

Отчет №0337/17/05
об оценке справедливой (рыночной) стоимости
земельных участков, расположенных по адресу:
Тульская область, Заокский район

Основание для оценки:

Дополнительное соглашение №5 от 05.12.2018 г.
к Договору №0337/17 от 20.02.2017 г.

Дата составления
Отчета:

07.12.2018 г.

Заказчик:

ЗАО «ГФТ ПИФ» Д.У.
ЗПИФ недвижимости «Альтаир Инвест»

2018 г.

Оглавление

ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ОЦЕНКЕ №0337/17/05	3
ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	5
1. СВЕДЕНИЯ ОБ ОТЧЕТЕ	7
1.1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	7
1.1.1. Объект исследования	7
1.1.2. Цель оценки	7
1.1.3. Задача оценки, предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	7
1.1.4. Определяемый вид справедливой (рыночной) стоимости	8
1.1.5. Дата оценки (определения справедливой (рыночной) стоимости объекта оценки)	8
1.1.6. Срок проведения оценки	8
1.1.7. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения	8
1.1.8. Ограничения (ограничительные условия) и пределы применения полученного результата	9
1.2. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ	9
1.3. СВЕДЕНИЯ ОБ ИСПОЛНИТЕЛЕ ОЦЕНКИ	10
1.4. ОСНОВАНИЕ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	11
1.5. СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СООТВЕТСТВУЮЩЕГО ВИДА СПРАВЕДЛИВОЙ (РЫНОЧНОЙ) СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ОБОСНОВАНИЕ ИХ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	12
1.6. ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ И ПОРЯДКОВЫЙ НОМЕР ОТЧЕТА	12
1.7. ФОРМА ОТЧЕТА	12
1.8. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ	12
1.9. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ	13
1.10. ОСНОВНЫЕ ЭТАПЫ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ	14
2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ (ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ)	16
2.1. ОБЪЕКТ ИССЛЕДОВАНИЯ	16
2.2. ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА	18
2.3. ОБРЕМЕНЕНИЯ ОЦЕНИВАЕМЫХ ПРАВ	19
2.4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	19
<i>Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект</i>	<i>20</i>
2.5. КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	23
2.6. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	26
2.6.1. <i>Картина экономики. Сентябрь 2018 года.</i>	<i>26</i>
2.6.2. <i>Обзор рынка сельскохозяйственной земли Тульской области.</i>	<i>28</i>
3. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ	40
3.1. ПОРЯДОК ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	40
3.2. ИНСПЕКЦИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	40
3.3. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ (РЫНОЧНОЙ) СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА	40
3.3.1. <i>Затратный подход</i>	<i>40</i>
3.3.2. <i>Сравнительный подход</i>	<i>41</i>
3.3.3. <i>Доходный подход</i>	<i>44</i>
3.3.4. <i>СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ</i>	<i>46</i>
3.4. <i>РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ (РЫНОЧНОЙ) СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА</i>	<i>47</i>
4. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ	59
4.1. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ	59
4.2. ЗАЯВЛЕНИЕ О КАЧЕСТВЕ	61
4.3. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СПРАВЕДЛИВОЙ (РЫНОЧНОЙ) СТОИМОСТИ	61
5. ПРИЛОЖЕНИЯ И ФОТОМАТЕРИАЛЫ.	63

ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ОЦЕНКЕ №0337/17/05

<i>Объект оценки:</i>	1. Земельный участок, общая площадь 160 000 кв. м, кадастровый номер: 71:09:020401:224, расположенный по адресу: Тульская область, Заокский район, 450 метров западнее д. Кинеево; 2. Земельный участок, общая площадь 1 775 500 кв. м, кадастровый номер: 71:09:020301:79, расположенный по адресу: Тульская область, Заокский район, 50 метров восточнее д. ЩеблOVO; 3. Земельный участок, общая площадь 168 000 кв. м, кадастровый номер 71:09:020201:277, расположенный по адресу: Тульская область, Заокский р-н, 400 м севернее от д. Болотово.
<i>Цель и предполагаемое использование результатов оценки:</i>	Определение рыночной (справедливой) стоимости для принятия управленческих решений и составления отчетности ЗПИФ недвижимости «Альтаир Инвест»
<i>Основание для проведения оценки:</i>	Дополнительное соглашение №5 от 05.12.2018 г. к Договору №0337/17 от 20.02.2017 г. возмездного оказания услуг по оценке имущества
<i>Вид стоимости:</i>	Справедливая (рыночная) стоимость
<i>Оцениваемые права:</i>	Право собственности
<i>Заказчик:</i>	ЗАО «ГФТ ПИФ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Альтаир Инвест», в лице Генерального директора Анциферова Михаила Вениаминовича, действующего на основании Устава
<i>Оценщик:</i>	ООО «ЭнПиВи Консалтинг», фактическое местоположение: 111116, г. Москва, ул. Авиамоторная, д. 6, стр. 8. Тел. 8 (495) 226 03 26
<i>Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка:</i>	Отсутствуют, кроме указанных в п. 1.1.7.
<i>Дата оценки:</i>	07.12.2018 г.
<i>Дата осмотра:</i>	05.12.2018 г.
<i>Номер и дата составления отчета:</i>	№0337/17/05 от 07.12.2018 г.

Заключение составлено на основании прилагаемого отчета об оценке, подготовленного и подписанного профессиональным оценщиком Дуленковой Е.С.

Оценка Объекта исследования произведена в соответствии с Законом РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г., Федеральными стандартами оценки, обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденными Приказами Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №256, №255, №254, Федеральным стандартом оценки, обязательным к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 29 сентября 2014 г. №611, а также в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СПРАВЕДЛИВОЙ (РЫНОЧНОЙ) СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Справедливая (рыночная) стоимость оцениваемого недвижимого имущества, в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», на дату определения стоимости (дату оценки) 07.12.2018 г., составляет:

Объект оценки	Результат оценки стоимости в руб. РФ ¹
Земельный участок, общая площадь 160 000 кв. м, кадастровый номер: 71:09:020401:224, расположенный по адресу: Тульская область, Заокский район, 450 метров западнее д. Кинеево	16 101 408,00
Земельный участок, общая площадь 1 775 500 кв. м, кадастровый номер: 71:09:020301:79, расположенный по адресу: Тульская область, Заокский район, 50 метров восточнее д. ЩеблOVO	178 675 311,90
Земельный участок, общая площадь 168 000 кв. м, кадастровый номер 71:09:020201:277, расположенный по адресу: Тульская область, Заокский р-н, 400 м севернее от д. Болотово	16 906 478,40
Итого:	211 683 198,30 руб. (Двести одиннадцать миллионов шестьсот восемьдесят три тысячи сто девяносто восемь) рублей 30 копеек

Закключение составлено на основании прилагаемого отчета об оценке, подготовленного и подписанного профессиональным оценщиком: Дуленковой Екатериной Сергеевной.

Главный эксперт
Генеральный директор
ООО «ЭнПиВи Консалтинг»



_____/Е.С. Дуленкова /

_____/Р.Г. Борисычев/

¹ В соответствии с п. 3 ст. 149 НК «Не подлежат налогообложению на территории Российской Федерации следующие операции: реализации жилых домов, жилых помещений, так же долей в них».

ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Параметры	Характеристика
Объект оценки	1. Земельный участок, общая площадь 160 000 кв. м, кадастровый номер: 71:09:020401:224, расположенный по адресу: Тульская область, Заокский район, 450 метров западнее д. Кинеево; 2. Земельный участок, общая площадь 1 775 500 кв. м, кадастровый номер: 71:09:020301:79, расположенный по адресу: Тульская область, Заокский район, 50 метров восточнее д. Щеблово; 3. Земельный участок, общая площадь 168 000 кв. м, кадастровый номер 71:09:020201:277, расположенный по адресу: Тульская область, Заокский р-н, 400 м севернее от д. Болотово.
Кадастровый номер	71:09:020401:224, 71:09:020301:79, 71:09:020201:277
Улучшения земельных участков	Отсутствуют
Субъект права	Владельцы инвестиционных паев – Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Альтаир Инвест» под управлением ЗАО «ГФТ ПИФ», 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
Вид права, учитываемый в настоящем Отчете	Собственность
Дата оценки	07.12.2018 г.
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке, при расчете справедливой (рыночной) стоимости земельного участка общей площадью 160 000 кв. м, с кадастровым номером: 71:09:020401:224, расположенного по адресу: Тульская область, Заокский район, 450 метров западнее д. Кинеево	
• Затратный • Сравнительный • Доходный	Не применялся 16 101 408,00 Не применялся
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке, при расчете справедливой (рыночной) стоимости земельного участка общей площадью 1 775 500 кв. м, с кадастровым номером: 71:09:020301:79, расположенного по адресу: Тульская область, Заокский район, 50 метров восточнее д. Щеблово	
• Затратный • Сравнительный • Доходный	Не применялся 178 675 311,90 Не применялся
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке, при расчете справедливой (рыночной) стоимости земельного участка общей площадью 168 000 кв. м, с кадастровым номером 71:09:020201:277, расположенного по адресу: Тульская область, Заокский р-н, 400 м севернее от д. Болотово	
• Затратный • Сравнительный • Доходный	Не применялся 16 906 478,40 Не применялся

Расчет справедливой (рыночной) стоимости оцениваемого объекта производился в рамках сравнительного подхода. Обоснование отказа от использования затратного и доходного подходов представлено в соответствующих разделах настоящего Отчета.

1. Сведения об Отчете

1.1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

1.1.1. ОБЪЕКТ ИССЛЕДОВАНИЯ

Таблица 1. Объект оценки

Параметры оценки	Характеристика
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	1. Земельный участок, общая площадь 160 000 кв. м, кадастровый номер: 71:09:020401:224, расположенный по адресу: Тульская область, Заокский район, 450 метров западнее д. Кинеево; 2. Земельный участок, общая площадь 1 775 500 кв. м, кадастровый номер: 71:09:020301:79, расположенный по адресу: Тульская область, Заокский район, 50 метров восточнее д. Щеблово; 3. Земельный участок, общая площадь 168 000 кв. м, кадастровый номер 71:09:020201:277, расположенный по адресу: Тульская область, Заокский р-н, 400 м севернее от д. Болотово.
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	1. Земельный участок, общая площадь 160 000 кв. м, кадастровый номер: 71:09:020401:224, расположенный по адресу: Тульская область, Заокский район, 450 метров западнее д. Кинеево; 2. Земельный участок, общая площадь 1 775 500 кв. м, кадастровый номер: 71:09:020301:79, расположенный по адресу: Тульская область, Заокский район, 50 метров восточнее д. Щеблово; 3. Земельный участок, общая площадь 168 000 кв. м, кадастровый номер 71:09:020201:277, расположенный по адресу: Тульская область, Заокский р-н, 400 м севернее от д. Болотово.
Права на объект оценки	Общая долевая собственность
Ограничения (обременения) прав, учитываемых при оценке объекта оценки, в т.ч. в отношении каждой из частей объекта оценки:	Доверительное управление
Ограничения (обременения) прав, учитываемых при оценке объекта оценки, а также в каждой из частей объекта оценки	Не зарегистрированы

1.1.2. ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ

Целью оценки является определение справедливой (рыночной) стоимости Объекта оценки на дату оценки 07.12.2018 г. для определения рыночной (справедливой) стоимости для принятия управленческих решений и составления отчетности ЗПИФ недвижимости «Альтаир Инвест».

1.1.3. ЗАДАЧА ОЦЕНКИ, ПРЕДПОЛАГАЕМОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И СВЯЗАННЫЕ С ЭТИМ ОГРАНИЧЕНИЯ

Результатом оценки является величина итоговой справедливой (рыночной) стоимости объекта оценки.

Задачей оценки является определение справедливой (рыночной) стоимости Объекта оценки, для принятия управленческих решений.

Согласно п.26 ФСО №1 итоговая величина справедливой (рыночной) стоимости объекта оценки, указанная в Отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки, если с даты составления Отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

Если в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение оценки является обязательным, то с даты оценки до даты составления Отчета об оценке должно пройти не более трех месяцев, за исключением случаев, когда законодательством Российской Федерации установлено иное (п.8 ФСО №1).

1.1.4. ОПРЕДЕЛЯЕМЫЙ ВИД СПРАВЕДЛИВОЙ (РЫНОЧНОЙ) СТОИМОСТИ

Оценке подлежит справедливая (рыночная) стоимость.

В ст. 3 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г. дано следующее определение справедливой (рыночной) стоимости. Справедливая (рыночная) стоимость - это «наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме».

1.1.5. ДАТА ОЦЕНКИ (ОПРЕДЕЛЕНИЯ СПРАВЕДЛИВОЙ (РЫНОЧНОЙ) СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ)

Датой определения справедливой (рыночной) стоимости объекта оценки является 07.12.2018 г. Все расчеты выполнены на дату определения справедливой (рыночной) стоимости.

1.1.6. СРОК ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Работы по определению справедливой (рыночной) стоимости объекта проводились в период с 05.12.2018 г. по 07.12.2018 г.

1.1.7. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ

1. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право оцениваемой собственности считается достоверным. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.
2. В рамках настоящего Отчета Оценщик не приводил обзорные материалы (планы, чертежи и т. п.) по объекту оценки. Документы, использованные Оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки, а также использованные при проведении оценки объекта оценки данные содержатся в архиве Оценщика.
3. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
4. Сведения, полученные оценщиками и содержащиеся в Отчете, считаются достоверными. Однако Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений указан источник информации.

5. Приведенные в Отчете факты, на основании которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были собраны Оценщиком с наибольшей степенью использования их знаний и умений и являются, на взгляд Оценщика, достоверными и не содержащими фактических ошибок.
6. В случаях привлечения специалистов (экспертов) по отдельным вопросам для проведения оценки, в соответствующих разделах Отчета указана их квалификация, степень участия в проведении оценки, а также обоснована необходимость их привлечения. В данных случаях в Отчете об оценке проведен анализ экспертного мнения используемого в качестве информации, существенной для величины определяемой справедливой (рыночной) стоимости на соответствие рыночным условиям, описанным в разделе анализа рынка.

1.1.8. ОГРАНИЧЕНИЯ (ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ) И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА

1. Содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самим оценщикам и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего Отчета.
2. Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях и задачах.
3. Ни Заказчик, ни оценщики не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.
4. Мнение оценщиков относительно справедливой (рыночной) стоимости объекта действительно только на дату определения справедливой (рыночной) стоимости объекта оценки. Оценщики не принимают на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на справедливую (рыночную) стоимость объекта.
5. Факты, изложенные в Отчете, верны и соответствуют действительности.
6. Оценщики не имеют ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе и действуют непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.
7. Вознаграждение оценщиков не зависит от итоговой оценки справедливой (рыночной) стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими лицами выводов и заключений, содержащихся в Отчете.
8. От оценщиков не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.
9. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщиков относительно справедливой (рыночной) стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной справедливой (рыночной) стоимости объекта, указанной в данном Отчете.
10. Оценка выполнена в предположении отсутствия каких-либо обременений оцениваемых прав.

Прочие ограничения указаны по тексту настоящего Отчета

1.2. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ

Заказчиком оценки является ЗАО «ГФТ ПИФ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Альтаир Инвест». Ниже в таблице представлены реквизиты Заказчика.

Таблица 2. Реквизиты Заказчика

Реквизит	Значение
Организационно-правовая форма и полное наименование	ЗАО «ГФТ ПИФ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Альтаир Инвест»

Реквизит	Значение
Юридический адрес	117246, город Москва, Научный проезд, дом 8 строение 1, этаж 4, помещение XVII, комната 8, офис 401Б
ОГРН	1057747709920
ИНН	7719561939
КПП	772801001
Дата постановки на учёт	05 августа 2005 г.

1.3. СВЕДЕНИЯ ОБ ИСПОЛНИТЕЛЕ ОЦЕНКИ

Оценщик (далее - Оценщик), заключивший трудовой договор с «Обществом», выполняющий работу по оценке:

Таблица 3. Реквизиты Оценщика

Реквизит	Значение
ФИО специалиста	<i>Дуленкова Екатерина Сергеевна</i>
Категория	-
Стаж в оценочной деятельности	<i>Дуленкова Екатерина Сергеевна – с 2005 года.</i>
Документ, подтверждающий получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	<i>Дуленкова Екатерина Сергеевна, Диплом: Московский государственный университет экономики статистики и информатики, 2005 г., ВСВ 1990326 от 15 июня 2005 г. Дуленкова Екатерина Сергеевна, Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» № 010732-1 от 17.04.2018 г., выдан на основании решения №60 от 17.04.2018 г.</i>

Реквизит	Значение
Паспортные данные	Дуленкова Екатерина Сергеевна, серия 45 08, №740365, выдан: Отделом внутренних дел «Кунцево» г. Москвы от 07.10.2006 г.
Сведения о членстве в СРО	Дуленкова Екатерина Сергеевна является членом Межрегиональной саморегулируемой некоммерческой организации – Некоммерческое партнерство «ОБЩЕСТВО ПРОФЕССИОНАЛЬНЫХ ЭКСПЕРТОВ И ОЦЕНЩИКОВ»
Свидетельство о членстве в СРО	Дуленкова Екатерина Сергеевна свидетельство №01025 от 18.09.2010 г.
Наименование страховой компании	СОАО «ИНГОССТРАХ»
Реквизиты договора страхования ответственности	Дуленкова Екатерина Сергеевна № 433-078048/18 от 26 ноября 2018 г.
Реквизиты страхового свидетельства	Дуленкова Екатерина Сергеевна № 433-078048/18.
Сумма страхования гражданской ответственности	Дуленкова Екатерина Сергеевна – 300 000,00 (Триста тысяч) рублей.
Период страхования	с 03 декабря 2018 г. по 02 декабря 2019 г.
Юридическое лицо, с которым Оценщик заключил трудовой договор	
Сведения об оценочной компании, с которой оценщик заключил трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью «ЭнПиВи Консалтинг» Юридический адрес: 115432, г. Москва, ул. Трофимова, д.5А. Фактический адрес: 111116, г. Москва, ул. Авиамоторная, д. 6, стр. 8. Тел. 8 (495) 226 03 26. ИНН / КПП 7725739271 / 772501001 р/с 407028100000000001560 в АПБ «СОЛИДАРНОСТЬ» ЗАО к/с 301018101000000000664 БИК 044583664. Данные о страховании деятельности. Наименование страховой компании: ОСАО «ИНГОСТРАХ». Реквизиты договора страхования ответственности: № 433-069900/18 от 08 октября 2018 г. Период страхования: с 24 октября 2018 г. по 23 октября 2019 г. Страховая сумма: 5 000 000 руб. (Пять миллионов рублей)
Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке организациях и специалистах	
Сторонние организации и специалисты не привлекались	

Указанный выше специалист был привлечен к проведению оценки и принимал участие в следующих процедурах:

- содействие при сборе информации об объекте оценки;
- содействие при инспекции объекта оценки;
- содействие при осуществлении расчетов справедливой (рыночной) стоимости объекта оценки;
- содействие при осуществлении рецензирования настоящего Отчета.

1.4. ОСНОВАНИЕ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Основанием для проведения оценки является Дополнительное соглашение №5 от 05.12.2018 г. к Договору № 0337/17 от «20» февраля 2017 г. возмездного оказания услуг по оценке имущества, заключенное между ЗАО «ГФТ ПИФ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Альтаир Инвест» в лице Генерального директора Анциферова Михаила Вениаминовича, действующего на основании Устава с одной стороны, и ООО «ЭнПиВи Консалтинг» в лице Генерального директора Борисычева Р.Г., действующего на основании Устава, с другой стороны.

1.5. СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СООТВЕТСТВУЮЩЕГО ВИДА СПРАВЕДЛИВОЙ (РЫНОЧНОЙ) СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ОБОСНОВАНИЕ ИХ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Настоящая работа выполнена в соответствии с документами, регламентирующими практику профессиональной оценки.

1. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №256;
2. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды справедливой (рыночной) стоимости (ФСО №2)», обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №255;
3. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №254;
4. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611.
5. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

Использование перечисленных стандартов вызвано обязательностью их применения при осуществлении оценочной деятельности на территории Российской Федерации, что установлено законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г.

1.6. ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ И ПОРЯДКОВЫЙ НОМЕР ОТЧЕТА

В системе нумерации Оценщика настоящий Отчет имеет номер 0337/17/05. Датой составления Отчета является 07.12.2018 г.

1.7. ФОРМА ОТЧЕТА

Отчет составлен в форме, соответствующей требованиям Федерального Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г., Федеральных стандартов оценки (ФСО №1, №2, №3, утвержденных приказами Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №№256, 255, 254 соответственно, ФСО №7 утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611), а также в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

1.8. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ

Ниже представлен перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных. Результаты анализа достаточности и достоверности данной информации представлены в тексте настоящего Отчета.

ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В ходе проведения работ по оценке, оценщикам были предоставлены копии документов и информация, представленные в Приложении к настоящему Отчету, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки. Основными источниками информации являлись:

- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости №99/2017/17189935 от 18.05.2017 г.;
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости №99/2017/17187223 от 18.05.2017 г.;

- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости №99/2017/17189958 от 18.05.2017 г.

ПЕРЕЧЕНЬ ИСТОЧНИКОВ ВНЕШНЕЙ ИНФОРМАЦИИ

1. Информационное агентство «CBONDS» (<http://www.cbonds.info/ru/rus>);
2. Официальный сайт Банка России (www.cbr.ru);
3. Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на 2014 год и плановый период 2015-2016 годов;
4. Концепция долгосрочного социально-экономического развития Российской Федерации (Источник: МЭР РФ, www.economy.gov.ru);
5. Коммерческая информация компаний (прайс–листы, коммерческие предложения);
6. Другие вспомогательные источники, указанные по тексту настоящего Отчета.

В процессе проведения оценки в целях исключения возможных ошибок оценщики осуществляли поиск и анализ максимально возможного количества информации. В случаях несовпадения информации предпочтение отдавалось более авторитетному источнику, либо данным, полученным в результате статистического анализа.

ПЕРЕЧЕНЬ НОРМАТИВНЫХ АКТОВ

1. Гражданский кодекс РФ (часть I от 30.11.1994 г. №51-ФЗ, часть II от 26.01.1996 г. №14-ФЗ, часть III от 26.11.2001 г. №146-ФЗ) в посл. ред.;
2. Налоговый кодекс РФ (часть I от 31.07.1998 г. №146-ФЗ, часть II от 05.08.2000 г. №117-ФЗ) в посл. ред.;
3. Федеральный Закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г. в посл. ред.;
4. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №256;
5. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды справедливой (рыночной) стоимости (ФСО №2)», обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №255;
6. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №254;
7. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611;
8. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

Перечисленный перечень использованных при проведении оценки данных не содержит сведений о методической литературе, объем которой может исчисляться десятками позиций.

Прочие источники информации, используемые в настоящем Отчете, указаны по тексту Отчета.

1.9. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Объект недвижимости – объект, который связан с землей так, что его перемещение без соразмерного ущерба его назначению невозможно. Объектами недвижимости являются:

- земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты;
- здания, сооружения, имущественные комплексы, жилые и нежилые помещения;
- леса, многолетние насаждения и др.

Улучшения земельного участка – здания, строения, сооружения, объекты инженерной инфраструктуры, расположенные в пределах земельного участка, а также результаты работ и

иных воздействий (изменение рельефа, внесение удобрений и т.п.), изменяющих качественные характеристики земельного участка.

Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости) – дата, по состоянию на которую определяется стоимость Объекта исследования.

Подход к оценке – совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости Объекта исследования, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения Объекта исследования с учетом износа и устареваний.

Доходный подход – совокупность методов оценки стоимости Объекта исследования, основанных на определении ожидаемых доходов от использования Объекта исследования.

Сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости Объекта исследования, основанных на сравнении Объекта исследования с объектами – аналогами Объекта исследования, в отношении которых имеется информация о ценах.

Объект-аналог Объекта исследования – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Срок экспозиции Объекта исследования – период времени, начиная с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) Объекта исследования до даты совершения сделки с ним.

Итоговая величина справедливой (рыночной) стоимости Объекта исследования – величина стоимости Объекта исследования, полученная как итог обоснованного оценщиком обобщения результатов расчетов стоимости Объекта исследования при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

1.10. ОСНОВНЫЕ ЭТАПЫ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

Таблица 4. План процесса оценки

Этап оценки	Заключение
1. Заключение с Заказчиком договора об оценке	Проведено
2. Получение от Заказчика необходимых документов для проведения оценки	Проведено
3. Осмотр Объекта оценки, установление количественных и качественных характеристик Объекта, изучение его фактического технического состояния, сбор прочей информации об Объекте оценки	Проведено
4. Составление таблицы по анализу предоставленной Заказчиком информации, необходимой для проведения оценки, о характеристиках недвижимого имущества, права на которое оцениваются	Проведено
5. Анализ отраслевых и локальных рынков, к которому относится Объект оценки	Проведено
6. Осуществление расчетов	Проведено
7. Согласование полученных результатов, вывод итоговой величины стоимости Объекта оценки	Проведено
8. Составление и передача Заказчику/Банку Отчета об оценке	Проведено

Таблица 5. Анализ предоставленной Заказчиком информации

Информация о виде и объеме прав на Объект оценки	Получение исчерпывающей информации о виде и объеме прав на недвижимое имущество, содержащийся в документах, подтверждающих существующие права на него (в правоудостоверяющих, правоустанавливающих документах)	Отражено
---	--	----------

<i>Сопоставление данных об Объекте оценки</i>	Установление конструктивных особенностей недвижимого имущества, права на которое оцениваются, а также соответствия (наличия/отсутствия не зарегистрированных перепланировок и т.п.) фактического состояния недвижимого имущества характеристикам Объекта оценки, отраженным в действительных на дату оценки документах органов/организаций, осуществляющих технический учет и инвентаризацию на здания, строения и сооружения, входящие в состав Объекта оценки (технический паспорт, выписка из технического паспорта, поэтажный план, экспликация, справка о физическом состоянии здания/сооружения)	Проведено
<i>Установление данных об обременениях на Объект оценки</i>	Установление наличия/отсутствия обременений недвижимого имущества, права на которое оцениваются, на основании документов, содержащих сведения о наличии обременений, установленных в отношении оцениваемого имущества, включая обременение сервитутом, залогом или долговыми обязательствами, наличием арендаторов, соглашений, контрактов, договоров, зарегистрированных в квартире лиц (включая несовершеннолетних) и любых других обременений (при их наличии)	Проведено
<i>Установление данных об имуществе не являющемся недвижимым</i>	Установление наличия/отсутствия подлежащего оценке в составе недвижимого имущества, права на которое оцениваются, имущества не являющегося недвижимым (неотъемлемые улучшения Объекта оценки, т.е. улучшения, без которых невозможно полноценное текущее использование/эксплуатация Объекта)	Проведено
<i>Установление иных сведений</i>	Установление иных количественных и качественных характеристик недвижимого имущества, права на которое оцениваются, в том числе содержащих описание существующих прав на Объект оценки	Проведено

2. Сведения об объекте оценки (точное описание объекта оценки, информация, идентифицирующая объект оценки)

2.1. ОБЪЕКТ ИССЛЕДОВАНИЯ

Оценке подлежит объект представляющий собой:

1. Земельный участок, общая площадь 160 000 кв. м, кадастровый номер: 71:09:020401:224, расположенный по адресу: Тульская область, Заокский район, 450 метров западнее д. Кинеево;
 2. Земельный участок, общая площадь 1 775 500 кв. м, кадастровый номер: 71:09:020301:79, расположенный по адресу: Тульская область, Заокский район, 50 метров восточнее д. Щеблowo;
 3. Земельный участок, общая площадь 168 000 кв. м, кадастровый номер 71:09:020201:277, расположенный по адресу: Тульская область, Заокский р-н, 400 м севернее от д. Болотово.
- Краткая характеристика оцениваемых объектов представлена в следующей таблице.

Таблица 6. Краткая характеристика объектов оценки

Параметры	Характеристика	Источник информации
Описание местоположения объектов		
Адрес объекта оценки	Тульская область, Заокский р-н	Выписки из Единого государственного реестра недвижимости
Удалённость от МКАД	120 км	https://yandex.ru/maps/
Эстетичность окружающей застройки	Хорошая	Осмотр объекта оценки
Престижность района	Низкая	Осмотр объекта оценки
Преобладающий тип застройки	Отсутствует	Осмотр объекта оценки
Тип поселения	Деревня	Осмотр объекта оценки
Наличие зеленых насаждений	Отсутствуют	Осмотр объекта оценки
Окружение	Земельные участки сельскохозяйственного назначения	Осмотр объекта оценки
Характеристика объекта оценки (земельный участок с кадастровым номером 71:09:020401:277)		
Адрес объекта	Тульская область, Заокский р-н, 400 м севернее от д. Болотово	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости №99/2017/17189958 от 18.05.2017 г.
Тип объекта	Земельный участок	
Категория	Земли сельскохозяйственного назначения	
Разрешенное использование	Для садоводства (выращивания плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля, а так же для отдыха (с правом возведения жилых без права регистрации проживания в них и хозяйственных строений и сооружений)).	
Площадь, кв.м.	168 000	
Кадастровый номер	71:09:020401:277	
Кадастровая стоимость, руб.	15 640 800	
Коммуникации	Нет	Данные Заказчика
Подъездные пути	Грунтовая дорога	Осмотр объекта

Параметры	Характеристика	Источник информации
Описание	Ровный участок без перепадов	Осмотр объекта
Улучшения земельного участка	Отсутствуют	Осмотр объекта
Характеристика объекта оценки (земельный участок с кадастровым номером 71:09:020401:224)		
Адрес объекта	Тульская обл., Заокский р-н, 450 м. западнее д. Кинеево	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости №99/2017/17187223 от 18.05.2017 г.
Тип объекта	Земельный участок	
Категория	Земли сельскохозяйственного назначения	
Разрешенное использование	Для садоводства (выращивания плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля, а так же для отдыха (с правом возведения жилых без права регистрации проживания в них и хозяйственных строений и сооружений).	
Площадь, кв.м.	160 000	
Кадастровый номер	71:09:020401:224	
Кадастровая стоимость, руб.	12 340 800	
Коммуникации	Нет	Данные Заказчика
Подъездные пути	Грунтовая дорога	Осмотр объекта
Описание	Ровный участок без перепадов	Осмотр объекта
Улучшения земельного участка	Отсутствуют	Осмотр объекта
Характеристика объекта оценки (земельный участок с кадастровым номером 71:09:020301:79)		
Адрес объекта	Тульская обл., Заокский р-н, 450 м. западнее д. Кинеево	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости №99/2017/17189935 от 18.05.2017 г.
Тип объекта	Земельный участок	
Категория	Земли сельскохозяйственного назначения	
Разрешенное использование	Для садоводства (выращивания плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля, а так же для отдыха (с правом возведения жилых без права регистрации проживания в них и хозяйственных строений и сооружений).	
Площадь, кв.м.	1 775 500	
Кадастровый номер	71:09:020301:79	
Кадастровая стоимость, руб.	110 098 755	
Коммуникации	Нет	Данные Заказчика
Подъездные пути	Грунтовая дорога	Осмотр объекта
Описание	Ровный участок без перепадов	Осмотр объекта
Улучшения земельного участка	Отсутствуют	Осмотр объекта
Общие сведения		

Параметры	Характеристика	Источник информации
Вид права	Общая долевая собственность	Выписки из Единого государственного реестра недвижимости
Оцениваемые права в рамках настоящего Отчета	Собственность	-
Субъект (субъекты) права	Владельцы инвестиционных паев – Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Альтаир Инвест» под управлением ЗАО «ГФТ ПИФ», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев	Выписки из Единого государственного реестра недвижимости
Наличие обременений	Доверительное управление	Выписки из Единого государственного реестра недвижимости

2.2. ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА

Согласно ст. 209, ГК РФ (часть I), раскрывающей содержание права собственности, «собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом».

Право владения - правомочие собственника, заключающееся в фактическом обладании имуществом (вещью), создающее для ее обладателя возможность непосредственного воздействия на вещь;

Право пользования - правомочие собственника, заключающееся в праве производительного или личного потребления имущества (вещи) для удовлетворения собственных потребностей и интересов в зависимости от его (ее) назначения;

Право распоряжения - правомочие собственника определять судьбу имущества (вещи), осуществляемое путем совершения различных сделок (купли-продажи, мены, дарения и т.д.).

Земельный Кодекс Российской Федерации (Федеральный закон №137-ФЗ от 25.10.2001 г.) определяет следующий перечень вещных и обязательственных прав на земельные участки:

- право собственности (статьи 15-19 Земельного Кодекса);
- право постоянного (бессрочного) пользования (статья 20 Земельного Кодекса);
- сервитут (ст. 23 Земельного Кодекса);
- право пожизненного наследуемого владения (ст. 21 Земельного Кодекса);
- безвозмездное срочное пользование (ст. 24 Земельного Кодекса);
- аренда (ст. 22 Земельного Кодекса).

Право собственности означает (Гражданский Кодекс РФ, Часть 1, ст. 209) осуществление собственником комплекса прав, включая права владения, распоряжения и пользования имуществом. Собственник имеет право по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам, и не нарушающие права и 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.

Фактически, объект оценки представлен правом общей долевой собственности на указанные земельные участки.

2.3. ОБРЕМЕНЕНИЯ ОЦЕНИВАЕМЫХ ПРАВ

В рамках настоящего Отчета под обременением понимается ограничение права собственности и других вещных прав на объект правами других лиц (например, залог, аренда, сервитут и др.). Различают обременения в силу закона и обременения в силу договора.

При подготовке Отчета об оценке обременение прав на оцениваемое имущество исследуется с точки зрения того, как может повлиять наличие обременения на экономические интересы существующего владельца или арендатора имущества и ожидания предполагаемого инвестора.

В процессе анализа предоставленных документов, оценщиками было выявлено обременение права собственности на оцениваемые земельные участки в виде доверительного управления.

2.4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Анализ НЭИ (наиболее эффективного использования) предполагает рассмотрение различных вариантов использования земельного участка и выбор такого, который среди прочих других, наиболее полно раскрывает его потенциальные возможности, обеспечивая тем самым максимальную стоимость земли.

На практике может существовать НЭИ участка земли как свободного и отличное от него НЭИ участка земли как улучшенного, поэтому анализ НЭИ всегда проводится в два этапа:

на первом – участок анализируется как вакантный. В этом случае под НЭИ понимается такое использование недвижимости, которое среди прочих разумных, возможных и законных альтернативных вариантов оказывается физически возможным, соответствующим образом обеспеченным, финансово осуществимым и ведущим, в результате к наивысшей стоимости земли;

на втором – как улучшенный. В этом случае НЭИ может быть определено, как отличающееся от существующего использования, при этом существующее использование может продолжаться до тех пор, пока стоимость земли варианта НЭИ (земельного участка как вакантного) не превысит стоимость участка и существующих улучшений с учетом издержек на уничтожение последних.

При оценке НЭИ используются четыре критерия, которыми должно удовлетворять прогнозируемое использование, т.е. оно должно быть:

- юридически разрешенным
- физически возможным
- экономически целесообразным
- наиболее доходным

если прогнозируемое использование не отвечает какому-либо из них, оно отбрасывается и рассматривается следующий вариант.

Юридическая разрешенность. Базируется на общественных юридических ограничениях обусловленных правилами зонирования территории, градостроительными кодексами, законодательством в области окружающей среды и другими действующими нормативно-правовыми актами, а также на частных ограничениях, привносимых застройщиками и переходящими от владельца к владельцу.

Физическая возможность. Базируется на том, что освоение (использование) участка должно быть физически возможным, т.е. участок должен быть пригодным (по своим физическим характеристикам) для строительства на нем анализируемых улучшений.

Экономическая целесообразность. Определяется главным образом соотношением рыночного спроса и предложения на предлагаемое использование, который формируется наличием других конкурирующих вариантов подобного использования.

Наибольшая доходность. Данный критерий направлен на определение наиболее доходного варианта из всех юридически разрешенных, физически возможных и экономически целесообразных.

На втором этапе НЭИ анализируется, как правило, следующие варианты:

- снос (не рассматривался);
- реконструкция до уровня современных требований (не рассматривался);
- предложение использования в текущем состоянии.

Учитывая цель оценки, конкретное расположение, а так же отсутствие у оценщика объективной и достоверной информации о возможности иной застройки участка, наиболее эффективным использованием земельного участка является использование его в текущем состоянии – для садоводства (выращивания плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля, а так же для отдыха (с правом возведения жилых без права регистрации проживания в них и хозяйственных строений и сооружений).

ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

Исследование (анализ) рынка недвижимости представляет собой самостоятельный вид деятельности, имеющий целью обеспечение объективной информацией лиц, принимающих решения о проведении тех или иных операций на рынке.

Исследование рынка может проводиться с различными частными целями и представлять собой элемент, этап других видов деятельности: маркетингового исследования с целью продвижения конкретного товара или услуги; оценочной деятельности с целью определения стоимости конкретного объекта; инвестиционной деятельности с целью оценки эффективности инвестиционных решений; анализа и прогнозирования тенденций развития рынка с самыми общими целями – для выработки риэлтерским сообществом, руководителями риэлтерских фирм и ассоциаций, потенциальными инвесторами, органами управления стратегических решений по развитию бизнеса, совершенствованию механизмов функционирования рынка.

Общим элементом анализа рынка в интересах всех видов деятельности является мониторинг рынка, т.е. сбор и обработка информации о рынке. Прогнозирование является конечным результатом и вершиной каждого из направлений анализа.

Рынок недвижимости – это определенный набор механизмов, посредством которых передаются права на собственность и связанные с ней интересы, устанавливаются цены и распределяется пространство между различными конкурирующими вариантами землепользования. Это сложная структура, цель которой свести покупателей и продавцов. Рынок недвижимости локализован, поскольку его объекты недвижимы. Каждый рынок недвижимости имеет уникальные черты, обусловленные влиянием внешних и внутренних факторов воздействия. Рынок недвижимости сегментирован, поскольку различные пользователи обладают, во-первых, разными потребностями и, во-вторых, разным платежеспособным спросом участкам лишь отдельных категорий – населенных пунктов, сельхозназначения, единичные предложения – земель промышленности.

На рынке земли действует тот же, что и на всех прочих рынках, механизм спроса и предложения.

В отличие от сельскохозяйственного спроса на землю несельскохозяйственный спрос демонстрирует сегодня устойчивую тенденцию к росту.

Субъектами экономических отношений на рынке земли выступают два типа собственников – полный собственник и собственник по пользованию. Полный собственник (землевладелец) обладает всеми правами собственности на земельный участок и определяет его дальнейшее использование. После заключения сделки по аренде (ренте) определяется конкретный пользователь земли – землепользователь. Землевладение – владение землей на правах собственности. Землепользование – пользование землей в установленном законом порядке в отсутствии у пользователя землей собственности на нее.

Особенностью механизма ценообразования на рынке земли является необходимость различать земельный участок как таковой и производственную функцию земли. У

землевладельца существует три варианта использования своей собственности: земельный участок можно продать, выручив за него соответствующую цену; на данном участке можно вести хозяйственную деятельность, получая при этом регулярный доход в виде прибыли; земля может быть сдана в аренду, что принесет ее владельцу регулярный доход в виде ренты.

Категории земель.

Категории земель (состав земель Российской Федерации) – это установленные в Земельном кодексе категории земельных участков. В соответствии со ст. 7 Земельного кодекса земли в РФ по целевому назначению подразделяются на следующие категории:

1. Земли сельскохозяйственного назначения (Земельный кодекс РФ. Глава XIV). Землями сельскохозяйственного назначения признаются земли, находящиеся за границами населенного пункта и предоставленные для нужд сельского хозяйства, а также предназначенные для этих целей. В составе земель сельскохозяйственного назначения выделяются сельскохозяйственные угодья, земли, занятые внутрихозяйственными дорогами, коммуникациями, лесными насаждениями, предназначенными для обеспечения защиты земель от воздействия негативных (вредных) природных, антропогенных и техногенных явлений, водными объектами, а также зданиями, строениями, сооружениями, используемыми для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции. Использование земельных долей, возникших в результате приватизации сельскохозяйственных угодий, регулируется Федеральным законом «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения».

2. Земли населенных пунктов (Земельный кодекс РФ. Глава XV). Землями населенных пунктов признаются земли, используемые и предназначенные для застройки и развития населенных пунктов. Границы городских, сельских населенных пунктов отделяют земли населенных пунктов от земель иных категорий. Границы городских, сельских населенных пунктов не могут пересекать границы муниципальных образований или выходить за их границы, а также пересекать границы земельных участков, предоставленных гражданам или юридическим лицам.

3. Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения (Земельный кодекс РФ. Глава XVI). Землями промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, землями для обеспечения космической деятельности, землями обороны, безопасности и землями иного специального назначения признаются земли, которые расположены за границами населенных пунктов и используются или предназначены для обеспечения деятельности организаций и (или) эксплуатации объектов промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, объектов для обеспечения космической деятельности, объектов обороны и безопасности, осуществления иных специальных задач и права на которые возникли у участников земельных отношений по основаниям, предусмотренным настоящим Кодексом, федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации (далее - земли промышленности и иного специального назначения). Земли промышленности и иного специального назначения в соответствии со статьей 7 настоящего Кодекса составляют самостоятельную категорию земель Российской Федерации.

4. Земли особо охраняемых территорий и объектов (Земельный кодекс РФ. Глава XVII). К землям особо охраняемых территорий относятся земли, которые имеют особое природоохранное, научное, историко-культурное, эстетическое, рекреационное, оздоровительное и иное ценное значение, которые изъяты в соответствии с постановлениями федеральных органов государственной власти, органов государственной власти субъектов Российской Федерации или решениями органов местного самоуправления полностью или частично из хозяйственного использования и оборота и для которых установлен особый правовой режим.

5. Земли лесного фонда (Земельный кодекс РФ. Глава XVIII). К землям лесного фонда относятся лесные земли (земли, покрытые лесной растительностью и не покрытые ею, но предназначенные для ее восстановления, - вырубки, гари, редины, прогалины и другие) и

предназначенные для ведения лесного хозяйства нелесные земли (просеки, дороги, болота и другие). Порядок использования и охраны земель лесного фонда регулируется настоящим Кодексом и лесным законодательством.

6. Земли водного фонда (Земельный кодекс РФ. Глава XVIII). К землям водного фонда относятся земли покрытые поверхностными водами, сосредоточенными в водных объектах; занятые гидротехническими и иными сооружениями, расположенными на водных объектах. На землях, покрытых поверхностными водами, не осуществляется образование земельных участков. В целях строительства водохранилищ и иных искусственных водных объектов осуществляется резервирование земель. Порядок использования и охраны земель водного фонда определяется настоящим Кодексом и водным законодательством.

7. Земли запаса (Земельный кодекс РФ. Глава XVIII). К землям запаса относятся земли, находящиеся в государственной или муниципальной собственности и не предоставленные гражданам или юридическим лицам, за исключением земель фонда перераспределения земель, формируемого в соответствии со статьей 80 настоящего Кодекса. Использование земель запаса допускается после перевода их в другую категорию.

Основными видами разрешённого использования (ВРИ) земель сельскохозяйственного назначения являются следующие:

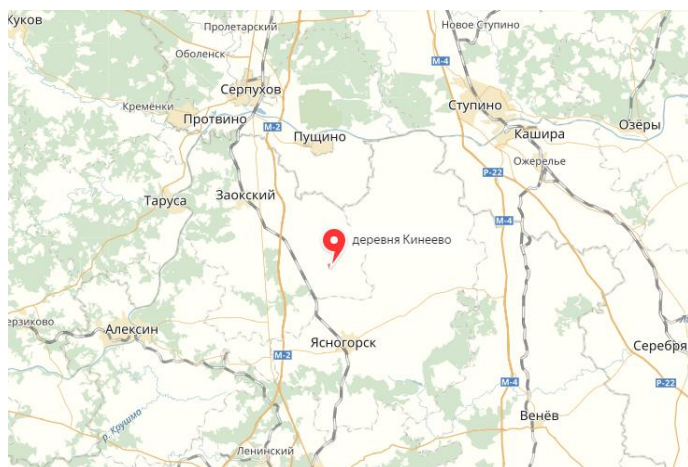
- для сельскохозяйственного использования;
- для ведения сельскохозяйственного производства - пашни, сенокосы, пастбища, участки, занятые многолетними насаждениями, в том числе садами, виноградниками и др.;
- для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства;
- для ведения личного подсобного хозяйства;
- для дачного строительства - участки, предоставленные гражданам или приобретённые ими в целях отдыха (с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нём и хозяйственных строений и сооружений, а также с правом выращивания плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля)
- иное использование.

Оцениваемый земельный участок относится к рынку земель сельскохозяйственного назначения с разрешенным использованием Для садоводства (выращивания плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля, а так же для отдыха (с правом возведения жилых без права регистрации проживания в них и хозяйственных строений и сооружений).

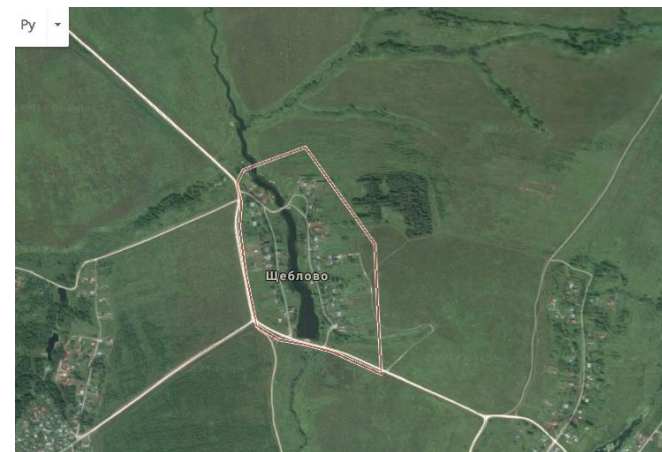
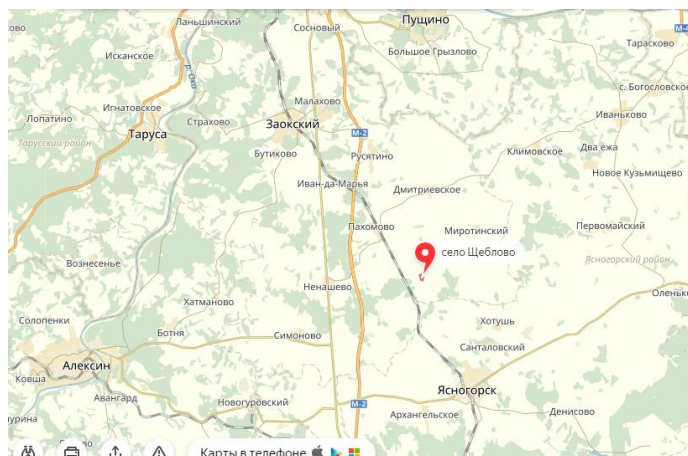
2.5. КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки, расположен по адресу: Тульская область, Заокский район.

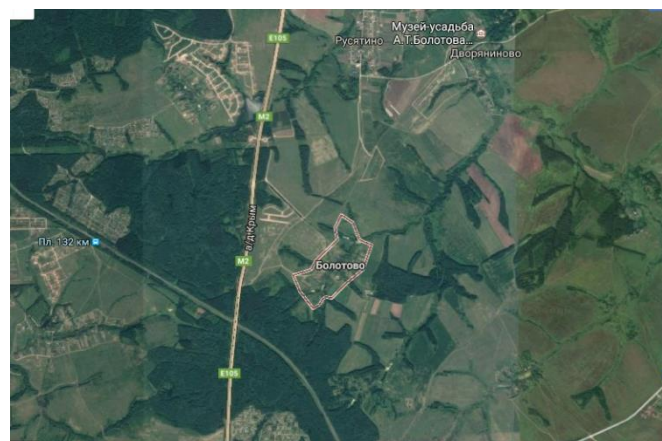
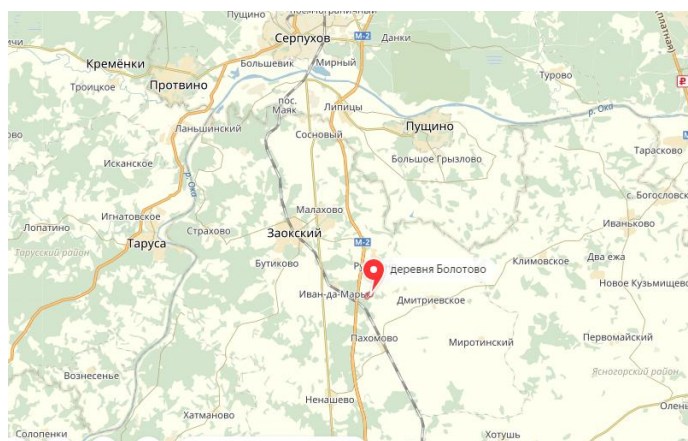
Местоположение Объекта оценки (земельные участки, расположенные по адресу: Тульская область, Заокский район, д. Кинеево)



Местоположение Объекта оценки (земельный участок, расположенный по адресу: Тульская обл., Заокский р-н, 50 м. восточнее д. Щеблоро)



Местоположение Объекта оценки (земельный участок, расположенный по адресу: Тульская область, Заокский р-н, 400 м севернее от д. Болотово)



Описание района месторасположения

Экономика Тульской области

Тульская область – индустриальный регион Центрального федерального округа Российской Федерации с исторически сложившейся специализацией на производстве машиностроительной, химической и металлургической продукции, которая составляет более 90 % всей продукции региона. Одной из отличительных черт области является также высокая концентрация предприятий оборонного комплекса.

В настоящее время по объему отгруженной промышленной продукции, а также в расчете ее на душу населения Тульская область входит в пятерку лидеров среди областей Центрального федерального округа, включая г. Москву.

В последние годы в экономике региона складывается благоприятная ситуация, что в первую очередь характеризуется поддержанием темпов экономического роста на относительно высоком уровне и отсутствием отрицательных отклонений по всем основным макроэкономическим показателям. Ежегодный прирост объемов реального валового регионального продукта (ВРП) с 2000 года колеблется от 2,1 до 10,5 %.

Наиболее значимыми отраслями экономики области являются промышленность и сельское хозяйство. Их совокупная доля в структуре ВРП составляет 46,5 %. На долю торговли приходится 10,6 %, транспорта и связи –

9,9 %, 6,5 % занимает строительство и 26,5 % – другие отрасли. В промышленном производстве наиболее динамично развиваются машиностроение и металлообработка, химия и металлургия, промышленность строительных материалов, пищевая промышленность.

Растущий экономический потенциал Тульской области обусловил повышение уровня реальных располагаемых денежных доходов населения, устойчивый рост заработной платы и пенсий. Связанное с этим значительное увеличение потребительского спроса и оборота розничной торговли стимулирует активно развивающийся потребительский рынок – темпы его роста превышают темпы роста экономики области в целом.

Внешнеэкономическая деятельность является важной сферой социально-экономического развития Тульской области. Ежегодно 35-40 % ВРП реализуется через внешние рынки. В последние годы успешно развиваются внешнеэкономические связи, что подтверждается существенным ростом внешнеторгового оборота региона.

Улучшение инвестиционного климата в Тульской области создало условия для положительной динамики инвестиций в основной капитал, которая наблюдается в течение нескольких последних лет. Крупные зарубежные компании, заинтересованные в эффективном вложении капиталов, планируют и размещают собственные производства на территории региона, что способствует ежегодному притоку иностранных инвестиций в экономику Тульской области.

В сфере бюджетной деятельности также проявились положительные тенденции. В последние годы экономика Тульской области демонстрирует ежегодный рост собственных доходов бюджета. Вместе с тем, регион не может обходиться без государственной финансовой поддержки – проблема бюджетной самодостаточности пока не решена.

В целях решения ряда существующих социально-экономических проблем обозначены следующие направления и приоритеты развития региона:

- Рост экономического потенциала области на основе повышения эффективности работы всех секторов экономики.

- Создание благоприятного инвестиционного климата для привлечения инвестиций в регион.
- Модернизация и техническое переоснащение стратегически важных для государства традиционных для области отраслей производства (оборонная промышленность).
- Увеличение производства конкурентоспособной продукции конечного потребления.
- Повышение эффективности сельскохозяйственного производства.
- Структурная перестройка в отраслях естественных монополий, введение новых механизмов взаимоотношений и ценообразования.
- Дальнейшее развитие налогоемких производств, обеспечивающих высокий приток финансовых средств в консолидированный бюджет области.
- Реализация комплекса мер, направленных на повышение собираемости налогов.
- Формирование бездефицитного бюджета области.
- Развитие малого и среднего предпринимательства.
- Создание условий для дальнейшего повышения уровня и качества жизни населения.
- Увеличение занятости и снижение безработицы среди активной части населения.
- Обеспечение своевременной выплаты заработной платы во всех отраслях экономики.
- Развитие адресной системы социальной поддержки низкодходных слоев населения.
- Модернизация инженерной инфраструктуры ЖКХ (вода, канализация, газ, тепло, электроэнергия), формирование экономической мотивации к ресурсосбережению и создание конкурентной среды в сфере ЖКХ.
- Ликвидация ветхого жилья, стимулирование жилищного строительства, развитие ипотечного кредитования.

Заокский район

Заокский район — административно-территориальная единица и муниципальное образование (муниципальный район) на севере Тульской области.

Административный центр — посёлок Заокский, население 6,6 тыс. жителей.

География

Заокский район 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, Городейка, Пишня, Соломинка, Скнижка, Ямница.

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

Экономика

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).

Туризм

Отличительной особенностью Заокского района является наличие на его территории большого количества баз отдыха, расположенных на живописных берегах Оки. Здесь находится 5 оздоровительных лагерей, санаторий (курорт) «Велегож», туркомплекс «Велегож» шесть баз отдыха.

Культура

Культурные мероприятия в поселке Заокский проходят в районном культурно-досуговом центре (400 мест), в стенах которого располагается детская музыкальная школа и центральная районная библиотека, которая насчитывает в своем фонде 48,2 тыс. томов. В 90-х годах XX-го века в течение нескольких лет работала студия районного телевидения.

В районе действуют 8 православных храмов: Богородице-Рождественская церковь (1731) в Велегоже, церковь Александра Кипрского (1758) в Ченцово, уже упомянутая Троицкая церковь в Бехове, Свято-Казанский храм (1770) в с. Савино (который находился под патронажем командира крейсера "Варяг" В. Ф. Руднева), храмы в с. Дмитриевское, с. Страхово, с. Волковичи, п. Заокском. В настоящее время строится храм в п. Маяк (близ границы Тульской и Московской областей).

Социальная сфера

В поселке Заокский расположены районная больница на 160 койко-мест, 2 здравпункта и государственный центр санитарно-эпидемиологического надзора. Отличительной особенностью Заокского района является наличие на его территории большого количества баз отдыха, расположенных на живописных берегах Оки. Здесь находятся 5 пионерских лагерей, дом отдыха «Велегож», туркомплекс «Велегож», питейно-развлекательное заведение «Плетёнка», 6 баз отдыха заводов г. Тулы.

2.6. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

2.6.1. КАРТИНА ЭКОНОМИКИ. СЕНТЯБРЬ 2018 ГОДА.²

По оценке Минэкономразвития России, темп роста ВВП в августе снизился до 1,0 % г/г с 1,8 % г/г месяцем ранее. Основной вклад в замедление роста в августе внесло сельское хозяйство. Резкое ухудшение его годовой динамики было обусловлено в первую очередь высокой базой августа прошлого года, когда из-за смещения календарного графика уборки урожая наблюдался догоняющий рост сбора основных сельскохозяйственных культур. Среди базовых отраслей некоторое замедление роста наблюдалось в промышленности и транспорте. Рост ВВП за январь–август, по оценке, составил 1,6 % г/г.

В августе темп роста промышленного производства несколько замедлился. Основной причиной вновь стала повышенная волатильность в металлургическом комплексе (в результате темп роста обрабатывающей промышленности замедлился до 2,2 % г/г в августе с 4,6 % г/г в июле). В то же время по-прежнему высокие темпы роста демонстрировали ключевые обрабатывающие отрасли – химический комплекс, пищевая промышленность, деревообработка, машиностроение. Темп роста выпуска в добывающей промышленности ускорился, что было обусловлено увеличением добычи нефти в результате изменения параметров сделки ОПЕК+ в конце июня.

Рост потребительского спроса демонстрирует тенденцию к замедлению, несмотря на сохранение позитивной динамики на рынке труда. Оборот розничной торговли в августе продолжал расти умеренными темпами. Также в последние месяцы наметилась стабилизация в динамике продаж легковых автомобилей, авиаперевозок, онлайн-покупок в зарубежных Интернет-магазинах – сегментах потребительского рынка, которые в 2017 – начале 2018 года демонстрировали активный рост.

Ситуация на рынке труда по-прежнему остается благоприятной. Рост заработных плат в реальном выражении в июле ускорился до 7,5 % г/г с 7,2 % г/г месяцем ранее (в августе – по предварительной оценке Росстата, он составил 7,0 % г/г). По оценке Минэкономразвития России, увеличение темпов роста оплаты труда наблюдалось как в социальном, так и во внебюджетном секторе. Безработица в августе пятый месяц подряд сохранилась на исторически низком уровне (4,8 % SA).

По оценке, рост инвестиций в основной капитал (по отношению к предыдущему году) в августе остановился, о чем свидетельствуют снижение объема строительных работ и значительное падение инвестиционного импорта. При этом в структуре инвестиционного спроса наблюдаются процессы импортозамещения: растет доля машин и оборудования отечественного производства (выпуск машин и оборудования инвестиционного назначения растет двузначными темпами в годовом выражении).

В сентябре годовые темпы инфляции продолжили расти – до 3,4 % г/г с 3,1 % г/г в августе. Увеличение темпов роста потребительских цен (в помесечном выражении с устранением сезонности) наблюдалось во всех основных товарных группах, за исключением плодоовощной продукции. В результате монетарная инфляция в сентябре ускорилась до 5,03 % м/м SAAR (по сравнению с 3,34 % м/м SAAR в августе) и превысила целевой уровень Банка России впервые с ноября 2016 года.

В октябре Минэкономразвития России ожидает инфляцию на уровне 0,4–0,5 % м/м. В годовом выражении рост потребительских цен ускорится до 3,5–3,7 % г/г. При сохранении курса рубля на текущих уровнях инфляция по итогам 2018 года составит 3,7–3,9 %.

² Источник информации: http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/5f34f7d9-2239-40f9-9885-b43381e54aa7/181012_econ.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=5f34f7d9-2239-40f9-9885-b43381e54aa7

Достижение инфляцией прогнозного значения в 3,4 % г/г на конец года может произойти при выходе курса рубля на прогнозную траекторию начиная с октября.

Производственная активность

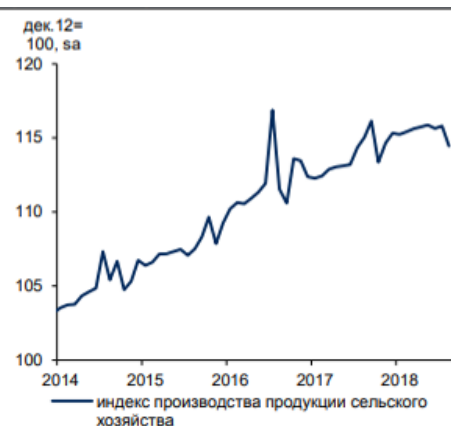
По оценке Минэкономразвития России, темп роста ВВП в августе снизился до 1,0 % г/г с 1,8 % г/г месяцем ранее. Рост ВВП за январь–август составил 1,6 % г/г.

Основной вклад в замедление роста в августе внесло резкое ухудшение годовой динамики сельского хозяйства (-10,8 % г/г после слабого роста в июне–июле). Снижение выпуска сельскохозяйственной продукции в августе было обусловлено негативной динамикой растениеводства из-за снижения урожайности и сокращения посевных площадей ряда культур по сравнению с 2017 годом (см. врезку «О ситуации в сельском хозяйстве»). Кроме того, вклад в ухудшение годовой динамики растениеводства внесла высокая база августа прошлого года, когда из-за смещения календарного графика уборки урожая наблюдался догоняющий рост сбора основных сельскохозяйственных культур. Слабые показатели растениеводства в августе не были компенсированы ростом выпуска животноводческой продукции, который замедляется на протяжении нескольких месяцев подряд.

Помимо сельского хозяйства, снижение годовых темпов роста в августе продемонстрировали грузооборот транспорта (2,5 % г/г после 4,1 % г/г в июле) и промышленное производство (2,7 % г/г после 3,9 % г/г в июле). Темпы роста оборота розничной торговли в августе незначительно увеличились по сравнению с предыдущим месяцем (2,8 % г/г и 2,7 % г/г соответственно).



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Внутренний спрос

Рост потребительского спроса демонстрирует тенденцию к замедлению, несмотря на сохранение позитивной динамики на рынке труда.

Оборот розничной торговли в августе продолжал расти умеренными темпами (на 2,8 % г/г по сравнению с 2,7 % г/г в июле 5). Как и в предшествующие месяцы, оборот организаций общественного питания рос опережающими темпами (4,1 % г/г в августе), несмотря на замедление по сравнению с июнем и июлем (5,8 % г/г и 5,3 % г/г соответственно), когда динамике показателя оказывало поддержку проведение в России чемпионата мира по футболу. Рост расходов домашних хозяйств на покупку товаров и услуг, рассчитанных по методологии баланса доходов и расходов населения, в августе составил 4,1 % г/г (по сравнению с 3,9 % г/г в июле и 4,2 % г/г во 2кв18).



Вместе с тем в отдельных сегментах потребительского рынка, которые в 2017 – начале 2018 года демонстрировали активный рост, в последние месяцы наблюдается стабилизация. Продажи новых легковых автомобилей (с устранением сезонности) с апреля сохраняются на уровне около 150 тыс. штук. В годовом выражении темп их роста снизился до 9,1 % г/г в 3кв18 с 15,3 % г/г во 2кв18 и 21,7 % г/г в 1кв18. Пассажирские авиаперевозки демонстрируют около нулевую динамику в помесечном выражении (в мае–августе среднемесячные темпы роста авиаперевозок как на внутренних, так и на международных направлениях составили -0,1 % м/м SA).

Банковский сектор

Структурный профицит ликвидности за август практически не изменился. По состоянию на 1 сентября, как и на начало предыдущего месяца, он составил 3,4 трлн. рублей. Отток ликвидности за счёт налоговых платежей и перечисления дивидендов госкомпаний в бюджет был компенсирован ростом задолженности банков по операциям Федерального казначейства (151,3 млрд. руб. за август). В условиях временного прекращения Банком России покупок иностранной валюты на внутреннем валютном рынке, проводимых в рамках реализации бюджетного правила, приток ликвидности за счет операций Минфина России в августе снизился до 180 млрд. руб. (369 млрд. руб. в июле).

Долгосрочные банковские ставки демонстрируют смешанную динамику. Снижение ставок по долгосрочным рублевым вкладам населения с июня приостановилось. Ставки по розничным депозитам в долларах США на срок более 1 года в июне–августе закрепились на уровне выше 2 % (по сравнению с 1,66 % в среднем в январе–мае). Процентные ставки по кредитам компаниям на срок свыше 1 года увеличились до 9,05 % в августе с 8,61 % в июле и 8,45 % в июне. В то же время ставки по долгосрочным кредитам населению в последние месяцы продолжили идти вниз.



Источник: Банк России, расчеты Минэкономразвития России. Валютная переоценка исключена.



Источник: Банк России, расчеты Минэкономразвития России. Валютная переоценка исключена.

2.6.2. ОБЗОР РЫНКА СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОЙ ЗЕМЛИ ТУЛЬСКОЙ ОБЛАСТИ.

Современную ситуацию, сложившуюся на рынке земельных участков сельскохозяйственного назначения, отличает ярко выраженный дисбаланс спроса и предложения, который характеризуется прежде всего наличием максимально разнообразного количества объектов и отсутствием должного спроса на данный тип участков.

В настоящее время на рынке земельных участков сельхозназначения представлены крупномасштабные земельные наделы площадью свыше 1000 га, а также небольшие земельные участки до 10 га для организации небольших подсобных хозяйств.

Тем не менее процент сделок, совершенных на рынке земель сельхозназначения, ничтожно мал по сравнению с докризисными показателями, инвесторы пока не спешат вкладывать денежные средства в агропромышленный сектор Тульской области.

Предложение.

По площади можно выделить следующие категории земельных участков:

- До 25 га -35,1%

- От 25 до 250 га – 30,8%
- От 250 га до 1000 га – 22,1%
- Свыше 1000 га – 12,0%.

Структура предложения земельных участков по площадям:

Наибольший объем предложения по количеству представленных объектов приходится на категорию небольших по площади участков до 25 га - порядка 35,1%.

На долю второй категории земельных участков площадью от 25 до 250 га приходится 30,8% в общем объеме предложения по количеству объектов.

Доля средней по площади категории земельных участков от 250 га до 1000 га составляет 22,1% от общего объема предложения по количеству представленных объектов.

Процент крупных участков в общем объеме представленных участков составляет не более 12%.

Таким образом, основу предложения на рынке земельных участков сельхозназначения по количеству представленных объектов составляют небольшие участки площадью до 250 га.

Расположение

Что касается местоположения земельных участков, то практически в каждом районе Тульской области представлены подобного рода участки.

Цена предложения

- Цена на объект будет зависеть в первую очередь от следующих критериев:
- Площадь объекта
- Плодородность почвы
- Местоположение
- Обеспеченность инженерными коммуникациями

Диапазон цен за 1 га следующий – минимальная цена - стартует с отметки 4 000 рублей за га, максимальная - достигает 500 000 рублей за га.

Спрос, критерии востребованности. Пользуются спросом крупные земельные массивы площадью свыше 250 га, расположенные в тех районах, где максимально плодородная почва (чернозем).

С точки зрения востребованности наименее перспективными являются небольшие участки площадью до 25 га. Чаще всего данный тип участков приобретает частными лицами для организации небольших хозяйств для личных нужд – ЛПХ (садоводство, огородничество).

В свою очередь инвесторы предпочитают вкладывать денежные средства в крупные земельные массивы для организации животноводческого хозяйства, а также для выращивания сельхозкультур, то есть в те проекты, в которых степень окупаемости и прибыльности наиболее высока.

Оснащенность инженерными коммуникациями, а также наличие в непосредственной близости водоема является немаловажным фактором, делающим земельный участок перспективным для приобретения.

Тенденции

В целом следует отметить, что на рынке земельных участков сельскохозяйственного назначения в данный момент сложилась неоднозначная ситуация. С одной стороны, она может быть охарактеризована как неблагоприятная - на рынке присутствуют застойные явления, что является следствием кризиса. Подробный анализ рынка позволяет говорить о недостатке положительной динамики, оживления, данная тенденция проявляется при сравнении основных показателей конца 2008 и начала 2012 года - отсутствуют какие-либо кардинальные изменения.

С другой стороны, в связи с внесением поправок в Федеральный закон «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», в ближайшее время ожидаются значимые перемены на тульском рынке земельных участков сельхозназначения. Изменения, внесенные в данный закон, вступили в силу с 1 июля 2011 года и дают возможность изымать землю у тех, кто не использует ее по соответствующему назначению (и такие прецеденты в Тульской области недавнем прошлом уже есть).

В данный момент в Тульской области есть и такие сельскохозяйственные земли.

Соответственно, в ближайшее время на рынке земельных участков сельхозназначения ожидается значимый прирост предложения. Как следствие — увеличение объема предложений на рынке будет работать на понижение цены (по нашему мнению).

Таблица 7. Интервалы стоимости объектов недвижимости

Объект исследования	Среднее значение	Максимальное значение	Минимальное значение
Цена продажи, руб./сотка	16 216	11 500	26 667

Таблица 8. Предложения о продаже земельных участков сельскохозяйственного назначения Заокского района Тульской области³

№ п/п	Местоположение	Описание объекта-аналога	Площадь, кв.м.	Стоимость, руб.	Стоимость, руб./сотка	Источник
1	Тульская область, Заокский район, СНТ Искань, 100 км от МКАД	Категория земель: земли сельскохозяйственного назначения. Вид разрешенного использования: садоводство и огородничество. Вид права: собственность. Транспортная доступность: подведена автодорога, вблизи пассажирской ж/д станции. Участок возле леса расположен рядом с газовой линией. (Возможно подключение в дальнейшем.) До места ведёт качественная, полностью асфальтированная дорога. Участок по Симферопольскому шоссе в 100 км от МКАД. Посёлок оснащён 3-х фазным электричеством мощностью в 15 кВт, ВХОДЯЩИМ В ЦЕНУ приобретаемого участка	12,1	181 350	14 988	http://www.roszem.ru/land/593409/
2	Тульская область, Заокский район, с. Острцово, 100 км от МКАД	Категория земель: земли сельскохозяйственного назначения. Вид разрешенного использования: садоводство и огородничество. Участок находится в Тульской области Заокского района СНТ Василькова. 100 км от МКАД по Симферопольскому шоссе. Возможность добраться на общественном транспорте. Участок сухой, правильной формы. К участку ведет хорошая щебневая дорога. Электричество 15 кВт, газификация в перспективе. Рядом с участком расположен чистый водоем, с рыбами, там можно и искупаться. В 3 км от участка имеется вся необходимая инфраструктура	7,88	99 000	12 563	http://www.roszem.ru/land/600747/
3	Тульская область, Заокский район, 100 км от МКАД	Продаю земельный участок в Тульской области 5 Га сельхозназначения, хороший, круглогодичный подъезд, по границе свет и газ	500	6 000 000	12 000	http://tulsckaya-oblast.doski.ru/zaokskiy-raion/prodau-zemelnyi-uchastok-selhoznaznacheniya-msg2779333.htm
4	Тульская область, Заокский район, СНТ Земляничное, 115 км от МКАД	Участок 31 сотка в СНТ Земляничное, Тульская область, Заокский район, 115 км от МКАД по Симферопольскому шоссе. Участок для садоводства и огородничества с правом возведения жилых строений. Чтобы добраться до Земляничного необходимо проехать 110 км по трассе М2 далее 5 км после съезда с трассы. Подъезд удобный, круглогодичный. К участку подведено электричество 15 кВт по 3 фазы	31	558 000	18 000	http://zaokskiy.sindom.ru/prodaetsya-uchastok-31-sotka-v-snt-zemlyanichnoe-tulsckaya-oblast-zaokskiy-rayon-a5543386.html

³ Стоимость и дополнительные характеристики объектов-аналогов устанавливались на основании консультаций с представителями продавцов

№ п/п	Местоположение	Описание объекта-аналога	Площадь, кв.м.	Стоимость, руб.	Стоимость, руб./сотка	Источник
5	Тульская область, Заокский район, п. Шеверняево, 100 км от МКАД	Продается участок 15 сот. В тихом, уютном, экологически чистом Заокском районе Тульской области, 100 км от МКАДа. Симферопольское шоссе. Тульская область. К участку имеется круглогодичный подъезд! Электричество проходит по границе. Рядом пруды и грибные леса, ягодные поляны, Имеется Вся инфраструктура	15	400 000	26 667	http://zaokskiy.sindom.ru/prodaetsya-uchastok-15-sotok-v-poselke-shevernayaev-a6134584.html
6	Тульская область, Заокский район, д. Домнинские Дворы, 130 км от МКАД	Тульская обл., Заокский р-н, д. Домненские Дворы, от 10 соток до 30 соток под садоводство. Цена: 15т.р./сотка Продаются земельные участки для садоводства. Разбиты на садоводческие участки от 10 соток до 30 соток каждый, с оформлением свидетельств. Общая площадь садоводческого земельного массива 85,5 Га, состоит из 36,5Га; 21,9га; 27,1га земли сельхоз. назначения, разрешенное использование - под садоводство. Расположен в 600 метрах юго-восточнее деревни Домненские Дворы. До М2 (Москва-Симферополь) - 2 км. Прекрасные, живописные пейзажи, речки, леса. Отличный подъезд круглогодично.	10	150 000	15 000	http://www.roszem.ru/land/312018/
7	Тульская область, Заокский район	Тульская область. Заокский район. Романовские дворики -2Свет. Газ. Имеются два участка расположенные рядом. Каждый 12 соток. Участки 241, 242.	24	300 000	12 500	https://tula.move.ru/objects/prodaetsya_sh_naznacheniya_tulskaya_oblast_zaokskiy_rayon_2264493823/
8	Тульская область, Заокский район, 120 км от МКАД	Участок под садоводство (с правом возведения жилых строений) 10 соток у д. Занино в 120 км от МКАД по Симферопольскому шоссе, 33 км от Тулы. Удобное транспортное сообщение с Москвой (маршрутка). В двухстах метрах родник с питьевой водой, выход в лес, пруд с хорошей рыбалкой. Очень живописное место. Собственник	10	115 000	11 500	http://zaokskiy.sindom.ru/uchastok-10-sotok-v-120-km-ot-mkad-po-simferopolskomu-shosse-a4028060.html
9	Тульская область, Заокский район, СНТ Земляничное , 120 км от МКАД	Участок площадью 42 сотки, СНТ Земляничное, Тульская область, Заокский район. 115 км от МКАД по Симферопольскому шоссе. Прекрасное место для семей с детьми, воздух чистый, лес и водоемы в шаговой доступности. Подъезд к Земляничному асфальтовый, круглогодичный. В поселке разведено электричество 15 кВт по 3 фазы. Поселок охраняемый. На территории есть въездная группа и КПП, а так же детская площадка	42	966 000	23 000	http://zaokskiy.sindom.ru/prodaetsya-uchastok-ploschadyu-42-sotki-snt-zemlyanichnoe-tulskaya-oblast-zaokskiy-rayon-a5543381.html

№ п/п	Местоположение	Описание объекта-аналога	Площадь, кв.м.	Стоимость, руб.	Стоимость, руб./сотка	Источник
10	Тульская область, Заокский район	Уютный уголок с настоящим русским лесом! Продается участок площадью 10 соток в новом дачном поселке "Незабудкино"! Электричество - 15 кВт. Новая дорога, до участка обеспечен круглогодичный подъезд. Красивое место, рядом с живописным лесом и рекой Вашанкой! Вся социальная инфраструктура - в 1.5 км, в поселке Пахомово.	10	125 000	12 500	http://zaokskiy.sindom.ru/prodaetsya-uchastok-ploschadyu-10-sotok-v-novom-dachnom-poselke-nezabudkinozaokskogo-rayona-tulskoy-oblasti-a5533661.html
11	Тульская область, Заокский район, п. Васильково, 120 км от МКАД	Продается земельный участок площадью 13.5 соток. Расположение - Тульская область, Заокский район, село Острцово, Дорожная улица. Коммуникации: электричество 15 кВт плюс дорога . Категория земли - земли с/х назначения, разрешенное использование - дачное строительство. Оформлено в собственность. Большой выбор, приемлемые цены плюс рассрочка	13,5	203 000	15 037	http://zaokskiy.sindom.ru/prodaetsya-zemelnyy-uchastok-ploschadyu-13-5-sotok-v-p-vasilkovo-zaokskogo-rayona-tulskoy-oblasti-a5509163.html
12	Тульская область, Заокский район, д. Тяпкино, 120 км от МКАД	Продаю земельный участок 18.5 соток, Тульская область, Заокский район, д. Тяпкино. Статус земли: земли населенных пунктов, назначение ЛПХ. МКАД 100 км, участок крайний, расположен на берегу реки Скнижка, дорога асфальт, свет по границе, до леса 150 метров, газ в деревне 50 метров. До реки Ока 3 км, там же база отдыха Велегож, 4 км усадьба Поленово. Живописнейшие окские места! От п.Заокский (ст. Тарусская) 6 км, ходит автобус и маршрутки. До остановки – 100 метров.	18,5	300 000	16 216	http://zaokskiy.sindom.ru/prodayu-zemelnyy-uchastok-18-5-sotok-tulskaya-oblast-zaokskiy-rayon-d-tyapkin-a5505974.html

№ п/п	Местоположение	Описание объекта-аналога	Площадь, кв.м.	Стоимость, руб.	Стоимость, руб./сотка	Источник
13	Московская область, Ленинский район, д. Горки	Два участка по 6 сот. смежные. В районе деревни болотово в снт дорога до снт от симферопольского шоссе грунт 300 метров. От москвы 114 км	12	250 000	20 833	https://tula.move.ru/objects/prodaetsya_sh_naznacheniya_derevnya_bolotovo_snt_oduvanchikovo_2280415631/

ВЫДЕЛЕНИЕ ОСНОВНЫХ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ

Наличие оформленной документации на участок

Наличие полностью оформленной документации на земельный участок, к которой относятся свидетельство о регистрации прав, кадастровый план земельного участка, разрешения на строительство и согласованная проектная документация, значительно увеличивают стоимость земельного участка.

Степень освоения участка

Стоимость земельного участка значительно повышается, если началось освоение территории участка. При этом, естественно, это происходит, если вид освоения (тип строительства) соответствует ожиданиям рынка. Если же на участке проведены улучшения, которые не востребованы и необходим снос или реконструкция, то это сильно сказывается на стоимости участка в сторону уменьшения.

Дата предложения

Поправка на дату продажи должна отражать фактическое изменение покупательной способности денежных средств на рынке недвижимости.

Этот элемент сравнения позволяет выявить влияние фактора времени в широком контексте на динамику сделок на рынке недвижимости и соответственно на уровень цен продаж. Соответственно цены сделок по объектам-аналогам должны быть скорректированы на дату оценки по уровню инфляции.

Корректировка на дату продажи рассчитана при помощи инфляционного калькулятора, который позволяет оценить влияние инфляции на ценность денег и рост цен со временем, а так же рассчитать уровень инфляции за произвольный промежуток времени, т.е. от даты публикации аналога до даты оценки (Информация на сайте: http://уровень-инфляции.рф/инфляционные_калькуляторы.aspx).

Снижение цены в процессе торгов

В связи с тем, что по результатам интервьюирования контактных лиц, разместивших предложения, Оценщиком были выявлены предпосылки для возможности снижения цены предложения путем торга, корректировка на уторговывание (на переход от цен предложений к ценам потенциальных сделок) Оценщиком была введена по данным «Сборника рыночных корректировок» СРК 2018 г., таб. 1.3.2, стр. 17. Исходная таблица представлена ниже.

Таблица 1.3.2.

Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская	Земельные участки	
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Крупные города									
Воронеж	5-7 (6)	7-9 (8)	5-8 (7)	9-11 (10)	6-7 (6,5)	9-10 (9,5)	6-8 (7)	10-12 (11)	9-11 (10)
Екатеринбург	4-7 (5,5)	8-9 (8,5)	5-8 (6,5)	9-11 (10)	5-7 (6)	8-10 (9)	6-8 (7)	10-12 (11)	10-12 (11)
Краснодар	5-7 (6)	10-11 (10,5)	6-9 (7,5)	8-12 (10)	6-8 (7)	10-11 (10,5)	8-9 (8,5)	11-13 (12)	10-13 (11,5)
Москва	4-7 (5,5)	8-9 (8,5)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	7-9 (8)	11-12 (11,5)	8-10 (9)	10-14 (12)	9-12 (10,5)
Новосибирск	5-8 (6,5)	7-10 (8,5)	6-8 (7)	9-11 (10)	5-8 (6,5)	8-12 (10)	7-9 (8)	9-12 (10,5)	10-12 (11)
Ростов-на-Дону	5-7 (6)	8-10 (9)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	6-8 (7)	10-11 (10,5)	8-9 (8,5)	10-12 (11)	10-13 (11,5)
С.-Петербург	5-6 (5,5)	6-9 (7,5)	6-8 (7)	10-13 (11,5)	6-10 (8)	10-12 (11)	9-11 (10)	10-13 (11,5)	9-12 (10,5)
Среднее по крупным городам в мае 2018 г.	5,85	8,64	7,14	10,5	7,00	10,28	8,28	11,29	10,85
Средние города									
Владивосток	4-6 (5)	8-10 (9)	6-8 (7)	11-12 (11,5)	6-8 (7)	9-12 (10,5)	8-10 (9)	11-12 (11,5)	11-13 (12)
Омск	5-7 (6)	8-10 (9)	6-7 (7,5)	11-12 (11,5)	5-9 (7)	10-12 (11)	7-10 (8,5)	10-13 (11,5)	-
Севастополь	8-11 (9,5)	12-14 (13)	-	13-15 (14)	-	11-13 (12)	-	10-13 (11,5)	12-15 (13,5)
Ставрополь	6-7 (6,5)	9-12 (10,5)	5-9 (7)	9-12 (10,5)	6-8 (7)	10-12 (11)	8-10 (9)	12-14 (13)	12-14 (13)
Тамбов	5-8 (6,5)	9-12 (10,5)	7-11 (9)	10-12 (10,5)	7-9 (8)	10-12 (11)	7-10 (8,5)	10-14 (12)	11-13 (12)
Тверь	5-7 (6)	9-11 (10)	6-9 (7,5)	10-13 (11,5)	6-8 (7)	10-12 (11)	8-10 (9)	10-14 (12)	11-13 (12)
Среднее по средним городам в мае 2018 г.	6,58	10,33	7,60	11,58	7,2	11,08	8,80	11,91	12,50
Небольшие города и населенные пункты									
Московская область в мае 2018 г.	5-8 (7,5)	9-12 (10,5)	6-9 (7,5)	11-12 (11,5)	6-8 (7)	10-12 (11)	8-10 (9)	11-15 (13)	12-15 (13,5)

Примечание. В скобках указано среднее значение.

По данным исследований рынка жилья РФ минимальные скидки при продаже прав собственности имеются в марте и в мае, а максимальные - в июле и декабре.

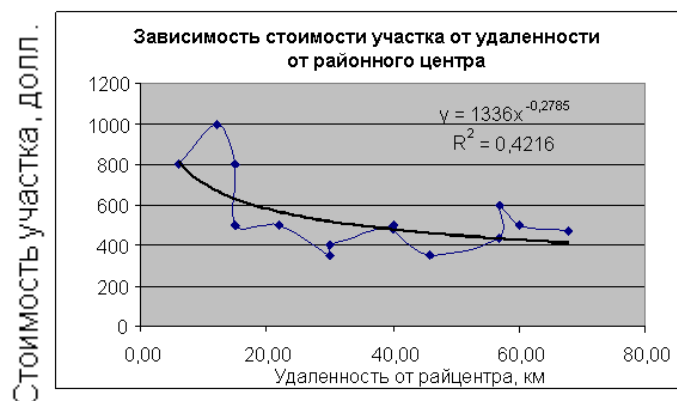
Местоположение

Главным фактором, определяющим стоимость недвижимости и в особенности земельных участков, является местоположение. Данный фактор включает в себя много составляющих, набор наиболее важных из которых может быть различен для земельных участков различного назначения.

Для оцениваемых земельных участков нами выделены следующие факторы местоположения:

Удаленность от населенных пунктов, в том числе:

- Удаленность от г. Москвы
- Удаленность от областного центра
- Удаленность от районного центра
- Удаленность от ближайшего сельского поселения (деревни, села).



Выявленная зависимость стоимости от удаленности от районного центра характеризуется следующей зависимостью $C = X \cdot P^{-0,2785}$, где C – стоимость земельного участка, X – базовая цена, а P – расстояние до районного центра.

Водные объекты, в том числе:

- Тип водного объекта
- Удаленность земельного участка от него

Лесные массивы, в том числе:

- Тип лесного массива
- Удаленность от леса

Транспортная доступность, в том числе:

- Наличие подъездных автодорог, в т.ч. удаленность от основной автодороги с асфальтовым покрытием;
- Наличие сообщения общественным транспортом.

Оценщиком была введена корректировка по данным «Сборника рыночных корректировок» Под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича.

Земли мелких населенных пунктов					
1	Под и.ж.с.	Наличие газа на участке	Отсутствие газа и возможности подключения	20...27%	Краснодарский край, М.О, Ленинградская обл.
2	Под и.ж.с.	Наличие газа рядом с участком	Отсутствие газа и возможности подключения	10...21%	Краснодарский край, М.О, Ленинградская обл.
3	Под и.ж.с.	Наличие леса или водоема рядом	Отсутствие леса, водоема	5...16%	Краснодарский край, М.О, Ленинградская обл.
5	Под и.ж.с.	Наличие культурно-исторического ансамбля	Удаленность от ансамбля до 1,5 км.	0...21%	Краснодарский край, М.О, Ленинградская обл.
6	Под и.ж.с.	Наличие рядом церкви	Удаление на 0,3-0,5 км.	0...10%	М.О.
7	Под и.ж.с.	Наличие школы	Отсутствие школы	0...14%	М.О.
8	Под и.ж.с.	Наличие рядом федеральной трассы	Отсутствие федеральной трассы	9...30%	М.О.
9	Под и.ж.с.	Наличие дороги с твердым покрытием	Дорога грунтовая, гравийная	0...9%	М.О.
10	Под и.ж.с.	Наличие магазинов	Отсутствие магазинов	0...42%	М.О.

Корректировка на площадь

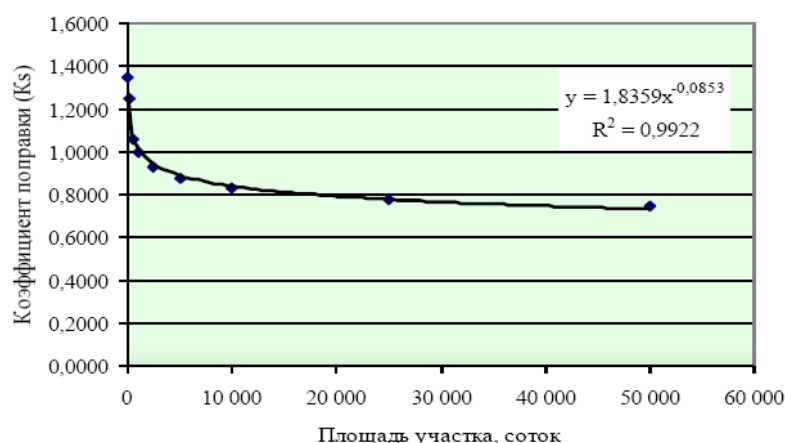
При приобретении недвижимости различных площадей действует принцип оптовой покупки. Как правило, большие по размеру земельные участки стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру участки, поэтому в цены аналогов вносились корректировки. Для определения влияния фактора «площадь» на стоимость 1 кв. м обычно используются сведения о парных продажах земельного участка. Однако, изучив данные о предложениях на рынке недвижимости Тульской области в части земельных участков сельскохозяйственного назначения в связи с недостаточностью предложений не

позволило произвести данный расчет. Таким образом Оценщиком была использована зависимость цены земельных участков под промышленными объектами. Размер корректировки был рассчитан на основе статистического исследования зависимости цены на земельные участки от размера участка.⁴ Коэффициенты корректировки удельной кадастровой стоимости земельного участка на размер его площади (K_S) в таблице №9.

Таблица 9. Коэффициенты корректировки удельной кадастровой стоимости земельного участка на размер его площади (K_S)

№ п/п	Площадь участка, кв. м	Коэффициент поправки (K _S)
1	до 5 000 включительно	1,35
2	от 5 000 до 10 000 включительно	1,25
3	от 10 000 до 50 000 включительно	1,06
4	от 50 000 до 100 000 включительно	1,00
5	от 100 000 до 250 000 включительно	0,93
6	от 250 000 до 500 000 включительно	0,88
7	от 500 000 до 1 000 000 включительно	0,83
8	от 1 000 000 до 2 500 000 включительно	0,78
9	от 2 500 000 до 5 000 000 включительно	0,75
10	от 5 000 000 и выше	0,71

График зависимости цены на земельные участки под промышленными объектами от размера участка



Наиболее точно (коэффициент корреляции 0,9922) эту зависимость описывает следующее уравнение:

$$K_s = 1,8359 \times S^{-0,0853}$$

, где

K_s – коэффициент корректировки;

S – площадь земельного участка, соток.

Таким образом, поправка по данному фактору рассчитывалась на основе следующей формулы:

$$K_{\Pi} = \left(\frac{C_{\text{оо}}}{C_{\text{оА}}} - 1 \right) \times 100 \%$$

, где

K_Π – размер корректировки на площадь земельного участка;

C_{оо} – расчетное значение коэффициента корректировки земельного участка на размер его площади для Объекта оценки;

C_{оА} – расчетное значение коэффициента корректировки земельного участка на размер его площади для объекта-аналога.

Корректировка на наличие инженерно-транспортной инфраструктуры

⁴ Источник информации: А.Д. Власов, «Проблемы кадастровой оценки земельных участков под промышленными объектами в поселениях», журнал «Имущественные отношения в Российской Федерации», №1(40). Поправка на площадь подчиняется экспоненциальной зависимости.

Корректировка на коммуникации применяется на основании исследования В.П. Антонова «Оценка стоимости земельных участков», М.: Издательский Дом «Русская оценка», 2006г. - 192 с.; стр. 157.

Таблица 10. Корректировка на наличие коммуникаций

Объект оценки	На территорию участка заведены коммуникации			По границе участка есть коммуникации		
	Минимальное значение	Максимальное значение	Среднее значение	Максимальное значение	Минимальное значение	Среднее значение
Электроэнергия	15%	20%	17,5%	8%	10%	8,75%
Газоснабжение	15%	20%	17,5%	8%	10%	8,75%
Водоснабжение	10%	15%	12,5%	5%	8%	6,25%
Канализация	10%	25%	17,5%	5%	13%	8,75%
Теплоснабжение	10%	25%	17,5%	5%	13%	8,75%

3. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ

3.1. ПОРЯДОК ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

В ходе выполнения оценочного задания работа проводилась по следующим основным направлениям:

1. Заключение с Заказчиком Договора об оценке;
2. Определение объектов оценки, цели оценки и даты определения стоимости;
3. Инспекция объектов оценки; установление количественных и качественных характеристик объектов оценки; анализ предоставленных документов;
4. Анализ рынка, к которому относятся объекты оценки;
5. Сбор и проверка информации, необходимой для проведения оценки;
6. Обоснованный выбор метода (методов) оценки в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов;
7. Обобщение результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, и определение итоговой величины стоимости объектов оценки;
8. Составление и передача Заказчику Отчета об оценке.

3.2. ИНСПЕКЦИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Инспекция включала осмотр объекта оценки и территории; беседы с представителями Заказчика, анализ предоставленной Заказчиком информации. Целью проведения инспекции является идентификация объекта оценки, выявление наличия износов различной природы, определение наиболее эффективного использования, фактических расходов на эксплуатацию объекта и т.д.

В результате инспекции оценщиками получена следующая информация:

- вид и описание конструктивных элементов объектов недвижимости;
- описание физических характеристик оцениваемых объектов недвижимости;
- описание физического состояния оцениваемого объекта.

Более подробное описание вышеуказанной информации представлено в соответствующих разделах Отчета.

3.3. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ (РЫНОЧНОЙ) СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

Для расчета справедливой (рыночной) стоимости объектов недвижимости возможно использование трех основных подходов: затратного, сравнительного, доходного.

3.3.1. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

Затратный подход к оценке недвижимости основан на предположении, что затраты на строительство объекта (с учетом износа) в совокупности с рыночной стоимостью прав на земельный участок, на котором этот объект находится, являются приемлемым ориентиром для определения справедливой (рыночной) стоимости объекта.

Стоимость объекта определяется разницей между стоимостью нового строительства (стоимостью затрат, необходимых для воспроизводства или замещения) и потерей стоимости за счет износа и устареваний. При этом, в стоимость объекта должна быть включена не только прибыль подрядчика, входящая в сметную стоимость объекта, но и прибыль заказчика (инвестора), называемая прибылью девелопера.

Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Общая модель затратного подхода при оценке недвижимости выглядит следующим образом:

$$PC = CZ + Z_{B/3} * K_{ДЕВ} * (1 - I_{\Sigma}),$$
$$I_{\Sigma} = 1 - (1 - I_{ФИЗ}) * (1 - U_{ФУН}) * (1 - U_B), \text{ где:}$$

PC – справедливая (рыночная) стоимость объекта недвижимости;

CZ – справедливая (рыночная) стоимость прав на земельный участок;

$Z_{B/3}$ – затраты на воспроизводство/замещение улучшений без учета износа и устареваний;

$K_{ДЕВ}$ – коэффициент, учитывающий прибыль девелопера;

I_{Σ} – сумма износа и всех видов устареваний;

$I_{ФИЗ}$ – физический износ;

$U_{ФУН}$ – функциональное устаревание;

U_B – внешнее (экономическое) устаревание.

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

3.3.2. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

Сравнительный подход к оценке недвижимости предполагает, что ценность объекта определяется тем, за сколько он может быть продан при наличии достаточно сформированного рынка. Другими словами, наиболее вероятной величиной стоимости оцениваемого объекта недвижимости может быть реальная цена продажи аналогичного объекта недвижимости, зафиксированная рынком.

Сравнительный подход может быть реализован двумя методами:

- методом сравнения продаж;
- методом валовой ренты.

Метод сравнения продаж основан на сопоставлении и анализе информации по продаже аналогичных объектов, как правило, за последние 1 – 3 месяца. основополагающим принципом метода сравнительных продаж является принцип замещения, гласящий, что при наличии на рынке нескольких объектов инвестор не заплатит за данный объект больше стоимости имущества аналогичной полезности. Под полезностью понимается совокупность характеристик объекта, определяющих назначение, возможность и способы его использования, а также размеры и сроки получаемого в результате такого использования дохода. Данный метод является объективным лишь в случае наличия достаточного количества сопоставимой и достоверной информации. Он подразумевает изучение рынка, выбор листингов (предложения на продажу) по объектам, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом по основным ценообразующим параметрам, и внесение соответствующих корректировок для приведения объектов-аналогов к оцениваемому объекту.

Метод валовой ренты основывается на объективной предпосылке наличия прямой взаимосвязи между ценой продажи недвижимости и соответствующим рентным (арендным) доходом от сдачи ее в аренду. Эта взаимосвязь измеряется валовым рентным мультипликатором (ВРМ), также известным как мультипликатор валового дохода. Для определения справедливой (рыночной) стоимости величина арендного дохода от объекта за определенный период умножается на ВРМ, рассчитанный по сопоставимым объектам.

Метод валовой ренты находится на стыке доходного и сравнительного подхода, поскольку показатель ВРМ учитывает цены продаж и валовые рентные доходы по проданным на рынке объектам. В отличие от метода прямой капитализации (доходный подход), он не принимает во внимание операционные расходы и уровень загрузки помещений как по оцениваемой собственности, так и по сопоставимым объектам.

Для оценки земельных участков в рамках сравнительного подхода традиционно используют следующие методы оценки:

- Метод сравнения продаж;
- Метод выделения;
- Метод распределения.

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 справедливой (рыночной) стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

К элементам сравнения относятся факторы стоимости объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на справедливую (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.

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

При расчете справедливой (рыночной) стоимости объекта оценки данный метод не использовался, поскольку оцениваемый земельный участок свободен от улучшений, что противоречит условиям применения метода (применяется для застроенных земельных участков).

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 справедливой (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 справедливой (рыночной) стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
- расчет справедливой (рыночной) стоимости оцениваемого земельного участка путем умножения справедливой (рыночной) стоимости единого объекта недвижимости;
- включающего в себя оцениваемый земельный участок, на наиболее вероятное значение доли земельного участка в справедливой (рыночной) стоимости единого объекта недвижимости.

При расчете справедливой (рыночной) стоимости объекта оценки данный метод не использовался, поскольку оцениваемый земельный участок свободен от улучшений, что противоречит условиям применения метода (применяется для застроенных земельных участков).

3.3.3. Доходный подход

Доходный подход представляет собой совокупность приемов и методов, позволяющих оценить стоимость объекта на основе его потенциальной способности приносить доход. Используя доходный подход, оценщики измеряют текущую стоимость будущих выгод от владения недвижимым имуществом.

Доходный подход к оценке недвижимости включает два метода:

- метод прямой капитализации;
- метод дисконтированных денежных потоков.

Метод прямой капитализации подразумевает выражение справедливой (рыночной) стоимости объекта через величину арендного дохода от владения им в наиболее характерный год. Инструментом перевода таких доходов в текущую стоимость является ставка капитализации.

Дисконтирование денежных потоков – это метод, используемый для оценки объектов доходной недвижимости, как текущей стоимости ожидаемых в будущем выгод от владения объектом. Будущие преимущества от операций с недвижимостью представляют собой периодические поступления в виде арендного дохода на протяжении периода владения и реверсию, то есть выручку от продажи объекта по истечении периода владения.

Доходный подход к оценке земельных участков - это методы, позволяющие получить оценку стоимости земли исходя из ожидаемых потенциальным покупателем доходов. Данный подход применим только к земельным участкам, приносящим доход. В основе доходного подхода лежат три принципа: принцип ожидания, принцип спроса и предложения и принцип замещения. Типичный инвестор или предприниматель приобретает земельный участок в ожидании получения будущих денежных доходов или других выгод. При этом стоимость

земельного участка может быть определена исходя из доходности земли, т.е. способности приносить доход в будущем на протяжении всего срока эксплуатации.

Различают метод прямой капитализации дохода и капитализацию дохода по периодам или метод дисконтированных денежных потоков.

Метод прямой капитализации дохода основан на определении дохода от владения земельным участком и делением его на ставку капитализации.

После тщательного установления всех данных по доходам и расходам, сопоставительный анализ доходов и расходов позволяет определить величину чистого операционного дохода, которая в процессе капитализации преобразуется в текущую стоимость земельного участка.

В рамках доходного подхода используются следующие методы:

- Метод капитализации земельной ренты;
- Метод остатка;
- Метод предполагаемого использования.

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 справедливой (рыночной) стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

В качестве земельной ренты, как правило, используется рыночное значение ставки арендной платы объектов, аналогичных оцениваемому. Анализ рынка земельных участков, удовлетворяющих условиям поиска объектов-аналогов не выявил предложений по аренде сопоставимых земельных участков. На этом основании данный метод определения стоимости земельного участка не использовался при расчете справедливой (рыночной) стоимости объекта оценки.

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 справедливой (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 справедливой (рыночной) стоимости единого объекта недвижимости путем капитализации чистого операционного дохода за определенный период времени;
- расчет справедливой (рыночной) стоимости земельного участка путем вычитания из справедливой (рыночной) стоимости единого объекта недвижимости стоимости воспроизводства или замещения улучшений.

Для расчета справедливой (рыночной) стоимости объекта оценки в рамках данного метода необходима информация о характере, площадях и объемах планируемого к возведению здания/сооружения/комплекса зданий. Техничко-экономического обоснования развития территории с конкретным указанием площадей и объемов застройки Оценщику не предоставлено, данный метод расчета стоимости земельного участка в рамках данного Отчета не использовался.

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.

Для расчета справедливой (рыночной) стоимости объекта оценки в рамках данного метода необходима информация о характере, площадях и объемах планируемого к возведению здания/сооружения/комплекса зданий. Техничко-экономического обоснования развития территории с конкретным указанием площадей и объемов застройки Оценщику не предоставлено, данный метод расчета стоимости земельного участка в рамках данного Отчета не использовался.

3.3.4. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

Различные подходы могут быть использованы в процессе оценки, но решение вопроса об относительной значимости показателей стоимости, полученных на базе различных подходов, должно определяться обоснованным суждением оценщиков, которое оформляется путем взвешивания стоимостей, определенных использованием двух и более подходов. Решение же вопроса, каким стоимостным оценкам придать больший вес и как каждый подход взвешивать по отношению к другим, является ключевым на заключительном этапе процесса оценки.

Существуют два базовых метода взвешивания:

- метод математического взвешивания;
- метод субъективного взвешивания.

Если в первом методе используется процентное взвешивание результатов, полученных различными способами, то второй базируется на анализе преимуществ и недостатков каждого метода, а также на анализе количества и качества данных в обосновании каждого метода.

3.4. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ (РЫНОЧНОЙ) СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

Порядок расчета стоимости активов при оценке для целей МСФО следующий:

1. По используемым (операционным) активам определяется:

- для неспециализированных (рыночных) активов - справедливая (рыночная) стоимость при наиболее эффективном использовании,
- для специализированных (нерыночных) активов - справедливая стоимость, определенная с использованием доходного подхода или подхода на основе остаточной стоимости замещения (затраты на замещение с учетом износа, амортизируемые затраты замещения МСФО 16, п.33).

2. По избыточным активам определяется:

- для подлежащих продаже, сдаче в аренду - справедливая (рыночная) стоимость;
- для подлежащих ликвидации - стоимость ликвидации.

Объект оценки представляет собою земельный участок подлежащий к продаже. Следовательно, в рамках настоящего Отчета происходит определение справедливой (рыночной) стоимости.

По терминологии рыночная и справедливая стоимость почти идентичны. Методы определения рыночной и справедливой стоимости также схожи, но при этом есть ряд особенностей. Согласно п. 61, п. 67 IFRS 13 предприятие должно использовать такие методы оценки, которые являются приемлемыми в сложившихся обстоятельствах и для которых доступны данные, достаточные для оценки справедливой стоимости, при этом максимально используя уместные наблюдаемые исходные данные и минимально используя ненаблюдаемые исходные данные. Необходимо использование при оценке методов сравнительного подхода, в основе которых лежат наблюдаемые данные, а именно, цены предложений земельных участков.

В практике оценки используются три подхода:

«13. Доходный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

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

15. Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с зачетом износа и устареваний. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки».⁵

«20. Оценщик при проведении оценки обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода».

Оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов.»⁶.

⁵ Источник информации: Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО N1) от 20.05.2015 г.

⁶ Источник информации: Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО N1) от 20.05.2015 г.

Методология оценки земельных участков описана в следующем документе: Распоряжение Минимущества РФ от 06.03.2002 №568-р «Об утверждении методических рекомендаций по определению справедливой (рыночной) стоимости земельных участков» (далее рекомендации).

Согласно рекомендациям при оценке справедливой (рыночной) стоимости земельных участков используются метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения, метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования.

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.

В настоящем исследовании был применен только один обязательный подход к оценке, а именно: сравнительный подход. В соответствии с ФСО №7 сравнительный подход применяется, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений.

Поскольку ФСО №1 регламентирует, что «Сравнительный подход применяется, когда **существует достоверная и доступная для анализа информация** о ценах и характеристиках объектов-аналогов», то Оценщик применяет сравнительный подход с учетом требований п.п.14 и 22 Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО №1) и в соответствии с п.20 ФСО №1.

В настоящей оценке сравнительный подход реализуется методом сравнения продаж путем сравнительного анализа предложений к продаже объектов недвижимости⁷.

В рамках сравнительного подхода к оценке в настоящем Отчете используется метод сравнения продаж, основывающийся на принципе замещения. Другими словами, метод имеет в своей основе предположение, что благоразумный покупатель за выставленную на продажу недвижимость заплатит сумму не большую, чем та, за которую можно приобрести аналогичный по качеству и пригодности объект.

Процесс реализации данного метода включает сбор данных о рынке продаж и предложений по объектам недвижимости, сходных с оцениваемым. Затем цены на объекты-аналоги корректируются с учетом параметров, по которым эти объекты отличаются от оцениваемого объекта. После корректировки цен их можно использовать для определения справедливой (рыночной) стоимости оцениваемой собственности.

Метод сравнения продаж к оценке стоимости недвижимости включает следующие этапы:

1. Изучение рынка и выбор листингов (предложений на продажу) объектов недвижимости, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом по основным ценообразующим параметрам.
2. Сбор и проверка информации по каждому оцениваемому объекту (о цене предложения, дате выставления объектов-аналогов на продажу, физических характеристиках, местоположении объектов и др.).
3. Сравнение каждого объекта-аналога с оцениваемым объектом недвижимости по ценообразующим параметрам (местоположению, физическим характеристикам, условиям продажи и др.).
4. Корректировка листинговых цен по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ними и оцениваемым объектом. Величины поправок к ценам определяются на основе анализа рынка с использованием метода парных продаж, регрессионного анализа и других методов.

⁷ *Примечание:* В случае использования предложения к продаже, под договором купли-продажи подразумевается предлагаемый к заключению типичный договор купли-продажи, либо анализируются предлагаемые условия купли-продажи.

5. Согласование скорректированных цен сопоставимых объектов недвижимости и определение показателя стоимости оцениваемого объекта.

ПОДБОР ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ

При выборе объектов-аналогов учитывалась сопоставимость объектов. Сопоставимыми считаются объекты со схожими физическими и экономическими характеристиками.

Объект оценки представляет собой земельные участки. Участки находятся по адресу: Тульская область, Заокский район.

Категория земельного участка – земли сельского назначения. Нами был проанализирован рынок земельных участков Заокского района Тульской области, предлагаемых в собственность; рассматривались земельные участки, относящиеся к указанной выше категории земель и разрешенному использованию (см. «анализ наиболее эффективного использования») и удаленные от МКАД не далее чем на 120 км.

В результате исследования рынка были выбраны 5 аналогов, которые максимально схожи с объектом оценки. Сравнение объекта оценки с другими объектами аналогами потребует введение большого количества корректировок, что приведет к искажению итоговой справедливой (рыночной) стоимости объекта оценки.

Таблица 11. Краткая характеристика объектов-аналогов⁸

№ п/ п	Местоположение	Описание объекта-аналога	Площадь, сотка	Стоимость, руб.	Стоимость, руб./сотка	Источник
1	Тульская область, Ленинский район, д. Алексеевка, 100 км от МКАД	ульская обл., Ленинский р-н, д.Федоровка, продаются 3 земельных участка, с/х, 1га, 0,5га, 0,5га. Участки расположены в 3-х км от д.Ямны и развилки трассы М2(КРЫМ). Участки примыкают к автодороге, идущей от д.Ямны на д.Федоровку	100,0	1 600 000	16 000	http://www.roszem.ru/land/332934/
2	Тульская область, Ленинский район, п. Рождественский, 150 км от МКАД	Земельный участок площадью 5 Га. Расположение : Ленинский район в 8 км от Тулы, в 500 метрах от поселка Рождественский, располагается вдоль трассы М2 (150 км от МКАД). Граничит с рекой Волоть. Подъезд в любое время года. Газ, вода, электричество на участке. Вокруг располагаются участки под ИЖС	7,88	99 000	12 563	http://www.roszem.ru/land/215643/
3	Тульская область, Заокский район, 100 км от МКАД	Продаю земельный участок в Тульской области 5 Га сельхозназначения, хороший , круглогодичный подъезд , по границе свет и газ	500	6 000 000	12 000	http://tulskaya-oblast.doski.ru/zaokskiy-raion/prodau-zemelnyi-uchastok-selhoznaznacheniya-msg2779333.htm
4	Тульская область, Заокский район, Ненашево село	Проект состоит из 5 земельных участков. Категория земель: земли сельскохозяйственного назначения для дачного строительства. Общая площадь: 14081кв.м. (1,41га). Внешняя инфраструктура: Близость к участку центра села Ненашево делает доступной развитую инфраструктуру поселения: в шаговой доступности находится администрация, детский сад, школа, пункт медицинской помощи, кафе, несколько магазинов: продуктовых, хозяйственных, в которых можно приобрести все самое необходимое	141	2 534 580	17 976	https://tula.cian.ru/sale/suburban/197366908/

⁸ Стоимость и дополнительные характеристики объектов-аналогов устанавливались на основании консультаций с представителями продавцов

№ п/ п	Местоположение	Описание объекта-аналога	Площадь, сотка	Стоимость, руб.	Стоимость, руб./сотка	Источник
5	Тульская область, Заокский район, Злобино поселок, с. Покровское	Продажа участка-37 соток. Земли сельскохозяйственного назначения. Кадастровый номер-71:09:020101:2684 Расположение участка: 114 километр Симферопольского шоссе (92 км от МКАД), Тульская область, Заокский р-н, 50 метров севернее д.Покровское,участок № 396. Удаленность от трассы 1 км. Расстояние от реки Ока 7-10 км. Проезд: по трассе Москва Крым (Симферопольское шоссе) до 114 км (расположен указатель СНТ «ТВОЙ ДОМ»), сразу после указателя свернуть с трассы направо, проехать под мостом, еще раз повернуть направо и подняться вверх по щебеночной дороге	37	950 000	25 676	http://www.roszem.ru/land/283635/

ВВЕДЕНИЕ КОРРЕКТИРОВОК

Для обеспечения наибольшей сопоставимости объектов-аналогов и оцениваемых объектов в цены объектов-аналогов вводились корректировки по следующим факторам:

- объем передаваемых прав;
- финансовые условия;
- условия продажи;
- дата продажи (дата выставления на торги);
- снижение цены в процессе торгов;
- местоположение;
- общая площадь;
- наличие инженерно-транспортной инфраструктуры.

Корректировка на объем передаваемых прав

В нашем случае корректировка по данному фактору равна нулю, так как земельные участки объектов-аналогов, и объекта оценки передаются в собственность.

Корректировка на финансовые условия

Поскольку в расчетах используется рыночная информация, корректировка по данному фактору не проводилась.

Корректировка на условия продажи

Условия продажи объектов-аналогов типичные, т.е. продавцы не ограничены в сроках продажи, между покупателями и продавцами нет никаких особых отношений, объекты не приобретались с целью их комплексного использования с близлежащими объектами. В связи с этим, корректировка по данному фактору не проводилась.

Корректировка на дату предложения

Поправка на дату продажи должна отражать фактическое изменение покупательной способности денежных средств на рынке недвижимости.

Этот элемент сравнения позволяет выявить влияние фактора времени в широком контексте на динамику сделок на рынке недвижимости и соответственно на уровень цен продаж. Соответственно цены сделок по объектам-аналогам должны быть скорректированы на дату оценки по уровню инфляции.

Корректировка на дату продажи рассчитана при помощи инфляционного калькулятора, который позволяет оценить влияние инфляции на ценность денег и рост цен со временем, а так же рассчитать уровень инфляции за произвольный промежуток времени, т.е. от даты публикации аналога до даты оценки (Информация на сайте: http://уровень-инфляции.рф/инфляционные_калькуляторы.aspx).

Корректировка не применялась.

Корректировка на снижение цены в процессе торгов

В связи с тем, что по результатам интервьюирования контактных лиц, разместивших предложения, Оценщиком были выявлены предпосылки для возможности снижения цены предложения путем торга, корректировка на уторговывание (на переход от цен предложений к ценам потенциальных сделок) Оценщиком была введена по данным «Сборника рыночных корректировок» СРК 2018 под ред.Е.Е.Яскевича по следующей таблице:

Таблица 1.3.2.

Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская	Земельные участки	
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Крупные города									
Воронеж	5-7 (6)	7-9 (8)	5-8 (7)	9-11 (10)	6-7 (6,5)	9-10 (9,5)	6-8 (7)	10-12 (11)	9-11 (10)
Екатеринбург	4-7 (5,5)	8-9 (8,5)	5-8 (6,5)	9-11 (10)	5-7 (6)	8-10 (9)	6-8 (7)	10-12 (11)	10-12 (11)
Краснодар	5-7 (6)	10-11 (10,5)	6-9 (7,5)	8-12 (10)	6-8 (7)	10-11 (10,5)	8-9 (8,5)	11-13 (12)	10-13 (11,5)
Москва	4-7 (5,5)	8-9 (8,5)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	7-9 (8)	11-12 (11,5)	8-10 (9)	10-14 (12)	9-12 (10,5)
Новосибирск	5-8 (6,5)	7-10 (8,5)	6-8 (7)	9-11 (10)	5-8 (6,5)	8-12 (10)	7-9 (8)	9-12 (10,5)	10-12 (11)
Ростов-на-Дону	5-7 (6)	8-10 (9)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	6-8 (7)	10-11 (10,5)	8-9 (8,5)	10-12 (11)	10-13 (11,5)
С.-Петербург	5-6 (5,5)	6-9 (7,5)	6-8 (7)	10-13 (11,5)	6-10 (8)	10-12 (11)	9-11 (10)	10-13 (11,5)	9-12 (10,5)
Среднее по крупным городам в мае 2018 г.	5,85	8,64	7,14	10,5	7,00	10,28	8,28	11,29	10,85
Средние города									
Владивосток	4-6 (5)	8-10 (9)	6-8 (7)	11-12 (11,5)	6-8 (7)	9-12 (10,5)	8-10 (9)	11-12 (11,5)	11-13 (12)
Омск	5-7 (6)	8-10 (9)	6-7 (7,5)	11-12 (11,5)	5-9 (7)	10-12 (11)	7-10 (8,5)	10-13 (11,5)	-
Севастополь	8-11 (9,5)	12-14 (13)	-	13-15 (14)	-	11-13 (12)	-	10-13 (11,5)	12-15 (13,5)
Ставрополь	6-7 (6,5)	9-12 (10,5)	5-9 (7)	9-12 (10,5)	6-8 (7)	10-12 (11)	8-10 (9)	12-14 (13)	12-14 (13)
Тамбов	5-8 (6,5)	9-12 (10,5)	7-11 (9)	10-12 (10,5)	7-9 (8)	10-12 (11)	7-10 (8,5)	10-14 (12)	11-13 (12)
Тверь	5-7 (6)	9-11 (10)	6-9 (7,5)	10-13 (11,5)	6-8 (7)	10-12 (11)	8-10 (9)	10-14 (12)	11-13 (12)
Среднее по сред-ним городам в мае 2018 г.	6,58	10,33	7,60	11,58	7,2	11,08	8,80	11,91	12,50
Небольшие города и населенные пункты									
Московская область в мае 2018 г.	5-8 (7,5)	9-12 (10,5)	6-9 (7,5)	11-12 (11,5)	6-8 (7)	10-12 (11)	8-10 (9)	11-15 (13)	12-15 (13,5)

Примечание. В скобках указано среднее значение.

По данным исследований рынка жилья РФ минимальные скидки при продаже прав собственности имеются в марте и в мае, а максимальные - в июле и декабре.

Таким образом, для всех объектов-аналогов вводится корректировка на торг в размере - 13,5%.

Корректировка на местоположение

Объект оценки и объекты-аналоги имеют сопоставимые характеристики по данному показателю. Корректировка на местоположение не применялась.

Корректировка на площадь

Корректировка на различия в площади не вводилась на том основании, что для того, чтобы не терять в справедливой (рыночной) стоимости, 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.

Корректировка на наличие инженерно-транспортной инфраструктуры

Большое влияние на стоимость оказывает степень развитости инфраструктуры. Так, участки на хорошо освоенных землеотводах ценятся значительно дороже, нежели на неосвоенных.

Корректировка применяется на основании исследования В.П. Антонова «Оценка стоимости земельных участков», М.: Издательский Дом "Русская оценка", 2006г. - 192 с.; стр. 157:

Таблица 12. Корректировка на наличие коммуникаций

Показатель	На территорию участка заведены коммуникации			На границе участка есть коммуникации		
	Минимальное значение	Максимальное значение	Среднее значение	Минимальное значение	Максимальное значение	Среднее значение
Электроэнергия	15%	20%	17,5%	8%	10%	8,75%
Газоснабжение	15%	20%	17,5%	8%	10%	8,75%
Водоснабжение	10%	15%	12,5%	5%	8%	6,25%
Канализация	10%	25%	17,5%	5%	13%	8,75%
Теплоснабжение	10%	25%	17,5%	5%	13%	8,75%

Водимые корректировки представлены в итоговой расчетной таблице.

Веса аналогов

Вследствие внесения оценочных корректировок по объектам-аналогам достоверность данных по этим объектам уменьшается. Весовые коэффициенты для объектов-аналогов приведены в нижеследующей таблице и рассчитаны по формуле:

$$D = \frac{Q - q}{Q} \times \frac{1}{p - 1}, \text{ где:}$$

D – весовой коэффициент;

Q – общее количество корректировок;

q – количество корректировок аналога;

p – количество аналогов.

Таблица 13. Расчет весовых коэффициентов объектов-аналогов

Наименование показателя	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Количество корректировок по объектам-аналогам	2	2	2	2	2
Общее количество корректировок	10				
Весовой коэффициент, %	20,00	20,00	20,00	20,00	20,00

Расчет справедливой (рыночной) стоимости оцениваемых объектов представлен в нижеследующей таблице:

Таблица 14. Расчет справедливой (рыночной) стоимости земельных участков в рамках сравнительного подхода

Наименование показателя	Объект оценки	Объект сравнения				
		Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Цена предложения, руб./сотка		16 000	12 563	12 000	17 976	25 676
<i>Передаваемые права на земельный участок</i>	Право собственности	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка, %		0	0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./сотка		16 000	12 563	12 000	17 976	25 676
<i>Финансовые условия</i>	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка, %		0	0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./сотка		16 000	12 563	12 000	17 976	25 676
<i>Условия продажи</i>	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка, %		0	0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./сотка		16 000	12 563	12 000	17 976	25 676
<i>Дата предложения</i>	07.12.2018 г.	Ноябрь-Декабрь 2018 г.	Ноябрь-Декабрь 2018 г.	Ноябрь-Декабрь 2018 г.	Ноябрь-Декабрь 2018 г.	Ноябрь-Декабрь 2018 г.
Корректировка, %		0	0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./сотка		14 988	12 563	12 157	19 033	28 198
<i>Снижение цены в процессе торгов</i>	Справедливая (рыночная) стоимость	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Корректировка, %		13,5	13,5	13,5	13,5	13,5
Скорректированная стоимость, руб./сотка		12 960	10 176	9 720	14 417	20 541

Наименование показателя	Объект оценки	Объект сравнения				
		Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
<i>Адрес местоположения</i>	Тульская область, Заокский район	Тульская область, Ленинский район, д. Алексеевка, 100 км от МКАД	Тульская область, Ленинский район, п. Рождественский, 150 км от МКАД	Тульская область, Заокский район, 100 км от МКАД	Тульская область, Заокский район, Ненашево село	Тульская область, Заокский район, Злобино поселок, с. Покровское
Корректировка, %		0	0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./сотка		12 960	10 176	9 720	14 417	20 541
<i>Общая площадь, сотка</i>		100	7,88	500	141	37
Корректировка, %		0	0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./сотка		12 960	10 176	9 720	14 417	20 541
<i>Наличие инженерно-транспортной инфраструктуры</i>		Подведена автодорога. Электричество. Газ	Подведена автодорога. Электричество. Газ. Вода	Подведена автодорога. Газ и электричество по границе	Подведена автодорога. Электричество по границе	Подведена автодорога. Электричество. Газ. Вода
Автодорога	Да	0	0	0	0	0
Газификация	Нет	-17,50	-17,50	-10,85	0	-17,50
Электрификация	Нет	-17,50	-17,50	-8,75	-8,75	-17,50
Водоснабжение	Нет	0	-12,50	0,00	0	-12,50
Общая корректировка, %		-37,0	-37,0	-20,0	-20,0	-20,0
Скорректированная стоимость, руб./сотка		8 165	6 411	7 776	11 534	16 433
<i>Весовые коэффициенты, %</i>		20,00	20,00	20,00	20,00	20,00
Справедливая (рыночная) стоимость земельного участка, руб./сотка		10 063,38				
Справедливая (рыночная) стоимость земельного участка, руб./кв.м		100,363				

Наименование показателя	Объект оценки	Объект сравнения				
		Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Справедливая (рыночная) стоимость земельного участка, общей площадью 160 000 кв. м, руб.				16 101 408,00		
Справедливая (рыночная) стоимость земельного участка, общей площадью 1 775 50 кв. м, руб.				178 675 311,90		
Справедливая (рыночная) стоимость земельного участка, общей площадью 168 000 кв. м, руб.				16 906 478,40		

Справедливая стоимость оцениваемого недвижимого имущества, в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», рассчитанная в рамках сравнительного подхода, на дату определения стоимости (дату оценки) 07.12.2018 г., составляет:

Объект оценки	Результат оценки стоимости в руб. РФ ⁹
Земельный участок, общая площадь 160 000 кв. м, кадастровый номер: 71:09:020401:224, расположенный по адресу: Тульская область, Заокский район, 450 метров западнее д. Кинеево	16 101 408,00
Земельный участок, общая площадь 1 775 500 кв. м, кадастровый номер: 71:09:020301:79, расположенный по адресу: Тульская область, Заокский район, 50 метров восточнее д. Щеблово	178 675 311,90
Земельный участок, общая площадь 168 000 кв. м, кадастровый номер 71:09:020201:277, расположенный по адресу: Тульская область, Заокский р-н, 400 м севернее от д. Болотово	16 906 478,40
Итого:	211 683 198,30 руб. (Двести одиннадцать миллионов шестьсот восемьдесят три тысячи сто девяносто восемь) рублей 30 копеек

⁹ В соответствии с п. 3 ст. 149 НК «Не подлежат налогообложению на территории Российской Федерации следующие операции: реализации жилых домов, жилых помещений, так же долей в них».

4. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

4.1. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

При проведении расчетов для определения стоимости оцениваемого объекта был применен один из возможных подходов к оценке справедливой (рыночной) стоимости. Согласование результатов отражает адекватность и точность применения каждого из подходов. Ниже отражены результаты каждого из подходов и обоснование итогового заключения о справедливой (рыночной) стоимости оцениваемого объекта.

Таблица 15. Результаты расчета справедливой (рыночной) стоимости оцениваемого объекта

Объект оценки	Справедливая (рыночная) стоимость в рамках затратного подхода, руб.	Справедливая (рыночная) стоимость в рамках сравнительного подхода, руб.	Справедливая (рыночная) стоимость в рамках доходного подхода, руб.
Земельный участок, общая площадь 160 000 кв. м, кадастровый номер: 71:09:020401:224, расположенный по адресу: Тульская область, Заокский район, 450 метров западнее д. Кинеево	-	16 101 408,00	-
Земельный участок, общая площадь 1 775 500 кв. м, кадастровый номер: 71:09:020301:79, расположенный по адресу: Тульская область, Заокский район, 50 метров восточнее д. ЩеблOVO	-	178 675 311,90	-
Земельный участок, общая площадь 168 000 кв. м, кадастровый номер 71:09:020201:277, расположенный по адресу: Тульская область, Заокский р-н, 400 м севернее от д. Болотово	-	16 906 478,40	-

Для окончательного согласования результатов оценки необходимо придать весовые коэффициенты результатам оценки, полученным каждым из трех подходов. Весовые коэффициенты показывают, какая доля стоимости, полученной в результате использования каждого из применяемых методов оценки, присутствует в итоговой величине справедливой (рыночной) стоимости оцениваемого объекта (с учетом целей оценки). Сумма весовых коэффициентов должна составлять 1 (100%).

Доходный подход является наилучшим для оценки стоимости объектов коммерческой недвижимости. Оценка недвижимости доходным подходом основана на предположении, что стоимость недвижимости равна текущей (сегодняшней, нынешней) стоимости прав на будущие доходы, она отражает возможность получения дохода от эксплуатации оцениваемого объекта недвижимости. В рамках настоящего отчета расчет справедливой (рыночной) стоимости оцениваемых объектов с применением доходного подхода не производился.

Оценка на основе метода сравнительного анализа продаж базируется на анализе рынка предложений по купле-продаже недвижимости, поэтому реально отражает стоимость оцениваемого недвижимого имущества. В связи с этим, оценщиками сравнительному подходу присваивается удельный вес равный 100%.

Оценка справедливой (рыночной) стоимости на основе затратного подхода отражает затраты на замещение оцениваемого объекта и его техническое состояние, однако не учитывает рыночной ситуации на дату определения стоимости. В то же время, преимущество применения затратного подхода связано с тем, что недостаточность и/или недостоверность информации о состоявшихся сделках на «пассивных» или малоактивных рынках недвижимости в ряде случаев ограничивает возможность использования других подходов к оценке. Также специфической областью применения затратного подхода является оценка уникальных объектов и объектов специального назначения. В рамках настоящего отчета расчет справедливой (рыночной) стоимости оцениваемых объектов с применением затратного подхода не производился.

Результаты расчета итоговой справедливой (рыночной) стоимости оцениваемого объекта приведены в следующей таблице:

Таблица 16. Результаты оценки справедливой (рыночной) стоимости объекта оценки

Объект оценки	Справедливая (рыночная) стоимость, руб.						Средневзвешенное значение справедливой (рыночной) стоимости, руб.
	Затратный подход	уд. вес, %	Сравнительный подход	уд. вес, %	Доходный подход	уд. вес, %	
Земельный участок, общая площадь 160 000 кв. м, кадастровый номер: 71:09:020401:224, расположенный по адресу: Тульская область, Заокский район, 450 метров западнее д. Кинеево	-	0	16 101 408,00	100	-	0	16 101 408,00
Земельный участок, общая площадь 1 775 500 кв. м, кадастровый номер: 71:09:020301:79, расположенный по адресу: Тульская область, Заокский район, 50 метров восточнее д. ЩеблOVO	-	0	178 675 311,90	100	-	0	178 675 311,90
Земельный участок, общая площадь 168 000 кв. м, кадастровый номер 71:09:020201:277, расположенный по адресу: Тульская область, Заокский р-н, 400 м севернее от д. Болотово	-	0	16 906 478,40	100	-	0	16 906 478,40

В соответствии с Договором, Объект оценки представляет собой:

1. Земельный участок, общая площадь 160 000 кв. м, кадастровый номер: 71:09:020401:224, расположенный по адресу: Тульская область, Заокский район, 450 метров западнее д. Кинеево;
2. Земельный участок, общая площадь 1 775 500 кв. м, кадастровый номер: 71:09:020301:79, расположенный по адресу: Тульская область, Заокский район, 50 метров восточнее д. ЩеблOVO;
3. Земельный участок, общая площадь 168 000 кв. м, кадастровый номер 71:09:020201:277, расположенный по адресу: Тульская область, Заокский р-н, 400 м севернее от д. Болотово.

Справедливая стоимость оцениваемого недвижимого имущества, в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», рассчитанная в рамках сравнительного подхода, на дату определения стоимости (дату оценки) 07.12.2018 г., составляет:

Объект оценки	Результат оценки стоимости в руб. РФ ¹⁰
Земельный участок, общая площадь 160 000 кв. м, кадастровый номер: 71:09:020401:224, расположенный по адресу: Тульская область, Заокский район, 450 метров западнее д. Кинеево	16 101 408,00
Земельный участок, общая площадь 1 775 500 кв. м, кадастровый номер: 71:09:020301:79, расположенный по адресу: Тульская область, Заокский район, 50 метров восточнее д. ЩеблOVO	178 675 311,90
Земельный участок, общая площадь 168 000 кв. м, кадастровый номер 71:09:020201:277, расположенный по адресу: Тульская область, Заокский р-н, 400 м севернее от д. Болотово	16 906 478,40
Итого:	211 683 198,30 руб. (Двести одиннадцать миллионов шестьсот восемьдесят три тысячи сто девяносто восемь) рублей 30 копеек

4.2. ЗАЯВЛЕНИЕ О КАЧЕСТВЕ

Подписавшие настоящий Отчет оценщики настоящим удостоверяют, что в соответствии с имеющимися у них данными:

1. Факты, изложенные в Отчете, верны и соответствуют действительности.
2. Содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самим оценщикам и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего Отчета.
3. Оценщики не имеют ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, и действуют непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.
4. Вознаграждение оценщиков не зависит от итоговой оценки справедливой (рыночной) стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими лицами выводов и заключений, содержащихся в Отчете.
5. Оценка была проведена, а Отчет составлен в соответствии с действующим законодательством РФ.
6. Приведенные в Отчете факты, на основании которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были собраны оценщиками с наибольшей степенью использования наших знаний и умений, и являются, на взгляд оценщиков, достоверными и не содержащими фактических ошибок.

4.3. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СПРАВЕДЛИВОЙ (РЫНОЧНОЙ) СТОИМОСТИ

В соответствии с Договором, Объект исследования представляет собой:

1. Земельный участок, общая площадь 160 000 кв. м, кадастровый номер: 71:09:020401:224, расположенный по адресу: Тульская область, Заокский район, 450 метров западнее д. Кинеево;

¹⁰ В соответствии с п. 3 ст. 149 НК «Не подлежат налогообложению на территории Российской Федерации следующие операции: реализации жилых домов, жилых помещений, так же долей в них».

2. Земельный участок, общая площадь 1 775 500 кв. м, кадастровый номер: 71:09:020301:79, расположенный по адресу: Тульская область, Заокский район, 50 метров восточнее д. ЩеблOVO;
3. Земельный участок, общая площадь 168 000 кв. м, кадастровый номер 71:09:020201:277, расположенный по адресу: Тульская область, Заокский р-н, 400 м севернее от д. Болотово.

Справедливая стоимость оцениваемого недвижимого имущества, в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», рассчитанная в рамках сравнительного подхода, на дату определения стоимости (дату оценки) 07.12.2018 г., составляет:

Объект оценки	Результат оценки стоимости в руб. РФ ¹¹
Земельный участок, общая площадь 160 000 кв. м, кадастровый номер: 71:09:020401:224, расположенный по адресу: Тульская область, Заокский район, 450 метров западнее д. Кинеево	16 101 408,00
Земельный участок, общая площадь 1 775 500 кв. м, кадастровый номер: 71:09:020301:79, расположенный по адресу: Тульская область, Заокский район, 50 метров восточнее д. ЩеблOVO	178 675 311,90
Земельный участок, общая площадь 168 000 кв. м, кадастровый номер 71:09:020201:277, расположенный по адресу: Тульская область, Заокский р-н, 400 м севернее от д. Болотово	16 906 478,40
Итого:	211 683 198,30 руб. (Двести одиннадцать миллионов шестьсот восемьдесят три тысячи сто девяносто восемь) рублей 30 копеек

Настоящее заключение необходимо рассматривать только в контексте полного текста настоящего Отчета.

Оценка проведена, а Отчет составлен в соответствии с требованиями Федерального Закона «Об оценочной деятельности в РФ» №135-ФЗ от 29.07.98 г., ФСО №1, №2, №3, утвержденных приказами Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №№256, 255 МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

Главный эксперт

Е.С. Дуленкова

Генеральный директор
ООО «ЭнПиВи Консалтинг»

Р.Г. Борисычев



М.П.

¹¹ В соответствии с п. 3 ст. 149 НК «Не подлежат налогообложению на территории Российской Федерации следующие операции: реализации жилых домов, жилых помещений, так же долей в них».

Аналоги

Объект-аналог №1

Площадь	Цена	Цена за сотку
100.00 сот.	1 600 000 Р	16 000 Р
	24 079 \$	241 \$
	21 148 €	211 €

Контакты

Продавец: ООО Ривалит www.rivalit.ru
 Телефон: 8-920-747-07-50

Участок

Категория земель: земли сельскохозяйственного назначения
 Вид разрешенного использования: ведение сельского хозяйства
 Вид права: собственность
 Транспортная доступность: подведена автодорога
 Коммуникации: газ, электричество

Описание

Тулская обл., Ленинский р-н, д. Федоровка, продается 3 земельных участка, с/х, 1 га, 0,5 га, 0,5 га. Участки расположены в 3-х км от д. Яны и развилки трассы Н12(Крыль). Участки примыкают к автодороге, идущей от д. Яны до Федоровки.

Расположение

Самойловский район, Песчанка с., 79.50 Га, 25 042 500 Р

Дедовский район, Вепьковское с., 1 675.80 Га, 543 985 000 Р

Дедовский район, Вепьковское с., 870.70 Га, 278 624 000 Р

Реклама

Индустриальный парк

Объект-аналог №2

Площадь	Цена	Цена за сотку
5.20 Га	7 500 000 Р	14 233 Р
	112 872 \$	217 \$
	99 133 €	191 €

Контакты

Продавец: ООО Ривалит www.rivalit.ru
 Телефон: 8-920-747-07-50

Участок

Категория земель: земли сельскохозяйственного назначения
 Вид разрешенного использования: ведение сельского хозяйства
 Вид права: собственность
 Транспортная доступность: подведена автодорога
 Коммуникации: газ, вода, электричество

Описание

Земельный участок площадью 5 Га. Расположение: Ленинский район в 8 км от Тулы, в 500 метрах от пос. Рождественский, располагается вдоль трассы Н12 (110 км от МКАД). Граничит с рекой Волость. Подведена любое время года. Газ, вода, электричество на участке. Вокруг располагается участок под ИЖС.

Расположение

Самойловский район, Песчанка с., 79.50 Га, 25 042 500 Р

Реклама

Индустриальный парк

Посёлок-курорт у моря в Подмоскowie

zolotyeeksk.com

ДОСКИ.RU

Поиск по сайту... Сельхозугодья Заокский район НАЙТИ

Рубрика объявления: Недвижимость в Тульской области в Заокском районе \ Земельные участки \ Сельхозугодья \ Продам

<< Предыдущее объявление
Земельный участок 16,6 га Продам
(электрифицировано!)

Следующее объявление >>
Продаю земельный участок 18,34 Га

Объявление № 2779333

Продавец Марина

7(905)... показать номер

Написать автору объявления

Редактировать / удалить

Поднять и закрепить

В избранные объявления

Поделиться B VK FB TW P

Продаю земельный участок сельхозназначения

Продаю земельный участок в Тульской области 5 Га сельхозназначения, хороший круглогодичный подъезд , по границе свет и газ . Цена 6000000 руб.

Площадь участка	5 Га
Цена	6 000 000 РУБ
Дата объявления	7.01.2017

Похожие бесплатные объявления на сайте:

- **Продам участок 2.5 га** родаю земельный участок 2.5 га в Краснодарском крае, ст.Федоровская, 60 км. от города, новые документы, собственник, земля сельхоз назначения. Цена 15...
- **Продаются 3 участка площадью по 6 га. Газ и свет** Продаются 3 участка площадью по 6 га. Участки окружены прекрасным лесом! Газ и свет проходят по границе. Документы готовы к продаже! Деревня Волковичи...
- **Продается участок площадью 6,2 Га. Участок хорошей правильной формы.** 105 км от МКАД по Симферопольскому шоссе (М2), Тульская область, Заокский район, рядом с деревней Сычово. Продаётся участок размером 6,2 Га. Участок

Масштаб (110%)

Участок, 141 сот.

Тулуская область, Законый район, Ненаше село

сегодня, 11:13 • 2 просмотра, 0 за сегодня

Площадь
141 сот.

Цена
2 534 580 ₺ 17 976 ₺/сот.

Ипотека от 11 860 ₺/мес.
Оставить заявку

Показать телефон

Написать сообщение

ИНВЕСТ НЕДВИЖИМОСТЬ

Агентство недвижимости
На рынке с 2008 года
Еще 122 объекта

Объект-аналог №5

Письмо «Гид: Задание...» X Россия — Яндекс.наш... X Продам земельный учас... X Купить земельный учас... X Продается участок Туль... X M: Chat на сайте eflatun... X +

не зашифровано | www.goszem.ru/land/283835/

КРОВАТЬ КРИСТИН... Интернет Яндекс Почта

Оставить отзыв



Дергачевский район,
Верхняя Сосна,
406.70 Га
128 110 500 Р



Невский район,
0.14 Га
45 000 000 Р







Площадь	Цена	Цена за сотку
36.70 сот.	950 000 Р	25 886 Р
	14 297 \$	390 \$
	12 557 €	342 €

Контакты

Продавец: Елена

Телефон: 89672379788

Александрово-Гайский район,
Восточный Ж.,
48.00 Га
15 600 000 Р

Реклама

Участок

Категория земель: земли сельскохозяйственного назначения

Вид разрешенного использования: садоводство и огородничество

Поиск в интернете и на компьютере

19:56 05.12.2018

Межрегиональная саморегулируемая некоммерческая организация -
Некоммерческое партнерство
«ОБЩЕСТВО ПРОФЕССИОНАЛЬНЫХ ЭКСПЕРТОВ И ОЦЕНЩИКОВ»

Включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков
27 декабря 2007 года за № 0007

СВИДЕТЕЛЬСТВО
о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

№ 01025 Выдано 07.09.2010 г.

**ДУЛЕНКОВА
Екатерина Сергеевна**

Паспорт 45 08 740365, выдан 07.10.2006 г.
ОВД «Кунцево» г. Москвы

является членом
Межрегиональной саморегулируемой некоммерческой организации -
Некоммерческое партнерство
«ОБЩЕСТВО ПРОФЕССИОНАЛЬНЫХ ЭКСПЕРТОВ И ОЦЕНЩИКОВ»
и включен(а) в реестр оценщиков 07.09.2010
за регистрационным № 1025.77

Президент МСНО-НП «ОПЭО» Е.Л. Палочкин

Настоящее свидетельство подлежит возврату при прекращении членства в МСНО-НП «ОПЭО»

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 010732-1

« 17 » апреля 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Дуленковой Екатерине Сергеевне

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

от « 17 » апреля 20 18 г. № 60

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 17 » апреля 20 21 г.

АО «Опцион», Москва, 2018 г., «Б». Лицензия № 05-05-09/003 ФНС РФ. ТЗ № 367. Тел.: (495) 726-47-42, www.opcion.ru

ДОГОВОР (ПОЛИС)
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 433-078048/18

«26» ноября 2018 г.

г. Москва

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. Дуленкова Екатерина Сергеевна
Паспортные данные: Паспорт Гражданина РФ серии 45 08 №740365 выдан ОВД Кунцево города Москвы 07.10.2006 г.
Адрес регистрации: 121351 г.Москва, ул.Ярцевская, д.14, кв.285
- 2. СТРАХОВЩИК:** 2.1. Страхование публичное акционерное общество «ИНГОССТРАХ»
Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2.
- 3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ)/РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:** 3.1. С «03» декабря 2018 г. по «02» декабря 2019 г., обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
3.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователем в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.
3.3. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
- 4. СТРАХОВАЯ СУММА:** 4.1. Страховая сумма по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.7.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 300 000,00 (триста тысяч рублей 00 копеек).
4.1.1. Лимит ответственности Страховщика по настоящему Договору по одному страховому случаю устанавливается в размере 300 000,00 (триста тысяч рублей 00 копеек);
4.2. Страховая сумма в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.7.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000,00 (сто тысяч рублей 00 копеек).
- 5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:** 5.1. 1 100,00 (одна тысяча сто рублей 00 копеек) за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по «11» декабря 2018 г.
При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
- 6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:** 6.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 12.12.2017 г. (далее – Правила страхования) (Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015).
Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
- 7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 7.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
7.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.
- 8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** 8.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.
8.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.
8.3. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода.
- 9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:** 9.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.
- 10. ФРАНШИЗА:** 10.1. Франшиза по настоящему Договору не устанавливается.
- СТРАХОВАТЕЛЬ:**
Дуленкова Екатерина Сергеевна
- От Страхователя: _____
- СТРАХОВЩИК:**
СПАО «Ингосстрах»
- От Страховщика: _____
ФИО, должность, основание полномочий
Ховверенко Е. В. 77 АВ 7552768
05.18.04.2018 г.





Воспользуйтесь услугой продления
Договора страхования на сайте
www.ingos.ru

ИНГОССТРАХ
Ingosstrakh

ДОГОВОР
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПРИ
ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 433-069900/18 от «08» октября 2018 г.

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:	1.1. Общество с ограниченной ответственностью «ЭнПиВи Консалтинг» 115432, г. Москва, ул. Трофимова, д.5А Телефон: 8(495)2260326, факс: 8(495)2260326
2. СТРАХОВЩИК:	2.1. Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах» Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2. Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.
3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):	3.1. С «24» октября 2018 года по «23» октября 2019 года , обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором. 3.2. Настоящий Договор покрывает требования, заявленные Страхователем Страховщику по наступившим страховым случаям в течение срока действия настоящего Договора, как в течение Периода страхования, так и в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации для договоров страхования ответственности.
4. СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ, ФРАНШИЗА):	4.1. Страховая сумма (лимит ответственности) по настоящему Договору по каждому страховому случаю (в соответствии с п.8.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 5 000 000 (Пять миллионов) рублей. 4.2. Страховая сумма (Лимит ответственности) по настоящему Договору по возмещению расходов на защиту (в соответствии с п.8.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей. 4.3. Франшиза по настоящему Договору не устанавливается.
5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	5.1. Страховая премия устанавливается в размере 12 000 (Двенадцать тысяч) рублей за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по «23» октября 2018 года. 5.2. При неуплате страховой премии в срок, установленный в п.5.1. настоящего Договора как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
6. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:	6.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на требования (имущественные претензии), ставшие следствием непреднамеренных ошибок и упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) после «24» октября 2015 года.
7. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:	7.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 12.12.2017 г. (далее – Правила страхования). Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
8. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	8.1. Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям (Третьим лицам), включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности; 8.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.
9. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	9.1. Страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Третьих лиц исключая вред, причиненный имуществу

Документы на оцениваемый объект

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 18.05.2017 г., поступившего на рассмотрение 18.05.2017 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок			
(код объекта недвижимости)			
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1:	Всего разделов:
18.05.2017	№ 99/2017/17189935		
Кадастровый номер:		71:09:020301:79	
Номер кадастрового квартала:		71.09.000000	
Дата присвоения кадастрового номера:		27.04.2006	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		данные отсутствуют	
Адрес:		Тульская область, р-н Заокский, 50 метров восточнее д.Щебляво	
Площадь:		1775500 кв. м	
Кадастровая стоимость, руб.:		110098755	
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:		данные отсутствуют	
Категория земель:		Земли сельскохозяйственного назначения	
Виды разрешенного использования:		Для садоводства (выращивания плодовых, ягодных, овощных, бахчевых №х/А; или иных сельскохозяйственных культур и картофеля, а также для отдыха №х/А; (с правом возведения жилых без права регистрации проживания в них №х/А; хозяйственных строений и сооружений).	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки:		данные отсутствуют	
Получатель выписки:		Греций Юрий Викторович	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
(подпись государственного регистратора)		(подпись)	
		(подпись, печать)	

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

Сведения о зарегистрированных правах на объект недвижимости

Земельный участок				
(код объекта недвижимости)				
Лист № Раздела 2		Всего листов раздела 2:		Всего разделов:
18.05.2017 № 99/2017/17189935				Всего листов выписки:
Кадастровый номер:			71:09:020301:79	
1. Правообладатель (правообладатели):		1.1. Закрытого пассивного инвестиционного фонда недвижимости "Альпайр Инвест" под управлением Общества с ограниченной ответственностью Финансовая компания "Передовые финансовые технологии" ("ПФТ")		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:		2.1. Долевая собственность, № 71-71-09/001/2009-631 от 18.03.2009		
3. Документы-основания:		3.1. Заявка на приобретение инвестиционных пазов №1-Ю-09/УК для юридических лиц от 09.02.2009; Правила доверительного управления Закрытым пассивным инвестиционным фондом недвижимости "Альпайр Инвест" под управлением Общества с ограниченной ответственностью Финансовая компания "Передовые финансовые технологии" ("ПФТ", зарегистрировано Федеральной службой по финансовым рынкам от 27.11.2008г., реестровый номер 1316-94147710, Акт приема-передачи недвижимого имущества от 10.02.2009		
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:				
4.1.1.	вид:	Доверительное управление, Тульская область, Заокский район, 50 метров восточнее д.Щебляво, кад. № 71.09.020301:79, 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 них и хозяйственных строений и сооружений), общая площадь 1775500 кв. м		
	дата государственной регистрации:	04.05.2017		
	номер государственной регистрации:	71.09.020301:79-71.009/2017-2		
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:	с 04.05.2017 по 31.08.2023		
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:	Закрытое Акционерное общество "ГФТ Пассивные Инвестиционные фонды", ИНН: 7719561939		
	основание государственной регистрации:	Договор о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления пассивным инвестиционным фондом от 17.02.2017		
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют		
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН		
(подпись государственного регистратора)		(подпись)		(подпись, печать)

Раздел 3

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

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок				
(код объекта недвижимости)				
Лист №	Раздела 3	Всего листов раздела 3:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
18.05.2017	№ 99/2017/17189935			
Кадастровый номер:			71:09:020301:79	
План (чертеж, схема) земельного участка:				
Масштаб 1:		Условные обозначения:		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН		
(подпись)		(подпись)		(подпись, печать)

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости
 На основании запроса от 18.05.2017 г., поступившего на рассмотрение 18.05.2017 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист №	Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u>	Всего разделов:
18.05.2017 № 99/2017/17187223			
Кадастровый номер:		71:09:020401:224	
Номер кадастрового квартала:		71:09:020401	
Дата присвоения кадастрового номера:		24.03.1992	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		данные отсутствуют	
Адрес:		Тульская область, р-н Заокский, 450 метров западнее д. Кинесово	
Площадь:		160000 +/- 280 кв. м	
Кадастровая стоимость, руб.:		12340800	
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:		данные отсутствуют	
Категория земель:		Земли сельскохозяйственного назначения	
Виды разрешенного использования:		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).	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки:		данные отсутствуют	
Получатель выписки:		Грецкий Юрий Викторович	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
(подпись, наименование должности)		(подпись) (подпись, фамилия)	

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

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист №	Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u>	Всего разделов:
18.05.2017 № 99/2017/17187223			
Кадастровый номер:		71:09:020401:224	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Альпир Инвест" под управлением Общества с ограниченной ответственностью Финансовая компания "Передовые финансовые технологии "ПФТ"		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Долевая собственность, № 71-71-09/001/2009-651 от 18.03.2009		
3. Документы-основания:	3.1. Акт приема-передачи недвижимого имущества от 10.02.2009; Заявка на приобретение инвестиционных паев №1-Ю-09/УК для юридических лиц от 09.02.2009; Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Альпир Инвест" под управлением Общества с ограниченной ответственностью Финансовая компания "Передовые финансовые технологии "ПФТ", зарегистрировано Федеральной службой по финансовым рынкам от 27.11.2008г., реестровый номер 1316-94147710		
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
4.1.1.	вид:	Доверительное управление, Тульская область, Заокский район, 450 метров западнее д. Кинесово, кал. № 71:09:020401:224, 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 160000 кв. м	
	дата государственной регистрации:	04.05.2017	
	номер государственной регистрации:	71:09:020401:224-71/009/2017-2	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:	с 04.05.2017 по 31.08.2023	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:	Закрытое Акционерное общество "ГФТ Паевые Инвестиционные фонды", ИНН: 7719561939	
	основание государственной регистрации:	Договор о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом от 17.02.2017	
5.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		
	данные отсутствуют		
6.	Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		
	данные отсутствуют		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
(подпись, наименование должности)		(подпись) (подпись, фамилия)	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист №	Раздела <u>3</u>	Всего листов раздела <u>3</u>	Всего разделов:
18.05.2017 № 99/2017/17187223			
Кадастровый номер:		71:09:020401:224	
План (чертеж, схема) земельного участка:			
Масштаб 1:		Условные обозначения:	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
(подпись, наименование должности)		(подпись) (подпись, фамилия)	

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости
 На основании запроса от 18.05.2017 г., поступившего на рассмотрение 18.05.2017 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № _____	Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : _____	Всего разделов: _____
18.05.2017 № 99/2017/17189958			
Кадастровый номер:		71:09:020201:277	
Номер кадастрового квартала:		71:09:020201	
Дата присвоения кадастрового номера:		15.03.2006	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		данные отсутствуют	
Адрес:		Тульская обл., р-н Заокский, 400 м севернее д. Болотово	
Площадь:		168000 +/- 6352 кв. м	
Кадастровая стоимость, руб.:		15640800	
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:		данные отсутствуют	
Категория земель:		Земли сельскохозяйственного назначения	
Виды разрешенного использования:		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).	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки:		данные отсутствуют	
Получатель выписки:		Грецицкий Юрий Викторович	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
(подпись, наименование должности)		(подпись) (инициалы, фамилия)	

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

Земельный участок	
(вид объекта недвижимости)	
Лист № _____	Раздела <u>2</u>
Всего листов раздела <u>2</u> : _____	Всего разделов: _____
18.05.2017 № 99/2017/17189958	
Кадастровый номер: 71:09:020201:277	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Альтаир Инвест" под управлением Общества с ограниченной ответственностью Финансовая компания "Передовые финансовые технологии" "ПФТ"
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Долевая собственность, № 71-71-09/002/2010-089 от 19.02.2010
3. Документы-основания:	3.1. Договор купли-продажи земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения без строений на нем от 26.01.2010
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
вид:	Доверительное управление, Тульская область, Заокский район, 400 м севернее д. Болотово, кад. № 71:09:020201:277, 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 168000 кв. м
4. 4.1.1. дата государственной регистрации:	04.05.2017
номер государственной регистрации:	71:09:020201:277-71:009/2017-2
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:	с 04.05.2017 по 31.08.2023
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:	Закрытое Акционерное общество "ГФТ Паевые Инвестиционные фонды", ИНН: 7719561939
основание государственной регистрации:	Договор о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом от 17.02.2017
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
Государственный регистратор	
ФГИС ЕГРН	
(подпись, наименование должности) (подпись) (инициалы, фамилия)	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № _____	Раздела <u>3</u>	Всего листов раздела <u>3</u> : _____	Всего разделов: _____
18.05.2017 № 99/2017/17189958			
Кадастровый номер:		71:09:020201:277	
План (чертеж, схема) земельного участка:			
Масштаб 1: _____		Условные обозначения:	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
(подпись, наименование должности)		(подпись) (инициалы, фамилия)	

