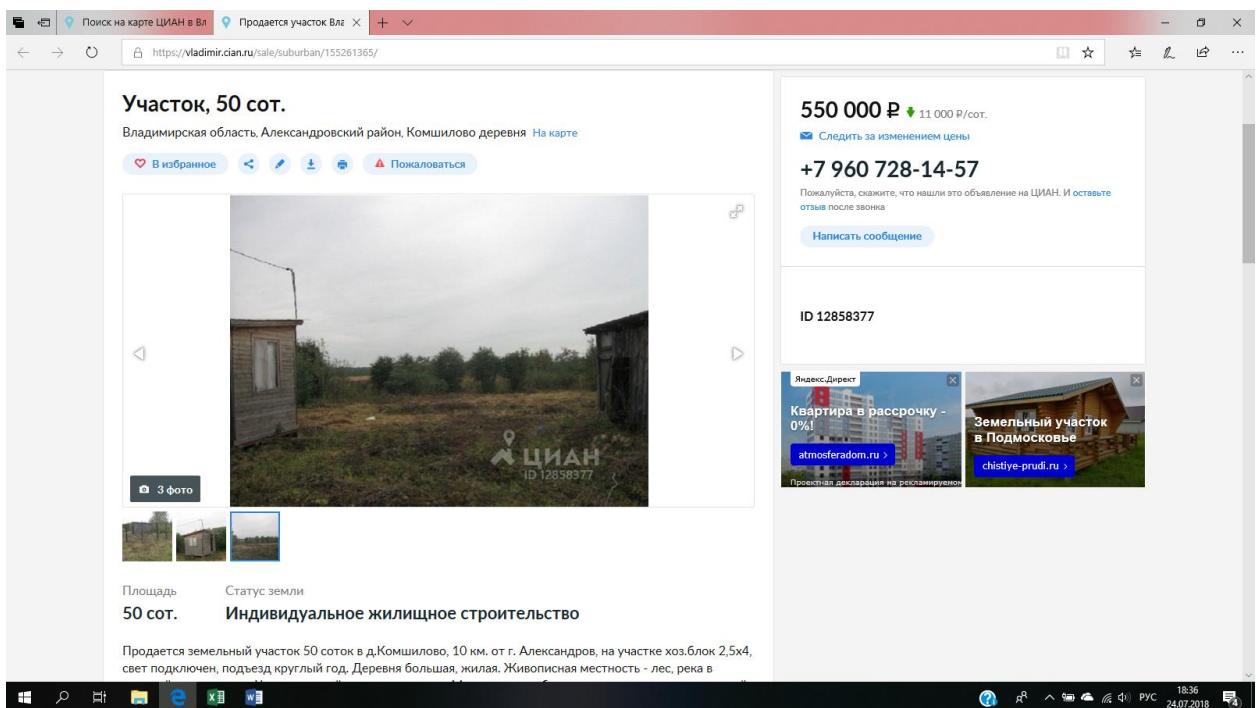
Яндекс.Директ ЖК «Атмосфера» - Скидка 5%!  
zhk-atmosfera.qdekupitkverti >

Проектная декларация на рекламируемом  
Проектная декларация на рекламируемом

18:28 24.07.2018

<https://vladimir.cian.ru/sale/suburban/4273336/>

## Аналог 6



550 000 ₽ 11 000 ₽/сот.

Следить за изменением цены

+7 960 728-14-57

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение

Участок, 50 сот.

Владимирская область, Александровский район, Комшилово деревня [На карте](#)

В избранное

3 фото

Площадь Статус земли

50 сот. Индивидуальное жилищное строительство

Продается земельный участок 50 соток в д.Комшилово, 10 км. от г. Александров, на участке хоз.блок 2.5х4, свет подключен, подъезд круглый год. Деревня большая, жилая. Живописная местность - лес, река в

12858377

Яндекс.Директ Квартира в рассрочку - 0%!  
atmosferadom.ru >

Земельный участок в Подмосковье  
chistye-prudi.ru >

Проектная декларация на рекламируемом  
Проектная декларация на рекламируемом

18:36 24.07.2018

## Общество с ограниченной ответственностью «Кулон»

105005, г. Москва, 2-я Бауманская ул., д.7, стр.1А тел/факс . (495) 680-93-00 e-mail: kylon7701@yandex.ru

The screenshot shows a real estate listing on the Cian.ru website. The main title is "Продается земельный участок 50 соток в д.Комшилово, 10 км. от г. Александров, на участке хоз.блок 2.5х4, свет подключен, подъезд круглый год. Деревня большая, жилая. Живописная местность - лес, река в шаговой доступности. Часть жителей живет постоянно. Магазины, автобусная остановка, школа в шаговой доступности. г. Карабаново в 500 метрах от деревни. Село Махра (святые места, монастырь) в 4 км от деревни." The listing includes a phone number (+7 960 728-14-57), an ID (12858377), and a map showing the location relative to Komshilovo, Karabanovo, and other nearby settlements. The URL of the listing is <https://vladimir.cian.ru/sale/suburban/155261365/>.

## Общество с ограниченной ответственностью «Кулон»

105005, г. Москва, 2-я Бауманская ул., д.7, стр.1А тел/факс . (495) 680-93-00 e-mail: kylon7701@yandex.ru

### Для Объекта № 2

#### Аналог 1

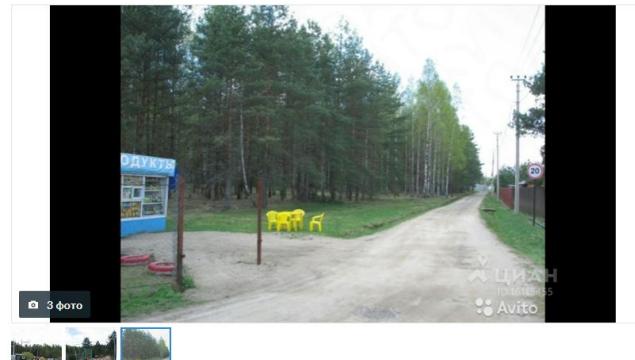
Поиск на карте ЦИАН в Вл Продам участок Владимир Продажа участка Влад +

https://vladimir.cian.ru/sale/suburban/184302633/

### Участок, 16 сот.

Владимирская область, Киржачский район, Надежда СНТ На карте

В избранное Пожаловаться



700 000 ₽ 43 750 ₽/сот.

Следить за изменением цены

+7 926 114-33-57

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

СОБСТВЕННИК  
ID 16115455

Яндекс.Директ  
Распродажа! Дача у леса от 650 т.р.!  
Узнать больше istra-dolina.ru

Яндекс.Директ  
Земельный участок в Подмосковье  
chistye-prudi.ru >

Яндекс.Директ  
Участки рядом с Дорогово  
Узнать больше zemleka.ru

Яндекс.Директ  
Квартира в рассрочку - 0%!  
atmosferadom.ru >

Поиск на карте ЦИАН в Вл Продам участок Владимир Продажа участка Влад +

https://vladimir.cian.ru/sale/suburban/184302633/

### Участок, 16 сот.

Статус земли  
Садоводство

Площадь  
16 сот.

Участок состоит из двух смежных участков одного собственника. Можно так же купить один из участков (8 соток) по цене 450 тыс.

Садоводческое некоммерческое товарищество (СНТ) Надежда находится в 85 километрах от Москвы, в 4 км от Киржача и в 3-х минутах ходьбы от станции 138-й км ж/д линии Александров-Орехово-Зуево. Автотранспортом проезд из Москвы по Щелковскому, Горьковскому или Ярославскому шоссе.

СНТ Надежда охраняется круглогодично. На территории СНТ есть продуктовая палатка. Рядом с СНТ большой лесной массив с преобладанием хвойных деревьев. Много грибных и ягодных мест. В непосредственной близости протекает река Киржач. СНТ Надежда - идеальное место, с точки зрения экологии, для круглогодичного проживания и уютного тихого загородного отдыха с прекрасной охотой, рыбалкой, сбором грибов и ягод.

В транспортной доступности расположены представляющие историческую и культурную ценность памятники истории и архитектуры. Наиболее значимые храм Николая Угодника, на территории которого расположен святой источник, Александровский кремль, Махринский монастырь, другие православные монастыри и храмы.

К участку проведен газ, водопровод, электричество. Основной телефон: 89261143357

Узнайте больше  
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

+7 926 114-33-57  
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

700 000 ₽ 43 750 ₽/сот.

Следить за изменением цены

+7 926 114-33-57

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

СОБСТВЕННИК  
ID 16115455

Яндекс.Директ  
Распродажа! Дача у леса от 650 т.р.!  
Узнать больше istra-dolina.ru

Яндекс.Директ  
Земельный участок в Подмосковье  
chistye-prudi.ru >

Яндекс.Директ  
Участки рядом с Дорогово  
Узнать больше zemleka.ru

Яндекс.Директ  
Квартира в рассрочку - 0%!  
atmosferadom.ru >

<https://vladimir.cian.ru/sale/suburban/184302633/>

## Общество с ограниченной ответственностью «Кулон»

105005, г. Москва, 2-я Бауманская ул., д.7, стр.1А тел/факс . (495) 680-93-00 e-mail: kylon7701@yandex.ru

### Аналог 2

Скриншоты из браузера Microsoft Edge, демонстрирующие объявление о продаже земельного участка в деревне Ельцы. Объявление расположено на сайте <https://vladimir.cian.ru/sale/suburban/170690780/>.

**Участок, 12 сот.**  
Владимирская область, Киржачский район, Ельцы деревня [На карте](#)

500 000 ₽ 41 667 ₽/сот.

**+7 920 930-60-18**  
**+7 915 797-18-88**

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И [оставьте отзыв](#) после звонка

**Написать сообщение**

**PRO**  
ID 11156972

**Яндекс.Директ** Участки рядом с Дорогово  
Узнать больше земелька.ru

**Квартира в рассрочку - 0%!** [atmosferadom.ru >](#)  
Проектная декларация на рекламируемом

Площадь 12 сот. Статус земли Индивидуальное жилищное строительство

Продам участок в д.Ельцы, 1200кв.м, ровный, сухой, подведено электричество к участку, деревня уже газифицирована.Деревня расположена на высоком берегу реки Шерна, с прохладной чистой водой. В окружении заповедных красивых лесов богатые грибами и ягодами , заливные луга для любителей охоты, и действующий красивый Храм Покрова Пресвятой Богородицы.

Деревня жилая, работает магазин, школа и детский садик, транспортное сообщение с г.Киржач.

**Узнайте больше**  
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

**+7 920 930-60-18, +7 915 797-18-88**  
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

**На карте** **Панорама** **Похожие рядом**

Инфраструктура  
Школы  
Детские сады  
Поликлиники  
Продукт. магазины  
Кафе

Ельцы

500 000 ₽ 41 667 ₽/сот.

**+7 920 930-60-18**  
**+7 915 797-18-88**

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И [оставьте отзыв](#) после звонка

**Написать сообщение**

**PRO**  
ID 11156972

**Яндекс.Директ** Участки рядом с Дорогово  
Узнать больше земелька.ru

**Квартира в рассрочку - 0%!** [atmosferadom.ru >](#)  
Проектная декларация на рекламируемом

<https://vladimir.cian.ru/sale/suburban/170690780/>

## Общество с ограниченной ответственностью «Кулон»

105005, г. Москва, 2-я Бауманская ул., д.7, стр.1А тел/факс . (495) 680-93-00 e-mail: kylon7701@yandex.ru

### Аналог 3

Купить земельный участок Поиск на карте ЦИАН в В/ Продажа участка Влад +

https://vladimir.cian.ru/sale/suburban/158916993/

#### Участок, 9 сот.

Владимирская область, Киржачский район, Василево деревня [На карте](#)

[В избранное](#) [Сообщение](#) [Пожаловаться](#)



650 000 ₽ 72 222 ₽/сот.

[Следить за изменением цены](#)

+7 905 777-63-76

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И [оставьте отзыв](#) после звонка

[Написать сообщение](#)

СОБСТВЕННИК  
ID 13115970

Яндекс.Директ Участки от 15000р. Щелковское ш.  
Узнать больше Істра-дом.ru

Яндекс.Директ Надо новую excel форму p14001?  
Узнать больше Істра-дом.ru

Яндекс.Директ Распродажа! Дача у леса от 650 т.р.!  
Узнать больше Істра-дом.ru

Яндекс.Директ Участки рядом с Дорогово  
Узнать больше Істра-дом.ru

Площадь 9 сот. Статус земли Индивидуальное жилищное строительство

Участок 9 соток (по факту 12) в экологически чистом месте на возвышенности, деревне (тихое и уютное место), ИЖС 90 км от МКАД по щелковскому шоссе. Владимирская область. Рядом выстроена новая профилевым забором. Есть ворота и отдельно расположена калитка. Завезен на участок песок (2 камаза), щебень (2 камаза). На участке выкопан котлован под строительство дома и армирован арматурой 12 мм по периметру. Подъезд асфальтирован, рядом в 100 м пруд, лес.

Рассматриваю обмен на: Автомобиль Оборудование для ресторана кафе станок с ЧПУ 3D принтер

[Узнайте больше](#)  
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

+7 905 777-63-76

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Купить земельный участок Поиск на карте ЦИАН в В/ Продажа участка Влад +

https://vladimir.cian.ru/sale/suburban/158916993/

#### Участок, 9 сот.

Индивидуальное жилищное строительство

Участок 9 соток (по факту 12) в экологически чистом месте на возвышенности, деревне (тихое и уютное место), ИЖС 90 км от МКАД по щелковскому шоссе. Владимирская область. Рядом выстроена новая профилевым забором. Есть ворота и отдельно расположена калитка. Завезен на участок песок (2 камаза), щебень (2 камаза). На участке выкопан котлован под строительство дома и армирован арматурой 12 мм по периметру. Подъезд асфальтирован, рядом в 100 м пруд, лес.

Рассматриваю обмен на: Автомобиль Оборудование для ресторана кафе станок с ЧПУ 3D принтер

[Узнайте больше](#)  
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

+7 905 777-63-76

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

На карте Панorama Похожие рядом

Инфраструктура

- Школы
- Детские сады
- Поликлиники

Карпово

Яндекс.Директ Участки от 15000р. Щелковское ш.  
Узнать больше Істра-дом.ru

Яндекс.Директ Надо новую excel форму p14001?  
Узнать больше Істра-дом.ru

Яндекс.Директ Распродажа! Дача у леса от 650 т.р.!  
Узнать больше Істра-дом.ru

Яндекс.Директ Участки рядом с Дорогово  
Узнать больше Істра-дом.ru

<https://vladimir.cian.ru/sale/suburban/158916993/>

## Общество с ограниченной ответственностью «Кулон»

105005, г. Москва, 2-я Бауманская ул., д.7, стр.1А тел/факс . (495) 680-93-00 e-mail: kylon7701@yandex.ru

### Аналог 4

Скриншоты изображают страницу продажи земельного участка на сайте <https://vladimir.cian.ru/sale/suburban/183025735/>

**Участок, 15 сот.**  
Владимирская область, Киржачский район, Ельцы деревня [На карте](#)

690 000 ₽ 46 000 ₽/сот.

[Следить за изменением цены](#)

**+7 910 187-68-11**  
**+7 960 728-75-36**

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

[Написать сообщение](#)

**PRO**  
**Восток-Центр**  
Агентство недвижимости  
274 объявления

**Яндекс.Директ**  
**Распродажа! Дача у леса от 650 т.р.!**  
[Узнать больше](#) [istra-dolina.ru](#)

**Участки рядом с Дорогово**  
**Узнать больше** [zemeleka.ru](#)

Проектная декларация на рекламируемом участке

Площадь 15 сот. Статус земли Индивидуальное жилищное строительство

АН Восток-Центр.  
Продается участок 85 км. от МКАД по Щелковскому шоссе: д.Ельцы (Киржачского района), ул.Набережная.

12:08 25.07.2018

Площадь 15 сот. Статус земли Индивидуальное жилищное строительство

АН Восток-Центр.  
Продается участок 85 км. от МКАД по Щелковскому шоссе: д.Ельцы (Киржачского района), ул.Набережная.  
Участок 15 соток на берегу реки - ровный, частично огорожен, почва песчаная, асфальтированный подъезд, границе участка: свет (технологическое присоединение - 550 руб. 15 кВт, помощь в оформлении 15000, газ (технологическое присоединение 32570 руб. до 5 куб.м./час включительно, помощь в оформлении 21000 рублей), центральный водопровод (технические условия 20 000 рублей, помощь в оформлении 10 000 рублей, прокладка за свой счет 40 пм.).  
Деревня жилая (без 90% местного населения), с полной инфраструктурой, продуктовые и строительные магазины, фермерское молоко, сыр, сметана и др. продукция, храм, автобусное сообщение, фельдшерский акушерский пункт, дом культуры и отдыха, детские площадки и др., все в шаговой доступности. Река Шерна протекает вдоль всей деревни, много мест общественного купания с песчаными пляжами, до озера 2 км. д. Михали, в Соседней деревне Наумово ведется строительство парковой зоны вдоль береговой полосы р. Шерна от д. Наумово до д. Ельцы.  
Более подробную информацию Вы можете уточнить на нашем официальном сайте, либо по телефону менеджера.

Узнайте больше  
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

**+7 910 187-68-11, +7 960 728-75-36**

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

[На карте](#) [Панорама](#) [Похожие рядом](#)

Инфраструктура

12:09 25.07.2018

<https://vladimir.cian.ru/sale/suburban/183025735/>

## Общество с ограниченной ответственностью «Кулон»

105005, г. Москва, 2-я Бауманская ул., д.7, стр.1А тел/факс . (495) 680-93-00 e-mail: kylon7701@yandex.ru

### Аналог 5

Скриншоты из браузера Microsoft Edge, демонстрирующие страницу продажи земельного участка на сайте [vladimir.cian.ru](https://vladimir.cian.ru/sale/suburban/161952791).

**Скриншот 1:** Основная страница объявления о продаже земельного участка площадью 14 соток в Ельцах. Статус земли: Индивидуальное жилищное строительство. АН Восток-Центр. Цена: 700 000 ₽ (50 000 ₽/сот.). Контакты: +7 910 187-68-11, +7 960 728-75-36. Дополнительные фотографии участка и окрестности.

**Скриншот 2:** Тот же самый объявление с раскрытым блоком «Узнайте больше», где указаны контактные телефоны +7 910 187-68-11 и +7 960 728-75-36, а также ссылка на сайт [vladimir.cian.ru](https://vladimir.cian.ru/sale/suburban/161952791). В правом верхнем углу экрана отображаются рекламные баннеры от Яндекс.Директа.

<https://vladimir.cian.ru/sale/suburban/161952791>

## Общество с ограниченной ответственностью «Кулон»

105005, г. Москва, 2-я Бауманская ул., д.7, стр.1А тел/факс . (495) 680-93-00 e-mail: kylon7701@yandex.ru

### Аналог 6

Скриншоты из браузера Microsoft Edge, демонстрирующие страницу продажи земельного участка на сайте <https://vladimir.cian.ru/sale/suburban/7192066/>.

На странице указано:

- Цена: 900 000 ₽ (52 941 ₽/сот.)
- Контактные телефоны: +7 905 149-32-11 и +7 960 728-75-36
- Агентство: АН Восток-Центр
- Площадь участка: 17 сот.
- Статус земли: Индивидуальное жилищное строительство
- Адрес: Продам земельный участок в д.Ельцы 87 км. от МКАД по Щелковскому направлению.
- Описание участка: Великолепное место для постоянного проживания, а также для отдыха, как в летнее время, так и в зимнее. Рыбалка, охота, Микроклимат.
- Инфраструктура: Школы, Детские сады, Поликлиники.
- Контактная информация: +7 905 149-32-11, +7 960 728-75-36

На карте отображаются расположение участка и доступные инфраструктурные объекты.

<https://vladimir.cian.ru/sale/suburban/7192066/>

# Общество с ограниченной ответственностью «Кулон»

105005, г. Москва, 2-я Бауманская ул., д.7, стр.1А тел/факс . (495) 680-93-00 e-mail: kylon7701@yandex.ru

## ПРИЛОЖЕНИЕ 5. ИНФОРМАЦИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННАЯ ПРИ СОСТАВЛЕНИИ ОТЧЕТА

СОИ-2017, Земельные участки.pdf - Adobe Acrobat Reader DC

Главная Инструменты СОИ-2017, Земел... Войти

321 / 392

9.3. Значения скидок на торги на неактивном рынке

9.3.1. Коллективное мнение оценщиков

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

Таблица 212

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	17,3%	16,2%	18,4%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	15,4%	14,4%	16,4%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	21,0%	19,4%	22,5%
4.1. Земельные участки под МИКС	15,7%	14,4%	17,0%
4.2. Земельные участки под ИЖС	13,8%	12,8%	14,9%
5. Земельные участки под объекты рекреации	19,7%	18,4%	21,0%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	17,2%	15,9%	18,4%

Экспорт PDF

Создать PDF

Adobe Acrobat Pro DC

Преобразуйте файлы в формат PDF и с легкостью объединяйте их с файлами других типов в режиме онлайн, пользуясь платной подпиской

Подробнее

Редактировать PDF

Добавить комментарий

Объединить файлы

Заполнить и подписать

Дополнительные инструменты

Храните файлы и обменивайтесь ими в Document Cloud

Подробнее

16:36 10.07.2018

Справочник оценщика 2016 Том III - Земельные участки.pdf - Adobe Acrobat Reader DC

Главная Инструменты СОИ-2017, Земел... Справочник оцен... Войти

149 / 354

100%

Матрицы коэффициентов

Таблица 43

цены земельных участков под индустриальную застройку	аналог		
	собственность	долгосрочная аренда	краткосрочная аренда
собственность	1	1,18	1,34
долгосрочная аренда	0,85	1	1,14
краткосрочная аренда	0,74	0,68	1

Таблица 44

цены земельных участков под офисно-торговую застройку	аналог		
	собственность	долгосрочная аренда	краткосрочная аренда
собственность	1	1,17	1,31
долгосрочная аренда	0,86	1	1,12
краткосрочная аренда	0,76	0,69	1

Таблица 45

цены земельных участков сельскохозяйственного назначения	аналог		
	собственность	долгосрочная аренда	краткосрочная аренда
собственность	1	1,15	1,28
долгосрочная аренда	0,87	1	1,12
краткосрочная аренда	0,78	0,69	1

Таблица 46

цены земельных участков под МИКС	аналог		
	собственность	долгосрочная аренда	краткосрочная аренда
собственность	1	1,14	1,23
долгосрочная аренда	0,88	1	1,08
краткосрочная аренда	0,81	0,92	1

Экспорт PDF

Создать PDF

Adobe Acrobat Pro DC

Преобразуйте файлы в формат PDF и с легкостью объединяйте их с файлами других типов в режиме онлайн, пользуясь платной подпиской

Подробнее

Редактировать PDF

Добавить комментарий

Объединить файлы

Заполнить и подписать

Дополнительные инструменты

Храните файлы и обменивайтесь ими в Document Cloud

Подробнее

16:42 10.07.2018

## Общество с ограниченной ответственностью «Кулон»

105005, г. Москва, 2-я Бауманская ул., д.7, стр.1А тел/факс . (495) 680-93-00 e-mail: kylon7701@yandex.ru

Лейфер 2017. Земельные участки (кв-во).pdf - Adobe Acrobat Reader DC

Файл Редактирование Просмотр Окно Справка

Главная Инструменты Лейфер 2017. Зем... x

196 / 392 125% 135% 144% 150% 160% 170% 180% 190% 200% 210% 220% 230% 240% 250% 260% 270% 280% 290% 300% 310% 320% 330% 340% 350% 360% 370% 380% 390% 400% 410% 420% 430% 440% 450% 460% 470% 480% 490% 500% 510% 520% 530% 540% 550% 560% 570% 580% 590% 600% 610% 620% 630% 640% 650% 660% 670% 680% 690% 700% 710% 720% 730% 740% 750% 760% 770% 780% 790% 800% 810% 820% 830% 840% 850% 860% 870% 880% 890% 900% 910% 920% 930% 940% 950% 960% 970% 980% 990% 1000% 1010% 1020% 1030% 1040% 1050% 1060% 1070% 1080% 1090% 1100% 1110% 1120% 1130% 1140% 1150% 1160% 1170% 1180% 1190% 1200% 1210% 1220% 1230% 1240% 1250% 1260% 1270% 1280% 1290% 1300% 1310% 1320% 1330% 1340% 1350% 1360% 1370% 1380% 1390% 1400% 1410% 1420% 1430% 1440% 1450% 1460% 1470% 1480% 1490% 1500% 1510% 1520% 1530% 1540% 1550% 1560% 1570% 1580% 1590% 1600% 1610% 1620% 1630% 1640% 1650% 1660% 1670% 1680% 1690% 1700% 1710% 1720% 1730% 1740% 1750% 1760% 1770% 1780% 1790% 1800% 1810% 1820% 1830% 1840% 1850% 1860% 1870% 1880% 1890% 1900% 1910% 1920% 1930% 1940% 1950% 1960% 1970% 1980% 1990% 2000% 2010% 2020% 2030% 2040% 2050% 2060% 2070% 2080% 2090% 2100% 2110% 2120% 2130% 2140% 2150% 2160% 2170% 2180% 2190% 2200% 2210% 2220% 2230% 2240% 2250% 2260% 2270% 2280% 2290% 2300% 2310% 2320% 2330% 2340% 2350% 2360% 2370% 2380% 2390% 2400% 2410% 2420% 2430% 2440% 2450% 2460% 2470% 2480% 2490% 2500% 2510% 2520% 2530% 2540% 2550% 2560% 2570% 2580% 2590% 2600% 2610% 2620% 2630% 2640% 2650% 2660% 2670% 2680% 2690% 2700% 2710% 2720% 2730% 2740% 2750% 2760% 2770% 2780% 2790% 2800% 2810% 2820% 2830% 2840% 2850% 2860% 2870% 2880% 2890% 2900% 2910% 2920% 2930% 2940% 2950% 2960% 2970% 2980% 2990% 2999% 3000% 3010% 3020% 3030% 3040% 3050% 3060% 3070% 3080% 3090% 3099% 3100% 3110% 3120% 3130% 3140% 3150% 3160% 3170% 3180% 3190% 3199% 3200% 3210% 3220% 3230% 3240% 3250% 3260% 3270% 3280% 3290% 3299% 3300% 3310% 3320% 3330% 3340% 3350% 3360% 3370% 3380% 3390% 3399% 3400% 3410% 3420% 3430% 3440% 3450% 3460% 3470% 3480% 3490% 3499% 3500% 3510% 3520% 3530% 3540% 3550% 3560% 3570% 3580% 3590% 3599% 3600% 3610% 3620% 3630% 3640% 3650% 3660% 3670% 3680% 3690% 3699% 3700% 3710% 3720% 3730% 3740% 3750% 3760% 3770% 3780% 3790% 3799% 3800% 3810% 3820% 3830% 3840% 3850% 3860% 3870% 3880% 3890% 3899% 3900% 3910% 3920% 3930% 3940% 3950% 3960% 3970% 3980% 3990% 3999% 4000% 4010% 4020% 4030% 4040% 4050% 4060% 4070% 4080% 4090% 4099% 4100% 4110% 4120% 4130% 4140% 4150% 4160% 4170% 4180% 4190% 4199% 4200% 4210% 4220% 4230% 4240% 4250% 4260% 4270% 4280% 4290% 4299% 4300% 4310% 4320% 4330% 4340% 4350% 4360% 4370% 4380% 4390% 4399% 4400% 4410% 4420% 4430% 4440% 4450% 4460% 4470% 4480% 4490% 4499% 4500% 4510% 4520% 4530% 4540% 4550% 4560% 4570% 4580% 4590% 4599% 4600% 4610% 4620% 4630% 4640% 4650% 4660% 4670% 4680% 4690% 4699% 4700% 4710% 4720% 4730% 4740% 4750% 4760% 4770% 4780% 4790% 4799% 4800% 4810% 4820% 4830% 4840% 4850% 4860% 4870% 4880% 4890% 4899% 4900% 4910% 4920% 4930% 4940% 4950% 4960% 4970% 4980% 4990% 4999% 5000% 5010% 5020% 5030% 5040% 5050% 5060% 5070% 5080% 5090% 5099% 5100% 5110% 5120% 5130% 5140% 5150% 5160% 5170% 5180% 5190% 5199% 5200% 5210% 5220% 5230% 5240% 5250% 5260% 5270% 5280% 5290% 5299% 5300% 5310% 5320% 5330% 5340% 5350% 5360% 5370% 5380% 5390% 5399% 5400% 5410% 5420% 5430% 5440% 5450% 5460% 5470% 5480% 5490% 5499% 5500% 5510% 5520% 5530% 5540% 5550% 5560% 5570% 5580% 5590% 5599% 5600% 5610% 5620% 5630% 5640% 5650% 5660% 5670% 5680% 5690% 5699% 5700% 5710% 5720% 5730% 5740% 5750% 5760% 5770% 5780% 5790% 5799% 5800% 5810% 5820% 5830% 5840% 5850% 5860% 5870% 5880% 5890% 5899% 5900% 5910% 5920% 5930% 5940% 5950% 5960% 5970% 5980% 5990% 5999% 6000% 6010% 6020% 6030% 6040% 6050% 6060% 6070% 6080% 6090% 6099% 6100% 6110% 6120% 6130% 6140% 6150% 6160% 6170% 6180% 6190% 6199% 6200% 6210% 6220% 6230% 6240% 6250% 6260% 6270% 6280% 6290% 6299% 6300% 6310% 6320% 6330% 6340% 6350% 6360% 6370% 6380% 6390% 6399% 6400% 6410% 6420% 6430% 6440% 6450% 6460% 6470% 6480% 6490% 6499% 6500% 6510% 6520% 6530% 6540% 6550% 6560% 6570% 6580% 6590% 6599% 6600% 6610% 6620% 6630% 6640% 6650% 6660% 6670% 6680% 6690% 6699% 6700% 6710% 6720% 6730% 6740% 6750% 6760% 6770% 6780% 6790% 6799% 6800% 6810% 6820% 6830% 6840% 6850% 6860% 6870% 6880% 6890% 6899% 6900% 6910% 6920% 6930% 6940% 6950% 6960% 6970% 6980% 6990% 6999% 7000% 7010% 7020% 7030% 7040% 7050% 7060% 7070% 7080% 7090% 7099% 7100% 7110% 7120% 7130% 7140% 7150% 7160% 7170% 7180% 7190% 7199% 7200% 7210% 7220% 7230% 7240% 7250% 7260% 7270% 7280% 7290% 7299% 7300% 7310% 7320% 7330% 7340% 7350% 7360% 7370% 7380% 7390% 7399% 7400% 7410% 7420% 7430% 7440% 7450% 7460% 7470% 7480% 7490% 7499% 7500% 7510% 7520% 7530% 7540% 7550% 7560% 7570% 7580% 7590% 7599% 7600% 7610% 7620% 7630% 7640% 7650% 7660% 7670% 7680% 7690% 7699% 7700% 7710% 7720% 7730% 7740% 7750% 7760% 7770% 7780% 7790% 7799% 7800% 7810% 7820% 7830% 7840% 7850% 7860% 7870% 7880% 7890% 7899% 7900% 7910% 7920% 7930% 7940% 7950% 7960% 7970% 7980% 7990% 7999% 8000% 8010% 8020% 8030% 8040% 8050% 8060% 8070% 8080% 8090% 8099% 8100% 8110% 8120% 8130% 8140% 8150% 8160% 8170% 8180% 8190% 8199% 8200% 8210% 8220% 8230% 8240% 8250% 8260% 8270% 8280% 8290% 8299% 8300% 8310% 8320% 8330% 8340% 8350% 8360% 8370% 8380% 8390% 8399% 8400% 8410% 8420% 8430% 8440% 8450% 8460% 8470% 8480% 8490% 8499% 8500% 8510% 8520% 8530% 8540% 8550% 8560% 8570% 8580% 8590% 8599% 8600% 8610% 8620% 8630% 8640% 8650% 8660% 8670% 8680% 8690% 8699% 8700% 8710% 8720% 8730% 8740% 8750% 8760% 8770% 8780% 8790% 8799% 8800% 8810% 8820% 8830% 8840% 8850% 8860% 8870% 8880% 8890% 8899% 8900% 8910% 8920% 8930% 8940% 8950% 8960% 8970% 8980% 8990% 8999% 9000% 9010% 9020% 9030% 9040% 9050% 9060% 9070% 9080% 9090% 9099% 9100% 9110% 9120% 9130% 9140% 9150% 9160% 9170% 9180% 9190% 9199% 9200% 9210% 9220% 9230% 9240% 9250% 9260% 9270% 9280% 9290% 9299% 9300% 9310% 9320% 9330% 9340% 9350% 9360% 9370% 9380% 9390% 9399% 9400% 9410% 9420% 9430% 9440% 9450% 9460% 9470% 9480% 9490% 9499% 9500% 9510% 9520% 9530% 9540% 9550% 9560% 9570% 9580% 9590% 9599% 9600% 9610% 9620% 9630% 9640% 9650% 9660% 9670% 9680% 9690% 9699% 9700% 9710% 9720% 9730% 9740% 9750% 9760% 9770% 9780% 9790% 9799% 9800% 9810% 9820% 9830% 9840% 9850% 9860% 9870% 9880% 9890% 9899% 9900% 9910% 9920% 9930% 9940% 9950% 9960% 9970% 9980% 9990% 9999% 10000%

Таблица 124

Площадь, кв.м		Земельные участки под ИЖС аналог				
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	≥10000
объект оценки	<1500	1,00	1,05	1,15	1,24	1,27
	1500-3000	0,95	1,00	1,09	1,18	1,21
	3000-6000	0,87	0,92	1,00	1,08	1,11
	6000-10000	0,81	0,85	0,93	1,00	1,03
	≥10000	0,78	0,83	0,90	0,97	1,00

Таблица 125

Площадь, га		Земельные участки подобъекты рекреации аналог			
		<1	1-3	3-10	≥10
объект оценки	<1	1,00	1,07	1,19	1,24
	1-3	0,94	1,00	1,12	1,16
	3-10	0,84	0,90	1,00	1,04
	≥10	0,81	0,86	0,96	1,00

Таблица 126

Площадь, га		Земельные участки под объекты придорожного сервиса аналог				
		<1	1-2,5	2,5-5	5-10	≥10
объект оценки	<1	1,00	1,06	1,14	1,22	1,26
	1-2,5	0,95	1,00	1,08	1,16	1,19
	2,5-5	0,88	0,93	1,00	1,07	1,10
	5-10	0,82	0,86	0,93	1,00	1,03
	≥10	0,78	0,82	0,89	1,00	1,02

**Общество с ограниченной ответственностью «Кулон»**

---

105005, г. Москва, 2-я Бауманская ул., д.7, стр.1А тел/факс . (495) 680-93-00 e-mail: kylon7701@yandex.ru

**ПРИЛОЖЕНИЕ 6. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ**  
**ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНАВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И**  
**КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

**Общество с ограниченной ответственностью «Кулон»**

105005, г. Москва, 2-я Бауманская ул., д.7, стр.1А тел/факс . (495) 680-93-00 e-mail: kylon7701@yandex.ru

**Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости****ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ**ата 06.05 № 00-00-4001/5413/2018-  
2018 .4000

На основании запроса от 28.04.2018, поступившего на рассмотрение 28.04.2018, сообщаем, что правообладателю

Елизаров Андрей Николаевич, дата рождения 21.04.1978, гражданство Российской Федерации, паспорт гражданина Российской Федерации: серия 4509 № 271958, выдан 20.07.2007 Отделением по району Теплый стан ОУФМС России по г.Москве в ЮЗАО; СНИЛС 078-575-288 25, , за период с 01.02.2015 по 28.04.2018 принадлежали (принадлежат) следующие объекты недвижимости:

1. 1.1.	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
	Кадастровый номер:	33:02:021015:530
	Назначение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Земли сельскохозяйственного назначения Для дачного строительства
	Адрес:	обл. Владимирская, р-н Киржачский, МО Горкинское (сельское поселение), д. Илькино, ул. Детсадовская, дом 44
	Площадь:	15791 кв. м
1.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	27.03.2012
	номер государственной регистрации:	33-33-07/010/2012-294
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи земельного участка от 18.03.2012
	дата государственной	

**Общество с ограниченной ответственностью «Кулон»**

105005, г. Москва, 2-я Бауманская ул., д.7, стр.1А тел/факс . (495) 680-93-00 e-mail: kylon7701@yandex.ru

	регистрации прекращения права:	_____
1.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
2. 2.1.	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
	Кадастровый номер:	33:02:021015:558
	Назначение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Земли сельскохозяйственного назначения Для дачного строительства
	Адрес:	обл. Владимирская, р-н Киржачский, МО Горкинское (сельское поселение), д. Илькино, ул. Детсадовская, дом 44
	Площадь:	1200 кв. м
2.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	28.03.2012
	номер государственной регистрации:	33-33-07/010/2012-296
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи земельного участка от 18.03.2012
	дата государственной регистрации прекращения права:	10.01.2018
2.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
3. 3.1.	Вид объекта недвижимости:	Помещение

**Общество с ограниченной ответственностью «Кулон»**

105005, г. Москва, 2-я Бауманская ул., д.7, стр.1А тел/факс . (495) 680-93-00 e-mail: kylon7701@yandex.ru

	Кадастровый номер:	77:06:0007005:12716
	Назначение объекта недвижимости:	Жилое
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	Адрес:	Москва, р-н Теплый Стан, ул Генерала Тюленева, д 11, кв 47
	Площадь:	51, 6 кв. м
3.2.	Вид права, доля в праве:	Общая долевая собственность, доля в праве 1/3
	дата государственной регистрации:	14.05.2004
	номер государственной регистрации:	77-01/16-374/2004-149
	основание государственной регистрации:	ДОГОВОР ПЕРЕДАЧИ КВАРТИРЫ В СОБСТВЕННОСТЬ от 24.03.2004 № 061718-У02470
	дата государственной регистрации прекращения права:	16.02.2015
3.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
4.	Получатель выписки:	Кузьменко Антон Валерьевич

Выписка содержит сведения Единого государственного реестра недвижимости о правах на объекты недвижимости, расположенные на территории субъектов(а) Российской Федерации, указанных(ого) Вами в запросе (территориальный орган, осуществляющий функции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, государственному кадастровому учету недвижимого имущества на подведомственной территории – Владимирская областьМосква Республика Адыгея Республика Башкортостан Республика Бурятия Республика Алтай Республика Дагестан Республика Ингушетия Кабардино-Балкарская Республика Республика Калмыкия Карачаево-Черкесская Республика Республика Карелия Республика Коми Республика Марий Эл Республика Мордовия Республика Саха (Якутия) Республика Северная Осетия Республика

## **Общество с ограниченной ответственностью «Кулон»**

105005, г. Москва, 2-я Бауманская ул., д.7, стр.1А тел/факс . (495) 680-93-00 e-mail: kylon7701@yandex.ru

ТатарстанРеспублика ТываУдмуртская РеспубликаРеспублика ХакасияЧеченская РеспубликаЧувашская РеспубликаАлтайский крайКраснодарский крайКрасноярский край, Таймырский АО и Эвенкийский АОПриморский крайСтавропольский крайХабаровский крайАмурская областьАрхангельская область и Ненецкий АОАстраханская областьБелгородская областьБрянская областьВолгоградская областьВологодская областьВоронежская областьИвановская областьИркутская область и Усть-Ордынский Бурятский АОКалининградская областьКалужская областьКамчатский край и Корякский АОКемеровская областьКировская областьКостромская областьКурганская областьКурская областьЛенинградская областьЛипецкая областьМагаданская область и Чукотский АОМосковская областьМурманская областьНижегородская областьНовгородская областьНовосибирская областьОмская областьОренбургская областьОрловская областьПензенская областьПермский крайПсковская областьРостовская областьРязанская областьСамарская областьСаратовская областьСахалинская областьСвердловская областьСмоленская областьТамбовская областьТверская областьТомская областьТульская областьТюменская областьУльяновская областьЧелябинская областьЗабайкальский край и Агинский Бурятский АОЯрославская областьСанкт-ПетербургЕврейская А.обл.Ханты-Мансийский АОЯмало-Ненецкий АОРеспублика КрымСевастополь).

Выписка содержит сведения Единого государственного реестра недвижимости о правах на объекты недвижимости, расположенные на территории Российской Федерации. Использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

Инженер 1 категории

(полное наименование должности)

Топчий Анна Сергеевна

(подпись  
ь, М.П.)

(инициалы, фамилия)