

## **ОТЧЕТ № 64Ю/04/19**

об определении справедливой стоимости объектов  
недвижимого имущества:

1. Земельный участок, общая площадь 1 60 000 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 1 68 000 кв. м, кадастровый номер 71:09:020201:277, расположенный по адресу: Тульская область, Заокский р-н, 400 м севернее от д. Болотово.

**Заказчик:**

**Закрытое акционерное общество «ГФТ Паевые Инвестиционные Фонды» Д.У.  
Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Альтаир Инвест»**

**Оценочная компания:**

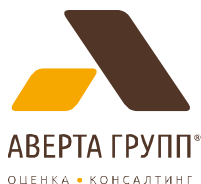
**ООО «АВЕРТА ГРУПП»**

**Дата проведения оценки:**

**03 апреля 2019г.**

**Дата составления отчета об оценке:**

**09 апреля 2019г.**



119180, РФ, г. Москва,  
ул. Большая Якиманка, 31  
офис 322

avertagroup.ru  
7 (495) 800 50 50  
7 (925) 743 74 37

## Сопроводительное письмо

В соответствии с Задаaniem 1 к Приложению №2 к Договору №1312/ЗПИФ от 13.12.2018г., Оценщики ООО «АВЕРТА ГРУПП» произвели расчет справедливой стоимости объектов недвижимого имущества:

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. Шеболово;
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.

Оценка произведена на основании результатов проведенного осмотра, анализа предоставленной документации, интервью с представителем Заказчика, а также анализа рыночных данных.

Целью оценки являлось определение справедливой стоимости объекта оценки для целей составления отчетности ПИФ и принятия управленческих решений (совершение сделок с указанными объектами). Настоящее заключение о стоимости предназначено исключительно для вышеуказанной цели и с обязательным учетом указанных в отчете определений, а также, с учетом допущений и ограничений, приведенных в отчете.

Оценка была проведена в соответствии с действующим законодательством РФ, а также Федеральными стандартами оценки (ФСО №№ 1, 2, 3, 7), со стандартами и правилами оценочной деятельности, утвержденными СРО оценщиков, членами которой являются оценщики и Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

Отчет полностью соответствует требованиям к содержанию и оформлению отчета об оценке установленными Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции).

На основании информации, представленной и проанализированной в приведенном ниже Отчете об оценке, Оценщик пришел к заключению, что справедливая стоимость объектов оценки по состоянию и в ценах на дату оценки 03.04.2019г., составляет, округленно:

**16 827 000 (Шестнадцать миллионов восемьсот двадцать семь тысяч) рублей**

**Таблица 1. Результаты оценки объектов оценки<sup>1</sup>**

Объекты оценки	Справедливая стоимость, округленно, руб.
Земельный участок, общая площадь 160 000 кв. м, кадастровый номер: 71:09:020401:224	1 470 148 (Один миллион четыреста семьдесят тысяч сто сорок восемь)
Земельный участок, общая площадь 1 775 500 кв. м, кадастровый номер: 71:09:020301:79	13 818 957 (Тринадцать миллионов восемьсот восемнадцать тысяч девятьсот пятьдесят семь)
Земельный участок, общая площадь 168 000 кв. м, кадастровый номер 71:09:020201:277	1 537 793 (Один миллион пятьсот тридцать семь тысяч семьсот девяносто три)

Заключение о стоимости, равно как и отдельные части отчета об оценке, не может трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом отчета, принимая во внимание все содержащиеся в нем допущения и ограничения.

<sup>1</sup> В соответствии с пп. 6 п. 2 ст. 146 Главы 21 «Налог на добавленную стоимость» НК РФ «Операции по реализации земельных участков не признаются объектом налогообложения».

Отчет №64Ю/04/19 от 09 апреля 2019г.

ООО «АВЕРТА ГРУПП» высоко ценит возможность быть полезным Вам и благодарит за предоставленную возможность оказать Вам услуги по оценке стоимости

Генеральный директор

ООО «АВЕРТА ГРУПП»

Оценщик

А.А. Шаров

Е.Е. Денисюк

09 апреля 2019г.



## ОГЛАВЛЕНИЕ

<b>1. Общие сведения .....</b>	<b>6</b>
1.1. Основные факты и выводы.....	6
1.2. Определение задания на оценку.....	7
1.3. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике .....	9
1.4. Данные об Отчете .....	11
1.5. Применяемые стандарты оценки.....	11
1.6. Вид стоимости .....	11
1.7. Перечень используемых при проведении оценки данных с указанием источника их получения .....	12
1.8. Термины и определения.....	12
1.9. Процедура оценки.....	13
1.10. Анализ достаточности и достоверности информации.....	13
<b>2. Описание объекта оценки .....</b>	<b>15</b>
2.1. Состав объекта оценки .....	15
2.2. Местоположение объекта оценки.....	16
2.3. Характеристика объекта оценки .....	19
2.3.1. Сведения о количественных и качественных характеристиках земельного участка.....	19
2.3.2. Сведения о количественных и качественных характеристиках элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки .....	21
2.3.3. Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость .....	21
2.4. Иллюстративные материалы.....	21
<b>3. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования ....</b>	<b>24</b>
<b>4. Анализ рынка.....</b>	<b>25</b>
4.1 Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта. Март 2019.....	25
4.2 Социально-экономическое положение региона, в котором расположен объект оценки. Февраль 2019г.....	29
4.3 Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект ..	30
4.4 Обзор рынка земельных участков Тульской области. ....	31
4.5 Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен .....	32
4.6 Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости с приведением интервалов значений этих факторов.....	34
4.7 Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта .....	38
<b>5. Описание процесса оценки объекта недвижимости .....</b>	<b>40</b>
5.1. Понятие справедливой стоимости. Методика расчетов.....	40
5.2. Методики оценки рыночной стоимости.....	40
5.3. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов с приведением расчетов или обоснование отказа от применения подходов к оценке объекта оценки .....	44
<b>6. Расчет справедливой стоимости объекта оценки .....</b>	<b>46</b>
6.1. Определение справедливой стоимости объекта недвижимости сравнительным подходом (метод прямого сравнения продаж).....	46

6.1.1. Правило отбора объектов-аналогов и описание сопоставимых объектов-аналогов	
<b>46</b>	
6.1.2. Выбор единицы сравнения.....	<b>48</b>
6.1.3. Описание и расчет вносимых корректировок при корректировании значения единицы сравнения для объектов-аналогов.....	<b>48</b>
6.1.4. Расчет справедливой стоимости объекта оценки сравнительным подходом.....	<b>51</b>
<b>6.2. Согласование результатов оценки недвижимого имущества. ....</b>	<b>57</b>
<b>7. Итоговое заключение о стоимости .....</b>	<b>58</b>
<b>8. Заявление о проведенной оценке (сертификат оценки) .....</b>	<b>59</b>
<b>9. Список используемой литературы.....</b>	<b>60</b>
<b>10. Приложения.....</b>	<b>61</b>

## 1. Общие сведения

### 1.1. Основные факты и выводы

#### Основание для проведения оценки:

Приложение №2 к Договору №1312/ЗПИФ от 13.12.2018г, неотъемлемым приложением указанного договора является Задание №1 на оценку (см. п. 1.2 настоящего Отчета)

#### Общая информация, идентифицирующая объект оценки, состав объекта оценки:

Объектом оценки являются объекты недвижимого имущества :

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.

Для проведения оценки Оценщик выбрал методы сравнительного подхода, обосновав отказ от применения затратного и доходного подходов.

**Таблица 2. Результаты по подходам**

Объекты оценки	Стоимость, полученная сравнительным подходом, руб.	Стоимость, полученная доходным подходом, руб.	Стоимость, полученная затратным подходом, руб.
Земельный участок, общая площадь 160 000 кв. м, кадастровый номер: 71:09:020401:224	1 470 148	Не применялся	Не применялся
Земельный участок, общая площадь 1 775 500 кв. м, кадастровый номер: 71:09:020301:79	13 818 957	Не применялся	Не применялся
Земельный участок, общая площадь 168 000 кв. м, кадастровый номер 71:09:020201:277	1 537 793	Не применялся	Не применялся

На основании информации, представленной и проанализированной в приведенном ниже отчете об оценке, Оценщик пришел к заключению, что справедливая стоимость объектов оценки по состоянию и в ценах на дату оценки 03.04.2019г., составляет, округленно:

**16 827 000 (Шестнадцать миллионов восемьсот двадцать семь тысяч) рублей**

**Таблица 3. Результаты оценки объектов оценки**

Объекты оценки	Справедливая стоимость, округленно, руб.
Земельный участок, общая площадь 160 000 кв. м, кадастровый номер: 71:09:020401:224	1 470 148 (Один миллион четыреста семьдесят тысяч сто сорок восемь)
Земельный участок, общая площадь 1 775 500 кв. м, кадастровый номер: 71:09:020301:79	13 818 957 (Тринадцать миллионов восемьсот восемнадцать тысяч девятьсот пятьдесят семь)
Земельный участок, общая площадь 168 000 кв. м, кадастровый номер 71:09:020201:277	1 537 793 (Один миллион пятьсот тридцать семь тысяч семьсот девяносто три)

#### Ограничения и пределы применения полученного результата:

Результат оценки не может быть применен ни для какого предполагаемого использования, отличного от указанного в настоящем отчете.

Согласно ст.12 Федерального закона от 29.07.1998г. №135-ФЗ рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для заключения сделки в течение 6 месяцев с даты составления отчета.

**1.2. Определение задания на оценку****Таблица 4.**

Объект оценки	Объекты недвижимого имущества: 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.
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	Объекты недвижимого имущества: 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.
Имущественные права на объект оценки	Общая долевая собственность
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Право собственности Ограничения (обременение прав): доверительное управление
Характеристики объектов оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Характеристики объектов оценки приведены в документах, указанных в п. 1.6 Отчета
Субъект права	ЗАО «ГФТ ПИФ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Альтаир Инвест» Лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами N 21-000-1-00813 , выдана ФСФР 31.05.2011
Цель оценки	Целью оценки является определение справедливой стоимости объекта оценки.
Вид стоимости	Справедливая стоимость
Предполагаемое использование результатов оценки	Для целей составления отчетности ПИФ и принятия управленческих решений (совершение сделок с указанными объектами)
Дата оценки	03 апреля 2019г.

Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка

В процессе подготовки Отчета об оценке, Исполнитель исходит из следующих допущений:

1. На объект оценки имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством. Однако анализ правоустанавливающих документов и имущественных прав на объекты оценки выходит за пределы профессиональной компетенции Оценщика и он не несет ответственности за связанные с этим вопросы. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.
2. Оценщик не проводит измерения физических параметров оцениваемых объектов (все размеры и объемы, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.
3. Оценщик не проводит технических экспертиз и исходит из отсутствия каких-либо скрытых фактов, влияющих на величину стоимости оцениваемых объектов. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных фактов.
4. 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 стоимости на соответствие рыночным условиям, описанным в разделе анализа рынка.
7. Содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому Оценщику и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего Отчета.
8. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку. Разглашение содержания настоящего Отчета, как в целом, так и по фрагментам возможно только после предварительного письменного согласования.
9. Отчет достоверен лишь в полном объеме и для указанных в нем целей. Использование Отчета для других целей может привести к неверным выводам.
10. Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к Оценщику, вследствие легального использования результатов настоящего Отчета, кроме случаев, когда в установленном судебном порядке определено, что возникшие убытки явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомерных действий со стороны Оценщика в процессе выполнения работ по определению стоимости объектов оценки.
11. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом в связи с проведением



	<p>данной оценки, иначе как по официальному вызову суда.</p> <p>12. Приведенные в Отчете величины стоимости действительны лишь на дату оценки. Оценщик не несет ответственности за последующие изменения рыночных условий и, соответственно, справедливой стоимости объекта оценки.</p> <p>13. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно величины стоимости объектов и не является гарантией того, что рассматриваемые объекты будут проданы по указанной стоимости. Определенная в Отчете стоимость объектов оценки представляет компетентное мнение Оценщика без каких-либо гарантий с их стороны в отношении условий последующей реализации или приобретения.</p> <p>14. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов.</p> <p>15. Пределы применения полученных результатов оценки ограничены целями и задачами проведения настоящей оценки.</p> <p>16. От Оценщика не требуется проведения дополнительных работ, находящимися за пределами его компетенции, если только не будут заключены иные соглашения.</p> <p>17. В процессе подготовки настоящего Отчета, Оценщик исходил из достоверности всех правоустанавливающих документов на объекты недвижимости, предоставленных Заказчиком;</p> <p>18. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникать после даты оценки, а также при изменении имущественных прав на объекты оценки.</p> <p>19. Все расчеты были выполнены с использованием полной точности значений. В итоговых расчетных таблицах значения приводятся без указания полного количества «знаков после запятой» с учетом округления.</p> <p>20. Инвентаризация, юридическая, строительно-техническая и технологическая экспертизы не производились.</p> <p>21. Оценка производится в предположении отсутствия ограничений и обременений Объекта оценки.</p> <p>22. Итоговая стоимость объекта оценки приводится в отчете в виде единого значения в рублях, при этом от Оценщиков не требуется производить расчет погрешностей и величины неопределенности, связанных с результатом оценки, в том числе указывать границы интервала, в которых может находиться итоговая стоимость объекта оценки</p> <p>23. Стоимость определяется в соответствии с принципом наиболее эффективного использования без учёта возможностей изменения разрешённого использования.</p>
--	---

### 1.3. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике

Таблица 5.

Данные о Заказчике
--------------------

<p>Наименование Заказчика, реквизиты заказчика</p>	<p>ЗАО «ГФТ ПИФ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Альтаир Инвест»                  Местонахождение: 117246, Москва, Научный проезд, д.8, стр.1, 4 этаж, помещение XVII, комната 8, офис 401Б                  Почтовый адрес: 117246, Москва, Научный проезд, д.8, стр.1, 4 этаж, помещение XVII, комната 8, офис 401Б                  Банковские реквизиты:                  ИНН:7719561939/КПП: 772801001                  Р/с: 40701810400000000204                  в ГПБ (АО) г. Москва,                  К/с: 30101810200000000823                  БИК 044525823</p>
<p><b>Данные об оценочной компании, с которой Оценщик заключил трудовой договор</b></p>	
<p>Исполнитель оценки, юридическое лицо, с которым Оценщик заключил трудовой договор</p>	<p>Общество с ограниченной ответственностью «АВЕРТА ГРУПП»                  Юридический адрес: 119180, г. Москва, ул. Якиманка Б., дом 31, этаж 3, пом. I                  Фактический адрес: 119180, г. Москва, Большая Якиманка, д.31, офис 322                  1107746552198 от 12.07.2010                  ОГРН: 1107746552198 от 12.07.2010                  7713710670/771301001                  р/сч. 40702810497870000048 в Московский филиал ПАО АКБ «РОСБАНК» к/с 30101810000000000272 БИК 044583272                  +7 (495) 514-60-46  <a href="http://www.avertagroup.ru">http://www.avertagroup.ru</a>, <a href="mailto:info@avertagroup.ru">info@avertagroup.ru</a></p>
<p>Сведения о страховании ответственности юридического лица</p>	<p>Страховщик: ООО СК «ВТБ Страхование», лицензия СИ №3398                  Страхователь ООО «АВЕРТА ГРУПП»                  Полис № V51277-0000247 дата выдачи 27 марта 2018г.                  Общий лимит ответственности: 100 000 000, 00 (Сто миллионов) рублей 00 копеек.                  Франшиза: не устанавливается.                  Период страхования: с 15 апреля 2018 г. по 14 апреля 2019г.</p>
<p>Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, и оценщика</p>	<p>Требования статьи 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" соблюдены.</p>
<p><b>Данные об Оценщике</b></p>	
<p>Оценщик</p>	<p>Денисюк Елена Евгеньевна                  НОУ «Институт профессиональной оценки», Москва                  -Диплом о проф. переподготовке по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», ПП№323174, 2003г.;                  - НОУ ДПО «Институт профессионального образования», Москва                  Повышение квалификации по программе «Судебная экспертиза», 2013г.                  Защищен диплом «Эксперт по независимой оценке квалификаций» ЦОК, (2017)                  Стаж в оценочной деятельности 16 лет.                  Член НП саморегулируемая организация «Деловой союз оценщиков»,                  Свидетельство №1058 от 06.04.2018г.                  Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности «Оценка бизнеса» №008965-3 от 04 апреля 2018 г.                  Адрес, по которому Оценщик осуществляет свою деятельность: 119180, г. Москва, Большая Якиманка, д.31, офис 322                  Контактный номер: 8-495-800-50-50</p>
<p>Сведения о страховании Оценщика</p>	<p>Гражданская ответственность Денисюк Е.Е. застрахована в ООО СК «ВТБ Страхование». Страховой полис: №V51277- 0000248, дата выдачи 27 марта 2018г, срок действия полиса с 25.04.2018г. по 24.04.2019г. Страховая сумма: 30 000 000 руб.</p>

**1.4. Данные об Отчете****Таблица 6.**

Порядковый номер	Отчет №64/04/19, форма письменная
Основание проведения оценки	Задание 1 к Приложению №2 к Договору №1312/ЗПИФ от 13.12.2018г., между Заказчиком и Исполнителем – ООО «АВЕРТА ГРУПП», в лице генерального директора Шарова Алексея Александровича, действующего на основании Устава
Дата оценки	03 апреля 2019.
Курсы валют	Курсы валют, использованных при расчете стоимости, установлены ЦБ РФ на дату определения стоимости и составляют: 65.4726 рублей за 1 доллар США (\$).
Дата осмотра	03 апреля 2018 г.
Дата составления Отчета	09 апреля 2019г.
Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке сторонних организациях и специалистах	<p>Непосредственно к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке никакие сторонние организации и специалисты (в том числе оценщики) не привлекались. Обращение к сторонним организациям или специалистам происходило лишь в рамках использования их баз данных и знаний в качестве источников информации. Сведения обо всех специалистах (организациях), информация от которых была получена и использована в настоящем Отчете (в качестве консультирования), указаны далее по тексту.</p> <p>Квалификация привлекаемых специалистов (работников организаций), используемая только в целях получения открытой информации, признается достаточной – соответственно, данные специалисты (работники организаций) могут быть привлечены в качестве источников информации, обладающих необходимой степенью достоверности.</p>

**1.5. Применяемые стандарты оценки**

Отчет об оценке составлен в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Применяемые федеральные стандарты оценочной деятельности:

1. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297;

2. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 298;

3. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 299;

4. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611;

А также Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» и Стандарты Саморегулируемой организации «Деловой союз оценщиков» (сокращенное наименование ДСО)

**1.6. Вид стоимости**

В рамках настоящего Отчета оценке подлежит справедливая стоимость.

В Международном стандарте финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» дано следующее определение справедливой стоимости:

Справедливая стоимость - это цена, которая может быть получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе на основном (или наиболее выгодном) рынке на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть выходная цена) независимо от того, является ли такая цена непосредственно наблюдаемой или рассчитывается с использованием другого метода оценки. (МСФО №13 п.24)

Справедливая стоимость – это рыночная оценка, а не оценка, формируемая с учетом специфики предприятия. По некоторым активам и обязательствам могут существовать наблюдаемые рыночные операции или рыночная информация. По другим активам и обязательствам наблюдаемые рыночные операции или рыночная информация могут

отсутствовать. Однако цель оценки справедливой стоимости в обоих случаях одна и та же – определить цену, по которой проводилась бы операция, осуществляемая на организованном рынке, по продаже актива или передаче обязательства между участниками рынка на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть выходная цена на дату оценки с точки зрения участника рынка, который удерживает актив или имеет обязательство).

Если цена на идентичный актив или обязательство не наблюдается на рынке, предприятие оценивает справедливую стоимость, используя другой метод оценки, который обеспечивает максимальное использование уместных наблюдаемых исходных данных и минимальное использование ненаблюдаемых исходных данных. Поскольку справедливая стоимость является рыночной оценкой, она определяется с использованием таких допущений, которые участники рынка использовали бы при определении стоимости актива или обязательства, включая допущения о риске. Следовательно, намерение предприятия удержать актив или урегулировать или иным образом выполнить обязательство не является уместным фактором при оценке справедливой стоимости.

### **1.7. Перечень используемых при проведении оценки данных с указанием источника их получения**

Ниже представлен перечень данных, использованных при проведении оценки объекта оценки.

Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов оценки

В ходе проведения работ по оценке, Оценщику были предоставлены копии документов и информация, представленные в Приложении «Документы Заказчика» к настоящему Отчету, устанавливающие количественные и качественные характеристики объектов оценки:

1. Выписки ЕГРН.

Перечень источников внешней информации:

1. Официальный сайт Банка России. ([www.cbr.ru](http://www.cbr.ru)).
2. Коммерческая информация компаний (прайс-листы и информационные бюллетени).
3. Другие вспомогательные источники, указанные по тексту настоящего Отчета и в Приложениях.

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

### **1.8. Термины и определения**

Объект оценки – объект гражданских прав, в отношении которого законодательством РФ установлена возможность его участия в гражданском обороте.

Цена объекта оценки – денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки.

Стоимость объекта оценки – расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости. Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости.

Итоговая стоимость объекта оценки – определяемая расчетная стоимость объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного Оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

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

Метод оценки – последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости) – дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки. Если в соответствии с законодательством РФ 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 РФ установлено иное.

Срок экспозиции объекта оценки рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

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

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.

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

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.

Арендная плата – это плата за пользование объектом аренды. Порядок, условия и сроки внесения арендной платы определяются договором аренды (ст. 614 ГК РФ). В контексте «определения арендной платы» под арендной платой подразумевается арендный платеж за первый платежный период.

Аналог объекта оценки – сходный по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам объекта оценки другой объект, цена которого известна из сделки, состоявшейся при сходных условиях.

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

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

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

## **1.9. Процедура оценки**

Процесс оценки – логически обоснованная и систематизированная процедура использования подходов и методов оценки для вынесения суждения о стоимости или иной расчетной величины, подлежащей определению.

В соответствии с требованиями ФСО № 1 (разд. IV «Требования к проведению оценки», п. 23), проведение оценки включает в себя следующие этапы:

- заключение договора на проведение оценки, включающего Задание на оценку;
- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- составление отчета об оценке.

## **1.10. Анализ достаточности и достоверности информации**

Согласно ст. 5 Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России №299 от 20.05.2015 г. при составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов:

- в отчете должна быть изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта оценки;
- информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена;
- содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователи отчета об оценке), а также не должно допускать неоднозначного толкования полученных результатов.

Анализ Федеральных стандартов оценки, показывает, что речь идет о достаточности, прежде всего, сведений об Объекте оценки, его характеристиках, влияющих на его стоимость с точки зрения типичных субъектов рынка. Что касается данных о рынке, то Оценщик исходил из

необходимости сбора возможно более полной информации о рынке, существенной для оценки объекта применяемыми методами.

#### **Анализ достаточности информации**

Анализ достаточности в рамках настоящей оценки проводился путем исследования предоставленной Заказчиком информации (в виде копий документов), необходимой для оценки.

При проведении проверки достаточности используемой в Отчете информации проверялось соблюдение условия, что использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при оценке справедливой стоимости Объекта оценки и определении итоговой величины справедливой стоимости Объекта оценки, установленной в Отчете об оценке.

#### **Анализ достоверности информации**

При проведении проверки достоверности информации, используемой в Отчете об оценке, проверялось соблюдение условия о том, что данная информация соответствует действительности и позволяет пользователю Отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследованных Оценщиком при определении справедливой стоимости, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения в отношении справедливой стоимости Объектов оценки.

Анализ достоверности информации проводился путем сопоставления данных, полученных от Заказчика в различных документах на это имущество. Сопоставление производилось по таким элементам сравнения, как наименование, инвентарный (или условный) номер, местоположение и др.

Исходные данные об Объекте оценки для всех трех подходов получены из представленной Заказчиком документации, а копии представленной документации, согласно ст. 10 Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России №299 от 20.05.2015 г., приведены в Приложении к Отчету об оценке.

#### **Вывод:**

На основании анализа предоставленных документов Оценщик сделал вывод, что количество источников информации достаточно для проведения оценки.

Использованная Оценщиком информация позволяет делать правильные выводы о характеристиках Объекта оценки. Использование дополнительной информации не может привести к существенному изменению характеристик, использованных при оценке Объекта оценки и определении итоговой величины справедливой стоимости Объекта оценки, установленной в Отчете об оценке.

Состав работ по оценке, детальность и глубина выполняемых анализов и исследований, содержание Отчета удовлетворяют требованиям необходимости и достаточности для доказательства результата оценки:

- состав работ по оценке не содержит работ, выполнение которых не повысит доказательности результата оценки и не повлияет на значение итогового результата в пределах неизбежной погрешности;
- глубина анализов и исследований ограничивается существенностью их влияния на значение результата оценки, его погрешность и степень обоснованности.

Отчет не содержит сведений, которые не используются в анализах, выводах и расчетах.

Исходя из успешного применения выбранных Оценщиком методов оценки и опираясь на содержание ст. 5 Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России №299 от 20.05.2015 г., Оценщик считает собранную об Объекте оценки информацию достаточной и достоверной.

## 2. Описание объекта оценки

### 2.1. Состав объекта оценки

В соответствии с Задаанием 1 к Приложению №2 к Договору №1312/ЗПИФ от 13.12.2018г, объектом оценки являются объекты недвижимого имущества:

**Таблица 7. Состав объекта оценки**

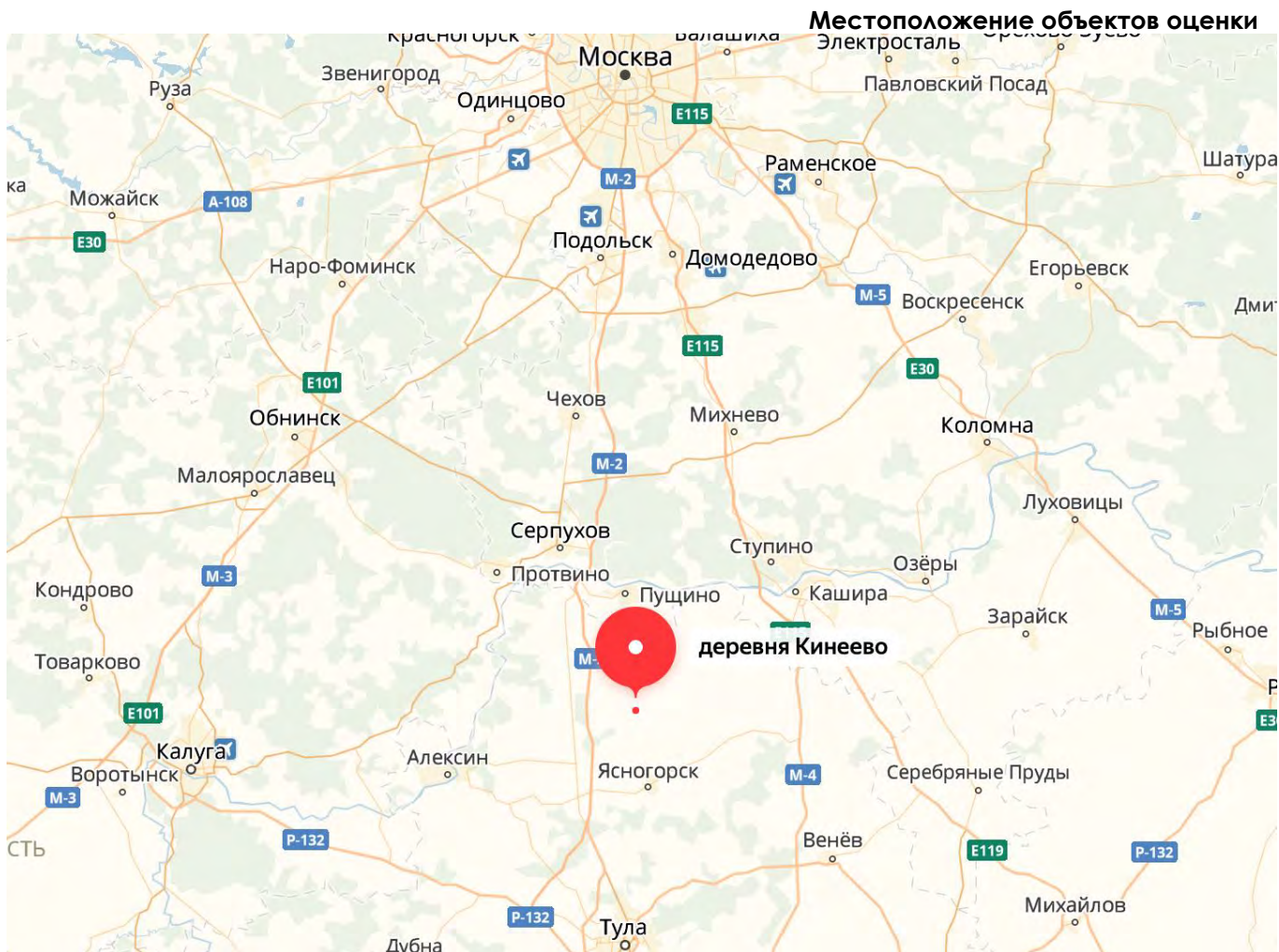
Наименование	Адрес местоположения	Выписка ЕГРН	Назначение	ВРИ	Первоначальная балансовая стоимость, руб.	Наличие сервитутов, обременений, ограничений	Кадастровая стоимость, руб.	Общая площадь, кв.м.
Земельный участок, общая площадь 160 000 кв. м, кадастровый номер: 71:09:020401:224	Тульская область, Заокский район, 450 метров западнее д. Кинеево;	№ 71-71-09/001/2009-651 от 18.03.2009 (Общая долевая собственность б)	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	Нет данных	№ 71:09:020401:224-71/009/2017-2 от 04.05.2017 (Доверительное управление)	12 340 800	160 000
Земельный участок, общая площадь 1 775 500 кв. м, кадастровый номер: 71:09:020301:79	Тульская область, Заокский район, 50 метров восточнее д. ЩеблOVO	№ 71-71-09/001/2009-631 от 18.03.2009 (Общая долевая собственность б)	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	Нет данных	№ 71:09:020301:79-71/009/2017-2 от 04.05.2017 (Доверительное управление)	110 098 755	1 775 500
Земельный участок, общая площадь 168 000 кв. м, кадастровый номер: 71:09:020201:277	Тульская область, Заокский р-н, 400 м севернее от д. Болотово	№ 71-71-09/002/2010-089 от 19.02.2010 (Общая долевая собственность б)	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	Нет данных	№ 71:09:020201:277-71/009/2017-2 от 04.05.2017 (Доверительное управление)	15 640 800	168 000



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

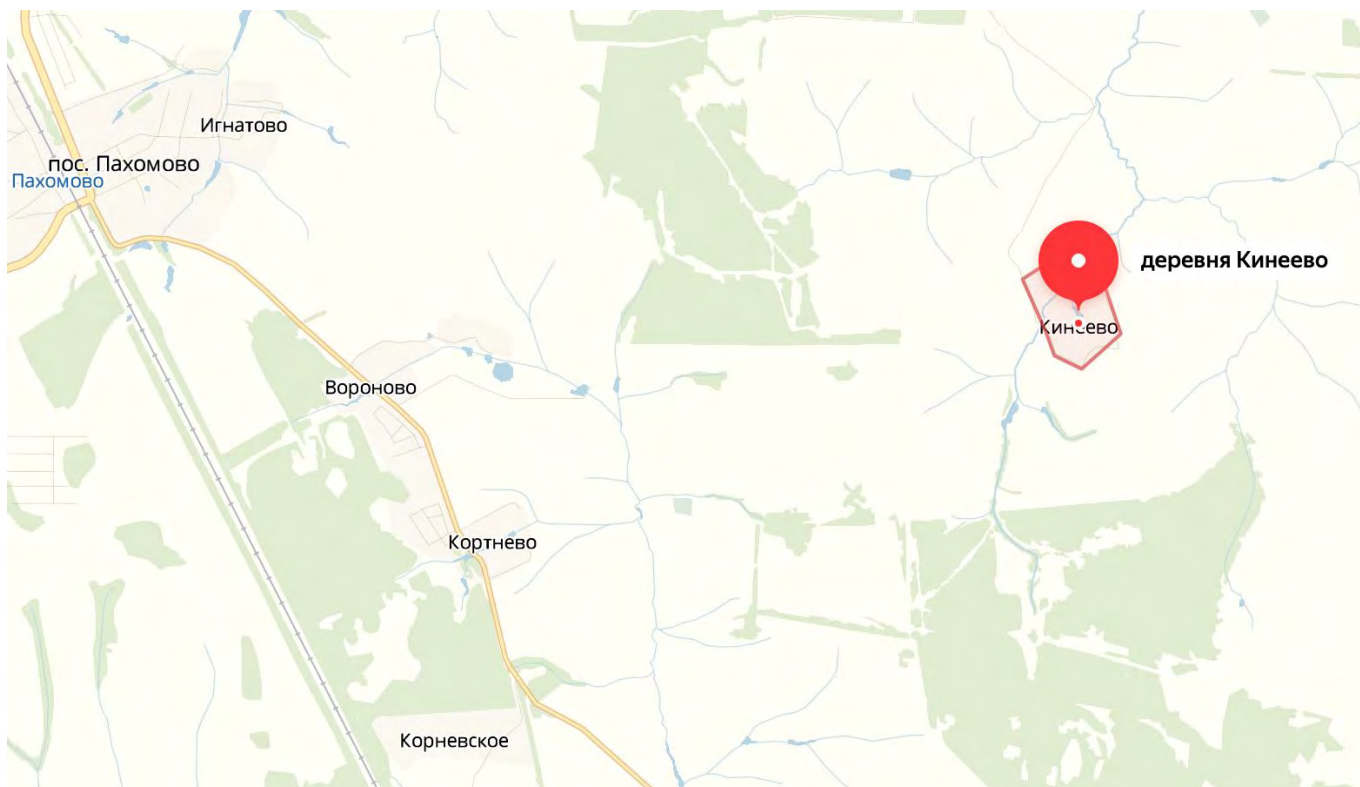
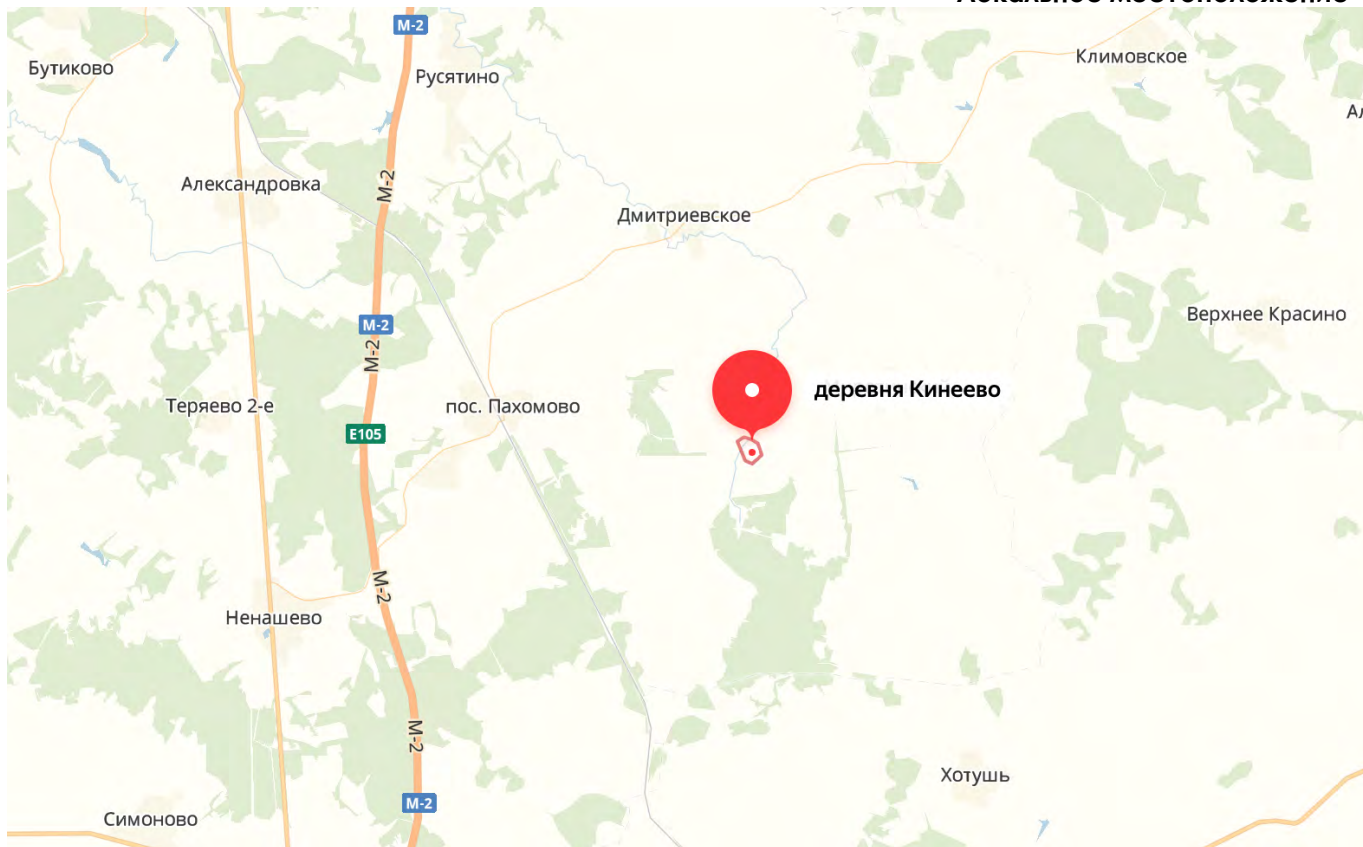
Оценка произведена в предположении отсутствия ограничений и обременений Объекта оценки.

## 2.2. Местоположение объекта оценки





**Локальное местоположение**



Тульская область — субъект Российской Федерации, входит в состав Центрального федерального округа. Относится к числу наиболее экономически развитых регионов центра России.

Административный (областной) центр — город Тула. Расстояние от центра Тулы до центра Москвы — 185 км

Область расположена в центре Восточно-Европейской (Русской) равнины, занимая северо—восточную часть Среднерусской возвышенности (высоты до 293 м), в пределах зоны

широколиственных лесов и лесостепи.

В пределах области сосредоточено около половины месторождений руд Подмосковского угольного бассейна, оцениваемых в 1,5 млрд тонн (месторождения у поселений Агеевское, Смородинское, Донской, Щёкино и Венёв).

Обнаружено более 20 месторождений стронциевых руд с общими прогнозными ресурсами ок. 200 млн т.

На юго—западе крупные месторождения торфа. Значительны залежи различных строительных материалов, особенно известняков, разработки которых ведутся с XIV—XV веков, а также глин, песков и гипса. Имеются промышленные запасы железной руды, известны несколько источников минеральных вод.

Численность населения области по данным Росстата составляет 1 478 814 чел. (2019). Плотность населения — 57,59 чел./км<sup>2</sup> (2019).

#### Промышленность

- Химическая и нефтехимическая
- Производство минеральных удобрений
- Новомосковская акционерная компания «Азот», которая входит в состав Минерально-химической компании «ЕвроХим»
- Компания «Щекиноазот»
- Бытовая химия Новомосковскбытхим — Procter & Gamble)
- Производство синтетического каучука (Ефремов),
- Производство резинотехнических изделий,
- Производство синтетических смол и пластических масс (Узловая),
- Производство синтетических красителей, химических волокон и нитей (Щёкино).

#### Машиностроение

Оборонное (КБП, Тульский оружейный завод, ОАО «Октава», Тульский патронный завод), сельскохозяйственное (Тула, Плавск), инструментальное (Венёвский завод алмазного инструмента, Венёв), электроника (Донской и Богородицк), подъемно-транспортное, горно-шахтное и горно-рудное («Северо-Задонский экспериментальный завод», Ясногорск, Тула), химическое и нефтехимическое, машиностроение для легкой и пищевой промышленности.

#### Пищевая промышленность

Наиболее яркий представитель — производитель знаменитых пряников — кондитерская фабрика «Ясная Поляна». Крупными представителями отрасли являются: Тульский комбинат хлебопродуктов (мука и комбикорма), Товарковский (Продимекс)

#### Металлургия

Производство черных металлов полного цикла (Тула), доменная (Суворов, Тула), порошковая и цветная металлургия (Тула).

Кроме того, представлены промышленность строительных материалов (ведётся строительство цементного завода мощностью 2 млн т/год в Новогуровском) и лёгкая (текстильная, швейная) промышленность.

#### Энергетика

Крупнейший объект — Черепетская ГРЭС в г. Суворов электрической мощностью в 450 МВт, в 2018 году выработка составила 2,06 млрд кВт·ч электроэнергии, отпущено 139,32 тыс. Гкал тепловой энергии, принадлежит компании АО «Интер РАО - Электрогенерация», крупнейшего международного холдинга ПАО «Интер РАО»

Кроме того, действуют: Щёкинская ГРЭ (400 МВт) и Новомосковская ГРЭС (261 МВт, 866 Гкал/час), Алексинская ТЭЦ (102 МВт, 215 Гкал/час), Первомайская ТЭЦ (105 МВт, 774 Гкал/час) и Ефремовская ТЭЦ (160 МВт, 720 Гкал/час). Все перечисленные станции принадлежат Тульскому филиалу Квадра.

Заокский — посёлок городского типа (рабочий посёлок), административный центр муниципального образования Заокский район в Тульской области России.

оселок расположен на севере Тульской области, в 63 км от Тулы, недалеко от границы с Калужской областью. В посёлке находится железнодорожная станция Тарусская на линии «Москва—Тула».

Основные предприятия Заокского: хлебопекарня, лесхоз, типография, издательство «Источник жизни».

Близ посёлка, на берегу Оки — дом отдыха «Велегож», база отдыха «Велегож Парк Resort» и другие. В округе расположены многочисленные садоводческие товарищества.

**Таблица 8. Анализ местоположения объекта оценки**

Факторы местоположения	Характеристика факторов
Наименование объекта	Земельные участки, расположенные в Тульская область, Заокский р-н, 400 м севернее от д. Болотово
Общая характеристика местоположения	
Область, район	Тульская область
Полнота (плотность) застройки	Низкая
Описание непосредственного окружения	
Тип застройки окружения	Объекты жилой застройки
Объекты окружения застройки	Объекты жилой застройки
Этажность окружающей застройки	Окружающая застройка, преимущественно малоэтажная, сельская местность
Транспортная доступность	
Характеристика доступности	Хорошая транспортная доступность
Виды транспорта (автомобильный/общественный).	Доступ к объекту осуществляется автомобильным или общественным транспортом.
Состояние окружающей среды	
Запыленность и загазованность воздуха	В пределах нормы
Уровень загрязнения активными формами энергии	Уровень (шума, радиоволн, рентгено- и гамма-излучений) в пределах допустимого
Интенсивность движения транспорта	Интенсивность движения низкая
Благоустройство территории (деревья и кустарники; ограждение территории; внутриплощадочные дороги)	Территория не благоустроена. Участки не огорожены.
Основные выводы:	
	1. Район местоположения объекта оценки характеризуется размещением жилых домов (деревни и сельские поселения)
	2. Транспортная доступность хорошая
	3. Экологическая обстановка района местоположения хорошая

### 2.3. Характеристика объекта оценки

2.3.1. Сведения о количественных и качественных характеристиках земельного участка

Общие характеристики оцениваемых земельных участков представлены **ниже**.  
Коммуникации расположены по границе.

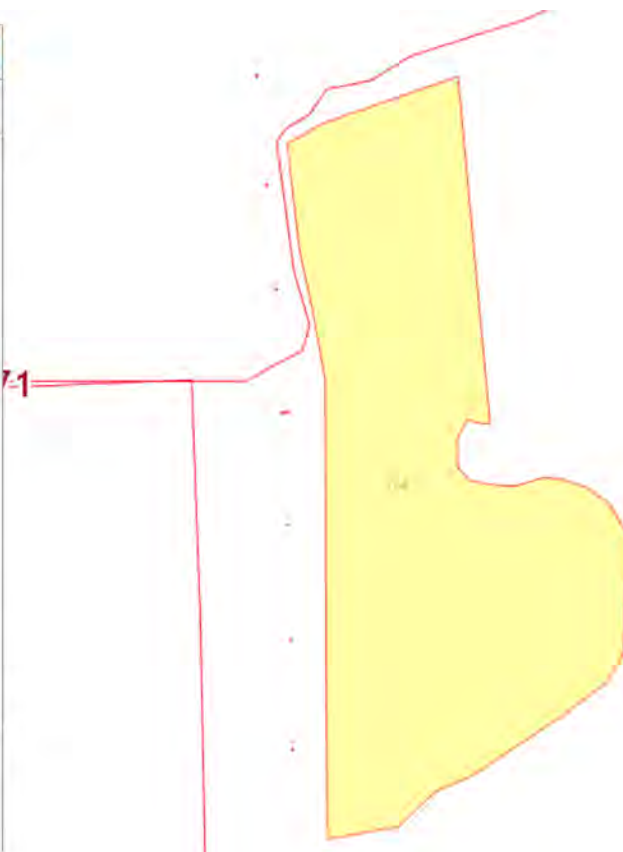


Участки 71:09:020401:224 Найти

**Земельные участки 1**

1. **71:09:020401:224**  
 Тульская область, р-н Заокский, 450 метров западнее д. Кинеево  
[План ЗУ](#) → [План КК](#) → [Поиск в границах объекта](#) →

Информация	Услуги
<b>Тип:</b>	Земельный участок
<b>Кад. номер:</b>	71:09:020401:224
<b>Кад. квартал:</b>	71:09:020401
<b>Статус:</b>	Ранее учтенный
<b>Адрес:</b>	Тульская область, р-н Заокский, 450 метров западнее д. Кинеево
<b>Категория земель:</b>	Земли сельскохозяйственного назначения
<b>Форма собственности:</b>	Частная собственность
<b>Кадастровая стоимость:</b>	12 340 800,00 руб.
<b>Уточненная площадь:</b>	160 000 кв. м
<b>Разрешенное использование:</b>	Для сельскохозяйственного производства
<b>по документу:</b>	Для садоводства (выращивания плодовых, ягодных, овощных, бахчевых &#xA; или иных сельскохозяйственных культур и картофеля, а так же для отдыха&#xA; (с правом возведения жилых без права регистрации проживания в них и &#xA; хозяйственных строений и сооружений).
<b>Кадастровый инженер:</b>	-
<b>Дата постановки на учет:</b>	24.03.1992



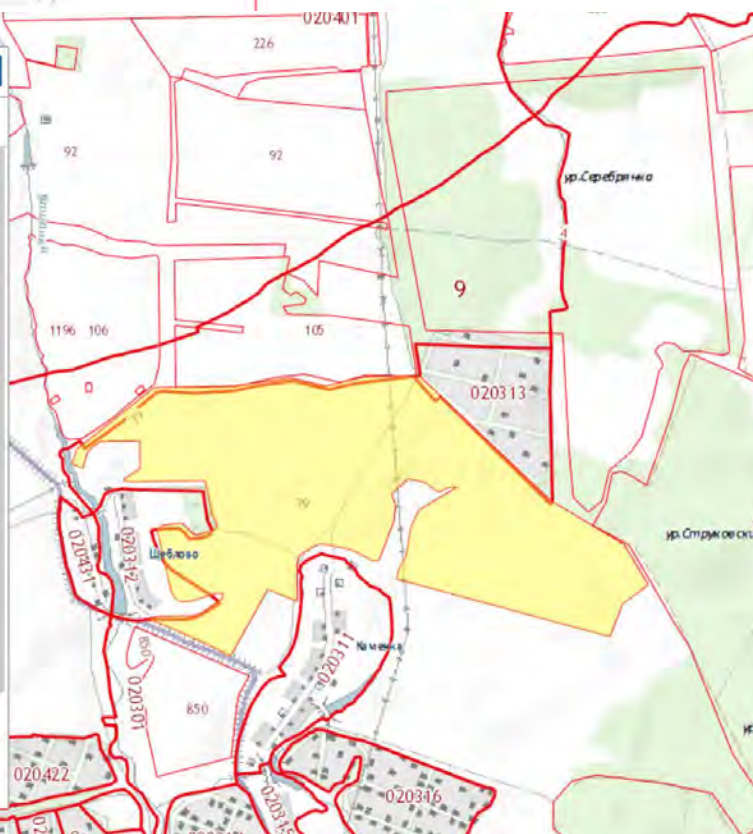
ПУБЛИЧНАЯ КАДАСТРОВАЯ КАРТА

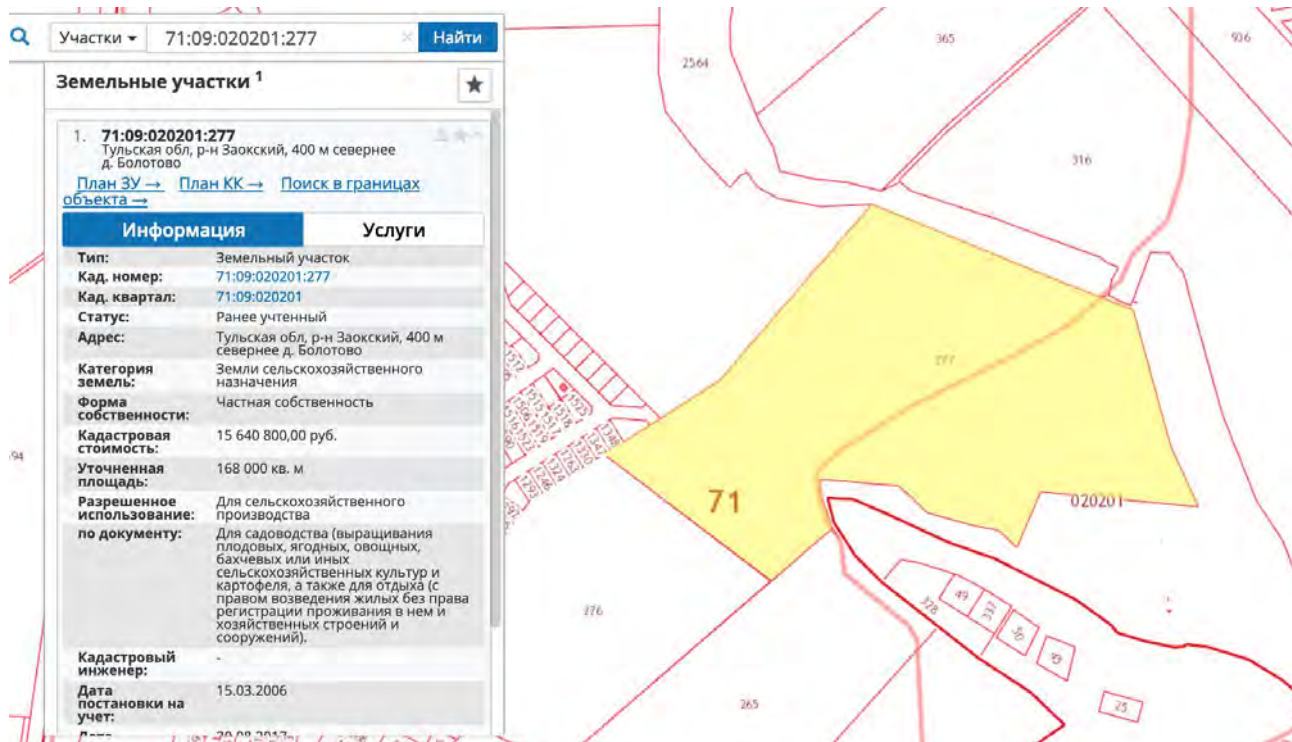
Участки 71:09:020301:79 Найти

**Земельные участки 1**

1. **71:09:020301:79**  
 Тульская область, р-н Заокский, 50 метров восточнее д.ЩеблOVO  
[План ЗУ](#) → [План КК](#) → [Поиск в границах объекта](#) →

Информация	Услуги
<b>Тип:</b>	Земельный участок
<b>Кад. номер:</b>	71:09:020301:79
<b>Кад. квартал:</b>	71:09:000000
<b>Статус:</b>	Ранее учтенный
<b>Адрес:</b>	Тульская область, р-н Заокский, 50 метров восточнее д.ЩеблOVO
<b>Категория земель:</b>	Земли сельскохозяйственного назначения
<b>Форма собственности:</b>	Частная собственность
<b>Кадастровая стоимость:</b>	110 098 755,00 руб.
<b>Уточненная площадь:</b>	1 775 500 кв. м
<b>Разрешенное использование:</b>	Для сельскохозяйственного производства
<b>по документу:</b>	Для садоводства (выращивания плодовых, ягодных, овощных, бахчевых &#xA; или иных сельскохозяйственных культур и картофеля, а так же для отдыха&#xA; (с правом возведения жилых без права регистрации проживания в них и &#xA; хозяйственных строений и сооружений).
<b>Кадастровый инженер:</b>	-
<b>Дата постановки на учет:</b>	27.04.2006





В соответствии со ст. 11.1 «Понятие земельного участка» ЗК РФ «Земельным участком является часть земной поверхности, границы которой определены в соответствии с федеральными законами», поэтому понятие физического износа не применимо к земельным участкам, за исключением случаев истощения плодородия сельскохозяйственных земель. Признаков функционального устаревания (загрязнения поверхности мусором, отходами, ядовитыми соединениями и т.д.) не наблюдается. Признаков внешнего устаревания не имеется, т.к. земельный участок имеет хорошие характеристики местоположения, проложены инженерные сети и коммуникации.

2.3.2. Сведения о количественных и качественных характеристиках элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки

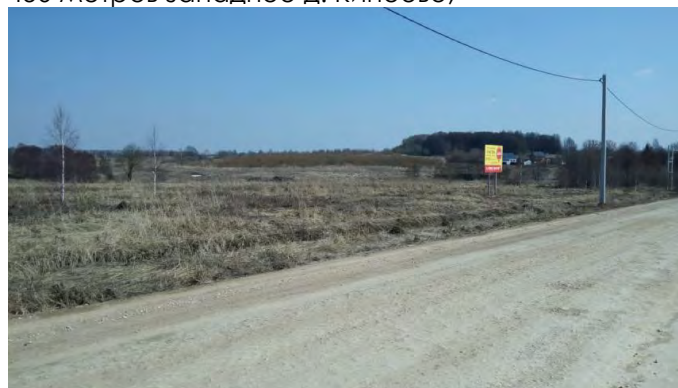
Объекты оценки не застроены.

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

Других факторов и характеристик, относящихся к объекту оценки, существенно влияющих на его стоимость, оценщиком в процессе изучения документации на объект оценки и осмотра объекта оценки не обнаружено.

## 2.4. Иллюстративные материалы

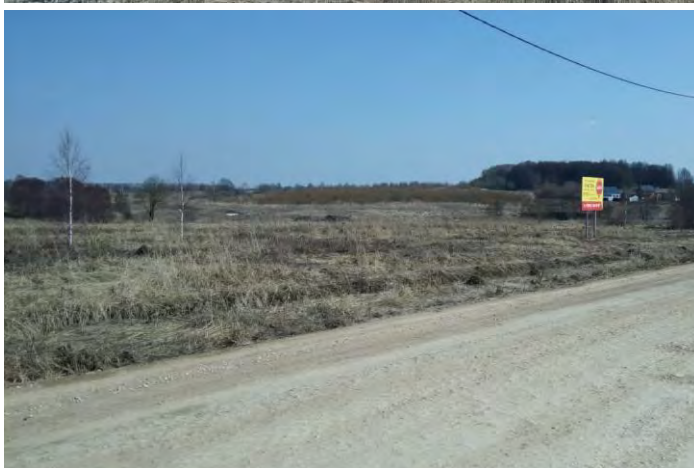
Тульская область, Заокский район, 450 метров западнее д. Кинеево;







Тульская область, Заокский район, 50 метров восточнее д. ЩеблOVO



Тульская область, Заокский р-н, 400 м севернее от д. Болотово





### **3. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования**

Понятие наиболее эффективного использования, применяемое в настоящем отчете, определяется как вероятное и разрешенное законом использование оцениваемого объекта с наилучшей отдачей, причем неизменными условиями такого использования являются: физическая возможность, должное обеспечение и финансовая оправданность такого рода действий.

Понятие наиболее эффективного использования подразумевает наряду с выгодами для собственника оцениваемого объекта, особую общественную пользу.

Подразумевается, что определение наиболее эффективного использования является результатом суждений экспертов на основе их аналитических навыков, тем самым, выражая лишь мнение, а не безусловный факт. В практике оценки недвижимости положение о наилучшем и наиболее эффективном использовании представляет собой предпосылку для дальнейшей стоимостной оценки объекта.

При определении вариантов наиболее эффективного использования Объекта оценки использовались четыре основных критерия анализа:

1. Физическая возможность - физическая возможность наиболее эффективного использования рассматриваемого объекта.

2. Допустимость с точки зрения законодательства - характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника объекта, и положений зонирования.

3. Финансовая целесообразность - допустимый с точки зрения закона порядок использования объекта должен обеспечить чистый доход собственнику имущества.

4. Максимальная продуктивность - кроме получения чистого дохода как такового, наилучшее и оптимальное использование подразумевает либо максимизацию чистого дохода собственника, либо достижение максимальной стоимости самого объекта.

**Допустимость с точки зрения законодательства**

Оцениваемые земельные участки относятся к категории - земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства.

Различного рода ограничения и сервитуты (обременения) могут повлиять на возможные варианты использования земельного участка.

Предполагается, что на оцениваемые участки распространяется действие типичных сервитутов (ограничения в использовании и обременения земель согласно условиям городских инженерных служб, Санэпиднадзора, Управления государственной противопожарной службы, штаба ГО ЧС), но они не окажут негативного влияния на последующее развитие участка. Перед тем как перейти к застройке участка, необходимо утверждение планов застройки административными органами, а также получение разрешения на застройку. Любая застройка должна быть совместима с использованием прилегающей территории в функциональном отношении и по архитектурному облику.

**Физическая возможность**

Рассматриваемые земельные участки, имеют ровный спокойный рельеф. В данном случае, как это следует из анализа рынка недвижимости и анализа местоположения Объекта, логично рассмотреть вариант использования согласно разрешенному использованию.

**Экономическая целесообразность**

Оцениваемые земельные участки имеют хорошую транспортную доступность и подъездные пути.

**Максимальная продуктивность**

Максимальная продуктивность и наивысшая стоимость объекта - это итоговый критерий для выбора ННЭИ объекта оценки относительно всех отобранных юридических разрешенных, физически осуществимых и экономически оправданных видов использования. Максимальная доходность подразумевает соответственно, коммерческое использование объекта оценки.

**Заключение о наиболее эффективном использовании объекта оценки**

Таким образом, Оценщиком, на основании проведенного анализа и с учетом допущений в Задании на оценку, был выбран вариант наиболее эффективного использования Объекта оценки: согласно текущему использованию.

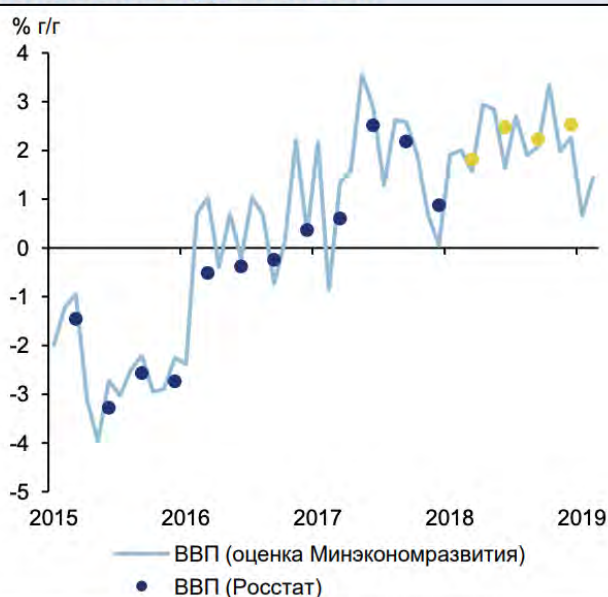


## 4. Анализ рынка

### 4.1 Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта. Март 2019.<sup>2</sup>

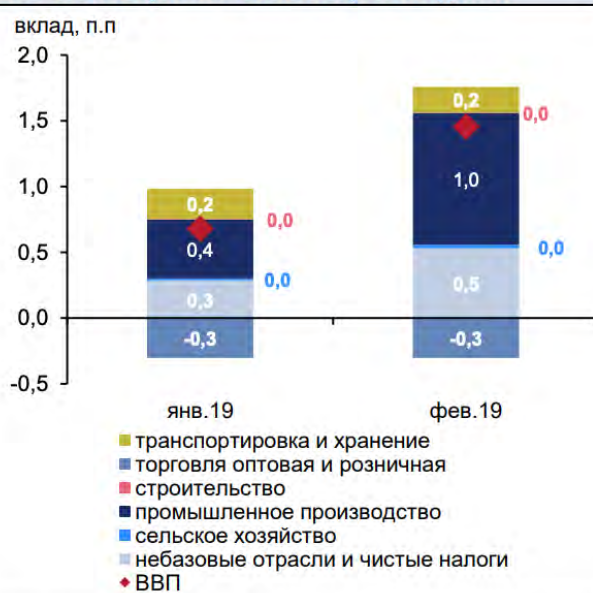
По оценке Минэкономразвития России, в феврале 2019 г. рост ВВП ускорился до 1,5 % г/г по сравнению с 0,7 % г/г в январе. В целом февральские данные позволяют говорить о том, что траектория экономического роста в текущем году складывается выше ожиданий Минэкономразвития России. Наибольший вклад в улучшение годовой динамики ВВП в феврале (по оценке, 0,6 п.п. из 1,0 п.п.) внесло ускорение роста промышленного производства. Восстановление активности после январского замедления также наблюдалось в розничной торговле. Вместе с тем годовая динамика строительства второй месяц подряд остается на околонулевом уровне (0,1 % г/г и 0,3 % г/г в январе и феврале соответственно). Транспортная отрасль в феврале продемонстрировала некоторое замедление роста (до 1,7 % г/г после 2,4 % г/г месяцем ранее).

**Рис. 1. В феврале 2019 г. наблюдалось восстановление динамики ВВП**



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России. Кварталы 2018 г. – оценка Минэкономразвития России.

**Рис. 2. Наибольший вклад в улучшение динамики ВВП внесло промышленное производство**



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рост промышленного производства в феврале ускорился до 4,1 % г/г с 1,1 % г/г в январе на фоне устойчивого расширения выпуска в добывающем секторе и восстановления динамики обрабатывающих отраслей.

Основной вклад в ускорение роста промышленного производства внесла обрабатывающая промышленность, которая в феврале показала рост на 4,6 % г/г. По оценке Минэкономразвития России, высокие темпы роста обрабатывающих отраслей в значительной степени носили «компенсирующий» характер после январского спада (-1,0 % г/г).

Кроме того, увеличение темпов роста обрабатывающей промышленности было отчасти связано с календарным фактором (количество рабочих дней в феврале 2019 г. было на 1 больше, чем в феврале прошлого года). Вместе с тем с учетом коррекции на календарный фактор выпуск обрабатывающих отраслей также показал высокие темпы роста (по оценке Минэкономразвития России, на 3,8 % г/г).

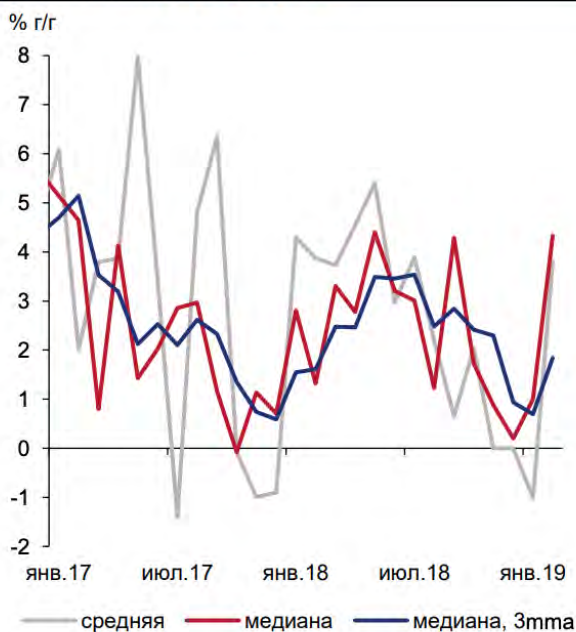
В отраслевом разрезе восстановление темпов роста обрабатывающей промышленности было обусловлено главным образом улучшением ситуации в отраслях с наибольшей волатильностью выпуска. Масштаб спада в машиностроительном комплексе в феврале уменьшился до -1,5 % г/г по сравнению с -17,6 % г/г месяцем ранее. В то время как улучшение динамики было наиболее существенным в производстве «прочих» транспортных средств и оборудования (таких как летательные аппараты), ускорение роста производства наблюдалось и в других подотраслях машиностроения. В частности, производство автотранспортных средств и

<sup>2</sup> <http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/89f731c4-8eb0-4525-9d16-a96782b976c9/Delactiv0319.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=89f731c4-8eb0-4525-9d16-a96782b976c9>, <http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/0ca9ffa8-996d-42bf-b9f9-742271bd308e/2019031301.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=0ca9ffa8-996d-42bf-b9f9-742271bd308e>

комплектующих в феврале вернулось к росту после отрицательной динамики в январе. В еще одной волатильной отрасли – металлургии – в феврале также наблюдалось существенное увеличение темпов роста (до 8,8 % г/г с 0,9 % г/г месяцем ранее). Кроме того, положительный вклад в динамику обрабатывающей промышленности внесло ускорение роста выпуска нефтепродуктов до 5,2 % г/г с 1,1 % г/г в январе, которое произошло в том числе благодаря запуску новых нефтеперерабатывающих мощностей в Республике Татарстан. В основополагающих обрабатывающих отраслях – пищевой промышленности, деревообработке, химической отрасли, производстве строительных материалов – в феврале сохранялась позитивная динамика.

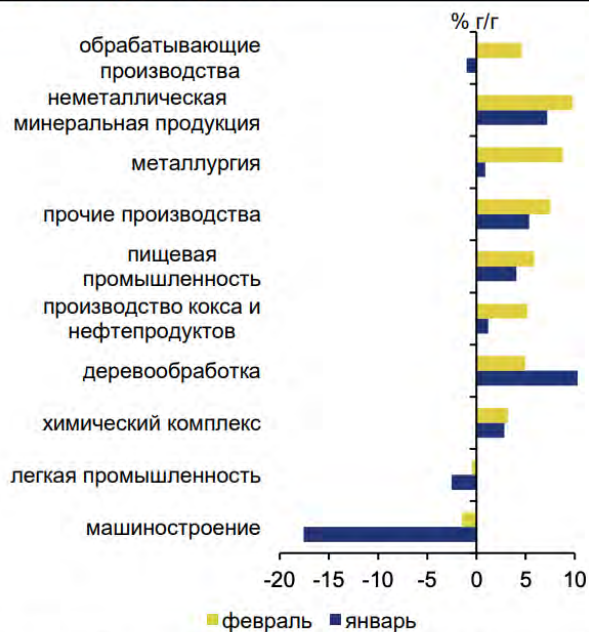
По оценке Минэкономразвития России, совокупный вклад указанных отраслей в годовые темпы роста обрабатывающей промышленности в последние месяцы устойчиво держится на уровне около 2 процентных пунктов. Медианный темп роста обрабатывающей промышленности также указывает на то, что ее восстановление в феврале базировалось на позитивной динамике в широком круге отраслей. Данный показатель, который позволяет сгладить влияние разовых факторов, в феврале составил 4,3 % г/г после 1,0 % г/г месяцем ранее.

**Рис. 3. Улучшение динамики обрабатывающей промышленности в феврале...**



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

**Рис. 4. ...базировалось на позитивной динамике в широком круге отраслей**



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России. С исключением календарного фактора.

Рост добывающей промышленности в феврале ускорился до 5,1 % г/г с 4,8 % г/г в январе под влиянием увеличения годовых темпов роста в газовой отрасли более чем вдвое (до 21,2 % г/г), которое было обусловлено главным образом динамикой производства сжиженного природного газа. Нефтяная отрасль также продолжает демонстрировать устойчивый рост в годовом выражении (3,3 % г/г в феврале после 3,4 % г/г в январе). В то время как в абсолютном выражении добыча нефти сокращается в результате выполнения Россией параметров соглашения ОПЕК+, ее уровень все еще превышает показатели соответствующих месяцев прошлого года.

Таблица 9. Показатели деловой активности

в % к соотв. периоду предыдущего года	фев.19	январ.19	2018	4кв18	дек.18	ноя.18	3кв18	2кв18	1кв18	2017
<b>ВВП</b>	<b>1,5*</b>	<b>0,7*</b>	<b>2,3</b>	<b>2,5*</b>	<b>2,3*</b>	<b>1,9*</b>	<b>2,2*</b>	<b>2,5*</b>	<b>1,8*</b>	<b>1,6</b>
Сельское хозяйство	1,0	0,7	-0,6	4,1	-0,1	-6,1	-5,1	1,8	2,4	3,1
Строительство	0,3	0,1	5,3	4,1	2,6	4,3	5,6	6,9	5,2	-1,2
Розничная торговля	2,0	1,6	2,6	2,7	2,3	3,0	2,6	2,9	2,4	1,3
Грузооборот транспорта	1,7	2,4	2,8	2,3	3,2	2,2	2,9	3,4	2,5	5,5
Промышленное производство	4,1	1,1	2,9	2,7	2,0	2,4	2,9	3,2	2,8	2,1
<b>Добыча полезных ископаемых</b>	<b>5,1</b>	<b>4,8</b>	<b>4,1</b>	<b>7,2</b>	<b>6,3</b>	<b>7,8</b>	<b>4,9</b>	<b>2,2</b>	<b>1,5</b>	<b>2,1</b>
добыча угля	0,0	6,8	4,2	7,4	8,8	8,0	4,6	3,9	0,7	3,7
добыча сырой нефти и природного газа	5,2	4,1	2,8	5,7	5,8	5,6	4,2	1,6	-0,4	0,4
добыча металлических руд	11,2	9,8	4,6	7,3	7,2	8,4	5,4	1,6	3,7	3,5
добыча прочих полезных ископаемых	0,7	-5,6	4,0	7,3	4,0	16,9	0,6	-0,6	10,7	15,6
<b>Обрабатывающие производства</b>	<b>4,6</b>	<b>-1,0</b>	<b>2,6</b>	<b>0,9</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>2,2</b>	<b>4,3</b>	<b>3,7</b>	<b>2,5</b>
пищевая промышленность	5,9	4,1	4,4	4,9	5,3	5,9	4,9	6,3	0,7	1,5
легкая промышленность	-0,4	-2,5	2,3	-2,1	0,0	-5,6	3,6	3,5	4,5	5,4
деревообработка	5,0	11,0	11,7	13,3	10,5	12,8	14,6	10,9	5,9	3,9
производство кокса и нефтепродуктов	5,2	1,2	1,8	0,7	0,2	0,3	1,9	2,6	2,2	1,1
химический комплекс	3,2	2,8	3,3	3,3	5,1	2,5	4,1	3,2	4,2	5,8
производство прочей неметаллической минеральной продукции	9,8	7,2	4,4	3,3	2,0	2,8	11,1	4,9	-0,8	11,2
металлургия	8,8	0,9	1,6	5,6	-4,8	6,4	-2,5	-0,8	5,9	0,8
машиностроение	-1,5	-17,6	1,2	-4,1	5,9	-11,2	3,7	7,6	3,3	5,6
прочие производства	7,5	5,4	1,4	-3,0	-11,8	-2,2	4,6	3,4	5,7	-2,3
<b>Обеспечение электроэнергией, газом и паром</b>	<b>-1,1</b>	<b>1,3</b>	<b>1,6</b>	<b>1,2</b>	<b>4,5</b>	<b>2,4</b>	<b>0,5</b>	<b>0,5</b>	<b>2,9</b>	<b>-0,4</b>
<b>Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов</b>	<b>1,8</b>	<b>-2,8</b>	<b>2,0</b>	<b>5,2</b>	<b>3,8</b>	<b>7,0</b>	<b>4,1</b>	<b>-1,9</b>	<b>-2,3</b>	<b>-2,1</b>

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

\*Оценка Минэкономразвития России.

### Картина инфляции.

В феврале 2019 г. темп роста цен вернулся к уровням прошлого года, что свидетельствует об исчерпании эффекта на цены от повышения НДС. В ежемесячном выражении инфляция в феврале замедлилась до 0,4 % м/м с 1,0 % м/м месяцем ранее, с исключением сезонности – до 0,36 % м/м SA против 0,77 % м/м SA месяцем ранее. Вместе с тем из-за низкой базы февраля 2018 г. годовые темпы роста потребительских цен несколько увеличились (до 5,2 % г/г по сравнению с 5,0 % г/г в январе).

Совокупный дополнительный вклад увеличения базовой ставки НДС в годовые темпы инфляции оценивается на уровне 0,8–0,9 п.п., что меньше предварительных оценок Минэкономразвития России. Исчерпание эффекта повышения НДС привело к замедлению роста цен на непродовольственные товары за исключением подакцизной продукции примерно вдвое – до 0,31 % м/м SA в феврале с 0,58 % м/м SA в январе. Наиболее заметное снижение темпов роста цен наблюдалось в сегменте товаров длительного пользования (легковые автомобили, средства связи, телерадиотовары).

Сдерживающее влияние на непродовольственную инфляцию в феврале также оказывало снижение цен на бензин (на 0,18 % м/м) после существенного роста месяцем ранее (0,75 % м/м). В феврале также произошла нормализация темпа роста цен в сегменте услуг, который снизился до 0,2 % м/м с 1,1 % м/м в январе. На фоне стабильного темпа роста цен на нерегулируемые услуги (с устранением сезонности) темп роста цен в регулируемом сегменте замедлился с 1,9 % м/м в январе до 0,1 % м/м в феврале (с устранением сезонности – 2,53 % м/м SA и 0,32 % м/м SA соответственно).

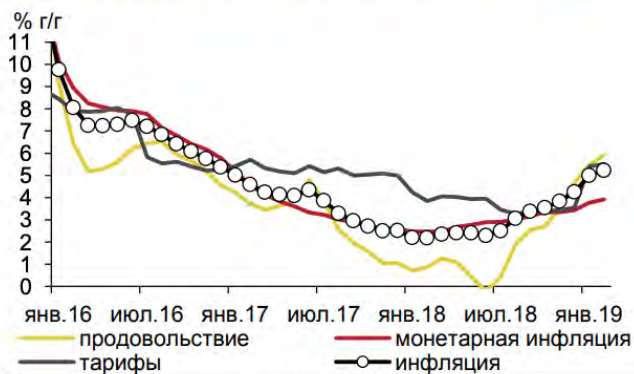
В феврале наблюдалось замедление роста цен на продовольственные товары за исключением плодоовощной продукции – до 0,33 % м/м SA с 0,57 % м/м SA в январе, что объясняется коррекцией цен на мясо птицы, сахар и яйца после их ускоренного роста в четвертом квартале прошлого года. Вместе с тем существенный вклад в инфляцию в феврале внесло сезонное удорожание плодоовощной продукции.



Темпы монетарной инфляции в феврале (в терминах последовательных приростов) вновь опустились ниже целевого уровня Банка России (3,78 % м/м SAAR). В помесечном выражении с устранением сезонности темпы монетарной инфляции в феврале снизились до 0,31 % м/м SA с 0,48 % м/м SA в январе. По оценке Минэкономразвития России, инфляция по итогам марта будет находиться в диапазоне 0,3–0,4% м/м. С учетом низкой базы соответствующего месяца прошлого года годовые темпы инфляции в марте составят 5,2–5,4 % г/г.

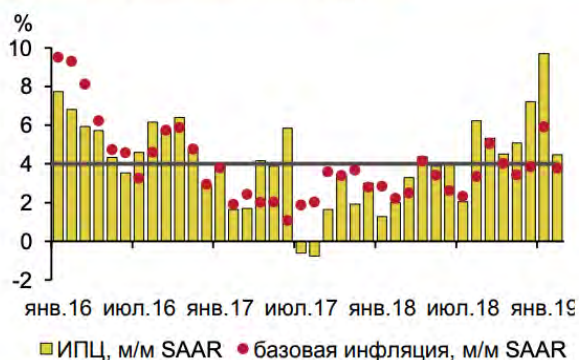
По оценке, годовая инфляция может сохраняться на уровне около 5,4 % г/г в марте–мае, после чего ее темпы начнут снижаться и при стабильном курсе рубля к концу года опустятся до 4,3 %.

**Рис. 1. Годовые темпы инфляции в феврале выросли на фоне низкой базы прошлого года...**



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

**Рис. 2. ...однако монетарная инфляция вновь опустилась ниже целевого уровня**



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

## 4.2 Социально-экономическое положение региона, в котором расположен объект оценки. Февраль 2019г.

Объекты оценки расположены в Тульской области<sup>3</sup>.

Таблица 10.

	2019г.		Февраль 2019г. в % к		Январь- февраль 2019г. в % к январю- февралю 2018г.	Справочно:		
	февраль	январь- февраль	февра- лю 2018г.	январю 2019г.		февраль 2018г. в % к		январь- февраль 2018г. в % к январю- февра- лю 2017г.
						февра- лю 2017г.	январю 2018г.	
Индекс промышленного производства <sup>1)</sup>	x	x	140.2	131.1	129.6	75.9	110.8	78.9
Продукция сельского хозяйства, млн. рублей	2095.3	3159.7	134.1	195.8	114.0	97.5	134.8	109.9
Ввод в действие жилых домов за счет всех источников финансирования, тыс. м <sup>2</sup> общей площади	35.8	68.2	40.1	110.4	40.9	в 11.5р	114.7	в 18.6р
Оборот розничной торговли, млн. рублей	23228.9	46559.9	101.0	99.2	101.4	105.9	99.9	106.0
Объем платных услуг населению, млн. рублей	6388.8	12664.5	100.7	101.8	101.0	102.4	102.3	101.7
Индекс потребительских цен, %	x	x	105.5	100.2	105.6	102.4	100.3	102.3
Индекс цен производителей промышленных товаров, % <sup>2)</sup>	x	x	111.9	99.0	113.1	106.9	101.6	106.1
Среднемесячная начисленная заработная плата одного работника <sup>3)</sup> :								
номинальная, рублей	34211.1	x	106.3	81.8	x	110.3	83.6	x
реальная, %	x	x	100.7	80.8	x	107.9	83.3	x
Численность официально зарегистрированных безработных на конец периода, тыс. человек	4.5	x	97.8	109.8	x	74.2	104.5	x

<sup>1)</sup> По видам экономической деятельности «Добыча полезных ископаемых», «Обработывающие производства», «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха», «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизация отходов, деятельность по ликвидации загрязнений».

<sup>2)</sup> На товары, предназначенные для реализации на внутреннем рынке.

<sup>3)</sup> Соответственно за январь 2019г., январь 2019г. к январю 2018г. и к декабрю 2018г., январь 2018г. к январю 2017г. и к декабрю 2017г.

### **4.3 Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект**

Согласно п. V Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России №611 от 25.09.2014 г.: для определения стоимости недвижимости оценщик исследует рынок в тех его сегментах, к которым относятся фактическое использование оцениваемого объекта и другие виды использования, необходимые для определения его стоимости.

Сегментация (сегментирование) – это процесс разделения рынка на группы потребителей по заранее определенным признакам, позволяет сконцентрировать средства на наиболее эффективном направлении (наиболее привлекательном сегменте – по правилу Парето). Сегмент рынка – это однородная совокупность потребителей, одинаково реагирующих на товар и маркетинговые действия. Целевой сегмент (рынок) – сегмент, выбранный в результате исследования рынков сбыта той или иной продукции или услуги, характеризующийся минимальными расходами на маркетинг и обеспечивающий для собственника основную долю результата ее деятельности (прибыли или других критериев цели вывода на рынок товара или услуги).

Под сегментацией понимается разделение рынка на сегменты, различающиеся своими параметрами или реакцией на разные виды деятельности на рынке. Необходимым условием сегментации является неоднородность ожидания покупателей и покупательских состояний. Сегмент рынка – это его часть, определенная особым образом, которая может быть эффективно обслужена.

В части рынка недвижимого имущества, его структура определяется объемами недвижимости, требующимися для нормального функционирования в зависимости от экономического развития города, района, региона, государства.

Рынок недвижимости подразделяется на следующие сегменты:

- рынок жилой недвижимости;

Рынок жилья подразделяется на рынок городского жилья и рынок загородного жилья. Городской жилой фонд делится на несколько групп: жилье низкого качества, типовое жилье, застройки сталинских времен, дома улучшенной планировки, элитное жилье. При этом качество жилья и его местоположение являются основными параметрами, влияющими на спрос на рынке жилья и учитываемыми в ценах на жилье. Формирование рынка загородного жилья связано со снятием ограничений на индивидуальное загородное строительство. Спрос на загородное жилье в первую очередь зависит от его месторасположения.

- рынок коммерческой недвижимости;

Рынок нежилых помещений или рынок коммерческой недвижимости гораздо меньше, чем рынок жилья, количество проводимых операций невелико, но в связи с высокой стоимостью объектов является привлекательным для компаний, работающих на данном рынке. На рынке коммерческой недвижимости преобладают сделки аренды, а не купли-продажи или мены, как на рынке жилья.

Этот рынок подразделяется на несколько сегментов, которые дифференцируются по функциональному назначению: офисные, торговые, гостиницы (дома отдыха), складские, производственные. Данный сегмент недвижимого имущества является приносящим доход (недвижимость для бизнеса).

Для целей оценки земля, здания и сооружения подразделяют на два класса: неспециализированная и специализированная недвижимость.

Неспециализированная недвижимость — это недвижимость, на которую существует всеобщий спрос и которая обычно покупается, продается или арендуется на открытом рынке с целью использования ее для существующих или аналогичных целей, в качестве инвестиции или для развития и освоения.

Специализированная недвижимость – это недвижимость, которая в силу своего специального характера редко продается на открытом рынке (если вообще когда-либо продается) для продолжения существующего использования одним владельцем, кроме случаев, когда она реализуется как часть использующего ее бизнеса. Специальный характер недвижимости обычно обусловлен ее конструктивными особенностями, специализацией, размером, местом расположения или сочетанием этих факторов:

- здания, сооружения и помещения социальной сферы и городской инфраструктуры, не приносящие дохода от эксплуатации (больницы, детские сады и т.п.);

- рынок земельных участков.

Земля является составной частью объектов недвижимого имущества (зданий и сооружений). Земельный рынок как сложный самостоятельный вид рынка принято делить на относительно

однородные подвиды или разновидности по целевому назначению земель, которые затем подразделяются по размеру участков, местоположению, формам собственности, качеству земель, расстоянию от промышленных центров и т. д. Спрос и цена реализуемых участков зависит от назначения участка, удаленности от города, престижности местоположения, наличия поблизости водоемов и леса.

В соответствии с общепринятой классификацией профессиональных операторов рынка недвижимости все объекты недвижимости можно отнести к какому-либо сегменту рынка. В таблице ниже приведена одна из общепринятых классификаций рынков недвижимости.

**Таблица 11. Классификация рынков недвижимости<sup>4</sup>**

Признак классификации	Виды рынков
Вид объекта	Земельный, зданий, сооружений, имущественных комплексов, помещений, многолетних насаждений, вещных прав, иных объектов
Географический (территориальный)	Местный, городской, региональный, национальный, мировой
Функциональное назначение	Производственных и складских помещений, жилищный, непроизводственных зданий и помещений (офисных, торговых)
Степень готовности к эксплуатации	Существующих объектов, незавершенного строительства, нового строительства
Тип участников	Индивидуальных продавцов и покупателей, промежуточных продавцов, муниципальных образований, коммерческих организаций
Вид сделок	Купли – продажи, аренды, ипотеки, вещных прав
Отраслевая принадлежность	Промышленных объектов, сельскохозяйственных объектов, общественных зданий, другие
Форма собственности	Государственных и муниципальных объектов, частных
Способ совершения сделок	Первичный и вторичный, организованный и неорганизованный, биржевой и внебиржевой, традиционный и компьютеризированный

Представленная классификация в достаточной степени характеризует рынок недвижимости в зависимости от классификационного признака.

Согласно назначению, визуальному осмотру, текущему использованию объекта недвижимости, а также анализу наиболее эффективного использования, объект оценки относится к сегменту - рынок коммерческой недвижимости, рынок земельных участков, в том числе:

- функциональное назначение – земли сельскохозяйственного назначения;
- отраслевая принадлежность – для сельскохозяйственного производства .

Учитывая сегмент, к которому относится оцениваемый объект, Оценщиком выполнен обзор рынка земельных участков Тульской области.

#### **4.4 Обзор рынка земельных участков Тульской области<sup>5</sup>**

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%.

<sup>4</sup> Экономика недвижимости: Учебное пособие: «Экономика недвижимости», Таганрогский государственный радиотехнический университет, С.В. Гриненко, Таганрог: Изд-во ТРТУ, 2004.

<sup>5</sup> <https://www.dg-yug.ru/archive/89573.html>

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 приобретается 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.

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 прирост предложения.

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

В базе Росреестра отсутствуют данные о сделках по продаже или аренде нежилых зданий, сопоставимых с оцениваемыми.

Данные о предложениях по продаже объектов, сопоставимых с оцениваемым по основным ценообразующим факторам приведены в таблице ниже.

**Таблица 12.**

Назначение земель	ВРИ	Местонахождение	Площадь, сотки	Цена, руб.	Цена, руб./сотка	Источник
-------------------	-----	-----------------	----------------	------------	------------------	----------



Назначение земель	ВРИ	Местонахождение	Площадь, сотки	Цена, руб.	Цена, руб./сотка	Источник
Сельскохозяйственного назначения	Сельскохозяйственного производства	Тульская область, Заокский район, Пахомово поселок	1 834	3 700 000	2 017	<a href="https://tula.cian.ru/sale/suburban/171624360/">https://tula.cian.ru/sale/suburban/171624360/</a>
Сельскохозяйственного назначения	Сельскохозяйственного производства	Тульская область, Кимовский район, Ковалевка деревня	1 370	2 500 000	1 825	<a href="https://tula.cian.ru/sale/suburban/196380246/">https://tula.cian.ru/sale/suburban/196380246/</a>
Сельскохозяйственного назначения	Сельскохозяйственного производства	Тульская область, Ефремовский район, Костомарово деревня	3 888	11 000 000	2 829	<a href="https://tula.cian.ru/sale/suburban/199582128/">https://tula.cian.ru/sale/suburban/199582128/</a>
Сельскохозяйственного назначения	Сельскохозяйственного производства	Тульская область, Тула городской округ, Частинские Выселки деревня	1 160	3 500 000	3 017	<a href="https://tula.cian.ru/sale/suburban/195212856/">https://tula.cian.ru/sale/suburban/195212856/</a>
Сельскохозяйственного назначения	Сельскохозяйственного производства	Тульская область, Тула городской округ, Обидимо поселок	1 731	1 800 000	1 040	<a href="https://tula.cian.ru/sale/suburban/195512143/">https://tula.cian.ru/sale/suburban/195512143/</a>
Сельскохозяйственного назначения	Сельскохозяйственного производства	Тульская область, Заокский район, Щеблоро село	1 340	1 500 000	1 119	<a href="https://tula.cian.ru/sale/suburban/30424809/">https://tula.cian.ru/sale/suburban/30424809/</a>
Сельскохозяйственного назначения	Сельскохозяйственного производства	Тульская область, Заокский район, Хрущево деревня	1 700	1 700 000	1 000	<a href="https://tula.cian.ru/sale/suburban/199334387/">https://tula.cian.ru/sale/suburban/199334387/</a>

#### 4.6 Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости с приведением интервалов значений этих факторов

На разброс цен коммерческой недвижимости обычно влияют следующие факторы: местоположение объекта, площадь объекта, качество прав на объект, условия продажи, условия, финансового расчета, инфраструктура, использование или назначение объекта, материал основных конструкций и планировка объекта, техническое состояние объекта, транспортная и пешеходная доступность, наличие рядом аналогичных объектов, соответствие объекта принципу НЭИ.

**Таблица 13. Ценообразующие факторы для недвижимости**

Элементы сравнения		Влияние фактора на стоимость объекта
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Передаваемые имущественные права на улучшений	Оценке может подлежать как право собственности, так и иные вещные права. Величина стоимости оцениваемого объекта недвижимости будет зависеть от конкретного набора правомочий лица, обладающего вещным правом на недвижимость. Качество передаваемых прав оказывает существенное влияние на стоимость объекта недвижимости, в связи с чем целесообразно подбирать объекты-аналоги с идентичным составом передаваемых прав
	Ограничения (обременения) прав	Наличие зарегистрированных в установленном законодательством РФ порядке обременений может оказывать существенное влияние на стоимость объекта недвижимости, в некоторых случаях стоимость может снижаться до нулевого значения. Целесообразно подбирать объекты-аналоги с тем же составом передаваемых прав, что и объект оценки
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Нетипичные условия финансирования	К нетипичным условиям финансирования относятся льготное кредитование продавцом покупателя, платеж эквивалентом денежных средств и т.п. Степень влияния зависит от конкретных условий финансирования
Условия продажи	Нетипичные условия продажи	К нетипичным условиям продажи относятся наличие финансового давления на сделку, предоставление субсидий или льгот на развитие и т.п. Степень влияния зависит от конкретных условий продажи
Условия рынка	Время продажи	Необходимо учитывать разницу в стоимости, обусловленную временным разрывом между датой оценки и датой предложения объекта-аналога. В зависимости от даты продажи стоимость объекта может существенно варьироваться. Степень влияния данного фактора обуславливается темпами изменения цен в соответствующем сегменте рынка недвижимости
	Скидка к цене предложения	Необходимо учитывать разницу между ценой заключаемой сделки и ценой существующего предложения, выявленной в ходе взаимных переговоров о цене сделки, т.е. в процессе торга. Размер скидки к цене предложения определяется на основании доступных аналитических или рыночных данных
Вид использования и (или) зонирование	Наиболее эффективное использование	Наиболее эффективное использование существенно влияет на стоимость недвижимости, что обуславливается доходностью, приносимой от того или иного вида использования. При этом наиболее эффективное использование определяется с точки зрения юридической правомочности и физической осуществимости, а также экономической эффективности
Местоположение объекта	Адрес расположения	Рассматриваемый ценообразующий фактор характеризует различие в инвестиционной привлекательности коммерческой недвижимости в зависимости от близости к центру города, развитости локальной инфраструктуры и престижности район при прочих равных условиях
Физические характеристики	Площадь	С увеличением общей площади объекта недвижимости стоимость одной единицы измерения его площади (кв. м) может уменьшаться

Элементы сравнения		Влияние фактора на стоимость объекта
	Техническое состояние объекта, тип и состояние отделки	Цены предложений коммерческой недвижимости могут варьироваться в зависимости от качества и вида отделки. Различают высококачественную (евро) и стандартную отделку, также выделяют помещения без отделки, под чистовую отделку и требующие косметического ремонта. Качество выполненной в помещении отделки или необходимость ремонта оказывает существенное влияние на стоимость объекта недвижимости
Экономические характеристики	Экономические характеристики	Влияние на стоимость данных факторов зависит от конкретных условий
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Наличие встроенной мебели, оборудования	Степень влияния данного фактора обуславливается стоимостью дополнительных компонентов, которые неотделимы от объекта недвижимости и стоимость которых включена в цену предложения
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	Влияние на стоимость данных факторов зависит от конкретных условий

Каждый из перечисленных факторов определенным образом влияет на стоимость объекта недвижимости. Влияние конкретного ценообразующего фактора определяется Оценщиком при проведении сравнительного анализа объекта оценки и аналогов. Следует отметить, что, так как некоторые факторы могут существенно влиять на стоимость, Оценщик при подборе аналогов руководствуется принципом максимальной сопоставимости аналога с объектом оценки.

Рынок нежилых помещений (коммерческой недвижимости) подразделяется на несколько сегментов, которые различаются по функциональному назначению объектов: офисные, торговые, производственно-складские. На рынке нежилых помещений также четко выделяются две составляющие - рынок первичных и вторичных объектов. Преобладающим является рынок вторичных объектов, хотя в некоторых сегментах предложение первичных объектов недвижимости в последнее время существенно увеличилось. В целом на рынке нежилых помещений более распространена такая форма сделок, как аренда.

#### **Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость недвижимости**

Передаваемые права на объект. Стоимость объектов недвижимости напрямую зависит от объема передаваемых прав на них. Любое из указанных выше ограничений может привести к уменьшению ценности объекта. Следовательно, если обременение касается объекта-аналога, то цена последнего корректируется в сторону увеличения. Напротив, если ограничиваются возможности использования объекта-оценки, то цена объекта-аналога уменьшается на величину поправки.

Условия финансирования, особые условия. Цены сделок для разных объектов могут отличаться из-за разных условий финансирования. Так, например можно выделить:

- получение покупателем кредита у финансовой структуры (банка, финансовой компании) для приобретения земельного участка;
- расчет покупателя с продавцом за счет собственных средств и на дату продажи;

Первый вариант требует проведения корректировки цены продажи на величину платы за кредит. Во втором варианте корректировка не требуется, так как сделка реализована из текущей стоимости денег на дату продажи.

Оценщиком рассматривались объекты-аналоги на предмет нетипичных для рынка отношений между покупателем и продавцом. Данных факторов по объектам-аналогам не выявлено, значение данного фактора равно 0%.

Условия рынка (изменение цен во времени).

При сравнении даты оценки с датой продажи/предложения аналогов определяется изменение цен за период между этими датами в результате сезонных, циклических, экономических колебаний, а также инфляции. Размер корректировки можно определить по данным сайта [http://xn----ctbjnaatncev9av3a8f8b.xn--plai/%D0%B8%D0%BD%D1%84%D0%BB%D1%8F%D1%86%D0%B8%D0%BE%D0%BD%D0%BD%D1%8B%D0%B5\\_%D0%BA%D0%B0%D0%BB%D1%8C%D0%BA%D1%83%D0%BB%D1%8F%D1%82%D0%BE%D1%80%D1%8B.asp](http://xn----ctbjnaatncev9av3a8f8b.xn--plai/%D0%B8%D0%BD%D1%84%D0%BB%D1%8F%D1%86%D0%B8%D0%BE%D0%BD%D0%BD%D1%8B%D0%B5_%D0%BA%D0%B0%D0%BB%D1%8C%D0%BA%D1%83%D0%BB%D1%8F%D1%82%D0%BE%D1%80%D1%8B.asp)

x

Корректировка на вид передаваемых прав<sup>6</sup>**Таблица 14. Разница в стоимости земельных участков с правами собственности и правами аренды**

Таблица 7

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

Скидка на торг. Корректировка на снижение цены в процессе торгов (уторговывание) учитывает, что окончательная цена сделки может отличаться от первоначально заявленной продавцом цены в меньшую сторону. По мнению оценщиков, объявленные цены продаж, рассматриваемых объектов-аналогов, должны быть подвергнуты корректировке в связи с неизбежным процессом снижения цены во время торгов.

Величина корректировки на торг рассчитывалась на основании информации, приведенной в «Справочнике Оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки сельскохозяйственного назначения», под ред. Лейфера Л.А.

**Таблица 15. Значение корректировки на торг**

Таблица 58

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

Назначение земельного участка. Вариант разрешенного использования

Величина корректировки может быть определена по данным СРК -2018 ред. Е.Е. Яскевича.

<sup>6</sup> «Справочнике Оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки сельскохозяйственного назначения», под ред. Лейфера Л.А.

Таблица 16.

Таблица 1. Средние соотношения между стоимостью прав собственности на ЗУ различного назначения в городах РФ по офортам

№ п/п	Наименование	Права	Торговое и сервисное	Гостиницы	Офисно-админ.	Жилые дома	Произв.-складск.	Отдых (рекреац.)	Охранные зоны***
1	Владивосток	Собств.	1,000	-*	1,008	0,992	0,234	-	0,052
2	Екатеринбург	Собств.	1,000	-	0,81	0,712	0,285	0,208	0,063
3	Краснодар	Собств.	1,000	0,879**	0,809	0,624	0,368	0,215	0,067
4	Красноярск	Собств.	1,000	-	0,856	0,723	0,286	0,172	0,078
5	Москва	Собств.	1,000	0,954**	0,872	0,582	0,228	0,162	0,076
6	Московская область	Собств.	1,000	0,892**	-	0,654	0,398	0,192	0,076
7	Новосибирск	Собств.	1,000	0,832**	0,798	0,698	0,372	0,232	0,069
8	Ростов на Дону	Собств.	1,000	0,872**	0,808	0,712	0,175	0,169	0,082
9	Санкт-Петербург	Собств.	1,000	0,829**	0,846	0,49	0,208	0,192	0,079
10	Ярославль	Собств.	1,000	-	0,856	0,534	0,398	0,18	0,06
	Среднее по 2018 г.	Собств.	1,000	0,876**	0,851	0,672	0,295	0,191	0,070
	Среднее по 2017 г.	Собств.	1,000	0,874**	0,843	0,642	0,296	0,214	0,078
	Среднее по 2016 г.	Собств.	1,000	0,919**	0,843	0,674	0,285	0,209	0,076
	Среднее по 2015 г.	Собств.	1,000	0,981**	0,853	0,599	0,311	0,235	-
	Среднее по 2014 г.	Собств.	1,000	0,994**	0,840	0,594	0,293	0,289	-

Местоположение.

Фактор местоположения является одним из важнейших в ценообразовании на рынке недвижимости.

Пространственно-территориальные координаты размещения того или иного объекта недвижимости при определении его стоимости трансформируются в составляющую стоимости. Для недвижимости размещение объекта оценки описывается целым рядом характеристик – различия в расположении земельных участков в разных зонах, районах, в населенных пунктах разных категорий и т.д.

Корректировка рассчитывалась на основании информации, приведенной в «Справочнике Оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки сельскохозяйственного назначения», под ред. Лейфера Л.А.

Таблица 17.

Таблица 16

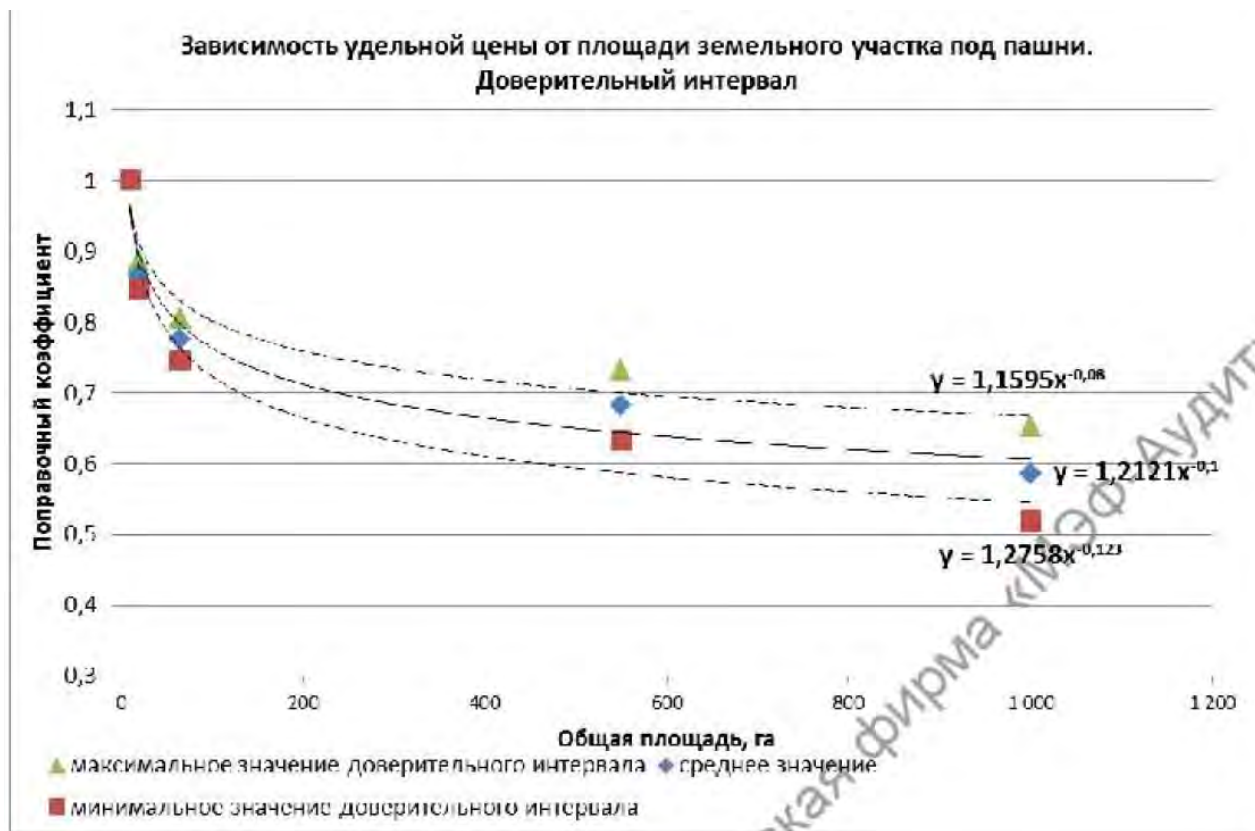
Земельные участки под пашню		Удаление аналога от облцентра, км			
		у границы	< 30	30-70	>70
Удаление объекта оценки от облцентра, км	у границы	1,00	1,19	1,37	1,61
	<30	0,84	1,00	1,15	1,35
	30-70	0,73	0,87	1,00	1,18
	>70	0,62	0,74	0,85	1,00

Площадь земельного участка.

По данным опроса агентов, специализирующихся по продаже коммерческой недвижимости, как правило, помещение с большей площадью имеет стоимость ниже, чем помещение меньшее по площади.

Корректировка на площадь рассчитывалась на основании информации, приведенной в «Справочнике Оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки сельскохозяйственного назначения», под ред. Лейфера Л.А.





Наличие коммуникаций

Размер корректировки может быть определен принят по данным <https://statirelt.ru/>

**Таблица 18.**  
расчет **СТАТИРЕЛТ** на основе актуальной рыночной информации

№	Земельные участки	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Не обеспеченные коммуникациями			<b>1,00</b>
2	Обеспеченные электроэнергией 380 - 400 В	1,05	1,09	<b>1,07</b>
3	Обеспеченные электроэнергией 220 - 240 В	1,03	1,09	<b>1,06</b>
4	Обеспеченные центральным водопроводом	1,03	1,11	<b>1,07</b>
5	Обеспеченные центральной канализацией	1,04	1,12	<b>1,08</b>
6	Обеспеченные центральным газоснабжением	1,06	1,20	<b>1,13</b>
7	Обеспеченные центральным теплоснабжением	1,03	1,17	<b>1,10</b>
8	Обеспеченные проездовой автодорогой с асфальтовым покрытием (в зависимости от качества)	1,08	1,14	<b>1,11</b>

#### 4.7 Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта

По оценке Минэкономразвития России, в феврале 2019 г. рост ВВП ускорился до 1,5 % г/г по сравнению с 0,7 % г/г в январе. В целом февральские данные позволяют говорить о том, что траектория экономического роста в текущем году складывается выше ожиданий Минэкономразвития России. Наибольший вклад в улучшение годовой динамики ВВП в феврале (по оценке, 0,6 п.п. из 1,0 п.п.) внесло ускорение роста промышленного производства. Восстановление активности после январского замедления также наблюдалось в розничной торговле. Вместе с тем годовая динамика строительства второй месяц подряд остается на околонулевом уровне (0,1 % г/г и 0,3 % г/г в январе и феврале соответственно).

В феврале 2019 г. темп роста цен вернулся к уровням прошлого года, что свидетельствует об исчерпании эффекта на цены от повышения НДС. В ежемесячном выражении инфляция в феврале замедлилась до 0,4 % м/м с 1,0 % м/м месяцем ранее, с исключением сезонности – до 0,36 % м/м SA против 0,77 % м/м SA месяцем ранее. Вместе с тем из-за низкой базы февраля 2018 г. годовые темпы роста потребительских цен несколько увеличились (до 5,2 % г/г по сравнению с 5,0 % г/г в январе).

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.

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

## **5. Описание процесса оценки объекта недвижимости**

### **5.1. Понятие справедливой стоимости. Методика расчетов**

Справедливая стоимость - это цена, которая может быть получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе на основном (или наиболее выгодном) рынке на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть выходная цена) независимо от того, является ли такая цена непосредственно наблюдаемой или рассчитывается с использованием другого метода оценки. (МСФО №13 п.24).

В принципе, это международное понятие соответствует определению рыночной стоимости.

Согласно Положения ЦБ 254-П О порядке формирования кредитными организациями резервов на возможные потери по ссудам, по ссудной и приравненной к ней задолженности»:

Кредитная организация отражает во внутренних документах:

...порядок и периодичность определения справедливой стоимости залога, то есть такой его цены, по которой залогодатель, в случае если бы он являлся продавцом имущества, предоставленного в залог, имея полную информацию о стоимости имущества и не обязанный его продавать, согласен был бы его продать, а покупатель, имеющий полную информацию о стоимости указанного имущества и не обязанный его приобрести, согласен был бы его приобрести в разумно короткий срок, не превышающий 180 календарных дней (далее - справедливая стоимость залога);

порядок и периодичность оценки ликвидности залога, а также порядок определения (уточнения) размера резерва с учетом обеспечения по ссуде; (Гл.2.п.2.3)

Таким образом, понятие справедливой стоимости залога практически идентично понятию рыночной стоимости, но с ограничением по сроку реализации.

Из этого можно сделать вывод, что справедливая стоимость присуща практически любому обеспечению, у которого есть рыночная стоимость.

Однако методов оценки, относительно стандартных методов оценки рыночной стоимости в МСФО и в Положении 254 – П Банка России не предлагается.

В текущих условиях рынка существуют обоснованные, профессионально и общественно принятые методы определения рыночной стоимости.

С учетом целей данной оценки при расчете справедливой стоимости Оценщик использует методы определения рыночной стоимости принимая во внимания вышеизложенные требования и понятия.

### **5.2. Методики оценки рыночной стоимости**

В практике оценки используются три подхода:

Согласно п. 15 ФСО 1 «Доходный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки».

Согласно п. 23 ФСО 7 «доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов».

Согласно п. 12 ФСО 1 «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».

Согласно п. 22 ФСО 7 «сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений».

Согласно п. 18 ФСО 1 «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».

Согласно п. 24 ФСО 7 «затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений».

Согласно п. 24 ФСО 1 «Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов».

Согласование результатов



Согласно п. 25 ФСО 1 «В случае использования нескольких подходов к оценке, а также использования в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки объекта оценки данным подходом. При согласовании существенно отличающихся промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами или методами, в отчете необходимо отразить проведенный анализ и установленную причину расхождений».

Согласно п. 28 ФСО 7 «В процессе согласования промежуточных результатов оценки недвижимости, полученных с применением разных подходов, следует проанализировать достоинства и недостатки этих подходов, объяснить расхождение промежуточных результатов и на основе проведенного анализа определить итоговый результат оценки недвижимости».

При расчете справедливой стоимости земельного участка Оценщик в своих расчетах применял федеральные стандарты оценки и использовал следующие методические рекомендации:

Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденные распоряжением Минимущества России от 07.03.2002 г. № 568-р;

Методические рекомендации по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков, утвержденные распоряжением Минимущества России от 10.04.2003 г. № 1102-р.

Методология оценки земельных участков описана в следующем документе: «Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков (в ред. распоряжения Минимущества РФ от 31.07.2002 г. № 2314-р)»<sup>7</sup> (далее рекомендации).

Согласно рекомендациям при оценке справедливой 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.

Согласно ФСО №1: «Доходный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки».

Согласно рекомендациям в доходном подходе при оценке земельных участков возможно реализовать следующие методы.

Метод капитализации земельной ренты. Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

Условие применения метода - возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком;
  - определение величины соответствующего коэффициента капитализации земельной ренты;
  - расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.
- Под капитализацией земельной ренты понимается определение на дату проведения оценки стоимости всех будущих равных между собой или изменяющихся с одинаковым темпом величин земельной ренты за равные периоды времени. Расчет производится путем деления величины земельной ренты за первый после даты проведения оценки период на определенный оценщиком соответствующий коэффициент капитализации.

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;

<sup>7</sup> Утверждены распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 № 568-р «Об утверждении методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков»

- 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 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 стоимости единого объекта недвижимости путем капитализации чистого операционного дохода за определенный период времени;
- расчет стоимости земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости стоимости воспроизводства или замещения улучшений. Чистый операционный доход равен разности действительного валового дохода и операционных расходов. При этом из действительного валового дохода вычитаются только те операционные расходы, которые, как правило, несет арендодатель.

Метод предполагаемого использования. Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение суммы и временной структуры расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования (например, затрат на создание улучшений земельного участка или затрат на разделение земельного участка на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования);
- определение величины и временной структуры доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- определение величины и временной структуры операционных расходов, необходимых для получения доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- определение величины ставки дисконтирования, соответствующей уровню риска инвестирования капитала в оцениваемый земельный участок;
- расчет стоимости земельного участка путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка. При этом под дисконтированием понимается процесс приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки по определенной оценщиком ставке дисконтирования. Для приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки используются ставки дисконтирования, получаемые на основе анализа ставок отдачи на капитал аналогичных по уровню рисков инвестиций.

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

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

Согласно ФСО №1: «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». При наличии достаточного количества достоверной информации о недавних сделках с подобными объектами, сравнительный подход позволяет получить результат, максимально близко отражающий отношение рынка к объекту оценки.

В соответствии с п. 13 ФСО 1 «Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов». Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

- выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения. По каждому объекту-аналогу может быть выбрано несколько единиц сравнения. Выбор единиц сравнения должен быть обоснован оценщиком. Оценщик должен обосновать отказ от использования других единиц сравнения, принятых при проведении оценки и связанных с факторами спроса и предложения;
- скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения. При внесении корректировок оценщик должен ввести и

обосновать шкалу корректировок и привести объяснение того, при каких условиях значения введенных корректировок будут иными. Шкала и процедура корректирования единицы сравнения не должны меняться от одного объекта-аналога к другому;

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

Метод распределения. Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);

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

- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод выделения. Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);

- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Метод сравнения продаж. Метод применяется для оценки земельных участков, как занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - застроенных земельных участков), так и земельных участков, не занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - незастроенных земельных участков).

Условие применения метода - наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами - аналогами (далее - элементов сравнения);

- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;

- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов. К элементам сравнения относятся факторы стоимости объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки) и сложившиеся на рынке характеристики сделок с земельными участками. Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:
  - местоположение и окружение;
  - целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц на земельный участок;
  - физические характеристики (рельеф, площадь, конфигурация и др.);
  - транспортная доступность;
  - инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т.п.).К характеристикам сделок с земельными участками, в том числе, относятся:
  - условия финансирования сделок с земельными участками (соотношение собственных и заемных средств, условия предоставления заемных средств);
  - условия платежа при совершении сделок с земельными участками (платеж денежными средствами, расчет векселями, взаимозачеты, бартер и т.п.);
  - обстоятельства совершения сделки с земельными участками (был ли земельный участок представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, аффилированность покупателя и продавца, продажа в условиях банкротства и т.п.);
  - изменение цен на земельные участки за период с даты заключения сделки с аналогом до даты проведения оценки.

Характер и степень отличий аналога от оцениваемого земельного участка устанавливаются в разрезе элементов сравнения путем прямого сопоставления каждого аналога с объектом оценки. При этом предполагается, что сделка с объектом оценки будет совершена исходя из сложившихся на рынке характеристик сделок с земельными участками. Корректировки цен аналогов по элементам сравнения могут быть определены как для цены единицы измерения аналога (например, гектар, квадратный метр), так и для цены аналога в целом. Корректировки цен могут рассчитываться в денежном или процентном выражении.

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

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

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

### **5.3. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов с приведением расчетов или обоснование отказа от применения подходов к оценке объекта оценки**

Поскольку ФСО №1 регламентирует, что «Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки», то с учетом требований п.п.19 и 24 Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО №1) и в соответствии с п.20 ФСО №1 Оценщик решил не применять затратный подход к оценке объекта.



У оценщика имеется достаточно достоверной информации для применения метода сравнения продаж для оценки земельного участка.

Оценщик применяет сравнительный подход с учетом требований п.п.13 и 24 Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО №1), п. 22 Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7).

В настоящей оценке сравнительный подход реализуется методом сравнения продаж путем сравнительного анализа предложений к продаже объектов, аналогичных оцениваемым.<sup>8</sup>

Поскольку ФСО №1 регламентирует, что «Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы», то Оценщик решил не применять доходный подход с учетом требований п.п.16 и 24 Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО №1).

В соответствии с ФСО №1 «В случае использования нескольких подходов к оценке, а также использования в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки объекта оценки данным подходом». Так как в оценке будет применен один подход к оценке, согласование результатов расчета стоимости объекта оценки не проводится.

---

<sup>8</sup> В случае использования предложения к продаже, под договором купли-продажи подразумевается предлагаемый к заключению типичный договор купли-продажи, либо анализируются предлагаемые условия купли-продажи.

## **6. Расчет справедливой стоимости объекта оценки**

### **6.1. Определение справедливой стоимости объекта недвижимости сравнительным подходом (метод прямого сравнения продаж)**

Сравнительный подход к оценке недвижимости базируется на информации о недавних сделках с аналогичными объектами на рынке и сравнении оцениваемой недвижимости с аналогами. Далее вносятся корректировки, учитывающие различия между оцениваемым объектом и аналогами.

Стоимость земельного участка сравнительным подходом была определена методом сравнения продаж на основании анализа предложений вторичного рынка продаж земельных участков в Тульской области.

Использование сравнительного подхода к оценке стоимости с точки зрения сравнения продаж подразумевает следующие шаги: изучение рынка и отбор предложений на продажу объектов недвижимости (аналогов), которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом; сбор и проверка информации по каждому отобранному объекту-аналогу: о цене предложения, оплате сделки, физических характеристиках, местоположении и других условиях сделки; анализ и сравнение каждого объекта-аналога с оцениваемым объектом по времени продажи, местоположению, физическим характеристикам и условиям продажи; корректировка цен продаж или запрашиваемых цен по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ним и оцениваемым объектом; согласование скорректированных цен сопоставимых объектов и вывод показателя стоимости оцениваемого объекта. В оценочной практике корректировки вносятся по ценообразующим факторам, которые характеризуют объект оценки и сопоставимые объекты аналоги. При корректировке ценовых показателей для сравнимых объектов все корректировки производятся от объекта сравнения к объекту оценки.

#### **6.1.1. Правило отбора объектов-аналогов и описание сопоставимых объектов-аналогов**

Оценщику при выборе аналогов были доступны сведения о ценах предложения по объектам коммерческой недвижимости и земельным участкам из баз данных по коммерческой недвижимости, в т.ч.: ЦИАН ([www.cian.ru](http://www.cian.ru)), REALTO ([www.realto.ru/base/com\\_realty/](http://www.realto.ru/base/com_realty/)), «Недвижимость&Цены» (<http://realty.dmir.ru>), АВИТО ([www.avito.ru](http://www.avito.ru)), АПЕКС Недвижимость ([www.apex-realty.ru/](http://www.apex-realty.ru/)).

В таблице 12 Отчета приведены доступные Оценщику рыночные данные о предложениях к продаже объектов-аналогов.

При отборе объектов-аналогов, используемых для расчета учитывалась сопоставимость объектов-аналогов и объектов оценки.

Основным правилом выбора аналогов было выбор земельных участков сельскохозяйственного назначения, наиболее сходных объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам (т.е. имеющих минимальное количество отличий).

В качестве аналогов для земельных участков при проведении прямого сравнительного анализа предложений по купле-продаже земельных участков выбраны земельные участки (всего 3 аналога), расположенных в Тульской области, с основным видом разрешенного использования «для сельскохозяйственного производства».

Остальные объекты-аналоги не использованы ввиду нетипичной цены предложения, а также ввиду того, что сравнение объектов оценки с данными объектами-аналогами потребует введения большого количества корректировок, что приведет к искажению итоговой стоимости.

Оценщиком были использованы следующие объекты-аналоги на рынке недвижимости Тульской области:

Таблица 19. Описание объектов-аналогов

	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Наименование	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Вид права	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Местоположение	Тульская область, Тула городской округ, Обидимо поселок	Тульская область, Заокский район, Щеблово село	Тульская область, Заокский район, Хрущево деревня
Общая площадь, сотка	1731	1340	1700
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства
Подъездные пути	Есть	Есть	Есть
Наличие коммуникаций			
Электричество	По границе	По границе	По границе
Газ	По границе	По границе	По границе
Водоснабжение	По границе	По границе	По границе
Цена продажи, руб.	1 800 000	1 500 000	1 700 000
Цена продажи 1 сотка/ руб.	1 040	1 119	1 000
Дата предложения	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Источник информации	<a href="https://tula.cian.ru/sale/suburban/195512143/">https://tula.cian.ru/sale/suburban/195512143/</a>	<a href="https://tula.cian.ru/sale/suburban/30424809/">https://tula.cian.ru/sale/suburban/30424809/</a>	<a href="https://tula.cian.ru/sale/suburban/199334387/">https://tula.cian.ru/sale/suburban/199334387/</a>

Расчет коэффициента вариации

Рассчитанное значение стоимости, принимается в качестве стоимости 1 сотки при условии, что выборка значений стоимости аналогов однородна. Степень однородности выборки значений стоимости аналогов характеризуется величиной коэффициента вариации, который рассчитывается по формуле:

$$V = \frac{\sqrt{\frac{\sum_{r=1}^k \left( C_r^{nood} - \frac{\sum_{r=1}^k C_r^{nood}}{k} \right)^2}{k-1}}}{\frac{\sum_{r=1}^k C_r^{nood}}{k}}$$

Совокупность значений стоимости в выборке считается однородной при значении коэффициента вариации не более 30%.

**Таблица 20. Расчет коэффициента вариации.**

Среднее значение ряда данных	ср	1 053,09
Сумма квадратов отклонений значения x от средней ряда данных	дисперсия	3695,48
Среднее квадратическое отклонение от средней (корень квадратный из дисперсии)	δ (сигма)	60,79
Коэффициент вариации (отношение среднеквадратического отклонения к средней ряда). Выборка (по канонам статистики) считается однородной, если V < 30%	V	5,8%

Значение коэффициента вариации составило 5,8%. Коэффициент вариации, рассчитанный выше, входят в диапазон значений до 30%, поэтому выборку можно считать однородной и применять в расчетах.

#### 6.1.2. Выбор единицы сравнения

В качестве единицы сравнения при оценке стоимости для оцениваемого земельного участка выбирается количество рублей за 1 сотку площади земельного участка. Выбор данной единицы сравнения связан с тем, что это общепринятая единица сравнения, используемая участниками рынка при заключении договоров купли-продажи, является общей для объекта оценки и объектов аналогов и имеющейся информации по аналогам достаточно для ее расчета. Выбранная единица сравнения является удельной величиной, что позволяет корректно сравнивать объекты различной площади, а также типичной величиной на рынке оцениваемого объекта.

Иногда участниками рынка используется количество долларов за 1 сотку площади – данная единица сравнения кратна выше приведенной единице сравнения на курс доллара на дату оценки. Для перевода долларовой единицы сравнения в рублевую единицу сравнения Оценщик используется официальный курс доллара США на дату оценки по данным Банка России.

Также участниками рынка используются единицы сравнения равная количеству рублей/долларов США за 1 кв.м или 1 Га площади земельного участка – данные единицы сравнения кратны выше приведенной единице сравнения на курс доллара на дату оценки. Остальные единицы сравнения практически не используются участниками рынка (см. обзор рынка объекта оценки), в объявлениях не публикуется достаточно информации для их расчета, поэтому не рассматриваются в Отчете.

#### 6.1.3. Описание и расчет вносимых корректировок при корректировании значения единицы сравнения для объектов-аналогов

Для того чтобы рассчитать величину стоимости за единицу сравнения объекта оценки в рамках сравнительного подхода, необходимо провести анализ цен предложения объектов-аналогов и выполнить и корректировки цен предложения в соответствии с имеющимися различиями между ними и оцениваемым Объектом.

В настоящем расчете были определены корректировки по ценообразующим факторам:

- на состав передаваемых прав на объект,
- на условия финансирования,
- на состояние рынка (дату предложения/сделки),

- на местоположение,
- на категорию земель, вид разрешенного использования,
- наличие инженерных коммуникаций / согласованных и оплаченных ТУ на подключение инженерных коммуникаций,
- на масштаб (размер площади объекта),
- на наличие подъездных путей

Формула расчета скорректированной единицы сравнения:

$Цп = Цд * (1 + К\%)$  или  $Цп = Цд + Ка$ , где

Цп – скорректированная величина единицы сравнения (скорректированная цена) после применения корректировки.

Цд – скорректированная величина единицы сравнения (скорректированная цена) до применения корректировки;

К% - относительная корректировка в %;

(1+К%) – корректирующий коэффициент;

Ка - абсолютная корректировка в руб./ед. сравнения;

#### **Обоснование вносимых корректировок**

Качество прав

В данном случае корректировка равна 0%, так как земельные участки объектов-аналогов и объекты оценки передаются в собственность.

Условия финансирования

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

Корректировка на дату продажи

Изменение цен во времени - данная корректировка отражает изменение стоимости за объект оценки в зависимости от даты предложения объектов- аналогов. 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. Предложения объектов-аналогов актуальны на дату оценки. Корректировка на изменение цен равна 0%.

Отличие цены предложения от цены сделки

Корректировка была определена на основании информации, приведенной в «Справочнике Оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки сельскохозяйственного назначения», под ред. Лейфера Л.А.

**Таблица 21. Значение корректировки на торг**

**Таблица 58**

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

Размер корректировки принят на среднем значении корректировки (-12,6%).



Корректировка на назначение земельного участка, Разрешенное использование земельного участка

Оцениваемые земельные участки предназначены для сельскохозяйственного производства, земли сельскохозяйственного назначения, подобранные аналоги имеют сопоставимый вид разрешенного использования и категорию земель. Корректировка 0%.

Местоположение земельного участка, престижность района.

Для определения величины корректировки на местоположение Оценщик проанализировал данные, приведенные в Разделе 4.6. Отчета. Объекты оценки и объекты-аналоги имеют сопоставимые характеристики по данному показателю. Корректировка на местоположение равна 0%.

Объекты оценки и объекты-аналоги имеют хорошие подъездные пути, с удобным выездом на шоссе.

Корректировка на транспортную доступность принята равной 0%.

Площадь земельного участка

Объект оценки и объекты аналоги различаются по площади, в связи с этим требуется внесение корректировки. Размер корректировки определялся по данным «Справочника Оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки сельскохозяйственного назначения», под ред. Лейфера Л.А. (Раздел 4.6. Отчета).

**Таблица 22. Расчет корректировки на площадь земельного участка кадастровый №71:09:020401:224**

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Общая площадь, сотка	1 600,00	1 731,00	1 340,00	1 700,00
	0,69	0,69	0,70	0,69
Корректировка на площадь,%		0,54	-1,22	0,42

**Таблица 23. Расчет корректировки на площадь земельного участка кадастровый № 71:09:020301:79**

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Общая площадь, сотка	17 755,00	1 731,00	1 340,00	1 700,00
	0,59	0,69	0,70	0,69
Корректировка на площадь,%		-14,84	-16,33	-14,95

**Таблица 24. Расчет корректировки на площадь земельного участка кадастровый № 71:09:020201:277**

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Общая площадь, сотка	1 680,00	1 731,00	1 340,00	1 700,00
	0,69	0,69	0,70	0,69
Корректировка на площадь,%		0,21	-1,55	0,08

Рельеф участка Рельеф оцениваемых участков и его аналогов равнинный, без перепадов высот. Корректировка не вводится.

Инженерные коммуникации

Большое влияние на стоимость оказывает степень развитости инфраструктуры.

Коммуникации объектов оценки как и у объектов-аналогов расположены по границе.

Размер корректировки равен 0%.

Стоимость 1 сотки объекта оценки определялась как средневзвешенное откорректированных цен 1 сотки объектов-аналогов. Расчет весов для скорректированной единицы сравнения каждого аналога рассчитывался следующим образом:

Для каждого аналога определялась сумма по модулю величин внесенных корректировок (сумма аналога). Для этого относительные корректировки переводятся в абсолютные через умножение относительной корректировки на единицу сравнения аналога до внесения корректировки. Далее суммируются суммы модулей корректировок по всем аналогам (общая сумма). Далее для каждого аналога определялось частное от деления общей суммы к сумме количества внесенных ненулевых корректировок аналога, т.е. общая сумма / сумма аналога, что дает частное 1. Полученные значения снова складывались, что дает сумму 2 и вес определялся как отношение частное 1 к сумме 2.

Далее рассчитывается произведение веса аналога на величину скорректированной единицы сравнения аналога, и полученные значения суммируются по всем использованным для расчета аналогам.

#### 6.1.4. Расчет справедливой стоимости объекта оценки сравнительным подходом

Расчет справедливой стоимости объектов оценки сравнительным подходом приведен в таблицах ниже.

**Таблица 25. Расчет справедливой стоимости земельного участка кадастровый №71:09:020401:224**

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Цена продажи 1 сотка/ руб.		1 040	1 119	1 000
Корректировка на торг, %		-12,6	-12,6	-12,6
Скорректированная цена, руб./сотка		908,84	978,36	874,00
Дата предложения		Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка на дату предложения, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб./сотка		909	978	874
Условия финансирования продажи	Рыночные. Прямая продажа	Рыночные. Прямая продажа	Рыночные. Прямая продажа	Рыночные. Прямая продажа
Корректировка на условия продажи, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб./сотка		909	978	874
Качество передаваемых прав	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка на качество передаваемых прав, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб./сотка		909	978	874
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование	Для сельскохозяйственного	Для сельскохозяйственного	Для сельскохозяйственного	Для сельскохозяйственного

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
	нного производства	нного производства	нного производства	нного производства
Корректировка на разрешенное использование, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб./сотка		909	978	874
Местоположение	Тульская область, Заокский район, 450 метров западнее д. Кинеево;	Тульская область, Тула городской округ, Обидимо поселок	Тульская область, Заокский район, Щеблowo село	Тульская область, Заокский район, Хрущево деревня
Корректировка на местоположение, %		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб./сотка		909	978	874
Общая площадь, сотка	1 600,00	1 731,00	1 340,00	1 700,00
Корректировка на площадь, %		0,54	-1,22	0,42
Скорректированная цена, руб./сотка		914	966	878
Наличие подъездных путей	Есть	Есть	Есть	Есть
Корректировка на наличие подъездных путей, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб./сотка		914	966	878
Характеристика земельного участка	Коммуникации по границе	Коммуникации по границе	Коммуникации по границе	Коммуникации по границе
Корректировка на характеристики земельного участка, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб./сотка		914	966	878
Общая корректировка, рассчитанная по модулю		13	14	13
Промежуточный показатель		0,671	0,654	0,674
Весовые коэффициенты		33,56%	32,72%	33,72%
Цена с учетом удельного веса, руб.		307	316	296
Справедливая стоимость ЗУ на	919			

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
дата оценки, руб./сотка				
Справедливая стоимость ЗУ на дату оценки, руб.	1 470 148			

**Таблица 26. Расчет справедливой стоимости земельного участка кадастровый №71:09:020301:79**

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Цена продажи 1 сотка/ руб.		1 040	1 119	1 000
Корректировка на торг, %		-12,6	-12,6	-12,6
Скорректированн ая цена, руб./сотка		908,84	978,36	874,00
Дата предложения		Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка на дату предложения,%		0	0	0
Скорректированн ая цена, руб./сотка		909	978	874
Условия финансирования продажи	Рыночные. Прямая продажа	Рыночные. Прямая продажа	Рыночные. Прямая продажа	Рыночные. Прямая продажа
Корректировка на условия продажи,%		0	0	0
Скорректированн ая цена, руб./сотка		909	978	874
Качество передаваемых прав	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка на качество передаваемых прав,%		0	0	0
Скорректированн ая цена, руб./сотка		909	978	874
Категория земель	Земли сельскохозяйстве нного назначения	Земли сельскохозяйстве нного назначения	Земли сельскохозяйстве нного назначения	Земли сельскохозяйстве нного назначения
Разрешенное использование	Для сельскохозяйстве нного производства	Для сельскохозяйстве нного производства	Для сельскохозяйстве нного производства	Для сельскохозяйстве нного производства
Корректировка на разрешенное использование,%		0	0	0
Скорректированн ая цена, руб./сотка		909	978	874
Местоположение	Тульская область, Заокский район,	Тульская область, Тула городской	Тульская область, Заокский район,	Тульская область, Заокский район,

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
	50 метров восточнее д. Щеблово	округ, Обидимо поселок	Щеблово село	Хрущево деревня
Корректировка на местоположение, %		0,00	0,00	0,00
Скорректированн ая цена, руб./сотка		909	978	874
Общая площадь, сотка	17 755,00	1 731,00	1 340,00	1 700,00
Корректировка на площадь, %		-14,84	-16,33	-14,95
Скорректированн ая цена, руб./сотка		774	819	743
Наличие подъездных путей	Есть	Есть	Есть	Есть
Корректировка на наличие подъездных путей, %		0	0	0
Скорректированн ая цена, руб./сотка		774	819	743
Характеристика земельного участка	Коммуникации по границе	Коммуникации по границе	Коммуникации по границе	Коммуникации по границе
Корректировка на характеристики земельного участка, %		0	0	0
Скорректированн ая цена, руб./сотка		774	819	743
Общая корректировка, рассчитанная по модулю		27	29	28
Промежуточный показатель		0,673	0,655	0,672
Весовые коэффициенты		33,65%	32,76%	33,59%
Цена с учетом удельного веса, руб.		260	268	250
Справедливая стоимость ЗУ на дату оценки, руб./сотка	778			
Справедливая стоимость ЗУ на дату оценки, руб.	13 818 957			

**Таблица 27. Расчет справедливой стоимости земельного участка кадастровый №71:09:020201:277**

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Цена продажи 1		1 040	1 119	1 000



Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
сотка/ руб.				
Корректировка на торг, %		-12,6	-12,6	-12,6
Скорректированная цена, руб./сотка		908,84	978,36	874,00
Дата предложения		Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка на дату предложения, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб./сотка		909	978	874
Условия финансирования продажи	Рыночные. Прямая продажа	Рыночные. Прямая продажа	Рыночные. Прямая продажа	Рыночные. Прямая продажа
Корректировка на условия продажи, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб./сотка		909	978	874
Качество передаваемых прав	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка на качество передаваемых прав, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб./сотка		909	978	874
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства
Корректировка на разрешенное использование, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб./сотка		909	978	874
Местоположение	Тульская область, Заокский р-н, 400 м севернее от д. Болотово	Тульская область, Тула городской округ, Обидимо поселок	Тульская область, Заокский район, Щеблowo село	Тульская область, Заокский район, Хрущево деревня
Корректировка на местоположение, %		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб./сотка		909	978	874
Общая площадь, сотка	1 680,00	1 731,00	1 340,00	1 700,00

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Корректировка на площадь,%		0,21	-1,55	0,08
Скорректированная цена, руб./сотка		911	963	875
Наличие подъездных путей	Есть	Есть	Есть	Есть
Корректировка на наличие подъездных путей,%		0	0	0
Скорректированная цена, руб./сотка		911	963	875
Характеристика земельного участка	Коммуникации по границе	Коммуникации по границе	Коммуникации по границе	Коммуникации по границе
Корректировка на характеристики земельного участка,%		0	0	0
Скорректированная цена, руб./сотка		911	963	875
Общая корректировка, рассчитанная по модулю		13	14	13
Промежуточный показатель		0,677	0,643	0,680
Весовые коэффициенты		33,84%	32,15%	34,00%
Цена с учетом удельного веса, руб.		308	310	297
Справедливая стоимость ЗУ на дату оценки, руб./сотка	915			
Справедливая стоимость ЗУ на дату оценки, руб.	1 537 793			

## 6.2. Согласование результатов оценки недвижимого имущества.

В соответствии с ФСО №7 «В случае использования в рамках какого-либо из подходов к оценке недвижимости нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки недвижимости данным подходом.

В процессе согласования промежуточных результатов оценки недвижимости, полученных с применением разных подходов, следует проанализировать достоинства и недостатки этих подходов, объяснить расхождение промежуточных результатов и на основе проведенного анализа определить итоговый результат оценки недвижимости».

При оценке объектов оценки были применены два подхода к оценке справедливой стоимости. Согласование результатов тестирует адекватность и точность применения каждого из подходов.

Целью согласования результатов, обычно получаемых с помощью различных методов, является определение преимуществ и недостатков каждого из них, и тем самым, выработка единой стоимостной оценки.

Преимущества каждого метода в оценке объекта определяются по следующим критериям:

- Возможность отразить действительные намерения потенциального покупателя или продавца;
- Качество и обширность исходной информации, на основе которой проводится анализ;
- Способность используемых методов учитывать конъюнктурные колебания и стоимость денежных средств;
- Способность учитывать специфические характеристики объекта.

Так как в рамках настоящего отчета справедливая стоимость объектов оценки определялась с применением одного подхода одного метода, согласование результатов оценки не проводилось.

**Таблица 28.**

Объекты оценки	Стоимость, полученная сравнительным подходом, руб.	Стоимость, полученная доходным подходом, руб.	Стоимость, полученная затратным подходом, руб.	Справедливая стоимость, округленно, руб.
	Весовые коэффициенты			
	1	-	-	
Земельный участок, общая площадь 160 000 кв. м, кадастровый номер: 71:09:020401:224	1 470 148	Не применялся	Не применялся	1 470 148
Земельный участок, общая площадь 1 775 500 кв. м, кадастровый номер: 71:09:020301:79	13 818 957	Не применялся	Не применялся	13 818 957
Земельный участок, общая площадь 168 000 кв. м, кадастровый номер 71:09:020201:277	1 537 793	Не применялся	Не применялся	1 537 793

## 7. Итоговое заключение о стоимости

В результате проведенных расчетов Оценщик пришел к выводу, что справедливая стоимость объектов оценки по состоянию и в ценах на дату оценки 03.04.2019г., составляет, округленно:

**16 827 000 (Шестнадцать миллионов восемьсот двадцать семь тысяч) рублей**

**Таблица 29. Результаты оценки объектов оценки<sup>9</sup>**

Объекты оценки	Справедливая стоимость, округленно, руб.
Земельный участок, общая площадь 1 60 000 кв. м, кадастровый номер: 71:09:020401:224	1 470 148 (Один миллион четыреста семьдесят тысяч сто сорок восемь)
Земельный участок, общая площадь 1 775 500 кв. м, кадастровый номер: 71:09:020301:79	13 818 957 (Тринадцать миллионов восемьсот восемнадцать тысяч девятьсот пятьдесят семь)
Земельный участок, общая площадь 1 68 000 кв. м, кадастровый номер 71:09:020201:277	1 537 793 (Один миллион пятьсот тридцать семь тысяч семьсот девяносто три)

Настоящее заключение о стоимости необходимо рассматривать только совместно с полным текстом настоящего Отчета. Оценка проведена, Отчет составлен в форме, соответствующей требованиям Федерального Закона «Об оценочной деятельности в РФ» 135-ФЗ от 29.07.1998 г.

Следует отметить, что настоящее исследование отражает наиболее вероятное значение стоимости объекта по состоянию на дату оценки. Изменения в состоянии рынка и самого объекта после даты оценки могут привести к изменению (уменьшению или увеличению) возможной величины арендной ставки на дату осуществления фактической сделки.

Согласно п. 30 ФСО № 7 «После проведения процедуры согласования оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное». Задание на оценку не требует указывать интервал.

Генеральный директор  
ООО «АВЕРТА ГРУПП»

Оценщик



Шаров  
Евгений  
09 апреля 2019г.

<sup>9</sup> В соответствии с пп. 6 п. 2 ст. 146 Главы 21 «Налог на добавленную стоимость» НК РФ «Операции по реализации земельных участков не признаются объектом налогообложения».



## 8. Заявление о проведенной оценке (сертификат оценки)

Лицо, нижеподписавшееся, являясь профессиональным оценщиком, настоящим удостоверяет, что:

Все факты, изложенные в настоящем отчете, Оценщиком проверены. Приведенные в отчете факты, на основе которых проводились анализ, предположения и выводы, были собраны Оценщиком с наибольшей степенью использования знаний и профессиональных навыков, и являются, на взгляд Оценщика, достоверными и не содержащими фактических ошибок.

Приведенные анализы, мнения и выводы ограничиваются лишь принятыми Оценщиком предположениями и существующими ограничительными условиями и представляют собой личные беспристрастные профессиональные формулировки Оценщика.

В отношении объекта оценки, являющегося предметом настоящего отчета, Оценщик не имеет никакой личной заинтересованности ни сейчас, ни в перспективе, а также Оценщик не состоит в родстве, не имеет никаких личных интересов или пристрастности по отношению к лицам, являющимся на дату вступления в силу настоящего отчета владельцами объекта оценки или намеревающихся совершить с ним сделку.

В отношении объекта оценки Оценщик не имеет вещные или обязательственные права вне договора.

Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица - заказчика и такое юридическое лицо не является кредитором или страховщиком Оценщика.

Не допускалось вмешательство заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность Оценщика, которое могло негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки.

Задание на оценку не основывалось на требованиях определения минимального, максимального, или заранее оговоренного результата.

Оплата услуг Оценщика не связана с обусловленной или заранее установленной стоимостью объекта оценки или с деятельностью по его оценке, благоприятствующей интересам клиента, с суммой стоимости объекта оценки, с достижением оговоренных или с возникновением последующих событий и совершением сделки с объектом оценки.

Исполнитель не имеет имущественного интереса в объекте оценки, не является аффилированным лицом Заказчика оценки.

Анализы, мнения и выводы осуществлялись, а отчет об оценке объекта оценки составлен в полном соответствии с требованиями Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральными стандартами оценки, утвержденными Министерства экономического развития РФ.

В ходе подготовки отчета об оценке никто не оказывал Оценщику существенной профессиональной помощи.

Результат оценки признается действительным на дату оценки.

Генеральный директор  
ООО «АВЕРТА ГРУПП»

Оценщик



Шаров

Е.Е. Денисюк

09 апреля 2019г.



## 9. Список используемой литературы

### Нормативные материалы

- Гражданский кодекс Российской Федерации;
- Налоговый кодекс Российской Федерации;
- Земельный кодекс Российской Федерации;
- Градостроительный кодекс Российской Федерации;

### Методические материалы

- Оценка недвижимости: Учебник / Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2002. – 512 с.;
- Джек Фридман, Николас Ордуэй. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости, Перевод с английского, Дело, Лтд. М., 1995 – 480 с.;
- Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденные распоряжением Минимущества России от 07.03.2002 г. № 568-р;
- Методические рекомендации по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков, утвержденные распоряжением Минимущества России от 10.04.2003 г. № 1102-р;
- Методика определения физического износа гражданских зданий, утвержденной приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР 27 октября 1970г. № 404;
- Ведомственные строительные нормы ВСН 53-86(р) «Правила оценки физического износа жилых зданий», утвержденные приказом Государственного комитета по гражданскому строительству и архитектуре при Госстрое СССР от 24 декабря 1986 года N 446;
- Справочник оценщика Общественные здания. Укрупненные показатели стоимости строительства в уровне цен на 01.01.2011 г. для условий строительства в Московской области», М.: ООО «Ко-Инвест», 2011 г.;
- Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД №23) / Под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. - М.: ООО «Научно-практический Центр Профессиональной Оценки», 2011. – 50 с;


## 10. Приложения

<https://tula.cian.ru/sale/suburban/195512143/>

### Участок, 17,31 га

Тульская область, Тула городской округ, Обидимо поселок [На карте](#)

[В избранное](#) [←](#) [↻](#) [↓](#) [↺](#) [↻](#) [⚠ Пожаловаться](#)



8 фото

Площадь: **17.31 га**    Статус земли: **Фермерское хозяйство**

Продается земельный участок 17,31 га сельскохозяйственного назначения. Рядом трасса Москва-Крым (не более 20 м). Удобный подъезд.


**1 800 000 ₽** 103 986 ₽/га

Следить за изменением цены

[Показать телефон](#)

[Написать сообщение](#)

PRO  
**Юлия-Недвижимость**  
Агентство недвижимости  
На рынке с 2008 года  
Еще 206 объектов




<https://tula.cian.ru/sale/suburban/30424809/>

### Участок, 13,4 га

Тульская область, Заокский район, Щеблowo село [На карте](#)

[В избранное](#) [←](#) [↻](#) [↓](#) [↺](#) [↻](#) [⚠ Пожаловаться](#)



Площадь: **13.4 га**    Статус земли: **Фермерское хозяйство**

в поле участок под сельхоз назначение...рядом деревня -пруд- родник в 50 метрах до жд станции шульгино 10 мин пешком.

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

[Показать телефон](#)


**1 500 000 ₽** 111 940 ₽/га

Следить за изменением цены

**+7 926 083-96-38**

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на CIAN.RU оставьте  
отметку Google Analytics

PRO  
**ID 210214**  
Еще 8 объектов



<https://tula.cian.ru/sale/suburban/199334387/>

### Участок, 1 700 сот.

Тульская область, Заокский район, Хрущево деревня [На карте](#)

[В избранное](#) [←](#) [↻](#) [⌵](#) [📄](#) [🔗](#) [⚠️ Пожаловаться](#)



3 фото



Площадь

**1700 сот.**

Проект состоит из 1 земельного участка.

**1 700 000 ₽** 1 000 ₽/сот.

[Следить за изменением цены](#)

[Показать телефон](#)

[Написать сообщение](#)

PRO

**Инвест Недвижимость**

Агентство недвижимости

На рынке с 2008 года

Еще 129 объектов



## Документы заказчика

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных хара... Page 1 of 3

ФГИС ЕГРН (полное наименование органа регистрации прав)	
Раздел 1	
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости <b>Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости</b>	
На основании запроса от 18.05.2017 г., поступившего на рассмотрение 18.05.2017 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:	
<b>Земельный участок</b>	
<small>(вид объекта недвижимости)</small>	
Лист № _____ Раздела <b>1</b>	Всего листов раздела <b>1</b> : _____
Всего разделов: _____	
Всего листов выписки: _____	
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.Щеблово
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 &#xA; или иных сельскохозяйственных культур и картофеля, а так же для отдыха&#xA; (с правом возведения жилых без права регистрации проживания в них и &#xA; 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
<small>(полное наименование заказчика)</small>	<small>(подпись)</small>
	<small>(подпись и фамилия)</small>

М.П.

Раздел 2

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

Земельный участок	
<small>(вид объекта недвижимости)</small>	
Лист № _____	Раздела 2
Всего листов раздела 2: _____	
Всего разделов: _____	
Всего листов выписки: _____	
18.05.2017 № 99/2017/17189935	
Кадастровый номер: 71:09:020301:79	
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, № 71-71-09/001/2009-631 от 18.03.2009
3. Документы-основания:	3.1. Заявка на приобретение инвестиционных паев №1-Ю-09/УК для юридических лиц от 09.02.2009; Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Альтаир 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.Пцеблово, 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 так же 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 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	
<small>(полное наименование организации)</small>	
<small>(ИНН/ОГРН)</small>	
<small>(подпись и печать)</small>	

М.П.



Раздел 3

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

**Описание местоположения земельного участка**

<b>Земельный участок</b>			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела <b>3</b>	Всего листов раздела <b>3</b> : _____	Всего разделов: _____
18.05.2017 № 99/2017/17189935		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		71:09:020301:79	
План (чертеж, схема) земельного участка:			
Масштаб 1:		Условные обозначения:	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
<small>(наименование государственного органа)</small>		<small>(наименование)</small>	

М.П.

ФГИС ЕГРН (полное наименование органа регистрации прав)			
Раздел 1			
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости <b>Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости</b>			
На основании запроса от 18.05.2017 г., поступившего на рассмотрение 18.05.2017 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:			
<b>Земельный участок</b>			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист № _____	Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> :	Всего разделов: _____
18.05.2017 № 99/2017/17187223		Всего листов выписки: _____	
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. Кинеево		
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 &#xA; или иных сельскохозяйственных культур и картофеля, а так же для отдыха&#xA; (с правом возведения жилых без права регистрации проживания в них и &#xA; 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	
<small>(подпись, наименование должности)</small>		<small>(подпись) (инициалы, фамилия)</small>	

М.П.

Раздел 2

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

**Сведения о зарегистрированных правах на объект недвижимости**

Земельный участок	
<small>(код объекта недвижимости)</small>	
Лист № _____	Раздела <u>2</u>
Всего листов раздела <u>2</u> : _____	
Всего разделов: _____	
Всего листов выписки: _____	
18.05.2017 № 99/2017/17187223	
Кадастровый номер: _____	
71:09:020401:224	
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, № 71-71-09/001/2009-651 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 "Альтаир 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.Кинеево, кад.№ 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
4.1.1. дата государственной регистрации:	04.05.2017
4.1.1. номер государственной регистрации:	71:09:020401:224-71/009/2017-2
4.1.1. срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:	с 04.05.2017 по 31.08.2023
4.1.1. лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:	Закрытое Акционерное общество "ГФТ Паевые Инвестиционные фонды", ИНН: 7719561939
4.1.1. 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	
<small>(подпись)</small>	
ФГИС ЕГРН	
<small>(инициал, фамилия)</small>	

М.П.

Раздел 3

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

**Описание местоположения земельного участка**

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

М.П.

ФГИС ЕГРН <small>(полное наименование органа регистрации прав)</small>			
			Раздел I
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости <b>Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости</b>			
На основании запроса от 18.05.2017 г., поступившего на рассмотрение 18.05.2017 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:			
<b>Земельный участок</b>			
<small>(век объекта недвижимости)</small>			
Лист № _____	Раздела <b>I</b>	Всего листов раздела <b>I</b> : _____	Всего разделов: _____
18.05.2017 № 99/2017/17189958		Всего листов выписки: _____	
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:	Грецкий Юрий Викторович		
Государственный регистратор <small>(полное наименование должности)</small>		ФГИС ЕГРН <small>(инициалы) (имя, фамилия)</small>	

М.П.

Раздел 2

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 <b>2</b>	Всего листов раздела <b>2</b> : _____
18.05.2017 № 99/2017/17189958	Всего разделов: _____
Кadaстровый 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:	
4. 4.1.1. 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
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
(полное наименование должности)	(подпись)
	(инициалы, фамилия)

М.П.



**Раздел 3**

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

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

М.П.



119180, РФ, г. Москва,  
ул. Большая Якиманка, 31  
офис 322

avertagroup.ru  
7 (495) 800 50 50  
7 (925) 743 74 37

**Документы оценщика**

Настоящим сообщаем о соответствии ООО «АВЕРТА ГРУПП» требованиям Федерального Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998г. №135-ФЗ в отношении количества оценщиков в штате оценочной компании.

ФИО специалиста-оценщика	Квалификация, документы о профессиональном образовании
<p>Денисюк Елена Евгеньевна (Оценщик 1 категории, квалификация судебный эксперт)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- НОУ «Институт профессиональной оценки», Москва Диплом о проф. переподготовке по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», ПП№323174, от 19.02.2003г.;</li> <li>- НОУ ДПО «Институт профессионального образования», г. Москва Свидетельство о повышении квалификации по программе «Судебная оценочная экспертиза», 2013 г. №0036/2013</li> <li>- Волгоградский государственный технический университет Диплом о повышении квалификации по программе «Судебная оценочная экспертиза», 2018 г., Д.ДПО №001928</li> <li>- Диплом о профессиональной переподготовке эксперта СРО (2016),</li> <li>- Член НП саморегулируемая организация «Деловой союз оценщиков», Свидетельство №1058 от 06.04.2018г.</li> <li>- Член экспертного совета НП саморегулируемая организация «Деловой союз оценщиков», Свидетельство №0017 от 15.06.2018г.</li> <li>- Страховщик: ООО СК «ВТБ Страхование». Страховой полис: №V51277-0000248, дата выдачи 27 марта 2018 г., срок действия полиса с 25.04.2018г. по 24.04.2019г. Страховая сумма составляет: 30 000 000 руб.</li> <li>- Квалификационный аттестат №008965-3 от 04 апреля 2018 г. по направлению «Оценка бизнеса»</li> <li>- Квалификационный аттестат №001467-1 от 20 декабря 2017 г. по направлению «Оценка недвижимости»</li> <li>- Квалификационный аттестат №016825-2 от 22 марта 2019 г. по направлению «Оценка движимого имущества»</li> <li>- Стаж работы в оценочной деятельности 16 лет.</li> </ul>
<p>Коновалова Ирина Михайловна (Оценщик)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Государственное образовательное учреждение высшего профессионального образования «Российский государственный социальный университет», Москва Диплом о высшем образовании специальность «Финансы и кредит», специализация «Оценка собственности», К № 47650, 2011 г.</li> <li>- Член СРО «СФСО», регистрационный номер 192 от 27.10.2016 г.</li> <li>-Страховщик: ООО СК «ВТБ Страхование» Полис № V51277-0000268 от 23 июля 2018 г.;</li> <li>Срок действия: 21.08.2018 по 20.08.2019 г.;</li> <li>Страховая сумма: 30 000 000,00 рублей (тридцать миллионов рублей).</li> <li>-Квалификационный аттестат по направлению «Оценка движимого имущества» №014525-2 от 31.08.2018 г.</li> <li>-Квалификационный аттестат по направлению «Оценка недвижимости» №011835-1 от 10.05.2018 г.</li> <li>Стаж работы в оценочной деятельности 7 лет.</li> </ul>

Генеральный директор  
ООО «АВЕРТА ГРУПП»



А.И. Шаров /





Форма №

Р 5 1 0 0 1

Федеральная налоговая служба  
**СВИДЕТЕЛЬСТВО**

о государственной регистрации юридического лица

Настоящим подтверждается, что в соответствии с Федеральным законом "О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей" в Единый государственный реестр юридических лиц внесена запись о создании юридического лица

Общество с ограниченной ответственностью "Компания АВЕРТА"  
(полное фирменное наименование юридического лица на русском языке с указанием организационно-правовой формы)

ООО "Компания АВЕРТА"  
(сокращенное фирменное наименование юридического лица на русском языке)

12 июля 2010 за основным государственным регистрационным номером  
(число) (месяц прописью) (год)

1 1 0 7 7 4 6 5 5 2 1 9 8

Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве  
(наименование регистрирующего органа)

Главный государственный  
налоговый инспектор  
Межрайонной ИФНС России  
№ 46 по г. Москве



Мочалкина Л. Н.

(подпись, ФИО)

МП

серия 77 №013666308



Федеральная налоговая служба  
**СВИДЕТЕЛЬСТВО**

**О ПОСТАНОВКЕ НА УЧЕТ РОССИЙСКОЙ ОРГАНИЗАЦИИ  
В НАЛОГОВОМ ОРГАНЕ ПО МЕСТУ ЕЕ НАХОЖДЕНИЯ**

Настоящее свидетельство подтверждает, что российская организация  
**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "АВЕРТА ГРУПП"**

*(полное наименование российской организации в соответствии с учредительными документами)*

ОГРН 

1	1	0	7	7	4	6	5	5	2	1	9	8
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

поставлена на учет в соответствии с  
Налоговым кодексом Российской Федерации 12.03.2018  
*(число, месяц, год)*

в налоговом органе по месту нахождения **Инспекция Федеральной налоговой  
службы № 6 по г. Москве**

7	7	0	6
---	---	---	---

*(наименование налогового органа и его код)*

и ей присвоен

ИНН/КПП 

7	7	1	3	7	1	0	6	7	0
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

 / 

7	7	0	6	0	1	0	0	1
---	---	---	---	---	---	---	---	---

Главный государственный налоговый инспектор  
отдела формирования дел Межрайонной инспекции  
Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве

А. А. Барбин





ООО СК «ВТБ Страхование» Лицензия на осуществление страхования СИ № 3398



**ДОГОВОР (ПОЛИС)**  
**обязательного страхования ответственности юридического лица,**  
**заключившего с заказчиком договор на проведение оценки**  
**№ V51277-0000247**

Настоящий договор обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки (далее – Договор) заключен на основании письменного заявления Страхователя от «27» марта 2018г. (Приложение №1 к настоящему Договору) в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков» Страховщика от 19.07.2016 (далее - Правила страхования - Приложение №2 к настоящему Договору).

<b>СТРАХОВЩИК</b>	<b>ООО СК «ВТБ Страхование»</b> Чистопрудный бульвар, д. 8, стр. 1, Москва, 101000 <i>Наименование филиала, адрес местонахождения филиала, телефон</i>
<b>СТРАХОВАТЕЛЬ</b>	<b>ООО «АВЕРТА ГРУПП»</b> <i>Полное наименование юридического лица / ФИО физического лица</i>
<b>Лицо, ОТВЕТСТВЕННОСТЬ КОТОРОГО ЗАСТРАХОВАНА</b>	<input checked="" type="checkbox"/> <b>Страхователь</b> <b>ООО «АВЕРТА ГРУПП»</b> <i>Полное наименование юридического лица</i> Далее по тексту настоящего Договора под Страхователем также понимается Лицо, ответственность которого застрахована, если прямо не оговорено иное
<b>ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ</b>	Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском наступления ответственности по обязательствам, возникающим вследствие нарушения договора на проведение оценки и (или) ответственности за причинение вреда имуществу Третьих лиц в результате нарушения требований Закона «Об оценочной деятельности», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности при определении: <input checked="" type="checkbox"/> рыночной стоимости объекта оценки; <input checked="" type="checkbox"/> инвестиционной / ликвидационной стоимости объекта оценки; <input checked="" type="checkbox"/> иной предусмотренной федеральными стандартами оценки стоимости.
<b>СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ</b>	Установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки, и (или) ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Закона «Об оценочной деятельности», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. <i>Условия признания факта наступления страхового случая; в соответствии с п.4.4. Правил страхования.</i> <i>Исключения: в соответствии с п.п. 4.7 - 4.9. Правил страхования.</i>
<b>ВЫГОДОПРИБРЕТАТЕЛИ</b>	Третье лицо, имущественным интересам которого может быть причинен ущерб (вред) при наступлении страхового случая. В части расходов, указанных в пп. 11.4.3, 11.4.4. Правил страхования третье лицо выгодоприобретателем не является.
<b>СТРАХОВАЯ СУММА</b>	<b>100 000 000,00 (Сто миллионов) рублей 00 копеек.</b> <i>Цифрами и прописью</i>
<b>ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПО ОДНОМУ СТРАХОВОМУ СЛУЧАЮ</b>	<b>100 000 000,00 (Сто миллионов) рублей 00 копеек.</b> <i>Цифрами и прописью</i>
<b>ФРАНШИЗА</b>	Не установлена. <i>Цифрами и прописью</i>
<b>СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ</b>	<b>35 000,00 (Тридцать пять тысяч) рублей 00 копеек.</b> <i>Цифрами и прописью</i> <b>Страховая премия уплачивается единовременно, в срок до «12» апреля 2018г.</b>
<b>СРОК СТРАХОВАНИЯ</b>	с «15» апреля 2018г. по «14» апреля 2019г. <i>Страхование, обусловленное настоящим Договором, распространяется на случаи причинения вреда, произошедшие не ранее 00 часов 00 минут дня, следующего за днем уплаты страховой премии.</i>
<b>ПРИЛОЖЕНИЯ К ДОГОВОРУ</b>	Приложение №1 Заявление на страхование от «27» марта 2018г. Приложение №2 Правила страхования.
<b>ДАТА И МЕСТО ВЫДАЧИ</b>	<b>«27» марта 2018г.</b> <b>город Москва.</b>

<b>Страховщик</b>	<b>ООО СК «ВТБ Страхование»</b>	<b>Страхователь</b>	<b>ООО «АВЕРТА ГРУПП»</b>
<b>Место нахождения</b>	Чистопрудный бульвар, д. 8, стр. 1, Москва, 101000	<b>Место нахождения</b>	119180, ГОРОД МОСКВА, УЛИЦА ЯКИМАНКА Б., ДОМ 31, ЭТАЖ 3 ПОМ 1
<b>Почтовый адрес:</b>	Чистопрудный бульвар, д. 8, стр. 1, Москва, 101000	<b>Почтовый адрес:</b>	119180, РФ, г. Москва, ул. Большая Якиманка, д.31, офис 322
<b>ИНН</b>	7702263726 <b>КПП</b> 997950001	<b>ИНН</b>	7713710670 <b>КПП</b> 770601001
<b>БИК</b>	044525187	<b>БИК</b>	044525256
<b>Расчетный счет</b>	40701810400060000009	<b>Расчетный счет</b>	40702810497870000048
<b>Банк</b>	Банк ВТБ (ПАО) г. Москва	<b>Банк</b>	ПАО РОСБАНК
<b>Кор. счет</b>	30101810700000000187	<b>Кор. счет</b>	30101810000000000269
<b>Представитель Страховщика</b>	<b>Морозов А. А.</b> <i>ФИО</i>	<b>Представитель Страхователя</b>	<b>Шаров А. А.</b> <i>ФИО</i>
<b>На основании</b>	Доверенности №842/17 от 01.12.2017г. <i>Указать № Доверенности или иного документа</i>	Обли экземпляры настоящего Договора и Правил страхования подписаны и условия страхования, изложенные в Договоре и Правилах страхования, разъяснены и понятны.	





Диплом является государственным документом  
о профессиональной переподготовке



Диплом дает право на ведение нового вида  
профессиональной деятельности

Регистрационный номер 06/2003



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

# ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ППИ № 323174

Настоящий диплом выдан Ренисюк  
Евгине Свечковне (фамилия, имя, отчество)

в том, что он(а) с 16 ноября 2001 г. по 19 февраля 2003 г.  
прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) Институте  
профессиональной переподготовки (наименование)

образовательного учреждения, подпадающего под действие федерального закона от 29.12.2006 № 273-ФЗ «Об образовании в Российской Федерации»  
по программе "Взрослая  
специальности "предприниматель  
(бухгалтер) (наименование программы)

Государственная аттестационная комиссия решением от 19 февраля 2003 г.  
удостоверяет право (соответствие квалификации) Ренисюк  
Евгину Свечковну (фамилия, имя, отчество)

на ведение профессиональной деятельности в сфере бизнеса  
специальности "предприниматель  
(бухгалтер) (наименование)

Председатель государственной  
аттестационной комиссии  
М. П. В. В. Вдовин  
Ректор (директор) В. В. Вдовин  
Город Москва 100 000





Свидетельство является документом  
о повышении квалификации

Регистрационный номер *0036/2013*



ИНСТИТУТ ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ  
**СВИДЕТЕЛЬСТВО**  
О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

Настоящее свидетельство выдано Даворук

Сегме Евгеньевиче (фамилия, имя, отчество)

в том, что он(а) с „11“ апреля 2013 г. по „26“ сентября 2013 г.

повысил(а) свою квалификацию в (на) УЧУ ВПР ЧПД (наименование)

по Инициативе (наименование)

образовательного учреждения (подразделения) дополнительного профессионального образования

по Учебной программе дополнительного профессионального образования

в объеме 46 часов (количество часов)

За время обучения сдад(а) зачеты и экзамены по основным дисциплинам программ:

Наименование	Количество часов	Оценка
<i>Учебная программа</i>	<i>46</i>	<i>Удовлетворительно</i>
<i>Курсовый проект</i>		

Прошел(а) стажировку в (на) \_\_\_\_\_ (наименование предприятия)

выполнил(а) итоговую работу на тему МТО (наименование темы)



Город Минск год 2013  
 Секретарь \_\_\_\_\_  
 Директор (директор) \_\_\_\_\_





ДЕЛОВОЙ СОЮЗ  
ОЦЕНЩИКОВ ▲

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

**Денисюк  
Елена Евгеньевна**

Паспорт выдан: ОВД "Академический гор. Москва, к/п 772-091

Зарегистрирован: г. Москва, Кочновский проезд, д. 4, корп. 1, кв. 296

Председатель Президиума  
Некоммерческого партнерства  
Саморегулируемой организации  
«Деловой Союз Оценщиков»  
**Ворончихин Д.В.**

Является членом  
Некоммерческого партнерства  
СПО «Деловой Союз Оценщиков»  
Свидетельство № 1058  
Дата выдачи: 06 апреля 2018 г.



«ДЕЛОВОЙ СОЮЗ ОЦЕНЩИКОВ» • НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ «ДЕЛОВОЙ СОЮЗ ОЦЕНЩИКОВ» • НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ «ДЕЛОВОЙ СОЮЗ ОЦЕНЩИКОВ» • НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ «ДЕЛОВОЙ СОЮЗ ОЦЕНЩИКОВ»

ДЕЛОВОЙ СОЮЗ  
ОЦЕНЩИКОВ ▲

119180, г. Москва,  
ул. Большая Якиманка,  
д. 31, оф. 322

тел.: +7 499 230-04-50  
факс: +7 499 230-04-50

e-mail: org@srodso.ru  
web: www.srodso.ru

**Выписка № 13502**  
**из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков**

Настоящая выписка из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Денисюк Елены Евгеньевны

(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что

Денисюк Елена Евгеньевна

(Ф.И.О. оценщика)

является членом Некоммерческого партнерства СРО «Деловой Союз Оценщиков»,

включен(а) в реестр оценщиков 06.04.2018 г. за регистрационным № 1058  
(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

право осуществления оценочной деятельности не приостановлено  
(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

(иные запрошенные заинтересованным лицом сведения, содержащиеся в реестре членов саморегулируемой организации оценщиков)

Данные сведения предоставлены по состоянию на 09.04.2018 г.

Дата составления выписки 09.04.2018 г.

Генеральный директор  
НП СРО «Деловой Союз Оценщиков»



Шевцова И.А.



## КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 001467-1

« 20 » декабря 2017 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка недвижимости»**

выдан

Денисюк Елене Евгеньевне

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

от « 20 » декабря 2017 г. № 35

Директор

А.С. Бункин

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







ООО СК «ВТБ Страхование» Лицензий на осуществление страхования СИ № 3398



**ДОГОВОР  
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА  
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ  
№ V51277-0000248**

Настоящий Договор обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности (далее - Договор) заключен на основании письменного заявления Страхователя от «27» марта 2018г. (Приложение №1 к настоящему Договору) в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков» Страховщика от 19.07.2016 (далее - Правила страхования - Приложение №2 к настоящему Договору).

<b>СТРАХОВЩИК</b>	ООО СК «ВТБ Страхование» Чистопрудный бульвар, д. 8, стр. 1, Москва, 101000 <small>Наименование филиала, адрес местонахождения филиала, телефон</small>		
<b>СТРАХОВАТЕЛЬ</b>	Денисюк Елена Евгеньевна <small>Полное наименование юридического лица / ФИО физического</small>		
<b>ОЦЕНЩИК, ОТВЕТСТВЕННОСТЬ КОТОРОГО ЗАСТРАХОВАНА</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Страхователь Денисюк Елена Евгеньевна <small>ФИО</small> Далее по тексту настоящего Договора под Страхователем также понимается Оценщик, ответственность которого застрахована, если прямо не оговорено иное.		
<b>ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ</b>	Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя (Оценщика), связанные с риском наступления ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба (имущественного вреда) заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам, при определении: <input checked="" type="checkbox"/> рыночной стоимости объекта оценки; <input checked="" type="checkbox"/> ликвидационной / инвестиционной стоимости объекта оценки; <input checked="" type="checkbox"/> кадастровой стоимости объекта оценки; <input checked="" type="checkbox"/> иной предусмотренной федеральными стандартами оценки стоимости.		
<b>СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ</b>	Установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействиями) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба. <small>Условия признания факта наступления страхового случая: в соответствии с п.4.4. Правил страхования. Исключения: в соответствии с п.п. 4.7.- 4.9. Правил страхования.</small>		
<b>ВЫГОДОПРИБРЕТАТЕЛИ</b>	Заказчик, заключивший договор на проведение оценки с оценщиком, и (или) третье лицо, которому может быть причинен ущерб (имущественный вред) при наступлении страхового случая. В части расходов, указанных в пп. 11.4.3., 11.4.4. Правил страхования, заказчик / третье лицо выгодоприобретателем не является.		
<b>СТРАХОВАЯ СУММА</b>	30 000 000,00 (Тридцать миллионов) рублей 00 копеек. <small>Цифрами и прописью</small>		
<b>ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПО ОДНОМУ СТРАХОВОМУ СЛУЧАЮ</b>	30 000 000,00 (Тридцать миллионов) рублей 00 копеек. <small>Цифрами и прописью</small>		
<b>ФРАНШИЗА</b>	Не установлена. <small>Цифрами и прописью</small>		
<b>СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ</b>	12 000,00 (Двадцать тысяч) рублей 00 копеек. <small>Цифрами и прописью</small> Страховая премия уплачивается единовременным платежом в срок до «20» апреля 2018г.		
<b>СРОК СТРАХОВАНИЯ</b>	с «25» апреля 2018г. по «24» апреля 2019г. Страхование, обусловленное настоящим Договором, распространяется на случаи причинения вреда, произошедшие не ранее 00 часов 00 минут дня, следующей за днем уплаты страховой премии.		
<b>ПРИЛОЖЕНИЯ К ДОГОВОРУ</b>	Приложение №1 Заявление на страхование. Приложение №2 Правила страхования.		
<b>ДАТА И МЕСТО ВЫДАЧИ</b>	«27» марта 2018г. город Москва		
<b>Страховщик</b>	ООО СК «ВТБ Страхование»	<b>Страхователь</b>	Денисюк Елена Евгеньевна
<b>Адрес местонахождения</b>	101000, г. Москва, Чистопрудный бульвар, д. 8, стр. 1	<b>Адрес местонахождения</b>	г. Москва, Кочновский пр-зд, д. 4, корп. 1, кв 296
<b>Почтовый адрес:</b>	101000, г. Москва, Чистопрудный бульвар, д. 8, стр. 1	<b>Почтовый адрес:</b>	г. Москва, Кочновский пр-зд, д. 4, корп. 1, кв 296
<b>ИНН</b>	7702263726	<b>КПП</b>	997950001
<b>БИК</b>	044525187	<b>Паспорт серия</b>	4502
<b>Расчетный счет</b>	40701810400060000009	<b>номер</b>	899879
<b>Банк</b>	ПАО Банк ВТБ г. Москва	<b>Выдан</b>	ОВД «Академический» г. Москвы
<b>Кор. счет</b>	30101810700000000187	<b>Дата выдачи</b>	27.04.2002г.
<b>Представитель Страховщика</b>		<b>Представитель Страхователя</b>	
<b>Морозов А. А.</b>	<small>Должность</small>	<b>Денисюк Е. Е.</b>	<small>Должность</small>
<b>На основании</b>	доверенности № 842/17 от 01.12.2017г.		

Один экземпляр настоящего Договора и Правила страхования получил. Условия страхования, изложенные в Договоре и Правилах страхования, разъяснены и понятны.



