

Отчет об оценке №210/03-02-2017

Объект оценки:

Земельный участок, площадью 1 474 000 кв. м,
кадастровый номер 71:09:020401:0127,
расположенный по адресу: Тульская область,
Заокский район, 1500 метров севернее д.
ЩеблOVO;
Земельный участок, площадью 335 000 кв. м,
кадастровый номер 71:09:020401:0226,
расположенный по адресу: Тульская область,
Заокский район, 2100 метров северо-восточнее д.
ЩеблOVO;
Земельный участок, площадью 205 000 кв. м,
кадастровый номер 71:09:020201:0316,
расположенный по адресу: Тульская область,
Заокский район, 200 метров северо-восточнее д.
Болотово

Заказчик:

ООО «ФКПФТ» Д.У. ЗПИФ НЕДВИЖИМОСТИ
«АФИНА РЕАЛТИ»

Исполнитель:

ООО «Консалтбюро Финанс»

Дата оценки:

07.02.2017

Дата составления отчета:

07.02.2017

ИСПОЛНИТЕЛЬНОЕ РЕЗЮМЕ

В соответствии с Дополнительным соглашением №24 к Договору № 1 об оказании консультационных услуг по оценке рыночной стоимости имущества, составляющего Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Афина Реалти», под управлением Общества с ограниченной ответственностью Финансовая компания «Передовые финансовые технологии «ПФТ» от 03 февраля 2017 г. оценщики ООО «Консалтбюро Финанс» произвели оценку недвижимого имущества в составе

- Земельный участок, площадью 1 474 000 кв. м, кадастровый номер 71:09:020401:0127, расположенный по адресу: Тульская область, Заокский район, 1500 метров севернее д. ЩеблOVO;
- Земельный участок, площадью 335 000 кв. м, кадастровый номер 71:09:020401:0226, расположенный по адресу: Тульская область, Заокский район, 2100 метров северо-восточнее д. ЩеблOVO;
- Земельный участок, площадью 205 000 кв. м, кадастровый номер 71:09:020201:0316, расположенный по адресу: Тульская область, Заокский район, 200 метров северо-восточнее д. Болотово.

Оценка проведена в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13.

Оценка проведена по состоянию на 07.02.2017.

На основании информации, представленной и проанализированной в Отчете об оценке № 210/03-02-2017 от 07.02.2017 с учетом ограничивающих условий и сделанных допущений, Оценщиками ООО «Консалтбюро Финанс» были сделаны следующие выводы о стоимости:

Таблица 1. Результаты оценки

Объект оценки	Рыночная стоимость (НДС не облагается) ¹ , руб.
Земельный участок, площадью 1 474 000 кв. м, кадастровый номер 71:09:020401:0127, расположенный по адресу: Тульская область, Заокский район, 1500 метров севернее д. ЩеблOVO	75 174 000
Земельный участок, площадью 335 000 кв. м, кадастровый номер 71:09:020401:0226, расположенный по адресу: Тульская область, Заокский район, 2100 метров северо-восточнее д. ЩеблOVO	17 085 000
Земельный участок, площадью 205 000 кв. м, кадастровый номер 71:09:020201:0316, расположенный по адресу: Тульская область, Заокский район, 200 метров северо-восточнее д. Болотово	10 455 000
ИТОГО	102 714 000

Источник: расчеты и выводы, произведенные оценщиками ООО «Консалтбюро Финанс»

С уважением,

Заместитель генерального директора

по оценочной деятельности

ООО «Консалтбюро Финанс»

_____ **А.Н. Звягин**

1 Согласно Налоговому кодексу Российской Федерации (НК РФ), Часть 2, ГЛ. 21, ст. 146, п. 2 операции по реализации земельных участков (долей в них) не облагаются НДС

СОДЕРЖАНИЕ

ИСПОЛНИТЕЛЬНОЕ РЕЗЮМЕ	2
СОДЕРЖАНИЕ	3
1 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	4
1.1 ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ	5
1.2 ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ.....	6
1.3 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	8
1.4 ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ С УКАЗАНИЕМ ИХ КВАЛИФИКАЦИИ И СТЕПЕНИ ИХ УЧАСТИЯ В ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	9
2 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	9
2.1 ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	9
2.2 ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ.....	9
2.3 РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ.....	11
2.4 ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	11
2.5 ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ.....	12
3 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	13
3.1 ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	13
3.2 КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	13
3.2.1 Сведения об имущественных правах и обременениях, связанных с объектами оценки	13
3.2.1.1 фотографии объекта оценки.....	16
3.2.1.2 Сведения об износе и устаревании объектов оценки	17
3.3 АНАЛИЗ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	18
3.4 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	24
4 АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	25
4.1 АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ	25
4.2 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ	33
4.3 АНАЛИЗ РЫНКА ЗЕМЕЛЬ ТУЛЬСКОЙ ОБЛАСТИ.....	34
4.4 АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ.....	36
4.5 ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ	42
5 ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ	43
5.1 ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	43
5.2 МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ.....	44
5.3 РАСЧЁТ СТОИМОСТИ ИМУЩЕСТВЕННОГО ПРАВА НА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА МЕТОДОМ СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ	56
5.3.1 Выбор основных ценообразующих параметров.....	57
5.3.2 Выбор аналогов	58
5.3.3 Выбор единицы сравнения	60
5.3.4 Определение рыночной стоимости.....	60
5.3.5 Определение поправок	66
5.3.6 Заключение о рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода	70
6 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	71
ЗАЯВЛЕНИЕ О КАЧЕСТВЕ ОЦЕНКИ.....	74
ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ	75
СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ	78
Нормативные документы	78
Справочная литература	79
Методическая литература.....	79
ПРИЛОЖЕНИЯ	80
Приложение А	80
Копии документов, подтверждающих правомочность проведения оценки	80
ПРИЛОЖЕНИЕ В.....	85
Копии документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта	85
ПРИЛОЖЕНИЕ С.....	91
Копии материалов, использованных Оценщиком	91

1 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки	<ul style="list-style-type: none"> • Земельный участок, площадью 1 474 000 кв. м, кадастровый номер 71:09:020401:0127, расположенный по адресу: Тульская область, Заокский район, 1500 метров севернее д. Щеблowo; • Земельный участок, площадью 335 000 кв. м, кадастровый номер 71:09:020401:0226, расположенный по адресу: Тульская область, Заокский район, 2100 метров северо-восточнее д. Щеблowo; • Земельный участок, площадью 205 000 кв. м, кадастровый номер 71:09:020201:0316, расположенный по адресу: Тульская область, Заокский район, 200 метров северо-восточнее д. Болотова.
права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	Общая долевая собственность
Цель оценки	Определение справедливой (рыночной) стоимости объектов недвижимости
Предполагаемое использование результатов оценки	для определения стоимости чистых активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Афина Реалти» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Финансовая компания «Передовые финансовые технологии «ПФТ».
Вид стоимости	Рыночная стоимость
Дата оценки	07.02.2017 г.
особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют	Отсутствуют
порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации	5 дней с момента подписания Договора на оценку
необходимость привлечения отраслевых экспертов (специалистов, обладающих необходимыми профессиональными компетенциями в вопросах, требующих анализа при проведении оценки).	отсутствует
Допущения и ограничения, на которых основывается оценка	<p>Отчёт достоверен лишь в полном объеме и только в указанных в нем целях и задачах; Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений; более подробные допущения и ограничивающие условия указаны в главе 4 настоящего Отчета об оценке</p> <p>Оценщик исходил из допущения, что реализация имущества, являющегося частью комплекса имущества, будет проводиться в составе комплекса имущества, стоимость объекта оценки определяется как часть в стоимости комплекса имущества, приходящаяся на оцениваемое имущество при реализации всего комплекса имущества.</p>

1.1 ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

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

При проведении оценки использовались следующие нормативные документы и федеральные стандарты оценочной деятельности (в действующей на дату составления Отчета редакции):

- Федеральный закон Российской Федерации от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (со всеми дополнениями и изменениями);
- Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)" (утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297);
- Федеральный стандарт оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)" (утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298);
- Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)" (утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299);
- Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости (ФСО № 7)" (утвержден приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611);
- Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9) (утвержден (Минэкономразвития России от 1 июня 2015 г. № 327);
- Международные стандарты оценки МСО (IVS) 2011 Международного совета по стандартам оценки (МССО);
- Европейские стандарты оценки ECO (ESV) 2012 Европейской группы ассоциации оценщиков (ЕГАО);
- Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13.

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

Также при проведении оценки использовались стандарты оценочной деятельности, установленные саморегулируемой организацией (СРО), членом которой является Оценщик, подготовивший Отчет (согласно п. 3 ФСО № 3):

- Стандарты и правила оценочной деятельности Некоммерческого партнерства «Сообщество специалистов-оценщиков «СМАО» («Оценка недвижимости», утвержден 15 августа 2008 г. согласно Протоколу №78; «Правила деловой и профессиональной этики», утверждены 18 июля 2008 г. согласно Протоколу №74).

Оценка выполнялась с частичным применением и других действующих нормативных документов.

1.2 ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ

Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде и не вступающая в противоречие с профессиональным опытом Оценщика, рассматривалась как достоверная.

В соответствии с заданием на оценку Оценщик не проводил иное установление или экспертизу оцениваемых прав на Объект оценки, кроме как в соответствии с заявлением Заказчика. Оценщик не принимает на себя ответственности за описание правового состояния имущества и вопросы, подразумевающие обсуждение юридических аспектов оцениваемых прав.

Оценщик исходил из того, что на Объекты оценки имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством. Однако анализ правоустанавливающих документов и имущественных прав на Объект оценки выходит за пределы профессиональной компетенции Оценщика, и он не несет ответственности за связанные с этим вопросы. Право оцениваемой собственности считается достоверным и достаточным для рыночного оборота оцениваемого объекта. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.

Имущественные права рассматриваются свободными от иных обременений и ограничений, кроме тех, что специально указаны, определены и рассмотрены в Отчете.

По данным представленных документов (см. Приложение к отчету) на Объекты оценки наложено обременение - аренда. Учитывая цели настоящей оценки, Оценщик исходил из допущения, что ограничения (обременения) права отсутствуют.

Расчеты стоимости выполнены Оценщиком на основании предоставленных Заказчиком данных об Объектах оценки. Оценщик не несет ответственности за неприменимость результатов расчетов в случае обнаружения некорректной идентификации объекта или его составных частей.

Оценщик полагался на верность исходной информации, предоставленной Заказчиком. Копии предоставленных Заказчиком документов соответствуют оригиналам.

Оценщик исходил из допущения, что оценка производится с согласия Собственника.

Оценщик исходил из того, что все исходные данные, использованные им, были получены из надежных источников, являются точными и достоверными, и не проводил их проверки. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность и принять на себя ответственность за точность этих данных, поэтому, там, где возможно, делаются ссылки на источник информации.

При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению скрытых факторов.

Оценщик предполагал ответственное отношение собственника к Объектам оценки и должное управление им как в период проведения оценки, так и в будущем.

Оценка производится при допущении, что в случае невозможности проверки информации, представленной заказчиком, она воспринимается как достоверная.

Более частные предположения, допущения и ограничивающие обстоятельства приведены в тексте Отчета.

Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде и не вступающая в противоречие с профессиональным опытом Оценщика, рассматривалась как достоверная.

В соответствии с заданием на оценку Оценщик не проводил иное установление или экспертизу оцениваемых прав на Объект оценки, кроме как в соответствии с заявлением Заказчика. Оценщик не принимает на себя ответственности за описание правового состояния имущества и вопросы, подразумевающие обсуждение юридических аспектов оцениваемых прав.

Оценщик исходил из того, что на Объект оценки имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством. Однако анализ правоустанавливающих документов и имущественных прав на Объект оценки выходит за пределы профессиональной компетенции Оценщика, и он не несет ответственности за связанные с этим вопросы. Право оцениваемой собственности считается достоверным и достаточным для рыночного оборота оцениваемого объекта. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.

Расчеты стоимости выполнены Оценщиком на основании предоставленных Заказчиком данных об объекте оценки. Оценщик не несет ответственности за неприменимость

результатов расчетов в случае обнаружения некорректной идентификации объекта или его составных частей.

Оценщик полагался на верность исходной информации, предоставленной Заказчиком. Копии предоставленных Заказчиком документов соответствуют оригиналам. Оценщик исходил из того, что все исходные данные, использованные им, были получены из надежных источников, являются точными и достоверными, и не проводил их проверки. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность и принять на себя ответственность за точность этих данных, поэтому, там, где возможно, делаются ссылки на источник информации.

При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Оценщике не лежит ответственность по их обнаружению.

Оценщик предполагал ответственное отношение собственника к Объекту оценки и должное управление им как в период проведения оценки, так и в будущем.

Оценка производится при допущении, что в случае невозможности проверки информации, представленной заказчиком, она воспринимается как достоверная.

Все преимущества, существующие у собственника в отношении объекта оценки и условий владения и пользования объектом оценки, отличающиеся от рыночных условий, не могут учитываться при оценке для целей залога, если они не сохраняются бесспорно при переходе права собственности на объект оценки иному лицу.

1.3 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Сведения о Заказчике	Общество с ограниченной ответственностью «ФКПФТ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Афина Реалти» ОГРН 1037700144976 Дата присвоения ОГРН 15.05.2000 Место нахождения РФ, 129110, г. Москва, Гиляровского ул, д. 39, стр. 1, эт. 2, пом. I, комн. 3, комн. 8
Сведения об Оценщике	Фамилия, имя, отчество: Звягин Александр Николаевич Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков: Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков «СМАО», дата вступления 02.10.2013г., свидетельство: реестровый номер 3660 Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности: Диплом о высшем образовании: Финансовый университет при Правительстве РФ, 04.08/357-с от 27 июня 2011 г. Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика: Страховая компания АО «СКО», Договор страхования ответственности оценщиков №60001005006729 от 01.12.2016 г., страховая сумма 3 000 000 (Три миллиона) рублей, срок действия полиса с 01.12.2016 по 30.11.2017 г. Стаж работы в оценочной деятельности 4 года. Полное наименование юридического лица, с которым оценщики заключили трудовой договор: общество с ограниченной ответственностью «Консалтбюро Финанс»; ОГРН юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор:

	1047796173193. Дата присвоения ОГРН: 18.03.2004 г.; Место нахождения юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор: 121069, г. Москва, ул. Малая Никитская, д. 14, стр. 1; Почтовый адрес юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор: 121110, г. Москва, ул. Гиляровского, д.40 Сведения о страховании ответственности юридического лица: Страховой полис №60001005000237 страховой компании АО «СКО» на сумму 6 000 000,00 (Шесть миллионов) рублей срок действия с 00,00 часов 16.02.2016 г. по 24,00 часа 15.02.2017 г.
--	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

1.4 ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ С УКАЗАНИЕМ ИХ КВАЛИФИКАЦИИ И СТЕПЕНИ ИХ УЧАСТИЯ В ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

При проведении оценки, а так же при составлении отчета об оценке сторонние организации или специалисты не привлекались.

2 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

2.1 ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Дополнительное соглашение № 24 к Договору № 1 об оказании консультационных услуг по оценке рыночной стоимости имущества, составляющего Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Афина Реалти», под управлением Общества с ограниченной ответственностью Финансовая компания «Передовые финансовые технологии «ПФТ» от 03.02.2017 г.

2.2 ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Объект оценки:

- Земельный участок, площадью 1 474 000 кв. м, кадастровый номер 71:09:020401:0127, расположенный по адресу: Тульская область, Заокский район, 1500 метров севернее д. Щеблово;
- Земельный участок, площадью 335 000 кв. м, кадастровый номер 71:09:020401:0226, расположенный по адресу: Тульская область, Заокский район, 2100 метров северо-восточнее д. Щеблово;
- Земельный участок, площадью 205 000 кв. м, кадастровый номер 71:09:020201:0316, расположенный по адресу: Тульская область, Заокский район, 200 метров северо-восточнее д. Болотово.

Сведения о собственнике объекта оценки:

Владельцы инвестиционных паев – Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Афина Реалти» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Финансовая компания «Передовые финансовые технологии «ПФТ», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

Сведения об имущественных правах

Таблица 2.1 – Имущественные права

Объект	Имущественные права
Земельный участок, площадью 1 474 000 кв. м, кадастровый номер 71:09:020401:0127, расположенный по адресу: Тульская область, Заокский район, 1500 метров севернее д. ЩеблOVO	Общая долевая собственность (№ 71-71-09/025/2012-589 от 04.09.2012)
Земельный участок, площадью 335 000 кв. м, кадастровый номер 71:09:020401:0226, расположенный по адресу: Тульская область, Заокский район, 2100 метров северо-восточнее д. ЩеблOVO	Общая долевая собственность (№ 71-71-09/028/2011-001 от 11.08.2011)
Земельный участок, площадью 205 000 кв. м, кадастровый номер 71:09:020201:0316, расположенный по адресу: Тульская область, Заокский район, 200 метров северо-восточнее д. Болотово	Общая долевая собственность (№ 71-71-09/009/2011-216 от 04.04.2011)

Источник: правоустанавливающие документы

Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки:

Таблица 2.2 – Ограничения (обременения)

Объект	Ограничения
Земельный участок, площадью 1 474 000 кв. м, кадастровый номер 71:09:020401:0127, расположенный по адресу: Тульская область, Заокский район, 1500 метров севернее д. ЩеблOVO.	Доверительное управление (№ 71-71-09/025/2012-589 от 04.09.2012)
Земельный участок, площадью 335 000 кв. м, кадастровый номер 71:09:020401:0226 расположенный по адресу: Тульская область, Заокский район, 2100 метров северо-восточнее д. ЩеблOVO.	Доверительное управление (№ 71-71-09/028/2011-001 от 11.08.2011)
Земельный участок, площадью 205 000 кв. м, кадастровый номер 71:09:020201:0316, расположенный по адресу: Тульская область, Заокский район, 200 метров северо-восточнее д. Болотово.	Доверительное управление (№ 71-71-09/009/2011-216 от 04.04.2011)

Источник: правоустанавливающие документы

Текущее использование объекта оценки:

Таблица 2.3 – Текущее использование

Объект	Текущее использование
Земельный участок, площадью 1 474 000 кв. м, кадастровый номер 71:09:020401:0127, расположенный по адресу: Тульская область, Заокский район, 1500 метров севернее д. ЩеблOVO	Незастроенный земельный участок
Земельный участок, площадью 335 000 кв. м, кадастровый номер 71:09:020401:0226 расположенный по адресу: Тульская область, Заокский район, 2100 метров северо-восточнее д. ЩеблOVO	Незастроенный земельный участок
Земельный участок, площадью 205 000 кв. м, кадастровый номер 71:09:020201:0316 расположенный по адресу: Тульская область,	Незастроенный земельный участок

Объект	Текущее использование
Заокский район, 200 метров северо-восточнее д. Болотово	

Вариант использования объекта оценки, признанный наиболее эффективным: текущее использование.

2.3 РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

Таблица 2.4 – Результаты оценки

Объект оценки	Наименование показателя	средняя взвешенная величина (НДС не облагается) ² , RUB
Земельный участок, площадью 1 474 000 кв. м, кадастровый номер 71:09:020401:0127, расположенный по адресу: Тульская область, Заокский район, 1500 метров севернее д. ЩеблOVO;	рыночная стоимость Объекта оценки, определенная в рамках доходного подхода	Не применялся
Земельный участок, площадью 335 000 кв. м, кадастровый номер 71:09:020401:0226 расположенный по адресу: Тульская область, Заокский район, 2100 метров северо-восточнее д. ЩеблOVO;	рыночная стоимость Объекта оценки, определенная в рамках затратного подхода	Не применялся
Земельный участок, площадью 205 000 кв. м, кадастровый номер 71:09:020201:0316 расположенный по адресу: Тульская область, Заокский район, 200 метров северо-восточнее д. Болотово	рыночная стоимость Объекта оценки, определенная в рамках сравнительного подхода	102 714 000

Источник: расчёты Оценщика

2.4 ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Рыночная стоимость Объектов оценки по состоянию на 07.02.2017 г., округленно составляет:

Таблица 2.5 – Итоговое значение

Объект оценки	Рыночная стоимость (НДС не облагается) ³ , руб.
Земельный участок, площадью 1 474 000 кв. м, кадастровый номер 71:09:020401:0127, расположенный по адресу: Тульская область, Заокский район, 1500 метров севернее д. ЩеблOVO	75 174 000
Земельный участок, площадью 335 000 кв. м, кадастровый номер 71:09:020401:0226, расположенный по адресу: Тульская область, Заокский район, 2100 метров северо-восточнее д. ЩеблOVO	17 085 000
Земельный участок, площадью 205 000 кв. м, кадастровый номер 71:09:020201:0316, расположенный по адресу: Тульская область, Заокский район, 200 метров северо-восточнее д. Болотово	10 455 000
ИТОГО	102 714 000

Источник: расчёты Оценщика

² Согласно Налоговому кодексу Российской Федерации (НК РФ), Часть 2, ГЛ. 21, ст. 146, п. 2 операции по реализации земельных участков (долей в них) не облагаются НДС

³ Согласно Налоговому кодексу Российской Федерации (НК РФ), Часть 2, ГЛ. 21, ст. 146, п. 2 операции по реализации земельных участков (долей в них) не облагаются НДС

2.5 ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ

- При проведении оценки Объекта предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, прямо или косвенно влияющих на итоговую величину стоимости Объекта. Оценщику не вменялся в обязанность поиск таких факторов.
- Итоговая величина стоимости Объекта является действительной исключительно на дату определения стоимости Объекта (дату проведения оценки), при этом итоговая величина стоимости Объекта может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с Объектом, если с даты составления настоящего отчета до даты совершения сделки с Объектом или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.
- Сведения, выводы и заключения, содержащиеся в настоящем отчете, касающиеся методов и способов проведения оценки, а также итоговой величины стоимости объекта оценки, относятся к профессиональному мнению Оценщика, основанному на его специальных знаниях в области оценочной деятельности и соответствующей подготовке.
- Расчеты в рамках проведения оценки Объекта осуществлялись Оценщиком с использованием программы Microsoft® Excel 2007. В расчетных таблицах и формулах, представленных в настоящем отчете, приведены округленные значения показателей. Итоговые значения получены также при использовании округленных показателей.

А. Н. Звягин
Заместитель генерального директора
по оценочной деятельности
ООО «Консалтбюро Финанс»

А. Н. Звягин
Оценщик
ООО «Консалтбюро Финанс»

3 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

3.1 ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Заказчиком была предоставлена вся информация, необходимая для проведения оценки стоимости Объекта оценки.

Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные характеристики объектов оценки:

- данные, предоставленные Заказчиком (см. в Приложении В к Отчету)

№ п/п	Наименование документа
Юридическая документация	
1	Свидетельство о государственной регистрации права собственности 71-АГ 659424 от 04 сентября 2012 года
2	Свидетельство о государственной регистрации права собственности 71-АГ 424606 от 11 августа 2011 года
3	Свидетельство о государственной регистрации права собственности 71-АГ 323133 от 14 апреля 2011 года
Техническая документация	
1	Нет данных

- нормативные документы (полный перечень см. в разделе «Список использованной литературы»);
- *справочная литература* (полный перечень см. в разделе «Список использованной литературы»);
- *методическая литература* (полный перечень см. в разделе «Список использованной литературы»);
- *Internet* – ресурсы (ссылки на сайты см. по тексту Отчета).

3.2 КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

3.2.1 СВЕДЕНИЯ ОБ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВАХ И ОБРЕМЕНЕНИЯХ, СВЯЗАННЫХ С ОБЪЕКТАМИ ОЦЕНКИ

Имущественные права на объекты оценки

Согласно ст. 209 ГК РФ «Содержание права собственности» «собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и

охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом».

В подтверждение прав собственности и хозяйственного ведения на оцениваемое имущество Заказчиком был предоставлен полный пакет правоустанавливающих документов. Право собственности установлено на основании свидетельств о праве собственности и технических паспортов на здания. Копии указанных документов приведены в Приложении к настоящему отчету.

Обременения оцениваемых прав

В рамках настоящего Отчета под обременением понимается ограничение права собственности и других вещных прав на объект правами других лиц. На дату оценки оцениваемое имущество рассматривается свободным, от каких-либо обременений способных повлиять на конечные результаты оценки, данное утверждение следует понимать, как специальное допущение, использованное Оценщиком при проведении оценки.

Таблица 3.1 – Сведения об имущественных правах, описание земельного участка, частью которого является объект оценки

Наименование показателя	Показатель	Показатель	Показатель
Объект права	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Адрес объекта оценки	Тульская область, Заокский район, 1500 метров севернее д. Щеблowo	Тульская область, Заокский район, 2100 метров северо-восточнее д. Щеблowo	Тульская область, Заокский район, 200м. северо-восточнее д. Болотово
Кадастровый номер	71:09:020401:0127	71:09:020401:0226	71:09:020201:0316
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения
Вид разрешенного использования (по документу)	Для садоводства (выращивания плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля, а также для отдыха (с правом возведения жилых без права регистрации проживания в них и хозяйственных строений и сооружений).	Для садоводства (выращивания плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля, а также для отдыха (с правом возведения жилых без права регистрации проживания в них и хозяйственных строений и сооружений)	Для садоводства (выращивания плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля, а также для отдыха (с правом возведения жилых без права регистрации проживания в нем и хозяйственных строений и сооружений)
Площадь, кв. м.	1 474 000,00	335 000,00	205 000,00
Кадастровая стоимость, руб.	4 318 820,00	951 400,00	530 950,00
Дата внесения	19.01.2012	19.01.2012	19.01.2012
Форма собственности	Общая долевая собственность	Общая долевая собственность	Общая долевая собственность
Собственник	Владельцы инвестиционных паев – Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Афина Реалти» под управлением Общества с ограниченной ответственностью	Владельцы инвестиционных паев – Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Афина Реалти» под управлением Общества с ограниченной ответственностью	Владельцы инвестиционных паев – Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Афина Реалти» под управлением Общества с ограниченной ответственностью

Наименование показателя	Показатель	Показатель	Показатель
	Финансовая компания «Передовые финансовые технологии «ПФТ», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.	Финансовая компания «Передовые финансовые технологии «ПФТ», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.	Финансовая компания «Передовые финансовые технологии «ПФТ», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
Правоустанавливающие документы	Свидетельство о государственной регистрации права собственности 71-АГ 659424 от 04 сентября 2012 года	Свидетельство о государственной регистрации права собственности 71-АГ 424606 от 11 августа 2011 года	Свидетельство о государственной регистрации права собственности 71-АГ 323133 от 14 апреля 2011 года
Номер записи в ЕГРП	№ 71-71-09/025/2012-589 от 04.09.2012 (Общая долевая собственность)	№ 71-71-09/028/2011-001 от 11.08.2011 (Общая долевая собственность)	№ 71-71-09/009/2011-216 от 04.04.2011 (Общая долевая собственность)
Существующие ограничения	№ 71-71-09/025/2012-589 от 04.09.2012 (Доверительное управление)	№ 71-71-09/028/2011-001 от 11.08.2011 (Доверительное управление)	№ 71-71-09/009/2011-216 от 04.04.2011 (Доверительное управление)

Источник: данные предоставленных документов, [https://rosreestr.ru/wps/portal/online request](https://rosreestr.ru/wps/portal/online_request)

3.2.1.1 ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Далее представлены фотографии объекта оценки.

Общий вид земельных участков



Общий вид земельных участков



Общий вид земельных участков



Общий вид земельных участков



Общий вид земельных участков



Общий вид земельных участков



3.2.1.2 СВЕДЕНИЯ ОБ ИЗНОСЕ И УСТАРЕВАНИИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Устаревание (*obsolescence*) утрата стоимости в силу сокращения полезности имущества, вызванного его обветшанием, изменениями технологии, изменениями в поведении и вкусах людей или изменениями состояния окружающей среды.

В зависимости от причин, вызывающих потерю стоимости устаревание определяют следующие факторы:

- физический износ;
- функциональное устаревание;
- внешнее (экономическое) устаревание.

Потери стоимости вследствие физического износа, функционального и внешнего устаревания (далее «накопленного износа») AD определяется из соотношения:

$$AD = 1 - \left(1 - \frac{D}{100}\right) \times \left(1 - \frac{FO}{100}\right) \times \left(1 - \frac{EO}{100}\right)$$

Где AD - накопленный износ, %;
D- физический износ, %;
FO- функциональное устаревание, %;
EO- экономическое устаревание, %.

Накопленный износ (*accrued depreciation*)- это уменьшение восстановительной или заменяющей стоимости улучшений, которое может происходить в результате их физического разрушения, функционального и внешнего (экономического) устаревания, или комбинации этих источников.

Физический износ (*deterioration*) – это потеря стоимости улучшений в результате их эксплуатации и под воздействием природных сил.

Физический износ является результатом процесса эксплуатации, разложения (ветхости), сухого гниения, трещин, ржавчины или конструкционных дефектов здания.

Различают устранимый и неустранимый физический износ.

Устранимым считается такой износ, издержки на устранение, которого целесообразны, то есть издержки меньше вклада в рыночную стоимость объекта из-за устранения износа.

Физический износ, издержки на устранение, которого экономически нецелесообразны, считается неустранимым.

Наиболее распространенными методами оценки физического износа являются:

- оценка на основе обследования фактического состояния объекта в целом, его конструктивных элементов и устройств инженерного оборудования;
- оценка износа методом срока жизни объекта и его элементов;
- оценка износа методом разбиения на виды износа;
- оценка износа по объему ремонтных работ, необходимых для восстановления изношенных конструктивных элементов и устройств.

Функциональное устаревание (*functional obsolescence*) – потеря объектом стоимости вследствие изменения во вкусах, предпочтениях, технических инноваций или смены рыночных стандартов

Функциональное устаревание может быть устранимым и неустрашимым. Функциональное устаревание считается устранимым, когда стоимость ремонта или замены устаревших, или неприемлемых компонентов выгодна или, по крайней мере, не превышает величину прибавляемой полезности и/или стоимости. В противном случае функциональное устаревание считается неустрашимым.

Физический износ и функциональное устаревание обычно свойственны улучшениям.

Экономическое устаревание (*external obsolescence*) – потеря стоимости, обусловленная факторами, внешними по отношению к рассматриваемому объекту).

Этот вид устаревания присущ улучшениям в силу их фиксированного положения и в отличие от физического износа и функционального устаревания в самом объекте не проявляется. Он связан с неблагоприятным изменением внешнего экономического окружения объекта (старение окружения). Поэтому экономическое устаревание рассматривается по отношению к объекту в целом и относится как к земельному участку, так и к улучшениям в определенных пропорциях.

Износ на земельные участки и объекты природопользования не начисляется, поскольку их потребительские свойства с течением времени не изменяются.

3.3 АНАЛИЗ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объекты оценки расположены в Заокском районе Тульской области.

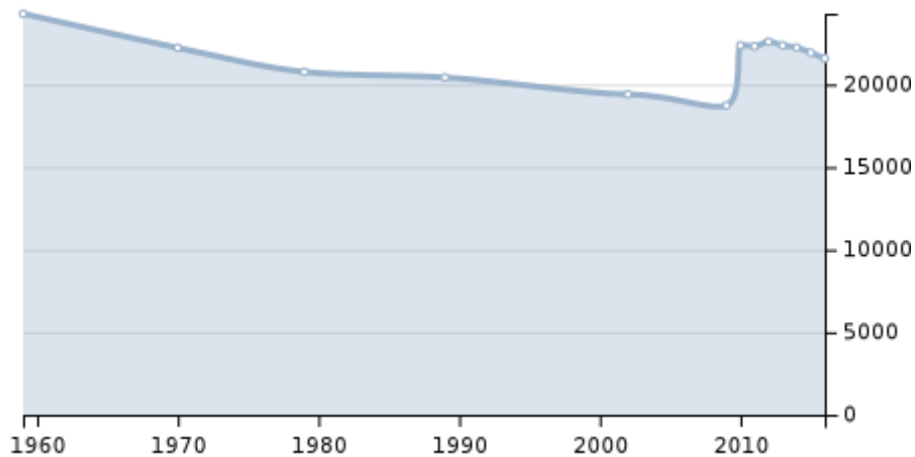
Заокский район расположен на северо-западе Тульской области. Граничит на севере Серпуховским муниципальным районом, на западе — с Тарусским районом Калужской области, на юге — с Алексинским районом, на востоке и северо-востоке — с Ясногорским районом.

Водные ресурсы определяют реки — Ока, Вашана, Выпрейка, Скнига, Беспута, Соена, Городенка, Пишня, Соломинка, Скнижка, Ямница.

Почвы серые лесные и дерново-подзолистые. Леса занимают 6,84 % территории района.

Рисунок 3.1. Численность населения Заокского района Тульской области

Численность населения						
1959 ^[5]	1970 ^[6]	1979 ^[7]	1989 ^[8]	2002 ^[9]	2009 ^[10]	2010 ^[11]
24 285	↘22 223	↘20 766	↘20 429	↘19 406	↘18 735	↗22 368
2011 ^[12]	2012 ^[13]	2013 ^[14]	2014 ^[15]	2015 ^[16]	2016 ^[1]	
↘22 313	↗22 593	↘22 370	↘22 244	↘21 925	↘21 581	



Источник: <http://ru.wikipedia.org/>

В послевоенные годы Заокский район продолжал оставаться сельскохозяйственным, промышленность здесь не получила должного развития. Она представлена 4 предприятиями. Это — ОАО «Резон», изготавливающее резиновую обувь, ЗАО «Заокчанка», занимающееся выпуском швейных изделий, госпредприятие Заокская типография, выпускающая бланочную продукцию, и Ланьшинское унитарное муниципальное предприятие коммунального хозяйства, производящее щебень. На этих предприятиях работают свыше 240 чел. В Заокском районе на реке Оке располагается санаторий (курорт) «Велегож», рассчитанный на 340 отдыхающих.

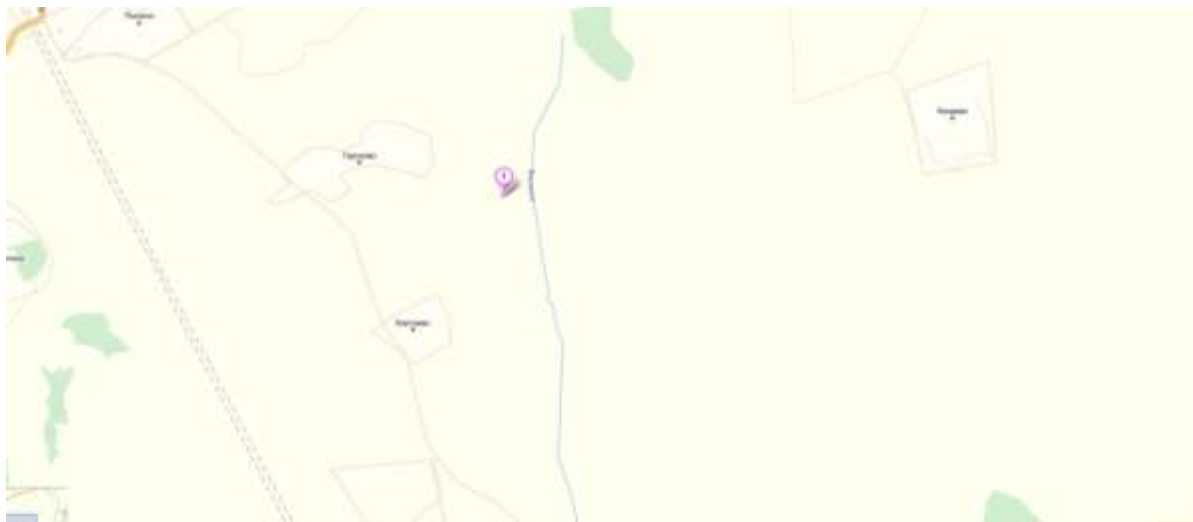
Сельское хозяйство ориентировано на растениеводство и животноводство. В районе работают 12 сельскохозяйственных предприятий, среди которых 7 коллективно-долевых предприятий, ЗАО, 1 сельскохозяйственно-производственный кооператив и 1 колхоз, образовано и на 1 января 1999 года действует 310 фермерских хозяйств. Из 44 012 га угодий земли

сельскохозяйственного назначения фермерам передано во владение 4703 га. Помимо зерновых культур 6 хозяйств выращивают картофель.

Животноводство специализируется на производстве молока и мяса. Среди хозяйств выделяются зерново-животноводческие хозяйства АО «Бутиково», СПК «Болотове», колхоз «Симоново», СПК «Поленово», птицефабрика «Заокская» и др. В Заокском районе имеются 2 общеобразовательные школы (начальная на 350 мест и средняя на 960 мест), спецшкола для слабослышащих детей (180 мест), Заокская школа адвентистов Седьмого дня и 2 дошкольных учреждения (420 мест), а также Бутиковская школа.

Источник: <http://ru.wikipedia.org/>

Рисунок 3.2. Местоположение Объекта оценки 1474000 кв. м



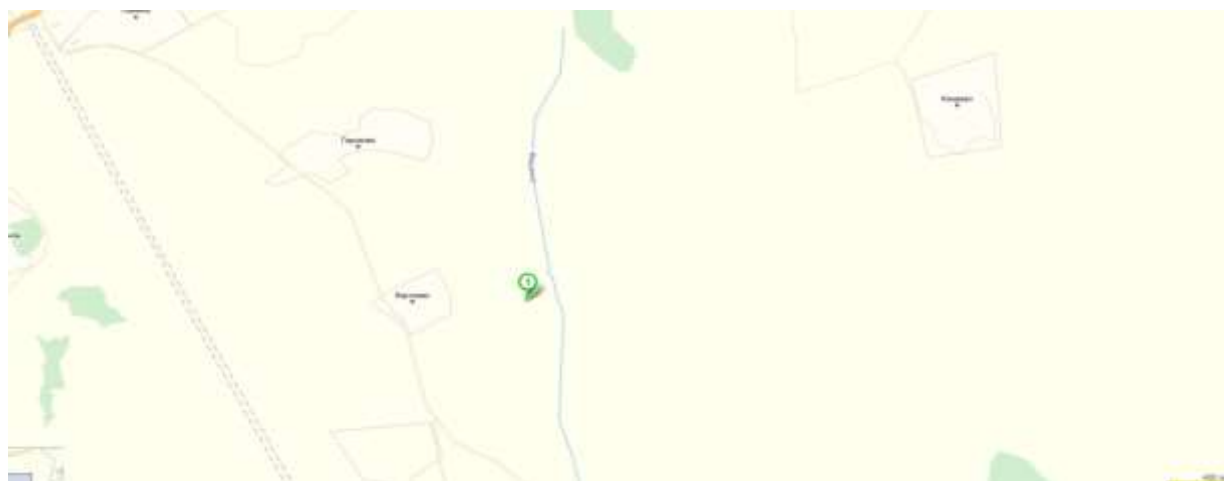
Источник: электронные карты Yandex (<http://maps.yandex.ru>)

Рисунок 3.3. Местоположение Объекта оценки 1474000 кв. м



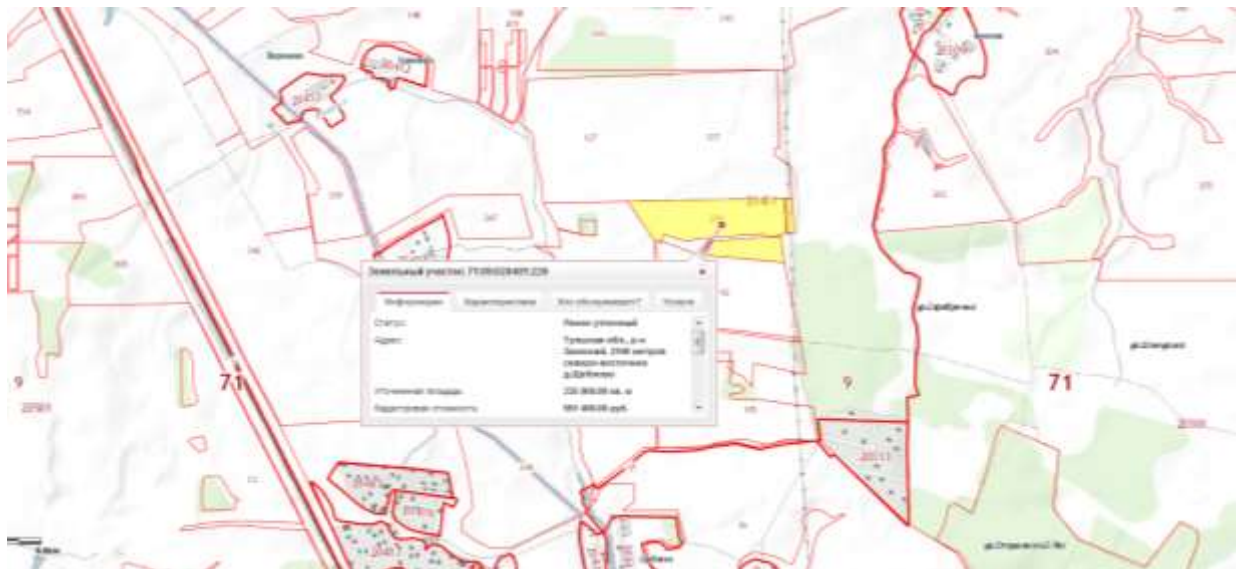
Источник: <http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/>

Рисунок 3.4. Местоположение Объекта оценки 335 000 кв. м



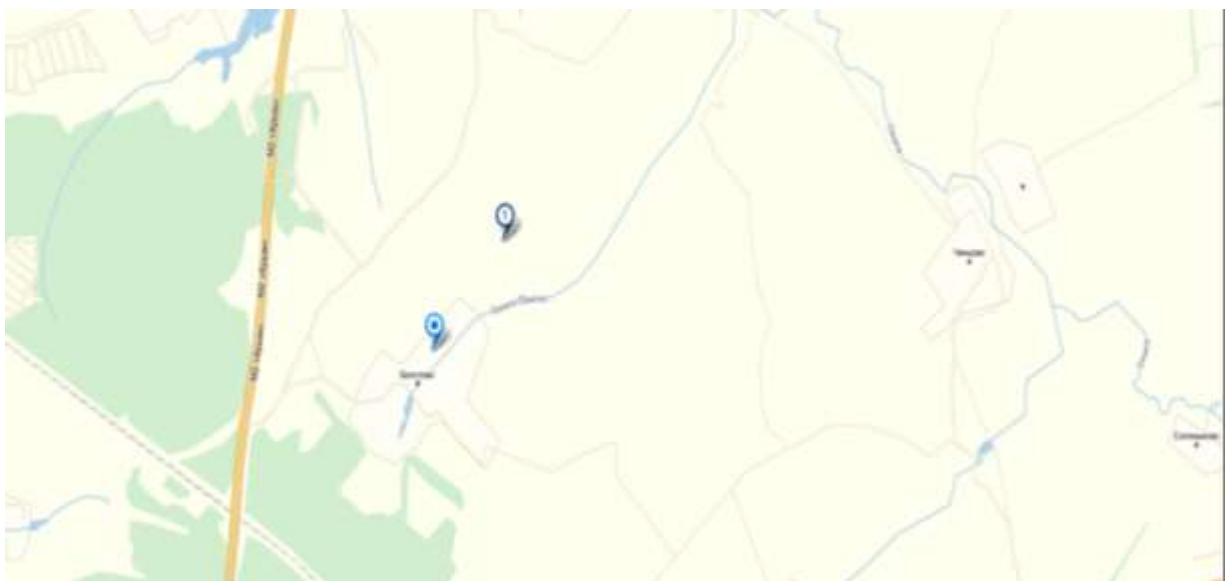
Источник: электронные карты Yandex (<http://maps.yandex.ru>)

Рисунок 3.5. Местоположение Объекта оценки 335 000 кв. м



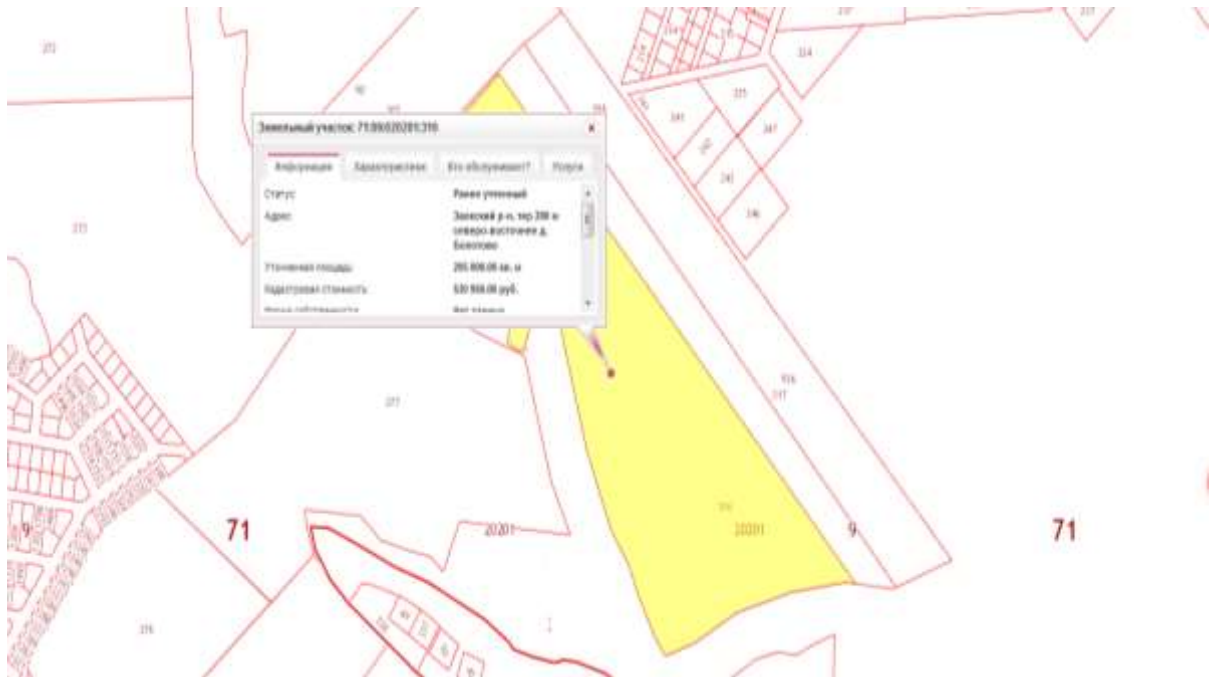
Источник: <http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/>

Рисунок 3.6. Местоположение Объекта оценки 205 000 кв. м



Источник: электронные карты Yandex (<http://maps.yandex.ru>)

Рисунок 3.7. Местоположение Объекта оценки 205 000 кв. м



Источник: <http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/>

3.4 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с п. 13. ФЕДЕРАЛЬНОГО СТАНДАРТА ОЦЕНКИ «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от «25» сентября 2014 г. № 611, наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки. При определении рыночной стоимости оценщик руководствуется результатами этого анализа для выбора подходов и методов оценки объекта оценки и выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода.

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки проводится, как правило, по объемно-планировочным и конструктивным решениям. Для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства.

Совокупность процедур отыскания и обоснование выбора варианта НЭИ из множества альтернативных вариантов использования объекта оценки, называется *анализом НЭИ*.

Анализ НЭИ объекта оценки проводится по критериям соответствия законодательству, физической осуществимости, финансовой реализуемости, максимальной доходности и наивысшей стоимости.

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

- составляется **максимально полный** (по возможности исчерпывающий) **перечень вариантов использования**, которые «в принципе» могут быть реализованы на базе оцениваемого объекта недвижимости;
- из составленного перечня исключаются те принципиально возможные варианты, реализация которых может встретить непреодолимые препятствия вследствие **законодательных и нормативно-правовых ограничений**;
- на третьем этапе анализа НЭИ определяются возможности **физической осуществимости** вариантов, остающихся в перечне после процедур этапа 2. На этом очередном этапе из перечня исключаются варианты, осуществление которых

невозможно из-за недостаточно высокого качества земельного участка. Из этого перечня исключаются также варианты, которые не могут быть реализованы из-за невыполнимости каких-либо звеньев технологической цепочки планируемого строительства;

- законодательно разрешенные и физически осуществимые варианты остаются в перечне потенциально возможных вариантов только в случае их **финансовой реализуемости**;
- на пятом этапе из экономически целесообразных вариантов выбирается вариант использования оцениваемого объекта недвижимости, обеспечивающий собственнику **максимальную доходность и максимальную стоимость объекта оценки**.

Вывод: учитывая цель оценки и в соответствии с Договором на оценку, наиболее эффективным использованием принимается текущее использование объектов.

4 АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

4.1 АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ

Основные тенденции социально-экономического развития российской федерации в ноября 2016 года.

Мировая конъюнктура

В ноябре мировая конъюнктура оставалась благоприятной. Решение Федеральной резервной системы США о повышении базовой ставки и намерение утроить ставки в 2017 г. не оказало негативного влияния на рынки, так как было учтено в котировках. Европейский центральный банк и Банк Японии сохраняют объем стимулов и поставки рынкам дешевой ликвидности. Мировые фондовые рынки продолжают обновлять исторические максимумы. Доходность развивающихся рынков остается привлекательной, обеспечивая поддержку национальным валютам, хотя масштабный вывод долларовой ликвидности создает определенное давление. Китайский юань ослабел на 7 % с начала года, турецкая лира потеряла 21 процент. На развивающихся рынках рубль выглядит сильной валютой, укрепившись с начала года на 15,6 % и поддерживая инвестиционную активность и уровень жизни. Рынок углеводородов поддерживается соглашением нефтедобывающих стран ОПЕК и вне ОПЕК о сокращении уровней добычи, но восстановительная динамика цен на металлы замедлилась. В секторе промышленности улучшились опережающие индикаторы – PMI индексы. В Еврозоне индекс промышленного производства находится на самом высоком

уровне за 68 месяцев, а в Японии – за 32 месяца. В целом внешний фон остается достаточно благоприятным.

Промышленное производство

Минэкономразвития России повышает оценку по промышленному производству на 2016 год с 0,4 % г/г до 1,0 % г/г. В ноябре Росстат представил статистику по промышленному производству с существенными уточнениями за 2015 и 2016 гг., без распределения указанных уточнений по месяцам отчетного периода, отметив корректность показателей только за 11 месяцев 2016 г. (+0,8% г/г) и за ноябрь 2016 г. (+2,7% г/г).

Рассчитываемый Минэкономразвития России сезонно сглаженный индекс также показывает, что динамика промышленного производства в ноябре положительна (1,0 % м/м). С исключением сезонных и календарных факторов, добыча полезных ископаемых составила 0,3 % м/м, динамика обрабатывающих производств – 1,4 % м/м, производство и распределение электроэнергии, газа и воды выросло на 1,1 % г/г.

Сельское хозяйство

Индекс производства продукции сельского хозяйства в ноябре показал ускорение положительной динамики. В ноябре он составил 5,6 % г/г, а в целом за одиннадцать месяцев увеличился на 4,1 процента. Сезонно сглаженный индекс производства продукции сельского хозяйства в ноябре ускорился и составил 0,4 % м/м

Инвестиции и строительство

Ситуация с инвестиционным спросом остается в русле негативных тенденций, хотя в последние месяцы и наметились первые признаки стабилизации. Оценка темпов сокращения инвестиций в основной капитал за 2016 г. уточнена на фоне опубликованной Росстатом статистики за III квартал. В III квартале динамика инвестиций перешла в положительную область (+0,3 % г/г) на фоне низкой базы прошлого года (-13,0 % г/г). В отраслевом разрезе основную поддержку динамике инвестиций обеспечили капиталовложения в добычу топливно-энергетических ископаемых, а по виду деятельности - «Сжижение и регазификация природного газа для транспортирования». По итогам 9 месяцев сокращение инвестиций в основной капитал составило 2,3 процента. Поведение индикаторов инвестиционной активности в ноябре свидетельствует о стабилизации и возможном развороте в динамике О текущей ситуации в экономике Российской Федерации в январе-ноябре 2016 года 4 инвестиций. В целом, по итогам за 2016 г., по оценке, произойдет замедление падения инвестиций до 3,0 % г/г (ранее до 3,7% г/г).

В строительном секторе наблюдается слабая тенденция восстановления: в ноябре динамика объема работ по виду деятельности «Строительство» наилучшая с ноября 2013 года. Темпы прироста вышли в положительную область и составили 1,4% г/г (сезонно-сглаженный индекс

увеличился на 0,3% м/м). По итогам одиннадцати месяцев сокращение замедлилось до -4,3% г/г.

Динамика вводов жилых домов остается в отрицательной области (-7,0% г/г в ноябре, с устранением сезонности - рост на 1,4 % м/м). Введено 7,3 млн. кв. м общей площади. С начала года снижение составило 6,5% г/г.

Несмотря на снижение в октябре (на 15,5 % г/г), по итогам десяти месяцев сохраняется существенный рост сальдированного финансового результата по всей экономике на 15,9 % г/г.

Инфляция

Инфляция в ноябре сохранилась практически на уровне октября и составила 0,44 % (в октябре – 0,43 процента). Второй месяц подряд основной вклад в усиление инфляции вносит рост цен на продовольственные товары, обусловленный действиями сезонных факторов. В секторе непродовольственных товаров рост цен, напротив, замедляется с октября. Снижение цен на услуги, наблюдаемое в октябре, остановилось. В ноябре прирост цен нулевой.

В годовом выражении инфляция продолжает стабильно снижаться с июля текущего года – с 7,5 % в июне до 5,8 % в ноябре.

С начала года прирост потребительских цен сохраняется на минимальных уровнях. За период с января по 12 декабря 2016 г. инфляция составила 5,2 %, годом ранее – 12,5 процента. Это является большим успехом в борьбе с инфляцией.

По итогам 2016 года потребительская инфляция, по оценке Минэкономразвития России, составит 5,6%, что несколько ниже, чем в официальном прогнозе, в результате более сильного укрепления рубля и сохраняющегося низкого потребительского спроса.

Рынок труда

На рынке труда в ноябре отмечено незначительное увеличение численности рабочей силы за счет роста численности занятого населения. Это обусловлено подготовкой ритейлеров к праздничным распродажам.

Безработица осталась на уровне октября текущего года – 5,4 % от рабочей силы. Однако, с исключением сезонного фактора, после трехмесячной стабильности уровень безработицы снизился до 5,4 % от рабочей силы.

Доходы населения и потребительский рынок

В ноябре реальная заработная плата работников демонстрирует прирост в годовом выражении четвертый месяц подряд. Данные с устранением сезонности с сентября текущего года показывают примерно нулевую динамику реальной заработной платы.

Минэкономразвития России ожидает, что на фоне замедления инфляции, реальная заработная плата будет демонстрировать положительную динамику до конца года. В результате, в целом

за 2016 г. ее рост может составить 0,5 % г/г, что на 0,2 п.п. выше, чем оценки Минэкономразвития России на стадии формирования бюджета.

Росстат пересмотрел данные по реальным располагаемым доходам за 2015 г. в сторону увеличения. Годовое снижение составило 3,2 % г/г против 4,3 % г/г по предварительной оценке. Это уточнение повлияло на динамику доходов в 2016 г. В результате, в сторону понижения была пересмотрена оценка реальных располагаемых доходов в целом за 2016 г.: снижение может составить 5,8 % г/г (ранее 5,6 % г/г).

Несмотря на некоторое замедление снижения реальных располагаемых доходов в годовом выражении (сокращение в ноябре 5,6 % г/г, в октябре – 6 % г/г), сезонно очищенные данные свидетельствуют о продолжении негативных тенденций: снижение на 1,7 % м/м.

Тенденция к замедлению сокращения оборота розничной торговли, зафиксированная в июне-сентябре, приостановилась.

Октябрьское ускорение сокращения оборота розничной торговли не получило продолжения в ноябре текущего года: сокращение замедлилось до 4,1 % г/г с 4,2 % г/г в октябре 2016 г. Аналогичную тенденцию к замедлению сокращения в ноябре текущего года продемонстрировала и динамика оборота розничной торговли с исключением сезонного фактора, составив -0,3 % м/м против -0,5 % м/м месяцем ранее.

С учетом этого, оценка оборота розничной торговли в целом за 2016 г. незначительно понижена до -4,9 % г/г против -4,6 % г/г на стадии формирования бюджета.

Платные услуги населению с исключением сезонного фактора в ноябре вернулись в область положительных значений: рост составил 0,1 % м/м.

Внешняя торговля

В январе-ноябре 2016 г. внешнеторговый оборот, по оценке (по методологии платёжного баланса) составил 421,7 млрд. долл. США, уменьшившись на 13,6 % г/г. Экспорт товаров в январе-ноябре 2016 г. снизился на 20,2 % г/г до 249,5 млрд. долл. США, импорт – на 1,9 % г/г до 172,2 млрд. долл. США.

По итогам 2016 г. экспорт товаров оценивается в 281 млрд. долл. США, что на 2 млрд. долл. выше первоначальной оценки. Прирост физических объемов экспорта оценивается в 1,8 % г/г против 0,4 % г/г в прогнозе социально-экономического развития. Номинальный объем экспорта возрастает за счет роста мировых цен на нефть, физический объем – за счет увеличения экспорта продовольствия, металлов и древесины. Импорт товаров по итогам 2016 г. оценивается в 190 млрд. долл. США, что на 3 млрд. долл. выше первоначальной оценки. Прирост физических объемов импорта оценивается в 0,2 % (ранее снижение до -0,5 % г/г). Увеличение импорта товаров связано, в основном, с более сильным укреплением рубля по сравнению с прогнозным значением.

С учетом текущей ситуации скорректирована оценка среднегодовой цены на нефть Urals за 2016 г. - 41,8 долл. США/баррель и среднегодового курса рубля к доллару США - 67,1 руб./долл. США.

Валовой внутренний продукт

В результате, уточнен темп роста ВВП на основе оперативных данных за ноябрь 2016 г. по базовым отраслям экономики, оценки чистых налогов на продукты и оценки ВВП по счету производства доходов за 3 квартал 2016 года. Темп роста физического объема ВВП на 2016 г. повышен до -0,5 процента. Основными факторами роста являются улучшение ситуации в промышленности, оптовой торговле, рост физических объемов экспорта, замедление падения инвестиций, а также повышение индекса-дефлятора за счет роста экспортных цен.

13 декабря 2016 г. Росстат подтвердил предварительную оценку динамики произведенного ВВП в III квартале 2016 г. Снижение ВВП замедлилось до 0,4 % г/г благодаря ускорению роста производства в добыче полезных ископаемых, производстве и распределении электроэнергии, газа и воды и сельском хозяйстве, а также замедлению спада в строительстве.

В целом за 9 месяцев 2016 г. валовой внутренний продукт сократился на 0,7 % г/г, что совпадает с оценкой Минэкономразвития России. За 11 месяцев 2016 г. снижение ВВП оценивается в 0,6 % г/г.

В ноябре экономика Российской Федерации вернулась к положительным темпам роста: сезонно-сглаженный индекс ВВП, по оценке Минэкономразвития России, составил 0,1 % м/м. Позитивную динамику с сезонной корректировкой показали промышленность, строительство, сельское хозяйство. Отрицательный вклад внесла розничная торговля. Динамика ВВП год к году составила в ноябре 0,5 процента.

Банковский сектор

Продолжается снижение активов банковского сектора, сопровождаемое, в целом, улучшением их структуры. В октябре кредитная активность улучшилась по сравнению с сентябрем, но все равно остается на невысоком уровне. Качество кредитного портфеля улучшается – просроченная задолженность как по кредитам в рублях, так и по кредитам в валюте продолжает снижаться.

Депозиты населения показывают положительную динамику, депозиты юридических лиц - отрицательную.

За ноябрь количество действующих кредитных организаций сократилось с 649 до 643. Кредитные организации продолжают показывать высокую прибыль.

Федеральный бюджет

За 11 месяцев 2016 г. поступление доходов в федеральный бюджет сократилось, по сравнению с аналогичным периодом прошлого года, что было обусловлено падением нефтегазовых доходов из-за снижения цен на углеводородное сырье, прежде всего на нефть. Это не было компенсировано достаточным ростом поступлений ненефтегазовых доходов, что привело к росту дефицита федерального бюджета.

Кассовое исполнение расходов федерального бюджета за 11 месяцев 2016 г. к соответствующему периоду 2015 г. увеличилось в номинальном выражении, в основном, по разделу «Социальная политика», а по разделам «Национальная оборона», «Национальная безопасность и правоохранительная деятельность», напротив, сократилось.

Согласно оперативному отчету Федерального казначейства, доходы федерального бюджета за 11 месяцев 2016 г., по сравнению с аналогичным периодом 2015 г., сократились на 740,8 млрд. руб., или на 6,1 %, из них нефтегазовые доходы – на 1 061,0 млрд. руб., а увеличение ненефтегазовых доходов составило 320,2 млрд. руб.

Денежно-кредитная политика

В ноябре Совет директоров Банка России не проводил заседаний по вопросу изменения ключевой ставки, а на заседании 16 декабря текущего года принял решение о ее сохранении на уровне 10,0 % годовых.

Таблица 4.1 Основные показатели развития экономики РФ (в % к соответствующему периоду прошлого года)

Основные показатели развития экономики, % г/г						
	2015			2016		
	ноя.	янв.-ноя.	окт.	ноя.	ноя. м/м*	янв.-ноя.
ВВП ¹⁾	-4,0	-3,7	-0,7	0,5	0,1	-0,6
Потребительская инфляция, на конец периода ²⁾	0,8	12,1	0,4	0,4		5,0
Промышленное производство ³⁾	-3,5	-3,3	-0,2	2,7	1,0	0,8
Обрабатывающие производства	-5,3	-5,3	-0,8	2,5	1,4	-0,3
Производство продукции сельского хозяйства	1,7	2,6	3,8	5,6	0,4	4,1
Объёмы работ по виду деятельности «Строительство»	-4,3	-5,0	-0,8	1,4	0,3	-4,3
Ввод в действие жилых домов	-1,0	3,4	-13,0	-7,0		-6,5
Реальные располагаемые денежные доходы населения ⁴⁾	-6,1 ⁵⁾	-4,1 ⁵⁾	-6,0	-5,6	-1,7	-5,8
Реальная заработная плата работников организаций	-10,4 ⁵⁾	-9,3 ⁵⁾	0,4 ⁶⁾	1,7 ⁷⁾	0,0	0,5 ⁷⁾
Среднемесячная начисленная номинальная заработная плата работников организаций, руб.	33347	33129	35749 ⁶⁾	36105 ⁷⁾		35754 ⁷⁾
Уровень безработицы	5,8		5,4	5,4 ⁴⁾	5,4	
Оборот розничной торговли	-12,2	-9,5	-4,2 ⁶⁾	-4,1	-0,3	-5,1
Объём платных услуг населению	-2,5 ⁵⁾	-1,9 ⁵⁾	-0,8 ⁶⁾	0,1	0,1	-0,5
Экспорт товаров, млрд. долл. США	25,4	312,7	24,9	25,0		249,5
Импорт товаров, млрд. долл. США	16,5	175,5	18,3	17,5		172,2
Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель	42,1	52,6	47,7	43,5		40,8

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

* С устранением сезонности

1) Оценка Минэкономразвития России.

2) Октябрь, ноябрь - в % к предыдущему месяцу, январь-ноябрь - в % к декабрю предыдущего года.

3) Агрегированный индекс производства по видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Производство и распределение электроэнергии, газа и воды".

4) Данные за периоды 2015 г. Уточнены по итогам годовых расчетов денежных доходов и расходов населения. За периоды 2016 г. - предварительные данные.

5) В целях обеспечения статистической сопоставимости показатели рассчитаны без учёта сведений по Республике Крым и г. Севастополю.

6) Данные изменены по сравнению с ранее опубликованными в связи с получением итогов за отчетный период.

7) Оценка.

 Источник: <http://economy.gov.ru/>

4.1.1 ПОЛИТИЧЕСКИЕ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ФАКТОРЫ В РЕГИОНЕ, ВЛИЯЮЩИЕ НА РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ

Основные показатели социально-экономического развития Калужской области в 2014 - 2015 гг. и январе-ноябре 2016 г.				
Показатели	Единица измерения	2014 год	2015 год	Январь - ноябрь 2016 года
ВРП				
Объем ВРП	млн. руб.	324 940,7		
Индекс физического объема (ИФО) ВРП	%	103,1		
ТРУД				
Численность официально зарегистрированных безработных, на конец отчетного периода	тыс.чел.	3,5	3,9	3,4
к соответствующему периоду предыдущего года	%	104,9	112,7	101,4
Уровень регистрируемой безработицы	%	0,6	0,7	0,6
УРОВЕНЬ ЖИЗНИ				
Среднедушевые денежные доходы населения**	руб.	24 984,0	27 549,9	27407,5
к соответствующему периоду предыдущего года**	%	107,8	110,3	108,0
Реальные располагаемые денежные доходы**	%	98,5	101,1	99,3
Среднемесячная заработная плата*	руб.	28 247,8	29 939,1	30 850,0
к соответствующему периоду предыдущего года*	%	109,7	106,0	105,0
Реальная заработная плата	%	100,4	90,3	97,4
Задолженность по заработной плате	млн. руб.	на 01.01.2015 66,7	на 01.01.2016 59,6	на 01.12.2016 48,4
к первому числу предыдущего месяца	%	86,5	99,0	96,7
ПРОИЗВОДСТВО ТОВАРОВ И УСЛУГ				
Объем отгруженной промышленной продукции (работ, услуг)	млн. руб.	478 056,0	464 314,0	497 316,0
Индекс промышленного производства (ИПП)	%	103,9	94,6	107,5
Добыча полезных ископаемых, ИПП	%	118,6	92,7	100,9
Обрабатывающие производства, ИПП	%	103,7	95,5	107,8
Произв-во и распределение электроэнергии, газа и воды, ИПП	%	102,8	77,8	100,8
Продукция сельского хозяйства	млн. руб.	31 327,0	37 367,0	35 147,2
Индекс физического объема с/х производства	%	104,5	110,9	100,2
Объем работ по виду деятельности "Строительство"	млн. руб.	44 969,0	51 534,0	39 062,0
к соответствующему периоду предыдущего года в сопоставимых ценах	%	104,3	112,4	77,6
Ввод жилья	тыс.кв.м	807,8	796,1	622,5
к соответствующему периоду предыдущего года	%	122,9	98,5	101,6
Оборот розничной торговли	млн. руб.	162 837,3	168 897,4	161 556,3
к соответствующему периоду предыдущего года в сопоставимых ценах	%	102,4	87,1	97,3

Основные показатели социально-экономического развития Калужской области в 2014 - 2015 гг. и январе-ноябре 2016 г.				
Показатели	Единица измерения	2014 год	2015 год	Январь - ноябрь 2016 года
Объем платных услуг населению	млн. руб.	41 290,8	43 478,3	41 667,0
к соответствующему периоду предыдущего года в сопоставимых ценах	%	101,4	97,2	100,0
				январь-сентябрь 2016
ИНВЕСТИЦИИ				
Объем инвестиций в основной капитал	млн. руб.	99785,8	92507,9	56147,6
к соответствующему периоду предыдущего года в сопоставимых ценах	%	99,6	80,5	85,5
ЦЕНЫ				
Индекс цен на товары и услуги последнего месяца отчетного периода к декабрю предыдущего года	%	113,2	114,5	105,0
Индекс цен производителей промышленной продукции последнего месяца отчетного периода к декабрю предыдущего года	%	109,3	112,6	107,7

4.2 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ.

Согласно классификации земельных участков по видам разрешенного использования, можно выделить следующие виды использования земельных участков:

1. Сельскохозяйственного назначения.
2. Жилая застройка
3. Общественная
4. Деловая
5. Отдыха (рекреационного назначения)
6. Производственная
7. Транспорт
8. Оборона и безопасность
9. Особо охраняемые территории
10. Лесная
11. Водная
12. Специальная
13. Запас

Источник: <http://zvk77.ru/assets/docs/klassifikator-v-razreshennogo-ispolzovaniya-zemelnih-ychastkov.pdf>







Земельные участки относятся к землям *сельскохозяйственного назначения*. Далее представлен обзор рынка недвижимости, к которому относится объект оценки.









4.3 АНАЛИЗ РЫНКА ЗЕМЕЛЬ ТУЛЬСКОЙ ОБЛАСТИ

Продажа земли в Тульской области пользовалась спросом во все времена. Еще бы, ведь это экологически чистый район, в котором нет крупных промышленных предприятий. Купить земельный участок здесь - мечта очень многих столичных жителей. Прекрасное транспортное сообщение позволяет приобретать загородное жилье в Тульской области жителям столичного мегаполиса. Продажа участков в Тульской области – это прекрасная возможность вырваться из пыльного города в настоящий природный заповедник.

Продажа земли в Тульской области сегодня является очень перспективным сегментом рынка недвижимости. Земельные участки на территории этого экологически благоприятного района пользуются стабильным спросом у московских жителей. Покупка земельного участка в Тульской области является залогом благополучия и возможностью вырваться из суматохи огромного мегаполиса в мир удивительной и прекрасной российской природы

Рисунок 4.1. –Предложений земельных участков в Заокском районе Тульской области

	Участок, 158 сот. Кимовский р-н, д. Александровка (Александровский с/о) Предлагаются на продажу земельный участок площадью 1.58 га в д...	4 500 000 ₺ 28 481 ₺/сот. ☆
	Участок, 830 сот. д. Злобино Участок 8,3 га Сельхоз для производства ровный с панорамным видом на лес. Отличный круглогодичный...	1 900 000 ₺ 2 289 ₺/сот. ☆
	Участок, 310 сот. д. Пашково Пашково деревня участок 3,1 гектар Заокский район Тульская область Симферопольское шоссе 100 км...	1 000 000 ₺ 3 226 ₺/сот. ☆
	Участок, 190 сот. с. Яковлево Участок 1,9 га Сельхоз производства ровный по границе участка лес. Находится между старой симферопольской...	500 000 ₺ 2 632 ₺/сот. ☆
	Участок, 185 сот. д. Богородское Продам участок 1.85га (184,7 соток) в д. Богородское (Заокский район, Тульская область, Симферопольское...	758 500 ₺ 4 100 ₺/сот. ☆
	Участок, 653 сот. д. Волковичи, Покровская ул., 12 Продам участок 6.53га возле д. Волковичи, 110км от МКАД. Адрес участка: Тульская обл, р-н Заокский, МО...	5 880 000 ₺ 9 005 ₺/сот. ☆

	Участок, 850 сот. д. Сухотино (Гатницкий с/о) Продается участок 8,5 га в Тульской области в Заокском районе с.о. Гатницкий. В 106 км от МКАД по Симферопольскому...	3 000 000 ₹ 3 529 ₹/сот. ☆
	Участок, 1 855 сот. д. Ушаковка Участок площадью 18,55 Га под сельскохозяйственные нужды, в непосредственной близости с...	2 226 000 ₹ 1 200 ₹/сот. ☆
	Участок, 1 400 сот. с. Ненашево, Лесная ул. Земельный участок площадью 14 Га, на землях сельскохозяйственного назначения. Транспортная доступность: от...	1 300 000 ₹ 929 ₹/сот. ☆
	Участок, 3 200 сот. д. Мухановка Деревня Мухановка, рядом с Симоново, Тульская область, Заокский район. Земельный участок сельхоз...	2 999 000 ₹ 937 ₹/сот. ☆
	Участок, 1 230 сот. с. Дмитриевское Земельный участок 12,3 гектара сельскохозяйственного назначения для сельскохозяйственного...	1 700 000 ₹ 1 382 ₹/сот. ☆
	Участок, 560 сот. д. Хрипково Участок 5,6 гектар представляет собой редкий, интересный вариант для разнообразных идей как для...	570 000 ₹ 1 018 ₹/сот. ☆
	Участок, 190 сот. д. Карпищево Земельных участок площадью 1,9 га, сельхоз назначения для сельскохозяйственного...	1 050 000 ₹ 5 526 ₹/сот. ☆
	Участок, 4 170 сот. д. Молчаново Сельхоз земля 41,7 га. в деревне	5 420 000 ₹ 1 300 ₹/сот. ☆

Источник: <http://dom.mirkvartir.ru>

Исходя из анализа рынка можно сделать вывод, что стоимость квадратного метра земли сельскохозяйственного назначения составляет от 9 до 284 руб. за кв. м.

4.4 АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

Качество передаваемых прав

Цена сделки всегда зависит от передаваемых имущественных прав. Многие типы недвижимости, в частности коммерческие объекты, продают с учетом действующих договоров аренды, которые могут быть заключены по ставкам ниже рыночных. Корректировка может достигать 82%.

Рисунок 4.1 Корректировка на качество передаваемых прав

Наименование коэффициента	Значение		
	Среднее	Расширенный интервал	
Передаваемые имущественные права			
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,85	0,75	0,95
Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,77	0,55	1,00

Источник: Справочник оценщика недвижимости, выпуск 2014 года, авторы Лейфер Л.А., Шегурова Д.А. Том 3, стр. 149.

Условия финансирования

Фактор «Условия финансирования» учитывает условия проведения сделки (ипотека, традиционная форма, прямая продажа, встречная покупка). Цены сделки для разных объектов недвижимости могут различаться за счет того, что у них могут быть различные условия финансирования. Например, финансирование недвижимости с использованием ипотечного кредита с процентной ставкой, ниже рыночной. Или оплата осуществляется наличными. При этом процентная ставка, как правило, ниже рыночного уровня. В обоих случаях покупатели оплачивают более высокие цены за объекты, чтобы получить финансирование ниже рыночного уровня. И наоборот, процентные ставки выше рыночного уровня часто обеспечивают снижение цены продажи.

К нерыночным финансовым схемам относят оплату в рассрочку. Согласно такой схеме заключается кредитный договор, и покупатель выплачивает периодические платежи продавцу и получает юридическое право собственности только после выплаты последней части кредита. Для таких схем, как правило, характерны более низкие процентные ставки по кредитам. Ставки ниже рыночных иногда получают крупные компании с хорошей финансовой репутацией.

При анализе данного фактора рассматриваются субъективные договорные условия расчетов по сделке, состоявшейся для объекта. При этом возможны варианты:

Продавец кредитует покупателя по части платежа за покупку с условиями, отличающимися от условий на рынке капитала (процент по кредиту ниже рыночного) или предоставляет ему беспроцентную отсрочку платежей.

Платеж по сделке с объектом-аналогом полностью или частично осуществляется не деньгами, а эквивалентом денежных средств (уменьшается сумма наличных денег, участвующих в сделке), в том числе путем: передачи пакета ценных бумаг, включая закладные; передачи материальных ресурсов.

Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)

Особые условия

Поправки на условия продажи обычно выявляются на основе анализа взаимоотношений покупателя и продавца. Как правило, условия продажи существенно влияют на цены сделки. Сделка может быть заключена по цене ниже рыночной, если продавцу срочно требуются наличные денежные средства. Финансовые, корпоративные или родственные связи могут также оказывать влияние на цену объекта недвижимости. В любом случае обстоятельства продажи должны быть тщательным образом изучены.

Изменение цен во времени

При сравнении продажи объектов во времени может наблюдаться изменение цен предложения в результате сезонных, циклических и экономических колебаний. Приближенная оценка величины поправки на время сделки с объектом-аналогом осуществляется на основе анализа изменения во времени индекса инфляции, цен на строительную продукцию, а также цен сделок с недвижимостью в различных сегментах рынка.

Отличие цены предложения от цены сделки

Отражает реакцию рынка на мотивацию покупателя или продавца. Основным параметром, отражающим условия рынка объекта, представленного на рынке, является объем доступной информации. Информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой и не разглашается третьим лицам. Как правило, информация об этих сделках недоступна, поэтому для проведения сравнительного анализа Оценщик использует цены предложения на объекты-аналоги.

Поправка на место нахождения

Местоположение объекта оказывает важную роль при формировании цены. Местоположение является уникальным фактором, так как его нельзя изменить. Фактор местоположения характеризуется удаленностью объекта от центров деловой и торговой активности, близостью к социально-значимым объектам, объектам общественного отдыха и развлечений.

Расположение относительно основных транспортных магистралей

Объекты, расположенные в относительной близости от транспортных магистралей, стоят дороже объектов, удаленных от нее.

Удобство подъезда

Удобный подъезд к объекту является немаловажным фактором при оценке недвижимости.

Корректировка на удобный подъезд может достигать 13,16%. (Источник: <http://ocenschiki-i-eksperty.ru/indicators-2/>).

Рисунок 4.2. Корректировка на удобный подъезд

**Корректировка на наличие удобных подъездных путей
для земельных участков (переход от цен ЗУ без удобных
подъездных путей — к ценам ЗУ с наличием удобных
подъездных путей) (в процентах от цен)**

Информация о результатах опроса экспертов по периодам

Для отображения информации об экспертах, принимавших участие в опросе, и просмотра экспертных оценок рассматриваемой величины за определенный период перейдите по соответствующей ссылке в столбце «Период».

Период проведения опроса	Среднее значение [%]	Модальный интервал [%]	Количество экспертных оценок
Все периоды	13,16	9 — 12	62
1 квартал 2016 года	-	-	0
4 квартал 2015 года	-	-	0
3 квартал 2015 года	-	-	0
2 квартал 2015 года	13,84	10 — 15	25
1 квартал 2015 года	13,95	10 — 15	10
4 квартал 2014 года	13,36	9 — 17	11
3 квартал 2014 года	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
2 квартал 2014 года	12,31	10 — 14	31

Источник: <http://ocenschiki-i-eksperty.ru/indicators-2/>

Площадь земельного участка

Размер земельного участка является существенным фактором, определяющим его рыночную стоимость. Корректировка по данному фактору может достигать 27%.

Рисунок 4.3. Корректировка на площадь земельного участка

Диапазон площадей объекта аналога, га	Диапазон площадей объекта оценки, га			
	<10	10-30	30-100	>100
<10	1,00	0,97	0,87	0,79
10-30	1,03	1,00	0,89	0,81
30-100	1,15	1,13	1,00	0,91
>100	1,27	1,23	1,10	1,00

Источник: Справочник оценщика недвижимости, выпуск 2014 года, авторы Лейфер Л.А., Шегурова Д.А. Том 3, стр. 155.

Наличие строений на земельном участке

Наличие строений на земельном участке увеличивает стоимость оцениваемого участка.

Группа видов разрешенного использования земельных участков

Корректировка на различие группы разрешенного использования может составлять до 60,67% (Источник: <http://ocenschiki-i-eksperty.ru/indicators-2/>).

Топография, форма участка

Необходимость подготовки площадки под застройку снижает стоимость участка.

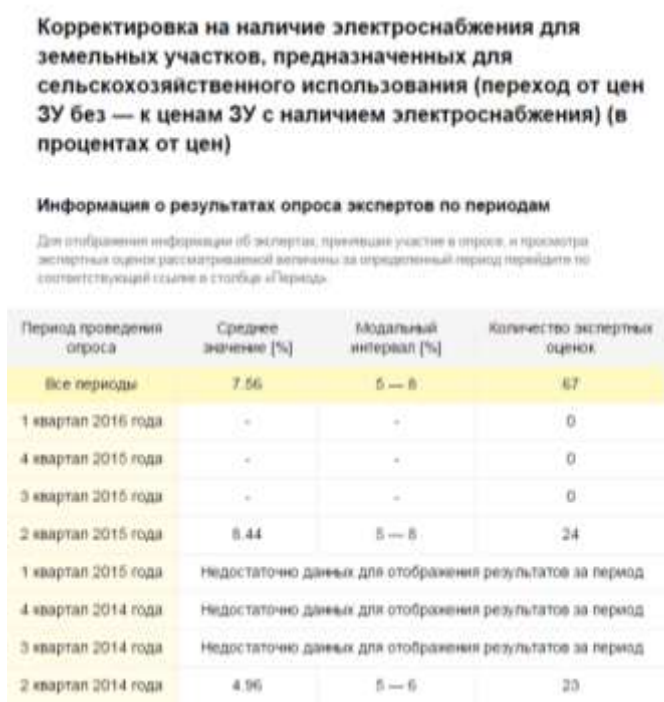
Соответствие объекта принципу НЭИ

Вариант использования, обеспечивающий максимальную доходность из всех физически и законодательно возможных вариантов, при соответствующем уровне ассоциированных рисков является наиболее эффективным использованием имеющихся улучшений.

Обеспеченность и техническое состояние инженерных коммуникаций.

Согласно данным профессиональной сети «Оценщики и эксперты» (источник: <http://ocenschiki-i-eksperty.ru/>) величина поправки на наличие инженерных коммуникаций может составлять до 9,15% за каждую коммуникацию.

Рисунок 4.4. Корректировка на наличие электроснабжения



Источник: <http://ocenschiki-i-eksperty.ru/indicators-2/118-korrektirovka-na-nalichie-elektrosnabzheniya-dlya-zemelnyh-uchastkov-prednaznachennyh-dlya-selskohozyajstvennogo-ispolzovaniya-perehod-ot-cen-zu-bez-k-cenam-zu-s-nalichiem-elektrosnabzheniya-v-procent#s=1&f=1>

Рисунок 4.5. Корректировка на наличие водоснабжения

**Корректировка на наличие водоснабжения для
земельных участков, предназначенных для
сельскохозяйственного использования (переход от цен
ЗУ без — к ценам ЗУ с наличием водоснабжения) (в
процентах от цен)**

Информация о результатах опроса экспертов по периодам

Для отображения информации об экспертах, принявших участие в опросе, и просмотра
экспертных оценок рассмотриваемой отчетности за определенный период перейдите по
ссылке стандартной ссылке в столбце «Период».

Период проведения опроса	Среднее значение [%]	Модальный интервал [%]	Количество экспертных оценок
Все периоды	9.15	5 — 6	66
1 квартал 2016 года	-	-	0
4 квартал 2015 года	-	-	0
3 квартал 2015 года	-	-	0
2 квартал 2015 года	9.38	5 — 7	26
1 квартал 2015 года	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
4 квартал 2014 года	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
3 квартал 2014 года	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
2 квартал 2014 года	9.15	0 — 5	24

Источник: <http://ocenschiki-i-eksperty.ru/indicators-2/106-korrektirovka-na-nalichie-vodosnabzheniya-dlya-zemelnyh-uchastkov-prednaznachennyh-dlya-selskohozyajstvennogo-ispolzovaniya-perehod-ot-cen-zu-bez-k-cenam-zu-s-nalichiem-vodosnabzheniya-v-procentah-ot-#s=1&f=1>

Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью

Часто помещения выставляются на продажу с встроенным оборудованием, что увеличивает стоимость помещений.

4.5 ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

Диапазон стоимости квадратного метра земли сельскохозяйственного назначения в Заокском районе Тульской области составляет от 9 до 284 руб. за кв. м.

Основные факторы, влияющие на спрос, предложение и цены:

Таблица 4.2 – Основные факторы, влияющие на спрос, предложение и цены

Элементы сравнения
1. Качество прав
1.1. Обременение
1.2. Качество передаваемых прав
2. Условия финансирования
3. Особые условия
4. Условия рынка
4.1. Изменение цен во времени
4.2. Отличие цены предложения от цены сделки
5. Местоположение
5.1 Местоположение
5.2 Расположение относительно основных транспортных магистралей
5.3 Удобство подъезда
6. Физические характеристики
6.1 Площадь земельного участка
6.2. Наличие строений
6.3 Группа видов разрешенного использования
6.4 Топография, форма участка
7. Экономические характеристики
7.1. Соответствие объекта принципу НЭИ
8. Дополнительные характеристики
8.1. Наличие газоснабжения
8.2. Наличие электроснабжения
8.3. Наличие водоснабжения, канализации
8.4. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью

Источник информации: <http://subschet.ru/subschet.nsf/93eb7fcbabe0364dc32571d70009908d/1e35782590804fd1c3257232006dd08d!OpenDocument>

5 ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

5.1 ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

В соответствии со статьей 23 ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. №297:

Проведение оценки включает следующие этапы:

- а) заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- б) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- в) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- г) согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- д) составление отчета об оценке.

Оценщик изучает количественные и качественные характеристики объекта оценки, собирает информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки теми подходами и методами, которые на основании суждения оценщика должны быть применены при проведении оценки, в том числе:

- информацию о политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки;
- информацию о спросе и предложении на рынке, к которому относится объект оценки, включая информацию о факторах, влияющих на спрос и предложение, количественных и качественных характеристиках данных факторов;
- информацию об объекте оценки, включая правоустанавливающие документы, сведения об обременениях, связанных с объектом оценки, информацию о физических свойствах объекта оценки, его технических и эксплуатационных характеристиках, износе и устареваниях, прошлых и ожидаемых доходах и затратах, данные бухгалтерского учета и отчетности, относящиеся к объекту оценки, а также иную информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки.
- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;

- согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- составление отчета об оценке.

5.2 МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ

В соответствии со статьей 11 ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. №297, основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации.

Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

Оценка рыночной стоимости земельного участка проводится на основе комплексного применения трех подходов: затратного, сравнительного и доходного.

В дальнейших расчетах Оценщик руководствовался методологией оценки земельных участков согласно Распоряжения Минимущества России от 31.07.2002 № 2314-р., Распоряжения Минимущества России от 10.04.2003 № 1102-р и Распоряжения Минимущества России от 6 марта 2002 г. № 568-р. Краткое описание методов оценки земельных участков приведено ниже.

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

Далее приведено содержание перечисленных методов применительно к оценке рыночной стоимости земельных участков, занятых зданиями, строениями, сооружениями или предназначенных для их размещения, а также особенности оценки рыночной стоимости земель сельскохозяйственного назначения.

В случае использования иных методов в отчете об оценке целесообразно раскрыть их содержание и обосновать использование.

Метод сравнения продаж

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

- местоположение и окружение;
- целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц на земельный участок;
- физические характеристики (рельеф, площадь, конфигурация и др.);
- транспортная доступность;
- инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т.п.);
- К характеристикам сделок с земельными участками, в том числе, относятся:
- условия финансирования сделок с земельными участками (соотношение собственных и заемных средств, условия предоставления заемных средств);
- условия платежа при совершении сделок с земельными участками (платеж денежными средствами, расчет векселями, взаимозачеты, бартер и т.п.);

- обстоятельства совершения сделки с земельными участками (был ли земельный участок представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, аффилированность покупателя и продавца, продажа в условиях банкротства и т.п.);
- изменение цен на земельные участки за период с даты заключения сделки с аналогом до даты проведения оценки.

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

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

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

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

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

Метод выделения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый

земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);

- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

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

При определении суммы затрат на создание улучшений земельного участка следует учитывать прибыль инвестора - величину наиболее вероятного вознаграждения за инвестирование капитала в создание улучшений. Прибыль инвестора может рассчитываться как разность между ценой продажи и затратами на создание аналогичных объектов. Прибыль инвестора также может быть рассчитана как отдача на капитал при его наиболее вероятном аналогичном по уровню рисков инвестировании.

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

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

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

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

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

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

Метод распределения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);
- наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости;
- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

Метод капитализации земельной ренты

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

Основными способами определения коэффициента капитализации являются:

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

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

Метод остатка

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

- расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;
- расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости путем капитализации чистого операционного дохода за определенный период времени;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости стоимости воспроизводства или замещения улучшений.

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

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

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

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

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

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

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

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

Метод предполагаемого использования

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

Таблица 5.1.- Описание подходов и методов к оценке

Подход к оценке	Метод оценки	Условие применения метода	Возможность применения
Затратный подход	Метод остатка	возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход. Наличие проектной документации с описанием конструктивных элементов улучшений, планируемых к возведению на оцениваемом участке	Не применим Документации с описанием конструктивных элементов улучшений, планируемых к возведению на оцениваемом участке, не предоставлена
	Метод выделения	наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса); Наличие проектной документации с описанием конструктивных элементов улучшений, планируемых к возведению на оцениваемом участке	Не применим Документации с описанием конструктивных элементов улучшений, планируемых к возведению на оцениваемом участке, не предоставлена
Сравнительный подход	Метод сравнения продаж	соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию	Применим выявлено достаточное количество предложений для расчета рыночной стоимости земельного участка
	Метод выделения	наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса); Наличие проектной документации с описанием конструктивных элементов улучшений, планируемых к возведению на оцениваемом участке	Не применим Документации с описанием конструктивных элементов улучшений, планируемых к возведению на оцениваемом участке, не предоставлена
	Метод распределения	наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса); наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости; соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию	Не применим Документации с описанием конструктивных элементов улучшений, планируемых к возведению на оцениваемом участке, не предоставлена

Подход к оценке	Метод оценки	Условие применения метода	Возможность применения
Доходный подход	Метод капитализации дохода (земельной ренты)	возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка	Не применим Отсутствие прозрачности определения годового дохода от владения земельным участком и капитализации земель в
	Метод остатка	возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход. Наличие проектной документации с описанием конструктивных элементов улучшений, планируемых к возведению на оцениваемом участке	Не применим Документации с описанием конструктивных элементов улучшений, планируемых к возведению на оцениваемом участке, не предоставлена
	Метод предполагаемого использования	возможность использования земельного участка способом, приносящим доход.	Не применим Не выявлено достаточное количество предложений, позволяющих спрогнозировать доход от использования земельного участка

Источник информации: основных ценообразующих факторов

5.3 РАСЧЁТ СТОИМОСТИ ИМУЩЕСТВЕННОГО ПРАВА НА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА МЕТОДОМ СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ

Метод оценки рыночной стоимости объекта оценки, основанный на анализе рыночных цен сделок или предложений по продаже или аренде объектов, сопоставимых с оцениваемым, - аналогов, имевших место на рынке оцениваемого объекта до даты оценки.

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

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

Метод сравнения продаж базируется на принципе «спроса и предложения», в соответствии с которым цена на объект недвижимости определяется в результате взаимодействия спроса и предложения на объект в данном месте, в данное время и на данном рынке.

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

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

- где:
- V_{PC} - рыночная стоимость объекта оценка на основе метода рыночных сравнений;
 - K - количество аналогов
 - V_{PCi} - рыночная стоимость объекта оценка с использованием информации о цене i -го объекта-аналога;
 - α_i - вклад i -го объекта-аналога в стоимость объекта оценки.

Сумма вкладов равна единице

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

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

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

- где: P_i - цена i -го объекта-аналога;
 N - количество ценообразующих факторов;
 D_{Pij} - значение корректировки цены i -го объекта-аналога по j -тому ценообразующему фактору в денежном выражении.

5.3.1 ВЫБОР ОСНОВНЫХ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ПАРАМЕТРОВ

Поскольку общее число ценообразующих факторов для любого объекта недвижимости весьма велико для упрощения процедур анализа ценообразующие факторы группируются в основные и базовые элементы сравнения. Базовые элементы сравнения разбивают на подклассы, которые уточняют анализируемый элемент сравнения.

В таблице приведен перечень таких элементов сравнения, рекомендуемых к использованию в анализе при оценке земельного участка.

Таблица 5.1.- Элементы сравнения, учитываемые при корректировке цен

Элементы сравнения
1. Качество прав
1.1. Обременение
1.2. Качество передаваемых прав
2. Условия финансирования
3. Особые условия
4. Условия рынка
4.1. Изменение цен во времени
4.2. Отличие цены предложения от цены сделки
5. Местоположение
5.1 Местоположение
5.2 Расположение относительно основных транспортных магистралей
5.3 Удобство подъезда
6. Физические характеристики
6.1 Площадь земельного участка
6.2. Наличие строений
6.3 Группа видов разрешенного использования
6.4 Топография, форма участка
7. Экономические характеристики
7.1. Соответствие объекта принципу НЭИ
8. Дополнительные характеристики
8.1. Наличие газоснабжения
8.2. Наличие электроснабжения

Элементы сравнения
8.3. Наличие водоснабжения. канализации
8.4. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью

Источник информации: <http://subschet.ru/subschet.nsf/93eb7fcbabe0364dc32571d70009908d/1e35782590804fd1c3257232006dd08d!OpenDocument>

Последовательность внесения корректировок осуществляется следующим образом:

- корректировки с первого по четвертый элемент сравнения осуществляются всегда в указанной очередности, после каждой корректировки цена продажи объекта-аналога пересчитывается заново (до перехода к последующим корректировкам);
- последующие (после четвертого элемента сравнения) корректировки могут быть выполнены в любом порядке, после каждой корректировки цена продажи объекта-аналога заново не пересчитывается.

5.3.2 ВЫБОР АНАЛОГОВ

Данные, идентифицирующие ценообразующие факторы объектов-аналогов, получены в результате проведенных телефонных переговоров с сотрудниками риэлтерских компаний, отраженных в следующей таблице.

Таблица 5.2- Характеристики объектов-аналогов

Элементы сравнения	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
источник информации	http://realty.dmir.ru/sale/uchastok-domninskie-dvory-148582728/	https://www.avito.ru/zaooskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_6_ga_snt_dnp_591080053	https://www.avito.ru/zaooskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_43.8_ga_snt_dnp_238315557	http://realty.dmir.ru/sale/uchastok-karpishcevo-114618909/
Адрес расположения объекта	Тульская область, Заокский район, д. Домнинские Дворы	Тульская область, Заокский район, в районе деревни Искань	Тульская область, Заокский район, д. Александровка	Тульская область, Заокский район, д. Карпищево
Цена продажи (предложения), руб.	6 580 000	3 600 000	35 000 000	1 050 000
Общая площадь, кв. м	94 000,00	60 000,00	438 000,00	19 000,00
Цена для объектов-аналогов	70	60	80	55
1. Качество прав				
1.1. Обременение	обременения не зарегистрированы	обременения не зарегистрированы	обременения не зарегистрированы	обременения не зарегистрированы
1.2. Качество прав на земельный участок	собственник передает покупателю право собственности	собственник передает покупателю право собственности	собственник передает покупателю право собственности	собственник передает покупателю право собственности
2. Условия финансирования	За счет собственных средств, безналичный платеж, без рассрочки оплаты	За счет собственных средств, безналичный платеж, без рассрочки оплаты	За счет собственных средств, безналичный платеж, без рассрочки оплаты	За счет собственных средств, безналичный платеж, без рассрочки оплаты
3. Особые условия	Особые условия продажи не	Особые условия продажи не	Особые условия продажи не	Особые условия продажи не

Элементы сравнения	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
	зарегистрированы	зарегистрированы	зарегистрированы	зарегистрированы
4. Условия рынка				
4.1. Изменение цен во времени	2017, февраль	2017, февраль	2017, февраль	2017, февраль
4.2. Отличие цены предложения от цены сделки	уторговывание предусмотрено	уторговывание предусмотрено	уторговывание предусмотрено	уторговывание предусмотрено
5. Местоположение				
5.1. Местоположение	Тульская область, Заокский район, д. Домнинские Дворы	Тульская область, Заокский район, в районе деревни Искань	Тульская область, Заокский район, д. Александровка	Тульская область, Заокский район, д. Карпищево
5.2. Расположение относительно основных транспортных магистралей	Хорошая транспортная доступность	Хорошая транспортная доступность	Хорошая транспортная доступность	Хорошая транспортная доступность
5.3. Удобство подъезда	Грунтовая дорога	Грунтовая дорога	Грунтовая дорога	Грунтовая дорога
6. Физические характеристики				
6.1. Общая площадь, кв.м	94 000,00	60 000,00	438 000,00	19 000,00
6.2. Наличие строений на земельном участке	Нет	Нет	Нет	Нет
6.3. Группа вида разрешенного использования	сельскохозяйственная	сельскохозяйственная	сельскохозяйственная	сельскохозяйственная
6.4. Топография, форма участка	Дополнительные затраты на подготовку площадки не требуются. Земельный участок расчищен и спланирован.	Дополнительные затраты на подготовку площадки не требуются. Земельный участок расчищен и спланирован.	Дополнительные затраты на подготовку площадки не требуются. Земельный участок расчищен и спланирован.	Дополнительные затраты на подготовку площадки не требуются. Земельный участок расчищен и спланирован.
7. Экономические характеристики				
7.1. Текущее использование	Соответствует принципу НЭИ	Соответствует принципу НЭИ	Соответствует принципу НЭИ	Соответствует принципу НЭИ
8. Дополнительные характеристики				
8.1. Наличие газоснабжения	Нет	Нет	Нет	Нет
8.2. Наличие электроснабжения	Нет	Нет	Нет	Нет
8.3. Наличие водоснабжения	Нет	Нет	Нет	Нет
8.4. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Не имеется	Не имеется	Не имеется	Не имеется

Источники: экраны источников информации, использованной в настоящем Отчете, представлены в Приложении к данному Отчету.

5.3.3 ВЫБОР ЕДИНИЦЫ СРАВНЕНИЯ

При проведении сравнительного анализа объекта оценки и каждого объекта-аналога в качестве единицы сравнения Оценщик счел целесообразным выбрать цену за 1 кв. м общей площади земельного участка.

5.3.4 ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Оцениваемые земельные участки имеют схожие характеристики и расположены в деревнях и поселках Заокского района Тульской области с незначительной численностью населения.

На основании этого, при определении рыночной стоимости объектов оценки был применен удельный показатель рыночной стоимости (руб./кв. м).

Расчет рыночной стоимости Объекта оценки в рамках сравнительного подхода приведен в следующей таблице:

Таблица 5.3 Расчет удельного показателя рыночной стоимости

Элементы сравнения	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект оценки
источник информации	http://realty.dmir.ru/sale/uchastok-domninskie-dvory-148582728/	https://www.avito.ru/zaokskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_6_ga_snt_dnp_5910800_53	https://www.avito.ru/zaokskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_43.8_ga_snt_dnp_2383_15557	http://realty.dmir.ru/sale/uchastok-karpishcevo-114618909/	
Адрес расположения объекта	Тульская область, Заокский район, д. Домнинские Дворы	Тульская область, Заокский район, в районе деревни Искань	Тульская область, Заокский район, д. Александровка	Тульская область, Заокский район, д. Карпищево	Тульская область, Заокский район
Цена продажи (предложения), руб.	6 580 000	3 600 000	35 000 000	1 050 000	
Общая площадь, кв. м	94 000,00	60 000,00	438 000,00	19 000,00	205000-1464000
Цена для объектов-аналогов	70	60	80	55	
1. Качество прав					
<i>1.1. Обременение</i>	обременения не зарегистрированы	обременения не зарегистрированы	обременения не зарегистрированы	обременения не зарегистрированы	
<u>Корректировка, %</u>	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	
Скорректированная цена, руб/кв. м	70	60	80	55	
<i>1.2. Качество прав на земельный участок</i>	собственник передает покупателю право собственности	собственник передает покупателю право собственности	собственник передает покупателю право собственности	собственник передает покупателю право собственности	собственник передает покупателю право собственности
<u>Корректировка, %</u>	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	
Скорректированная цена, руб/кв. м	70	60	80	55	

Элементы сравнения	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект оценки
<u>2. Условия финансирования</u>	За счет собственных средств, безналичный платеж, без рассрочки оплаты	За счет собственных средств, безналичный платеж, без рассрочки оплаты	За счет собственных средств, безналичный платеж, без рассрочки оплаты	За счет собственных средств, безналичный платеж, без рассрочки оплаты	
<u>Корректировка, %</u>	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	
<i>Скорректированная цена, руб/кв. м</i>	70	60	80	55	
<u>3. Особые условия</u>	Особые условия продажи не зарегистрированы	Особые условия продажи не зарегистрированы	Особые условия продажи не зарегистрированы	Особые условия продажи не зарегистрированы	Особые условия продажи не зарегистрированы
<u>Корректировка, %</u>	0%	0%	0%	0%	
<i>Скорректированная цена, руб/кв. м</i>	70	60	80	55	
<u>4. Условия рынка</u>					
<i>4.1. Изменение цен во времени</i>	2017, февраль	2017, февраль	2017, февраль	2017, февраль	2017, февраль
<u>Корректировка, %</u>	0%	0%	0%	0%	
<i>Скорректированная цена, руб/кв. м</i>	70	60	80	55	
<i>4.2. Отличие цены предложения от цены сделки</i>	уторговывание предусмотрено	уторговывание предусмотрено	уторговывание предусмотрено	уторговывание предусмотрено	Уторговывания невозможно (условно)
<u>Корректировка, %</u>	-23,10%	-23,10%	-23,10%	-23,10%	
<i>Скорректированная цена, руб/кв. м</i>	54	46	61	42	
<u>5. Местоположение</u>					

Элементы сравнения	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект оценки
<i>5.1. Местоположение</i>	Тульская область, Заокский район, д. Домнинские Дворы	Тульская область, Заокский район, в районе деревни Искань	Тульская область, Заокский район, д. Александровка	Тульская область, Заокский район, д. Карпищево	Тульская область, Заокский район
Корректировка. %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	
<i>5.2 Расположение относительно основных транспортных магистралей</i>	Хорошая транспортная доступность. Пропускная способность трассы хорошая.	Хорошая транспортная доступность. Пропускная способность трассы хорошая.	Хорошая транспортная доступность. Пропускная способность трассы хорошая.	Хорошая транспортная доступность. Пропускная способность трассы хорошая.	Хорошая транспортная доступность. Пропускная способность трассы хорошая.
Корректировка	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	
<i>5.3. Удобство подъезда</i>	Грунтовая дорога	Грунтовая дорога	Грунтовая дорога	Грунтовая дорога	Грунтовая дорога
Корректировка. %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	
<u>6. Физические характеристики</u>					
<i>6.1. Общая площадь, кв.м</i>	94 000	60 000	438 000	19 000	205000-1464000
Корректировка	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	
<i>6.2. Наличие строений на земельном участке</i>	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	
<i>6.3. Группа вида разрешенного использования</i>	сельскохозяйственная	сельскохозяйственная	сельскохозяйственная	сельскохозяйственная	сельскохозяйственная
Корректировка	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	

Элементы сравнения	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект оценки
<i>6.4.Топография, форма участка</i>	Дополнительные затраты на подготовку площадки не требуются. Земельный участок расчищен и спланирован.	Дополнительные затраты на подготовку площадки не требуются. Земельный участок расчищен и спланирован.	Дополнительные затраты на подготовку площадки не требуются. Земельный участок расчищен и спланирован.	Дополнительные затраты на подготовку площадки не требуются. Земельный участок расчищен и спланирован.	Дополнительные затраты на подготовку площадки не требуются. Земельный участок расчищен и спланирован.
Корректировка	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	
<u>7. Экономические характеристики</u>					
<i>7.1. Текущее использование</i>	Соответствует принципу НЭИ	Соответствует принципу НЭИ	Соответствует принципу НЭИ	Соответствует принципу НЭИ	Соответствует принципу НЭИ
<u>Корректировка, %</u>	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	
<u>8. Дополнительные характеристики</u>					
<i>8.1.Наличие газоснабжения</i>	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
<i>Корректировка, %</i>	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	
<i>8.2.Наличие электроснабжения</i>	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
<i>Корректировка, %</i>	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	
<i>8.3.Наличие водоснабжения</i>	Нет	Нет	Нет	Нет	нет
<i>Корректировка, %</i>	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
<i>8.4. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью</i>	Не имеется	Не имеется	Не имеется	Не имеется	Не имеется
<i>Корректировка, %</i>	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	

Элементы сравнения	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект оценки
Выводы					
Общая чистая коррекция, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	
<i>Скорректированная цена, руб/кв. м</i>	54	46	61	42	
Общая валовая коррекция, %	23,10%	23,10%	23,10%	23,10%	
Коэффициенты весомости	0,2500	0,2500	0,2500	0,2500	
Коэффициент вариации	Величина коэффициента вариации до 33%			16,53%	
Рыночная стоимость на основе сравнительного подхода с учетом округления. руб/кв. м					51,00

Источник: расчет Оценщика

5.3.5 ОПРЕДЕЛЕНИЕ ПОПРАВОК

Обременение прав пользования и владения:

Обременения прав пользования и владения отсутствуют, следовательно, величина корректировки по данному элементу сравнения может быть принята равной 0%, как в процентном, так и в абсолютном выражении.

Качество прав пользования и владения объектом

По данному фактору Объект оценки и объекты аналоги не имеют различий, все объекты аналоги, как и объект оценки передаются на праве собственности. На основании этого введение поправки не требуется.

Условия финансирования

Данная корректировка отражает изменение рыночной стоимости за объект оценки в зависимости от условий финансирования сделки. Условия финансирования сделки с объектом оценки и с объектами-аналогами типичны для данного сектора рынка - за счет собственных средств; безналичный платеж; без рассрочки оплаты. Величина корректировки равна 0%.

Особые условия

Особые условия - данная корректировка отражает изменение рыночной стоимости за объект оценки в зависимости от дополнительных (нетипичных) условий сделки с объектами-аналогами. Объект оценки и объекты-аналоги присутствуют на открытом рынке, условия совершения сделок – публичная оферта – величина корректировки равна 0%.

Изменение цен во времени

Данная корректировка отражает изменение рыночной стоимости за объект оценки в зависимости от даты предложения объектов-аналогов и срока экспозиции на рынке коммерческой недвижимости.

Корректировка на изменение цен во времени выполняется в случае, если со времени продажи объекта-аналога прошло более одного месяца при условии изменения цен на рынке недвижимости. На основании этого величина корректировки равна 0%.

Отличие цены предложения от цены сделки

Величина поправки определялась на основании данных Справочника оценщика недвижимости-2016 Лейфер Л.А. Том 3 земельные участки.

Рисунок 7.1. Корректировка на снижение цены в процессе торгов

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

Таблица 79

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

Источник: справочник оценщика недвижимости Лейфера Л.А., том 3, стр.292

Согласно данным справочника скидка на торг, к которому относятся оцениваемые объекты, составляет 23,1%.

Поправка на местоположение

По данному фактору сравнения Объект оценки и аналоги не имеют различия, так как расположены в деревнях и поселках Заокского района Тульской области с незначительной численностью населения.

На основании этого оценщик пришел к выводу, что введение поправки не требуется.

Расположение относительно основных транспортных магистралей

По данному фактору сравнения Объект оценки и аналоги не имеют различия, так как объект оценки и аналоги все объекты имеют хорошую транспортную доступность. На основании этого оценщик пришел к выводу, что введение поправки не требуется.

Удобство подъезда

По данному фактору сравнения Объект оценки и аналоги не имеют различий в связи с наличием асфальта в качестве подъезда. На основании этого оценщик пришел к выводу, что введение поправки не требуется.

Поправка на площадь земельного участка

По данному фактору сравнения Объект оценки и аналоги имеют различия. Корректировка на различия в площади не вводилась на том основании, что все оцениваемые участки могут быть разделены на сегменты той площади, которая является наиболее востребованной на рынке. В этой связи, корректировка на различия в площади не проводилась.

Наличие строений на земельном участке

По данному фактору сравнения Объекты аналоги не имеют различий, все земельные участки не застроены. На основании этого оценщик пришел к выводу, что введение поправки не требуется.

Группа вида разрешенного использования

По данному фактору сравнения Объекты аналоги и объект оценки не имеют различий. В соответствии с Приказом Минэкономразвития России № 540 от 01.09.2014 утвержден Классификатор видов разрешенного использования земельных участков. В соответствии с разрешенным использованием земельных участков, объект оценки и аналоги относятся к землям сельскохозяйственного назначения.

На основании этого Оценщик пришел к выводу, что введение поправки не требуется.

Топография, форма участка

По данному фактору сравнения Объект оценки и аналоги не имеют различий. Объект-оценки, как и участки объектов аналогов, правильной формы. Дополнительные затраты на подготовку площадки не требуются. Земельный участок расчищен и спланирован. На основании этого оценщик пришел к выводу, что введение поправки не требуется.

Текущее использование

Вариант использования, обеспечивающий максимальную доходность из всех физически и законодательно возможных вариантов, при соответствующем уровне ассоциированных рисков является наиболее эффективным использованием имеющихся улучшений. По данному фактору сравнения Объект оценки и аналоги не имеют различий. В данном случае корректировка не требуется.

Доступные инженерные коммуникации

По данному фактору сравнения Объект оценки и аналоги не имеют различия в связи с отсутствием коммуникаций на земельных участках. На основании этого корректировка не требуется.

Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью

По данному фактору сравнения Объект оценки и аналоги не имеют различий. Недвижимое имущество, не связанное с недвижимостью, отсутствует. На основании этого оценщик пришел к выводу, что введение поправки не требуется.

5.3.6 ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

Рыночная стоимость, полученная на основе применения сравнительного подхода, округленно составляет:

Таблица 5.4. Рыночная стоимость, определенная в рамках сравнительного подхода

Объект оценки	Площадь, кв. м	Удельный показатель рыночной стоимости, руб./ кв. м	Рыночная стоимость округленно (НДС не облагается) ⁴ , руб.
Земельный участок, площадью 1 474 000 кв. м, кадастровый номер 71:09:020401:0127, расположенный по адресу: Тульская область, Заокский район, 1500 метров севернее д. ЩеблOVO	1 474 000	51	75 174 000
Земельный участок, площадью 335 000 кв. м, кадастровый номер 71:09:020401:0226, расположенный по адресу: Тульская область, Заокский район, 2100 метров северо-восточнее д. ЩеблOVO	335 000		17 085 000
Земельный участок, площадью 205 000 кв. м, кадастровый номер 71:09:020201:0316, расположенный по адресу: Тульская область, Заокский район, 200 метров северо-восточнее д. Болотово	205 000		10 455 000
Итого			102 714 000

Источник: расчеты оценщика

⁴Согласно Налоговому кодексу Российской Федерации (НК РФ), Часть 2, ГЛ. 21, ст. 146, п. 2 операции по реализации земельных участков (долей в них) не облагаются НДС

6 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

Согласно п. 8и федерального стандарта оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО № 3) Отчет об оценке должен содержать раздел «Согласование результатов».

В разделе согласования результатов должно быть приведено согласование результатов расчетов, полученных с применением различных подходов.

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

Задача согласования заключается в сведении различных результатов в единую интегрированную оценку стоимости имущества. При согласовании результатов оценки стоимости с учётом вклада каждого из них, вероятность получения более точного и объективного значения стоимости объекта значительно возрастает.

Для выведения итоговой величины стоимости на основе трех результатов оценки недвижимости используются различные способы определения весовых коэффициентов, необходимых для выведения стоимости на основе формулы средневзвешенной величины. Помимо методов математического и субъективного взвешивания, описанных в монографиях Ш. Пратта, также используются метод экспертной квалиметрии, вероятностный подход и метод анализа иерархий (МАИ).

Метод экспертной квалиметрии основан на количественной оценке такого качественного показателя, как надежность отдельных результатов, полученных тремя подходами — доходным, затратным и сравнительным. Основанием для определения степени надежности каждого подхода являются:

- достоверность исходной информации, использовавшейся при проведении расчетов каждым методом;
- количество и характер допущений (явных и неявных), используемых оценщиком, которые могут оказаться несоответствующими реальности (например, при прогнозировании будущих доходов или будущих затрат, при определении ставки дисконта методом кумулятивного построения).

Предложенные методы согласования результатов оценки носят эвристический характер, т.е. не имеют строгого научного доказательства. Однако данные методы нашли широкое практическое применение в оценочной деятельности из-за своей простоты и наглядности.

Популярным методом, используемым при согласовании результатов оценки, является Метод анализа иерархий (МАИ), опирающийся на многокритериальное описание проблемы,

который был предложен и детально описан Саати Т. в своей работе «Принятие решений: метод анализа иерархий».

В связи с обоснованным отказом Оценщика от применения доходного и затратного подходов, Оценщиком был применен только сравнительный подход. На основании применения одного подхода, данному подходу присвоен коэффициент весомости в размере 1,0 (100%).

Таблица 6.1. Результаты расчета рыночной стоимости недвижимого имущества

Объект оценки	Наименование показателя	Стоимость в рамках подхода округленно, (НДС не облагается) ⁵ , RUB	Коэффициент весомости	средняя взвешенная величина (НДС не облагается) ⁶ , RUB
Земельный участок, площадью 1 474 000 кв. м, кадастровый номер 71:09:020401:0127, расположенный по адресу: Тульская область, Заокский район, 1500 метров севернее д. ЩеблOVO;	рыночная стоимость Объекта оценки, определенная в рамках доходного подхода	Не применялся	Не применялся	Не применялся
Земельный участок, площадью 335 000 кв. м, кадастровый номер 71:09:020401:0226 расположенный по адресу: Тульская область, Заокский район, 2100 метров северо-восточнее д. ЩеблOVO;	рыночная стоимость Объекта оценки, определенная в рамках затратного подхода	Не применялся	Не применялся	Не применялся
Земельный участок, площадью 205 000 кв. м, кадастровый номер 71:09:020201:0316 расположенный по адресу: Тульская область, Заокский район, 200 метров северо-восточнее д. Болотово	рыночная стоимость Объекта оценки, определенная в рамках сравнительного подхода	102 714 000	1,0000	102 714 000
Итого			1, 0000	102 714 000

Источник: расчеты, произведенные Оценщиком

⁵Согласно Налоговому кодексу Российской Федерации (НК РФ), Часть 2, ГЛ. 21, ст. 146, п. 2 операции по реализации земельных участков (долей в них) не облагаются НДС

⁶Согласно Налоговому кодексу Российской Федерации (НК РФ), Часть 2, ГЛ. 21, ст. 146, п. 2 операции по реализации земельных участков (долей в них) не облагаются НДС

Итоговое значение величины рыночной стоимости округленно (НДС не облагается) составит:

Таблица 6.2- Итоговое значение рыночной стоимости

Объект оценки	Рыночная стоимость (НДС не облагается)⁷, руб.
Земельный участок, площадью 1 474 000 кв. м, кадастровый номер 71:09:020401:0127, расположенный по адресу: Тульская область, Заокский район, 1500 метров севернее д. ЩеблOVO	75 174 000
Земельный участок, площадью 335 000 кв. м, кадастровый номер 71:09:020401:0226, расположенный по адресу: Тульская область, Заокский район, 2100 метров северо-восточнее д. ЩеблOVO	17 085 000
Земельный участок, площадью 205 000 кв. м, кадастровый номер 71:09:020201:0316, расположенный по адресу: Тульская область, Заокский район, 200 метров северо-восточнее д. Болотово	10 455 000
ИТОГО	102 714 000

Источник: расчёты, произведённые Оценщиком

⁷Согласно Налоговому кодексу Российской Федерации (НК РФ), Часть 2, ГЛ. 21, ст. 146, п. 2 операции по реализации земельных участков (долей в них) не облагаются НДС

ЗАЯВЛЕНИЕ О КАЧЕСТВЕ ОЦЕНКИ

Мы, нижеподписавшиеся, данным удостоверяем, что в соответствии с имеющимися у нас данными:

- Изложенные в данном отчете факты правильны и соответствуют действительности;
- Произведенный анализ, высказанные мнения и полученные выводы действительны исключительно в пределах, оговоренных в данном отчете допущений и ограничивающих условий и являются нашими персональными, непредвзятыми профессиональным анализом, мнениями и выводами;
- Заказчик ознакомлен с требованиями законодательства РФ об оценочной деятельности, в том числе с порядком регулирования оценочной деятельности, обязанностями Оценщиков, требованиями к договору об оценке и к отчёту об оценке, а также стандартами оценки, получил все разъяснения относительно целей оценки, своих прав, ознакомлен со значением используемых терминов;
- Оценщики не имеют ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в объекте собственности, являющегося предметом данного отчета, мы также не имеем личной заинтересованности и предубеждения в отношении вовлеченных сторон;
- Наше вознаграждение ни в коей степени не связано с объявлением заранее определенной стоимости в пользу клиента или достижением заранее оговоренного результата;
- Задание на оценку не основывалось на требовании определения минимального, максимального или заранее оговоренного результата;
- Анализ, мнения и выводы были получены, а данный отчет составлен на основании Стандартов оценки, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности и требований Федерального законодательства об оценочной деятельности (в редакции, действующей на дату составления отчета);
- Статус Оценщика определяется как независимый оценщик, т.е. внешний оценщик, который дополнительно не имел к объекту оценки отношений, подразумевающих оплату услуг, за исключением оплаты услуг по оценке;
- Образование Оценщиков соответствует необходимым требованиям.
- Оценщики имеют опыт оценки аналогичного имущества и знает район его нахождения.
- Никто кроме лиц, указанных в отчете, не обеспечивал профессиональной помощи в подготовке отчета.
- Результат оценки признается действительным на дату оценки.

А.Н. Звягин
Заместитель генерального директора
по оценочной деятельности
ООО «Консалтбюро Финанс»

А.Н. Звягин
Оценщик
ООО «Консалтбюро Финанс»

ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ

Под оценочной деятельностью понимается профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости *(согласно ФЗ от 29 июля 1998 года №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», статья 3).*

Субъектами оценочной деятельности признаются физические лица, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» *(согласно ФЗ от 29 июля 1998 года №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», статья 4).*

Профессиональное суждение оценщика – основанное на требованиях законодательства РФ, положениях кодекса профессиональной и деловой этики, национальных (федеральных) и международных стандартов оценки, правил оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, аргументированное и подтвержденное соответствующими исследованиями заключение о стоимости объекта оценки или иной расчетной величины, выраженное в письменной форме в отчете об оценке.

Целью оценки является определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку *(согласно Федеральному стандарту оценки №2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», пункт 3).*

Отчет об оценке – документ, составленный в письменном виде в соответствии с требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и национальных (федеральных) стандартов оценки, содержащий итоговое или предварительное значение стоимости объекта оценки.

К объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте *(согласно Федеральному стандарту оценки №1 «Общие понятия*

Датой оценки (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки *(согласно Федеральному стандарту оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», пункт 8).*

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией *(согласно Федеральному стандарту оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», пункт 7).*

Методом оценки является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке (согласно Федеральному стандарту оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», пункт 7).

Доходный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки (согласно Федеральному стандарту оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», пункт 13).

Сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах (согласно Федеральному стандарту оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», пункт 14).

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний (согласно Федеральному стандарту оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», пункт 15).

Объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость (согласно Федеральному стандарту оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», пункт 14).

При определении наиболее эффективного использования объекта оценки определяется использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей (согласно Федеральному стандарту оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», пункт 10).

Срок экспозиции объекта оценки рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним (согласно Федеральному стандарту оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», пункт 12).

К **недвижимым вещам** (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания,

сооружения, объекты незавершенного строительства (согласно ГК РФ, Часть 1, статья 130, пункт 1).

Вещи, не относящиеся к недвижимости, включая деньги и ценные бумаги, признаются движимым имуществом. Регистрация прав на движимые вещи не требуется, кроме случаев, указанных в законе (согласно ГК РФ, Часть 1, статья 130, пункт 2).

Затраты на замещение (полная стоимость замещения - COR) – затраты на создание фактической копии существующего объекта с использованием тоже проекта и похожих строительных материалов.

В тех случаях, когда данные о полной стоимости восстановления недоступны из-за технологических и/или конструктивных изменений, в оценочном исследовании используется полная стоимость замещения основных средств.

Затраты на воспроизводство (полная стоимость восстановления - CRN) – затраты, выраженные в текущих ценах на создание/приобретение нового аналогичного объекта с наиболее близкой к оцениваемому объекту эквивалентной полезностью.

Полная стоимость восстановления/замещения включает (при наличии) по каждой оцениваемой позиции цену приобретения, затраты на транспортировку, таможенные пошлины, государственные сборы, инжиниринг и проектирование, затраты на строительство включая подготовку площадки и фундамента, установку, монтаж, наладку.

При определении полной стоимости восстановления/замещения не учитывается необходимость соответствия замещаемого имущества строительным нормам, правилам и требованиям органов надзора и иные правовые ограничения, стоимость демонтажа и очистки территории.

Действительная денежная стоимость (ACV) - это стоимость основных средств, основанная на полной стоимости восстановления или полной стоимости замещения с учетом поправки на износ (согласно приведенным выше определениям). Для целей настоящей оценки величина действительной денежной стоимости (ACV) основных средств будет приниматься равной величине полной стоимости за вычетом физического износа.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

НОРМАТИВНЫЕ ДОКУМЕНТЫ

1. Федеральный закон Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля .1998 г., №135-ФЗ (в редакции от 22.07.2010 №167-ФЗ);
2. Федеральный закон Российской Федерации «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 27 июля 2006 г. № 157-ФЗ (в редакции от 01.07 2011 №169-ФЗ);
3. Федеральный закон «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации по вопросам оценочной деятельности» от 13.07.2007 г. №129-ФЗ;
4. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1) (утвержден приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 297);
5. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2) (утвержден приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 298);
6. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 299);
7. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО № 7) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014 г. № 611);
8. Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9) (утвержден (Минэкономразвития России от 1 июня 2015 г. № 327);
9. Стандарты и правила оценочной деятельности Некоммерческого партнерства «Сообщество специалистов-оценщиков «СМАО» («Оценка недвижимости», утвержден 15 августа 2008 г. согласно Протоколу №78; «Правила деловой и профессиональной этики», утверждены 18 июля 2008 г. согласно Протоколу №74).
10. Международные стандарты оценки МСО 2011 Международного совета по стандартам оценки (МССО);
11. Европейские стандарты оценки ЕСО 2012 и последующие публикации Европейской группы ассоциации оценщиков (ЕГАО).

СПРАВОЧНАЯ ЛИТЕРАТУРА

1. Разъяснение по вопросам оценки недвижимости при использовании сборников укрупненных показателей восстановительной стоимости. — М.: РУТИ, 1995.
2. Правила оценки физического износа жилых зданий — ВСН 53—86 (р), Госгражданстрой, М., 1990 г.
3. Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости “RWAY” выпускаемый совместно с Москомземом при участии Комитета по собственности, приватизации и хозяйственной деятельности Государственной Думы РФ;
4. Internet-ресурсы (www.izrukvruki.ru, <http://irr.ru>, <http://www.avito.ru>, www.appriser.ru, www.rway.ru и др.).

МЕТОДИЧЕСКАЯ ЛИТЕРАТУРА

1. Грибовский С.В. Оценка доходной недвижимости. – СПб.: ПИТЕР, 2001. – 336 с.
2. Оценка объектов недвижимости: теоретические и практические аспекты / Под ред. В.В. Григорьева. - М.: ИНФРА-М, 1997. Учебное пособие. Одобрено и рекомендовано к изданию учебно-методическим советом Госкомимущества РФ.
3. Оценка недвижимости: Учебник/ Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой – М.: Финансы и статистика, 2002.
4. Оценка рыночной стоимости недвижимости: Учеб. И практ. Пособие/Под ред. В.Н. Зарубина, В.М. Рутгайзера. – М.: Дело, 1998.
5. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. СПб.: СПбГТУ, 1997. – 442 с.
6. Фридман Д., Ордуей Н Анализ и оценка приносящей доход недвижимости: Пер. с англ. – М.: Дело Лтд, 1995. – 461 с.
7. Харисон Генри С. Оценка недвижимости: Пер. с англ. – М.: РИО Мособлупрполиграфиздата, 1994. – 231 с.

ПРИЛОЖЕНИЯ

Приложение А

КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Некоммерческое партнерство "Сообщество специалистов-оценщиков «СМАО»

 Некоммерческое партнерство
"Сообщество специалистов-оценщиков «СМАО»
№ 0001 от 28 июня 2007 г. в едином государственном
реестре саморегулируемых организаций оценщиков

СВИДЕТЕЛЬСТВО

настоящим подтверждается, что

Звягин Александр Николаевич

**является членом некоммерческого партнерства
«Сообщество специалистов-оценщиков «СМАО»**

регистрационный номер **3660**
дата включения в реестр **02 октября 2013**

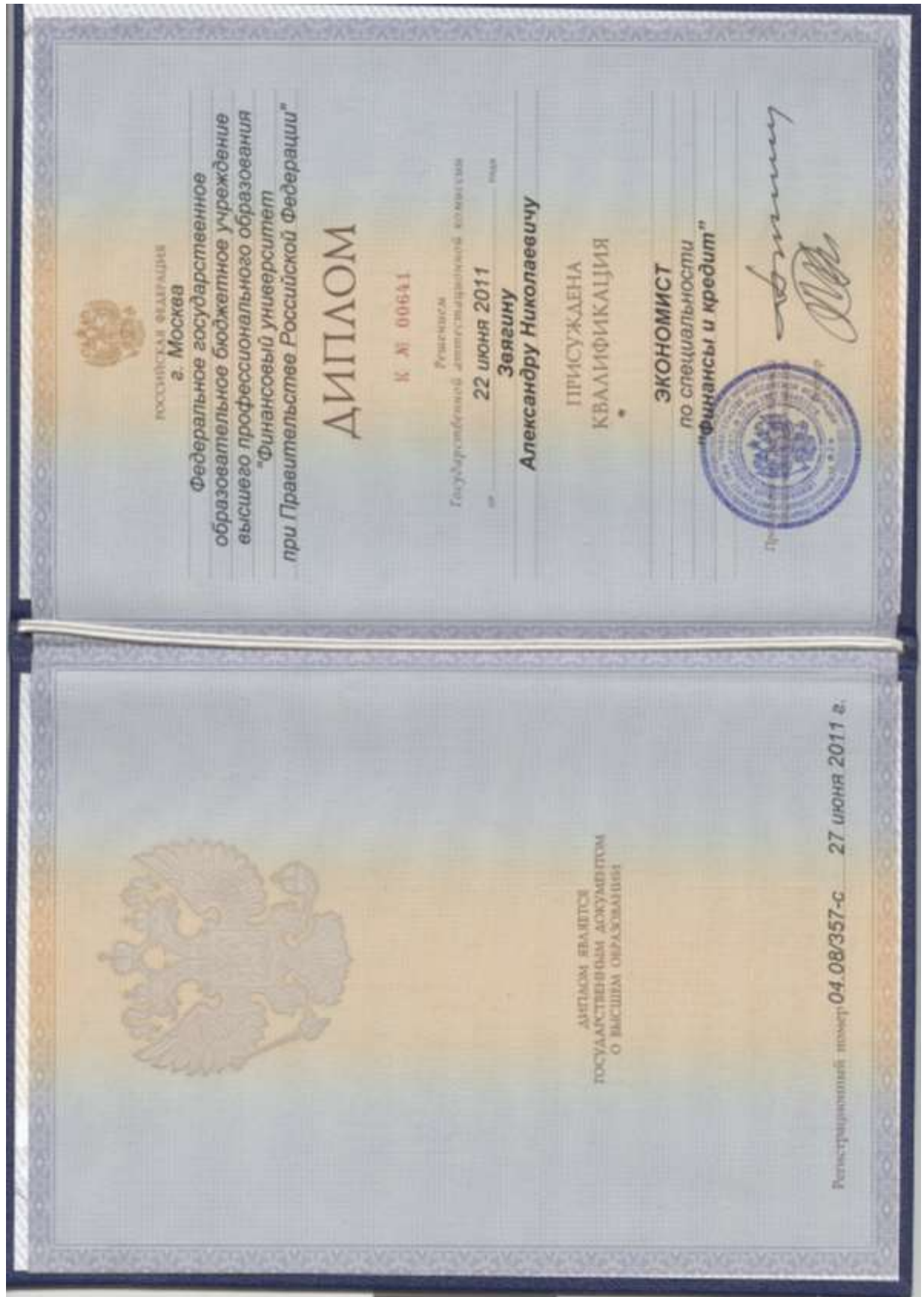
имеет право осуществлять оценочную деятельность в соответствии с Федеральным
законом от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»



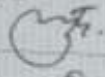
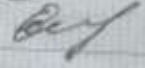

заместитель генерального директора
руководитель юридического отдела

 **А.Е. Савостьянов**

Свидетельство является собственностью некоммерческого партнерства «Сообщество
специалистов-оценщиков «СМАО» и подлежит возврату в случае прекращения членства.

СВИДЕТЕЛЬСТВО



Фамилия, имя, отчество Звягин Александр Николаевич		РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ	
Дата рождения 06 апреля 1989 года			
Предшествующий документ об образовании <i>аттестат о среднем (полном) общем образовании, выданный в 2006 году</i>		г. Москва	
Вступительные испытания <i>прошел</i>		Федеральное государственное	
Поступил(а) в <i>2008 году в федеральное государственное образовательное учреждение высшего профессионального образования "Финансовая академия при Правительстве Российской Федерации" (очная форма)</i>		образовательное бюджетное учреждение высшего профессионального образования	
Завершил(а) обучение в <i>2011 году в федеральном государственном образовательном бюджетном учреждении высшего профессионального образования "Финансовый университет при Правительстве Российской Федерации" (очная форма)</i>		«Финансовый университет при Правительстве Российской Федерации»	
Нормативный период обучения по очной форме 5 лет		ПРИЛОЖЕНИЕ К ДИПЛОМУ	
Направление/специальность ФИНАНСЫ И КРЕДИТ		№ К № 00641	
Специализация ОЦЕНКА СОБСТВЕННОСТИ		04 08/357-с (регистрационный номер)	
Курсовые работы: <i>Тематика семинара, курсы</i> <i>Роль Всемирной торговой организации в регулировании международной торговли, удовлетворительно</i> <i>Место и роль государственного финансового контроля в обеспечении финансовой безопасности России, удовлетворительно</i> <i>Сравнительная характеристика российской и международной систем оценки, хорошо</i> <i>Расчет ставки дисконтирования при оценке стоимости обыкновенных акций российских компаний, отлично</i>		27 июня 2011 год (дата выдачи)	
Практика: <i>Преддипломная производственная, 12 недель, отлично</i>		Генерал-майор Государственной администрации Москвы	
Итоговые государственные экзамены: <i>Междисциплинарный экзамен по специальности, удовлетворительно</i>		от 22 июня 2011 год	
Выполнение и защита выпускной квалификационной работы <i>на тему: "Оценка рыночной стоимости обыкновенных акций российских закрытых компаний", 10 недель, хорошо</i>		присуждена квалификация ЭКОНОМИСТ по специальности «ФИНАНСЫ И КРЕДИТ»	
Данный диплом дает право профессиональной деятельности в соответствии с уровнем образования и квалификацией.		Ректор 	
Продолжение см. на обороте		Декан 	
		Секретарь 	
			


**СТРАХОВАЯ
КОМПАНИЯ**

Лицензия Банка России № 3099

ПОЛИС № 60001005006729
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКОВ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что Страховщик Акционерное общество «Страховая Компания Опора» (АО «СКО») на основании Заявления от «16» ноября 2016 г., Правил страхования ответственности оценщиков при осуществлении оценочной деятельности в редакции, действующей на дату заключения настоящего Полиса (далее – Правила), и во исполнение Федерального Законодательства РФ, в том числе, Федерального Закона № 135-ФЗ от 28.07.2007г. принимает на страхование риск имущественной ответственности Страхователя при наступлении по закону обязанности возместить ущерб, причиненный Заказчику и/или третьему лицу при осуществлении оценочной деятельности.

Настоящий Полис одновременно является формой договора страхования.

Страховщик	АО «СКО», в лице Старшего андеррайтера Департамента имущественных видов страхования Ефременко Н.В., действующего на основании Доверенности № 158-16-Ю от 09.09.2016 г. 111033, г. Москва, ул. Золоторожский вал, дом 11, стр. 29 ИНН 7705103801 КПП 775001001
Адрес, телефон Банковские реквизиты	Р/с 40701810300000070062 в АКИБ "ОБРАЗОВАНИЕ" (АО), БИК 044525719, К/с 30101810245250000719 Телефон/факс: (495) 649-71-71, 646-22-52
Страхователь	Звягин Александр Николаевич Место регистрации: г. Москва, ул. Адмирала Лазарева, д. 27, кв. 105
Адрес, телефон Паспорт	Адрес фактического проживания: г. Москва, ул. Адмирала Лазарева, д. 27, кв. 105 Телефон/факс: 8-916-488-61-13 Паспортные данные (серия, кем выдан, когда): серия 4510 №148271 выдан Отделением по району Южное Бутово ОУФМС России по гор. Москве в ЮЗАО; Дата выдачи 28.04.2009
Документ о профессиональном образовании	Диплом о высшем образовании: Финансовый университет при Правительстве РФ, 04.08/357-с от 27 июня 2011 г.
Выгодоприобретатели	Заказчик по договору проведения оценки и/или третьи лица, которым нанесен ущерб при осуществлении Страхователем оценочной деятельности.
Объект страхования	имущественные интересы Страхователя, связанные с риском наступления ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам.
Страховой случай	установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействиями) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.
Территория страхования	Территория Российской Федерации.
Период страхования	1 (Один) год, с 00 часов 00 минут «01» декабря 2016 г. по 24 часа 00 минут «30» ноября 2017 г.
Страховая сумма	3 000 000 (Три миллиона) рублей 00 копеек
Лимит ответственности на каждый страховой случай	3 000 000 (Три миллиона) рублей 00 копеек
Франшиза	Не установлена
Страховая премия	10 000 (Десять тысяч) рублей 00 копеек
Порядок оплаты страховой премии	Премия оплачивается единовременно, безналичным перечислением платежа на расчетный счет Страховщика. Ответственность Страховщика по Полису наступает с 00,00 часов дня, следующего за днем поступления полной суммы страховой премии на расчетный счет Страховщика.
Прочие условия	При расхождении настоящего Полиса с Правилами приоритетными являются положения настоящего Полиса.
Документы, являющиеся неотъемлемой частью Полиса	1. Правила. 2. Заявление на страхование ответственности оценщиков при осуществлении оценочной деятельности.

С условиями страхования согласен.

С текстом Правил ознакомлен и согласен. Правила получил.

СТРАХОВАТЕЛЬ

Звягин Александр Николаевич

М.П.


СТРАХОВЩИК

 АО «СКО»
 Старший андеррайтер Департамента
 имущественных видов страхования
 «Страховая
 Компания
 Опора»
 М.П. Ефременко Н.В.


Полис выдан: «16» ноября 2016 г., г. Москва.


**СТРАХОВАЯ
КОМПАНИЯ**

Лицензия Банка России № 3099

ПОЛИС № 60001005000237
страхования ответственности за нарушение договора на проведение оценки и ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц при осуществлении оценочной деятельности

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что Страховщик Акционерное общество «Страховая Компания Опора» на основании Заявления от 09.02.2016 г., «Правила комбинированного страхования ответственности за нарушение договора на проведение оценки и ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц при осуществлении оценочной деятельности» в редакции, действующей на дату заключения настоящего Договора, (далее - Правила) и во исполнение Федерального Законодательства РФ, в том числе Федерального Закона № 135-ФЗ от 28.07.2007 г. принимает на страхование риск имущественной ответственности Страхователя при наступлении по закону обязанности возместить ущерб, причиненный Заказчику (или третьему лицу) при осуществлении оценочной деятельности.

СТРАХОВЩИК Адрес, телефон Банковские реквизиты	Акционерное общество «Страховая Компания Опора» (АО «СКО») в лице Руководителя департамента имущественных видов страхования Черных М. М. (Доверенность № 005-16-Ю от 01 января 2016 г.) 125040, Россия, г. Москва, 3-я улица Ямского поля, дом 32 тел./факс: (495) 649-71-71 р/сч 40701810173000000657 в ПАО «Ханты-Мансийский банк Открытие» г. Москва кор/сч 3010181070000000297 БИК 044583297 ИНН 7705103801 КПП 775001001
СТРАХОВАТЕЛЬ Адрес, телефон Банковские реквизиты	ООО «Консалтбюро Финанс» в лице Генерального директора Петрушина Сергея Васильевича (Устав) 121069, г. Москва, ул. Малая Никитская, д.14, стр.1 тел./факс: 8 (495) 690 18 30, 8 (495) 690 16 07 р/сч 40702810800000040591 АКИБ «Образование» (АО), Отделение 1 Москва, кор/сч 30101810245250000719 БИК 044525719 ИНН 7703513827 КПП 770301001
Выгодоприобретатели	Заказчик по договору проведения оценки и/или третья лица, которым нанесен вред (ущерб) при осуществлении Страхователем оценочной деятельности.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения вреда (ущерба) Заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и/или вреда (ущерба) имуществу третьих лиц (далее по тексту – имущественный вред и/или ущерб) в результате нарушения требований Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
СТРАХОВОЙ РИСК. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ	Страховым риском является возникновение ответственности Страхователя вследствие причинения вреда (ущерба) Заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и/или имуществу третьих лиц при осуществлении оценочной деятельности. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения вреда (ущерба) Страхователем Заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и/или имуществу третьих лиц при осуществлении оценочной деятельности в результате нарушения требований Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. Под причинением вреда (ущерба) Страхователем Заказчику, заключившему договор на проведение оценки подразумевается причинение вреда (ущерба) вследствие нарушения Страхователем договора на проведение оценки.
Застрахованное лицо	Страхователь.
Территория страхования	Территория Российской Федерации.
ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ	1 год, с 00,00 часов 16.02.2016 г. по 24,00 часа 15.02.2017 г.
ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ	Годовой лимит ответственности: 6 000 000,00 (Шесть миллионов) рублей Лимит ответственности на один страховой случай: 5 000 000,00 (Пять миллионов) рублей
ФРАНШИЗА безусловная	Не установлена.
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ	14 700,00 (Четырнадцать тысяч семьсот) рублей.
СРОКИ И ПОРЯДОК ВНЕШЕНИЯ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ	Премия оплачивается единовременно, безналичным перечислением платежа на расчетный счет Страховщика. Ответственность Страховщика по Договору наступает с 00,00 часов дня, следующего за днем поступления денежных средств (страховой премии, первой ее части) на расчетный счет Страховщика.
СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ	При наступлении страхового случая Страховщик производит страховую выплату в размере причиненного заказчику и (или) третьему лицу реального ущерба, установленном вступившим в законную силу решением суда, но не более чем в размере страховой суммы установленной настоящим договором.
ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ	При расхождении настоящего договора с Правилами приоритетными являются положения настоящего договора.

С условиями страхования Страхователь ознакомлен и согласен. С текстом Правил ознакомлен и согласен. Правила получены. Правила к настоящему Полису и являются неотъемлемой его частью.

Страхователь
Генеральный директор

Петрушин С.В.
МП

«Страховая Компания Опора»
Страховщик
Руководитель департамента
имущественных видов страхования
Черных М. М.
МП

Полис выдан «09» февраля 2016 г.; г. Москва

ПРИЛОЖЕНИЕ В

Копии документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта



**СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА**

Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Тульской области

Дата выдачи: "04" сентября 2012 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи садового земельного участка без строения
на нем от 15.08.2012

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев
- Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Афина Реалти" под управлением
Общества с ограниченной ответственностью Финансовая компания "Передовые финансовые
технологии "ПФТ", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов
владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо
владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность.

Объект права: Земельный участок для сельскохозяйственного производства, категория
земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для
садоводства (выращивания плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных
сельскохозяйственных культур и картофеля, а также для отдыха (с правом возведения жилых
без права регистрации проживания в нем и хозяйственных строений и сооружений), общая
площадь 1474000 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Тульская область, Завокский район,
1500 метров севернее д. Щаблово

Кадастровый (или условный) номер: 71:09:02 04 01:0127

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "04"
сентября 2012 года сделана запись регистрации № 71-71-09/025/2012-589

Регистратор _____ Директор И. Н. _____ (подпись)

71-АГ 659424

Иные участники общей долевой собственности согласно записям Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним :

не зарегистрировано

ТУЛЬСКАЯ
ОБЛАСТЬ

Регистратор

Павылов В.

ТУЛЬСКАЯ
ОБЛАСТЬ



Павылов В.




РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

**СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА**

Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Тульской области

Дата выдачи: "11" августа 2011 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения без строений на нем от 08.07.2011

Субъект (субъекты) права: Владелец инвестиционных паев
- Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Афина Реалти" под управлением Общества с ограниченной ответственностью Финансовая компания "Передовые финансовые технологии "ПФТ", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевого счета владельца инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для садоводства (выращивания плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля, а также для отдыха (с правом возведения жилых без права регистрации проживания в нем и хозяйственных строений и сооружений), общая площадь 335000 кв. м, адрес объекта: Тульская область, Заокский район, 2100 метров северо-восточнее д.Щеблово

Кадастровый (или условный) номер: 71:09:02 04 01:0226

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "11" августа 2011 года сделана запись регистрации № 71-71-09/028/2011-001

ТУЛЬСКАЯ ОБЛАСТЬ

Регистратор Давыдов В. М.

(подпись)

71-АГ 424606 

Иные участники общей долевой собственности согласно записям Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним :

не зарегистрировано

ТУЛЬСКАЯ
ОБЛАСТЬ

Регистратор

Павылов В.



(Подпись)


РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

**СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА**

**Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Тульской области**

повторное, взамен свидетельства : серия 71-АГ № 340985 , дата выдачи 04.04.2011

Дата выдачи: "14" апреля 2011 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения без строений на нем от 10.03.2011

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев
- Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Афина Реалти" под управлением Общества с ограниченной ответственностью Финансовая компания "Передовые финансовые технологии "ПФТ", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев


Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для садоводства (выращивания плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля, а также для отдыха (с правом возведения жилых без права регистрации проживания в нем и хозяйственных строений и сооружений), общая площадь 205000 кв. м, адрес объекта: Тульская область, Зноковский район, 260м. северо-восточнее д.Болотово

Кадастровый (или условный) номер: 71:09:02 02 01:0316

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "04" апреля 2011 года сделана запись регистрации № 71-71-09/009/2011-216

ТУЛЬСКАЯ ОБЛАСТЬ

Регистратор Пякомец С. Ю. 
МП (подпись)

71-АГ 323133 

Иные участники общей долевой собственности согласно записям Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним:

не зарегистрировано

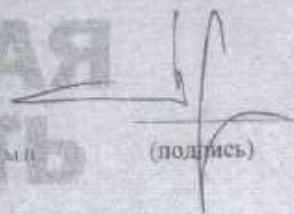
**ТУЛЬСКАЯ
ОБЛАСТЬ**



**ТУЛЬСКАЯ
ОБЛАСТЬ**

Регистратор

Пашаев С. Ю.

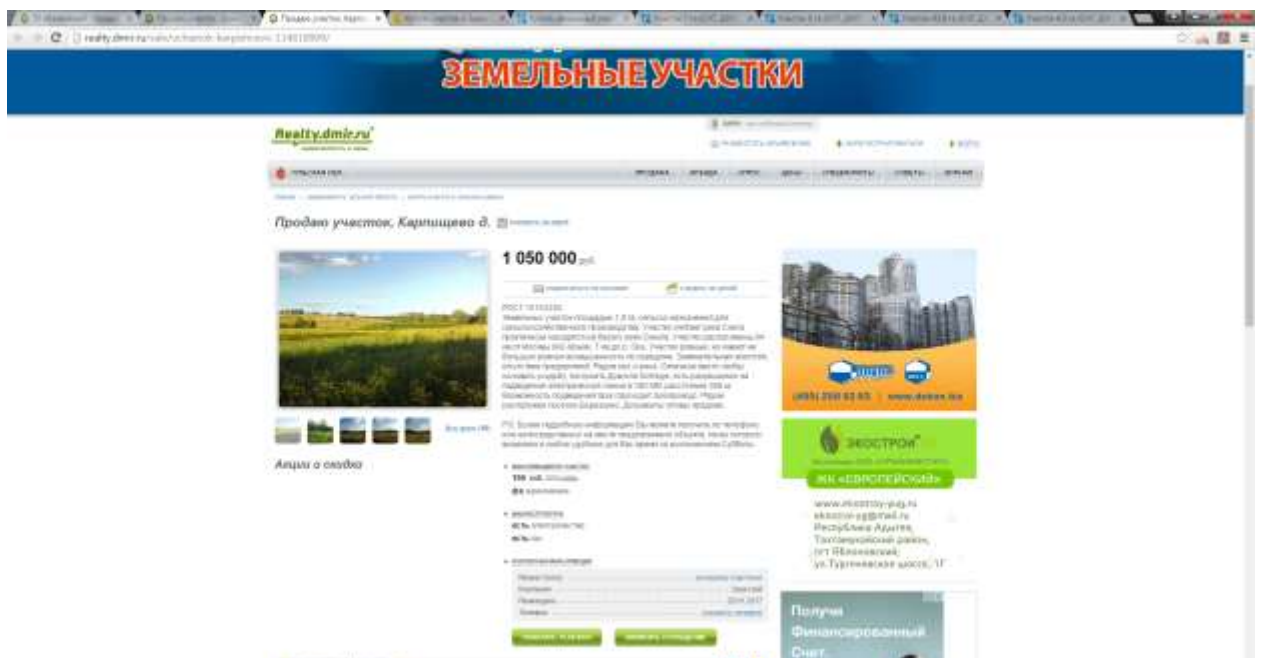
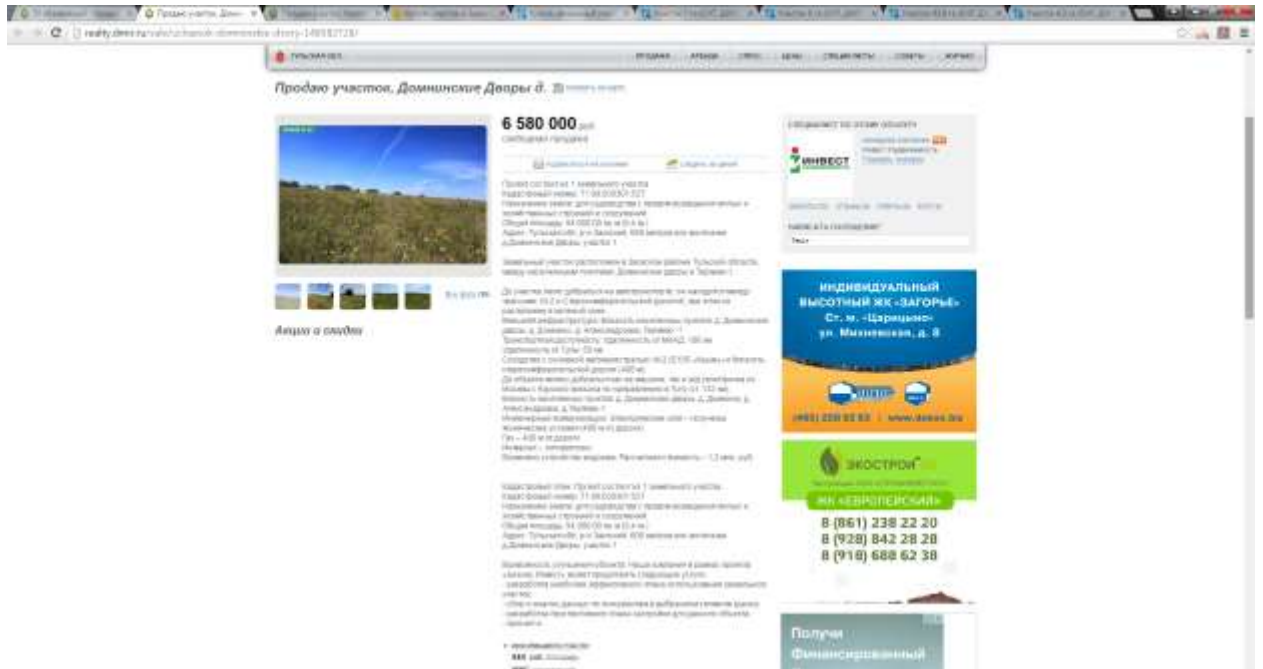


(подпись)

ПРИЛОЖЕНИЕ С

КОПИИ МАТЕРИАЛОВ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ОЦЕНЩИКОМ

Объекты-аналоги, использованные при расчете стоимости земельного участка в рамках сравнительного подхода





Avito Поиск объявлений

Участок 6 га (СНТ, ДНП) - 3 600 000 ₽

№ 01000001, площадь 22 января 9 20 20

Расстояние до города: 6 км. Площадь: 600 сот

Уд. земли поделено в районе деревни Коски на 3-х частей
индекс 71.08.01.01.01.017

Показать телефон
в 10:00 по МСК

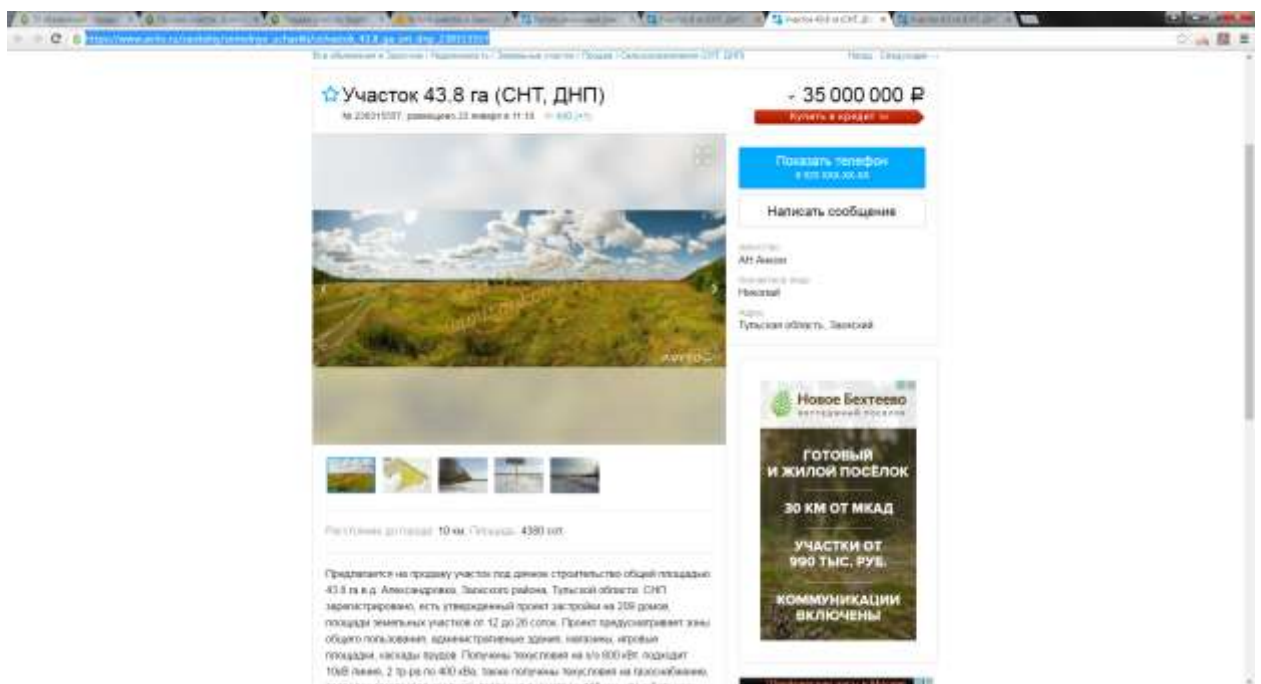
Написать сообщение

Адрес:
ИЖС
№ 10 от 2 ноября 2012
Тулуская область, Заволжский

Поделиться

Посмотреть объявления

Швейцарские часы в Москве



Участок 43.8 га (СНТ, ДНП) - 35 000 000 ₽

№ 23611007, площадь 22 января 9 11 13

Расстояние до города: 10 км. Площадь: 4380 сот

Предлагается на продажу участок под дачное строительство общей площадью 43.8 га в д. Александровка, Заволжского района, Тульской области. СНТ зарегистрировано, есть утверждённый проект застройки на 200 домов, площадь земельных участков от 12 до 20 соток. Проект предусматривает зоны общего пользования, административные здания, магазины, игровой площад, площадки для собак. Планируемые коммуникации на 100 домов, подводит 100В линии, 2 тр. по 40 кВт, также планируется подключение на газопровод, который проложен по территории участка, диаметр 200 мм, вода скважина.

Показать телефон
в 10:00 по МСК

Написать сообщение

Адрес:
ИЖС
Тульская область, Заволжский

Новое Бехтеево
всплывающий поселок

ГОТОВЫЙ
И ЖИЛОЙ ПОСЕЛОК

30 км от МКАД

УЧАСТКИ ОТ
990 ТЫС. РУБ.

КОММУНИКАЦИИ
ВКЛЮЧЕНЫ