

Отчет об оценке №210/30-11-2016

Объект оценки:

Земельный участок, общая площадь 160 000 кв. м, кадастровый номер: 71:09:020401:0224, расположенный по адресу: Тульская область, Заокский район, 450 метров западнее д. Кинеево;
Земельный участок, общая площадь 55 000 кв. м, кадастровый номер: 71:09:020401:0225, расположенный по адресу: Тульская область, Заокский район, 650 метров юго-западнее д. Кинеево;
Земельный участок, общая площадь 1 775 500 кв. м, кадастровый номер: 71:09:020301:0079, расположенный по адресу: Тульская область, Заокский район, 50 метров восточнее д. ЩеблOVO;
Земельный участок, общая площадь 168 000 кв. м, кадастровый номер 71:09:020201:0277, расположенный по адресу: Тульская область, Заокский р-н, 400 м севернее от д. Болотово.

Заказчик:

ООО «ФКПФТ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Альтаир Инвест»

Исполнитель:

ООО «Консалтбюро Финанс»

Дата оценки:

08.12.2016

Дата составления отчета:

08.12.2016

Москва, 2016

ИСПОЛНИТЕЛЬНОЕ РЕЗЮМЕ

В соответствии с Дополнительным соглашением № 23 к Договору № 2 об оказании консультационных услуг по оценке рыночной стоимости имущества, составляющего Замкнутый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Альтаир Инвест», под управлением Общества с ограниченной ответственностью Финансовая компания «Передовые финансовые технологии «ПФТ» от 30 ноября 2016 г. оценщики ООО «Консалтбюро Финанс» произвели оценку недвижимого имущества в составе:

- Земельный участок, общая площадь 160 000 кв. м, кадастровый номер: 71:09:020401:0224, расположенный по адресу: Тульская область, Заокский район, 450 метров западнее д. Кинеево;
- Земельный участок, общая площадь 55 000 кв. м, кадастровый номер: 71:09:020401:0225, расположенный по адресу: Тульская область, Заокский район, 650 метров юго-западнее д. Кинеево;
- Земельный участок, общая площадь 1 775 500 кв. м, кадастровый номер: 71:09:020301:0079, расположенный по адресу: Тульская область, Заокский район, 50 метров восточнее д. ЩеблOVO;
- Земельный участок, общая площадь 168 000 кв. м, кадастровый номер 71:09:020201:0277, расположенный по адресу: Тульская область, Заокский р-н, 400 м севернее от д. Болотово.

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

Оценка проведена по состоянию на 08.12.2016.

На основании информации, представленной и проанализированной в Отчете об оценке № 210/30-11-2016 от 08.12.2016 с учетом ограничивающих условий и сделанных допущений, Оценщиками ООО «Консалтбюро Финанс» были сделаны следующие выводы о стоимости:

Таблица 1. Результаты оценки

Объект оценки	Рыночная стоимость (НДС не облагается) ¹ , руб.
Земельный участок, общая площадь 160 000 кв. м, кадастровый номер: 71:09:020401:0224, расположенный по адресу: Тульская область, Заокский район, 450 метров западнее д. Кинеево;	18 940 800,00
Земельный участок, общая площадь 55 000 кв. м, кадастровый номер: 71:09:020401:0225, расположенный по адресу: Тульская область, Заокский район, 650 метров юго-западнее д. Кинеево;	6 510 900,00
Земельный участок, общая площадь 1775500 кв. м, кадастровый номер: 71:09:020301:0079, расположенный по адресу: Тульская область, Заокский район, 50 метров восточнее д. ЩеблOVO;	210 183 690,00
Земельный участок, общая площадь 168 000 кв. м, кадастровый номер 71:09:020201:0277, расположенный по адресу: Тульская область, Заокский р-н, 400 м севернее от д. Болотово.	19 887 840,00
ИТОГО	255 523 230,00

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

С уважением,

Генеральный директор

ООО «Консалтбюро Финанс»

_____ **А.Н. Звягин**

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

СОДЕРЖАНИЕ

ИСПОЛНИТЕЛЬНОЕ РЕЗЮМЕ	2
СОДЕРЖАНИЕ	4
1 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	6
1.1 ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ.....	7
1.2 ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ	8
1.3 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	11
1.4 ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ С УКАЗАНИЕМ ИХ КВАЛИФИКАЦИИ И СТЕПЕНИ ИХ УЧАСТИЯ В ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	12
2 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	12
2.1 ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	12
2.2 РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	14
2.3 ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	15
2.4 ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ.....	16
3 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	17
3.1 Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов оценки.....	17
3.2 Количественные и качественные характеристики объекта оценки	17
3.2.1 Сведения об имущественных правах и обременениях, связанных с объектами оценки	17
3.2.2 Описание количественных и качественных характеристик объекта оценки	19
3.2.2.1 фотографии объекта оценки	20
3.2.2.2 Сведения об износе и устаревании объектов оценки	21
3.3 Анализ местоположения объекта оценки	23
3.4 Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки	27
4 АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	29
4.1 Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе	29
4.2 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ.	35
4.3 АНАЛИЗ РЫНКА ЗЕМЕЛЬ ТУЛЬСКОЙ ОБЛАСТИ	35
4.4 АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ	37
4.5 Основные выводы.....	43
5 ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ	44
5.1 Этапы проведения оценки.....	44
5.2 Методология оценки.....	45
5.3 РАСЧЁТ СТОИМОСТИ ИМУЩЕСТВЕННОГО ПРАВА НА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА МЕТОДОМ СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ.....	57
5.3.1 Выбор основных ценообразующих параметров	58
5.3.2 Выбор аналогов.....	59
5.3.3 Выбор единицы сравнения	61
5.3.4 Определение рыночной стоимости	61
5.3.5 Определение поправок.....	66
5.3.6 Заключение о рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода.....	70
6 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	71
6.1 Задача согласования результатов оценки.....	71
6.2 Суждение о возможных границах диапазона стоимости.....	71
6.3 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	74
6.4 Итоговое значение рыночной стоимости.....	79
ЗАЯВЛЕНИЕ О КАЧЕСТВЕ ОЦЕНКИ	80
ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ.....	81
СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ	84
Нормативные документы	84
Справочная литература	85
Методическая литература.....	85
ПРИЛОЖЕНИЯ	86

Приложение А.....	86
Копии документов, подтверждающих правомочность проведения оценки	86
ПРИЛОЖЕНИЕ В	91
Копии документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта	91
ПРИЛОЖЕНИЕ С	99
Копии материалов, использованных Оценщиком	99

1 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки	Земельный участок, общая площадь 160 000 кв. м, кадастровый номер: 71:09:020401:0224, расположенный по адресу: Тульская область, Заокский район, 450 метров западнее д. Кинеево; Земельный участок, общая площадь 55 000 кв. м, кадастровый номер: 71:09:020401:0225, расположенный по адресу: Тульская область, Заокский район, 650 метров юго-западнее д. Кинеево; Земельный участок, общая площадь 1775500 кв. м, кадастровый номер: 71:09:020301:0079, расположенный по адресу: Тульская область, Заокский район, 50 метров восточнее д. Щеблово; Земельный участок, общая площадь 168 000 кв. м, кадастровый номер 71:09:020201:0277, расположенный по адресу: Тульская область, Заокский р-н, 400 м севернее от д. Болотово.
права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	Общая долевая собственность
Цель оценки	Определение справедливой (рыночной) стоимости объектов недвижимости
Предполагаемое использование результатов оценки	Определение стоимости чистых активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Альтаир Инвест» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Финансовая компания «Передовые финансовые технологии «ПФТ».
Вид стоимости	Справедливая (рыночная) стоимость
Дата оценки	08.12.2016 г.
особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют	Отсутствуют
порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации	5 дней с момента подписания Договора на оценку
необходимость привлечения отраслевых экспертов (специалистов, обладающих необходимыми профессиональными компетенциями в вопросах, требующих анализа при проведении оценки).	отсутствует
Допущения и ограничения, на которых основывается оценка	Отчёт достоверен лишь в полном объеме и только в указанных в нем целях и задачах; Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений; более подробные допущения и ограничивающие условия указаны в главе 4 настоящего Отчета об оценке Оценщик исходил из допущения, что реализация имущества, являющегося частью комплекса имущества, будет проводиться в составе комплекса имущества, стоимость объекта оценки определяется как часть в стоимости комплекса имущества, приходящаяся на оцениваемое имущество при реализации всего комплекса имущества.

1.1 ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

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

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

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

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

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

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

Оценка выполнялась с частичным применением и других действующих нормативных документов.

1.2 ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1.3 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Сведения о заказчике оценки	
Организационно-правовая форма	Закрытый паевой инвестиционный фонд
Полное наименование	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Альтаир Инвест» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Финансовая компания «Передовые финансовые технологии «ПФТ»
Сокращенное наименование	ООО «ФКПФТ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Альтаир Инвест»
Основной государственный регистрационный номер (далее — ОГРН)	1316-94147710
Дата присвоения ОГРН	27.11.2008
Местонахождение	г. Москва, Гиляровского ул, д. 39, стр. 1, эт. 2, пом. I, комн. 3, комн. 8
Оценщик, работающий на основании трудового договора	
Фамилия, имя, отчество Оценщика	Звягин Александр Николаевич
Информация о членстве Оценщика в саморегулируемой организации оценщиков	Член Некоммерческого партнерства Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков, адрес расположения 123007, Москва, Хорошевское шоссе, д. 32А, 3-й подъезд, 2-й этаж, г., реестровый номер 3660, дата регистрации в реестре 02.10.2013 (http://lko.smao.ru/registry?id=3660#index)
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о высшем образовании: Финансовый университет при Правительстве РФ, 04.08/357-с от 27 июня 2011 г.
Сведения о страховании гражданской ответственности Оценщика	Страховая компания АО «СКО», Договор страхования ответственности оценщиков №60001005006729 от 16.11.2016 г., страховая сумма 3 000 000 (Три миллиона) рублей, срок действия полиса с 01.12.2016 по 30.11.2017 г.
Место нахождения Оценщика:	121110, г. Москва, ул. Гиляровского, д.40
Почтовый адрес Оценщика	121110, г. Москва, ул. Гиляровского, д.40
Номер контактного телефона	8(495) 626-26-89
Адрес электронной почты	zvyagin@cbfin.ru
Стаж работы в оценочной деятельности	С 09.01.2013
Степень участия в проведении оценки	Проведение расчетов, составление отчета об оценке, проверка
Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор	
Организационно-правовая форма юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	общество с ограниченной ответственностью «Консалтбюро Финанс»
Основной государственный регистрационный номер (далее — ОГРН)	1047796173193
Дата присвоение ОГРН	18.03.2004
Местонахождение юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	121110, г. Москва, ул. Гиляровского, д.40
Почтовый адрес	121110, г. Москва, ул. Гиляровского, д.40

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

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

2 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

2.1 ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Дополнительное соглашение № 23 к Договору № 2 об оказании консультационных услуг по оценке рыночной стоимости имущества, составляющего Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Альтаир Инвест», под управлением Общества с ограниченной ответственностью Финансовая компания «Передовые финансовые технологии «ПФТ» от 30 ноября 2016 г.

Объект оценки:

- Земельный участок, общая площадь 160 000 кв. м, кадастровый номер: 71:09:020401:0224, расположенный по адресу: Тульская область, Заокский район, 450 метров западнее д. Кинеево;
- Земельный участок, общая площадь 55 000 кв. м, кадастровый номер: 71:09:020401:0225, расположенный по адресу: Тульская область, Заокский район, 650 метров юго-западнее д. Кинеево;
- Земельный участок, общая площадь 1775500 кв. м, кадастровый номер: 71:09:020301:0079, расположенный по адресу: Тульская область, Заокский район, 50 метров восточнее д. Щеблово;
- Земельный участок, общая площадь 168 000 кв. м, кадастровый номер 71:09:020201:0277, расположенный по адресу: Тульская область, Заокский р-н, 400 м севернее от д. Болотово.

Сведения о собственнике объекта оценки:

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

Сведения об имущественных правах

Таблица 2.1 – Имущественные права

Объект	Имущественные права
Земельный участок, общая площадь 160 000 кв. м, кадастровый номер: 71:09:020401:0224, расположенный по адресу: Тульская область, Заокский район, 450 метров западнее д. Кинеево;	№ 71-71-09/001/2009-651 от 18.03.2009 (Общая долевая собственность)
Земельный участок, общая площадь 55 000 кв. м, кадастровый номер: 71:09:020401:0225, расположенный по адресу: Тульская область, Заокский район, 650 метров юго-западнее д. Кинеево;	№ 71-71-09/001/2009-635 от 18.03.2009 (Общая долевая собственность)
Земельный участок, общая площадь 1775500 кв. м, кадастровый номер: 71:09:020301:0079, расположенный по адресу: Тульская область, Заокский район, 50 метров восточнее д. ЩеблOVO;	№ 71-71-09/001/2009-631 от 18.03.2009 (Общая долевая собственность)
Земельный участок, общая площадь 168 000 кв. м, кадастровый номер 71:09:020201:0277, расположенный по адресу: Тульская область, Заокский р-н, 400 м севернее от д. Болотово.	№ 71-71-09/002/2010-089 от 19.02.2010 (Общая долевая собственность)

Источник: правоустанавливающие документы

Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки:

Таблица 2.2 – Ограничения (обременения)

Объект	Ограничения
Земельный участок, общая площадь 160 000 кв. м, кадастровый номер: 71:09:020401:0224, расположенный по адресу: Тульская область, Заокский район, 450 метров западнее д. Кинеево;	№ 71-71-09/001/2009-652 от 18.03.2009 (Доверительное управление)
Земельный участок, общая площадь 55 000 кв. м, кадастровый номер: 71:09:020401:0225, расположенный по адресу: Тульская область, Заокский район, 650 метров юго-западнее д. Кинеево;	№ 71-71-09/001/2009-636 от 18.03.2009 (Доверительное управление)
Земельный участок, общая площадь 1775500 кв. м, кадастровый номер: 71:09:020301:0079, расположенный по адресу: Тульская область, Заокский район, 50 метров восточнее д. ЩеблOVO;	№ 71-71-09/001/2009-632 от 18.03.2009 (Доверительное управление)
Земельный участок, общая площадь 168 000 кв. м, кадастровый номер 71:09:020201:0277, расположенный по адресу: Тульская область, Заокский р-н, 400 м севернее от д. Болотово.	№ 71-71-09/002/2010-090 от 19.02.2010 (Доверительное управление)

Источник: правоустанавливающие документы

Текущее использование объекта оценки:

Таблица 2.3 – Текущее использование

Объект	Текущее использование
Земельный участок, общая площадь 160 000 кв. м, кадастровый номер: 71:09:020401:0224, расположенный по адресу: Тульская область, Заокский район, 450 метров западнее д. Кинеево;	Незастроенный земельный участок
Земельный участок, общая площадь 55 000 кв. м, кадастровый номер: 71:09:020401:0225, расположенный по адресу: Тульская область, Заокский район, 650 метров юго-западнее д. Кинеево;	Незастроенный земельный участок
Земельный участок, общая площадь 1775500 кв. м, кадастровый номер: 71:09:020301:0079, расположенный по адресу: Тульская область, Заокский район, 50 метров восточнее д. Щеблово;	Незастроенный земельный участок
Земельный участок, общая площадь 168 000 кв. м, кадастровый номер 71:09:020201:0277, расположенный по адресу: Тульская область, Заокский р-н, 400 м севернее от д. Болотово.	Незастроенный земельный участок

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

2.2 РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

Таблица 2.4 – Результаты оценки

№ п/п	Наименование объекта оценки	Подходы к оценке					
		Доходный		Затратный		Сравнительный	
		Стоимость на основе подхода, руб.	Коэффициент весомости	Стоимость на основе подхода, руб.	Коэффициент весомости	Стоимость на основе подхода, руб.	Коэффициент весомости
1	Земельный участок, общая площадь 160 000 кв. м, кадастровый номер: 71:09:020401:0224, расположенный по адресу: Тульская область, Заокский район, 450 метров западнее д. Кинеево;	Не применялся	0	Не применялся	0	18 940 800,00	1
2	Земельный участок, общая площадь 55 000 кв. м, кадастровый номер: 71:09:020401:0225, расположенный по адресу: Тульская область, Заокский район, 650 метров юго-западнее д. Кинеево;	Не применялся	0	Не применялся	0	6 510 900,00	1
3	Земельный участок, общая площадь 1775500 кв. м, кадастровый номер: 71:09:020301:0079, расположенный по адресу: Тульская область, Заокский район, 50 метров восточнее д. Щеблово;	Не применялся	0	Не применялся	0	210 183 690,00	1
4	Земельный участок, общая площадь 168 000 кв. м, кадастровый номер 71:09:020201:0277, расположенный по адресу: Тульская область, Заокский р-н, 400 м севернее от д. Болотово.	Не применялся	0	Не применялся	0	19 887 840,00	1
	ИТОГО, руб. (НДС не облагается)	Не применялся	0	Не применялся	0	255 523 230,00	1

Источник: расчёты Оценщика

2.3 ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Рыночная стоимость Объектов оценки по состоянию на 08.12.2016 г. составляет:

Таблица 2.5 – Итоговое значение

Объект оценки	Рыночная стоимость (НДС не облагается), руб.
Земельный участок, общая площадь 160 000 кв. м, кадастровый номер: 71:09:020401:0224, расположенный по адресу: Тульская область, Заокский район, 450 метров западнее д. Кинеево;	18 940 800,00
Земельный участок, общая площадь 55 000 кв. м, кадастровый номер: 71:09:020401:0225, расположенный по адресу: Тульская область, Заокский район, 650 метров юго-западнее д. Кинеево;	6 510 900,00
Земельный участок, общая площадь 1 775 500 кв. м, кадастровый номер: 71:09:020301:0079, расположенный по адресу: Тульская область, Заокский район, 50 метров восточнее д. ЩеблOVO;	210 183 690,00
Земельный участок, общая площадь 168 000 кв. м, кадастровый номер 71:09:020201:0277, расположенный по адресу: Тульская область, Заокский р-н, 400 м севернее от д. Болотово.	19 887 840,00
ИТОГО	255 523 230,00

Источник: расчёты Оценщика

2.4 ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ

- При проведении оценки Объекта предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, прямо или косвенно влияющих на итоговую величину стоимости Объекта. Оценщику не вменялся в обязанность поиск таких факторов.
- Итоговая величина стоимости Объекта является действительной исключительно на дату определения стоимости Объекта (дату проведения оценки), при этом итоговая величина стоимости Объекта может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с Объектом, если с даты составления настоящего отчета до даты совершения сделки с Объектом или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.
- Сведения, выводы и заключения, содержащиеся в настоящем отчете, касающиеся методов и способов проведения оценки, а также итоговой величины стоимости объекта оценки, относятся к профессиональному мнению Оценщика, основанному на его специальных знаниях в области оценочной деятельности и соответствующей подготовке.
- Расчеты в рамках проведения оценки Объекта осуществлялись Оценщиком с использованием программы Microsoft® Excel 2013. В расчетных таблицах и формулах, представленных в настоящем отчете, приведены округленные значения показателей. Итоговые значения получены также при использовании округленных показателей.

А. Н. Звягин
Генеральный директор
ООО «Консалтбюро Финанс»

А. Н. Звягин
Оценщик
ООО «Консалтбюро Финанс»

3 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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

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

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

№ п/п	Наименование документа
Юридическая документация	
1	Свидетельство о государственной регистрации права собственности 71-АВ №189724 от 18 марта 2009 года
2	Свидетельство о государственной регистрации права собственности 71-АВ №189725 от 18 марта 2009 года
3	Свидетельство о государственной регистрации права собственности 71-АВ №189726 от 18 марта 2009 года
4	Свидетельство о государственной регистрации права собственности 71-АГ №041379 от 19 февраля 2010 года
Техническая документация	
1	Нет данных

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

3.2 КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

Имущественные права на объекты оценки

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

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

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

Обременения оцениваемых прав

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

Таблица 3.1 – Сведения об имущественных правах

Наименование показателя	Земельный участок, общая площадь 160 000 кв. м	Земельный участок, общая площадь 55 000 кв. м	Земельный участок, общая площадь 1 775 500 кв. м	Земельный участок, общая площадь 168 000 кв. м
Адрес объекта оценки	Тульская область, Заокский район, 450 метров западнее д. Кинеево	Тульская область, Заокский район, 650 метров юго-западнее д. Кинеево	Тульская область, Заокский район, 50 метров восточнее д. ЩеблOVO	Тульская область, Заокский р-н, 400 м севернее от д. Болотово
Кадастровый номер	71:09:020401:0224	71:09:020401:0225	71:09:020301:0079	71:09:020201:0277
Форма собственности	Общая долевая собственность	Общая долевая собственность	Общая долевая собственность	Общая долевая собственность
Собственник	Владельцы инвестиционных паев – Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Альтаир Инвест» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Финансовая компания «Передовые финансовые технологии «ПФТ», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.			
Номер записи в ЕГРП	№ 71-71-09/001/2009-651 от 18.03.2009 (Общая долевая собственность)	№ 71-71-09/001/2009-635 от 18.03.2009 (Общая долевая собственность)	№ 71-71-09/001/2009-631 от 18.03.2009 (Общая долевая собственность)	№ 71-71-09/002/2010-089 от 19.02.2010 (Общая долевая собственность)
Правоустанавливающие документы	Свидетельство о государственной регистрации права собственности 71-АВ №189724 от 18 марта 2009 года	Свидетельство о государственной регистрации права собственности 71-АВ №189725 от 18 марта 2009 года	Свидетельство о государственной регистрации права собственности 71-АВ №189726 от 18 марта 2009 года	Свидетельство о государственной регистрации права собственности 71-АГ №041379 от 19 февраля 2010 года

Наименование показателя	Земельный участок, общая площадь 160 000 кв. м	Земельный участок, общая площадь 55 000 кв. м	Земельный участок, общая площадь 1 775 500 кв. м	Земельный участок, общая площадь 168 000 кв. м
Существующие ограничения	№ 71-71-09/001/2009-652 от 18.03.2009 (Доверительное управление)	№ 71-71-09/001/2009-636 от 18.03.2009 (Доверительное управление)	№ 71-71-09/001/2009-632 от 18.03.2009 (Доверительное управление)	№ 71-71-09/002/2010-090 от 19.02.2010 (Доверительное управление)

Источник: данные предоставленных документов, https://rosreestr.ru/wps/portal/online_request

3.2.2 ОПИСАНИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫХ И КАЧЕСТВЕННЫХ ХАРАКТЕРИСТИК ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Таблица 3.2. Описание земельного участка

Наименование показателя	Земельный участок, общая площадь 160 000 кв. м	Земельный участок, общая площадь 55 000 кв. м	Земельный участок, общая площадь 1 775 500 кв. м	Земельный участок, общая площадь 168 000 кв. м
Адрес объекта оценки	Тульская область, Заокский район, 450 метров западнее д. Кинеево	Тульская область, Заокский район, 650 метров юго-западнее д. Кинеево	Тульская область, Заокский район, 50 метров восточнее д. ЩеблOVO	Тульская область, Заокский р-н, 400 м севернее от д. Болотово
Кадастровый номер	71:09:020401:0224	71:09:020401:0225	71:09:020301:0079	71:09:020201:0277
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения
Вид разрешенного использования (по документу)	Для садоводства (выращивания плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля, а так же для отдыха (с правом возведения жилых без права регистрации проживания в них и хозяйственных строений и сооружений).			
Вид разрешенного использования (По классификатору)	Для сельскохозяйственного производства			
Площадь, кв. м.	160 000	55 000	1 775 500	168 000
Кадастровая стоимость, руб.	492 800	169 400	5 202 215	435 120
Дата внесения	19.01.2012	19.01.2012	19.01.2012	19.01.2012
Окружение	поле	поле	поле	поле
Рельеф местности	ровный	ровный	ровный	ровный
Наличие строений	нет	нет	нет	нет
Наличие коммуникаций	нет	нет	нет	нет

Источник: данные предоставленных документов, https://rosreestr.ru/wps/portal/online_request

3.2.2.1 ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Далее представлены фотографии объекта оценки.

Общий вид земельных участков



Общий вид земельных участков



Общий вид земельных участков



Общий вид земельных участков



Общий вид земельных участков



Общий вид земельных участков



3.2.2.2 СВЕДЕНИЯ ОБ ИЗНОСЕ И УСТАРЕВАНИИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Различают устранимый и неустранимый физический износ.

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

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

Наиболее распространенными методами оценки физического износа являются:

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

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

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

Физический износ и функциональное устаревание обычно свойственны улучшениям.

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

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

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

3.3 АНАЛИЗ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объекты оценки расположены в Заокском районе Тульской области.

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

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

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

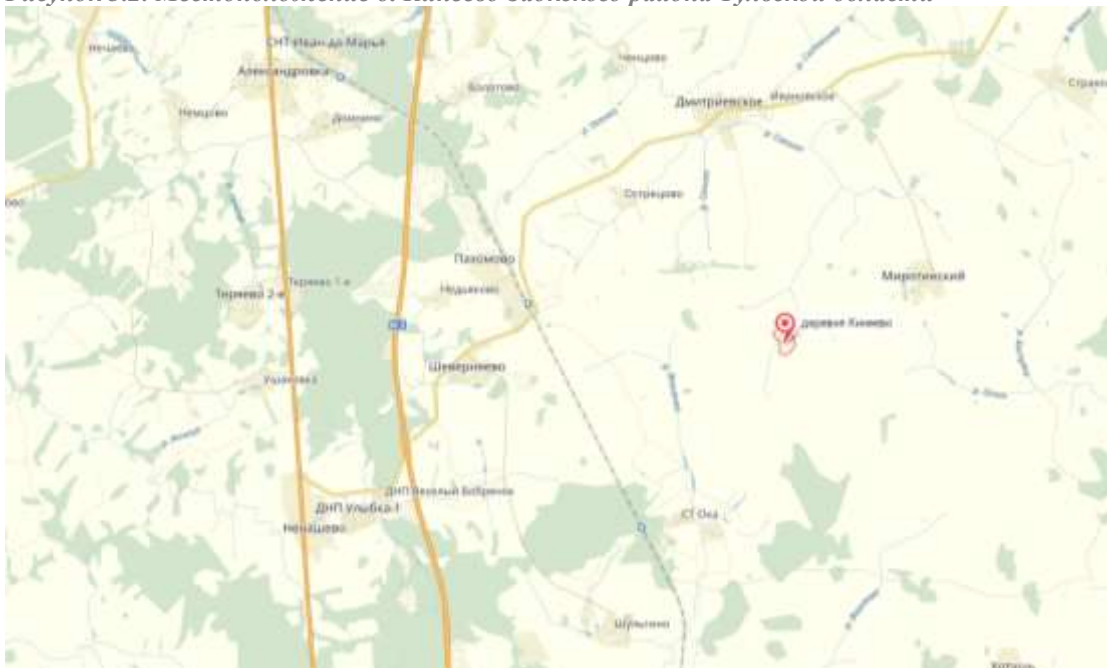
С 2013 года в Заокском районе 153 населённых пункта в составе одного городского и трёх сельских поселений.

Рисунок 3.1. Численность населения Заокского района Тульской области

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

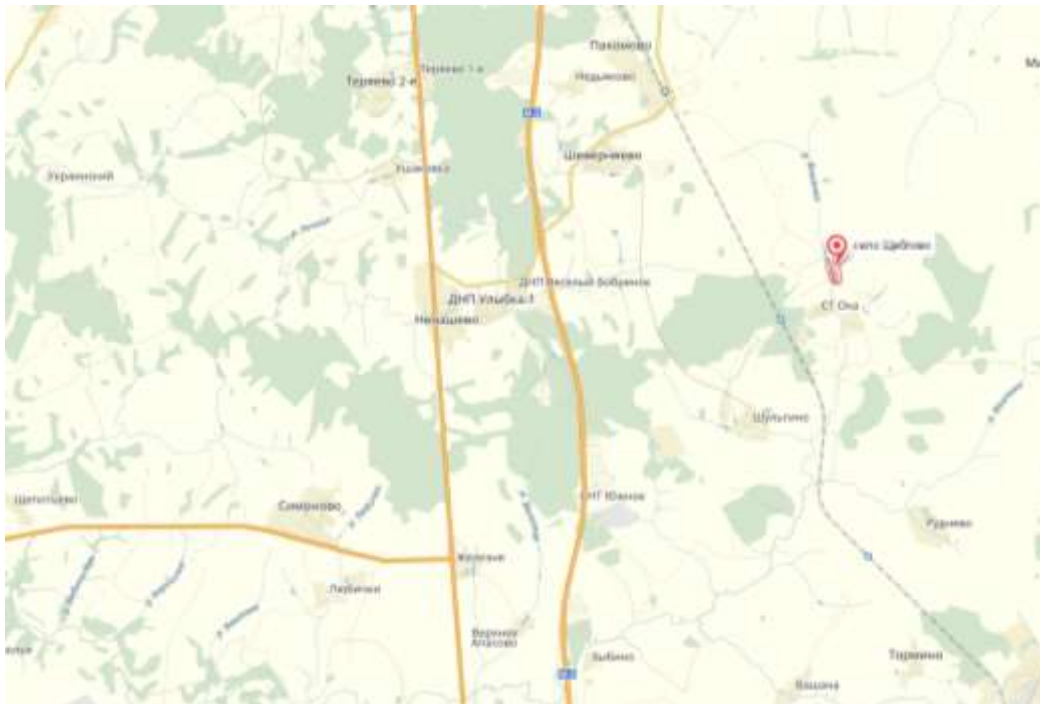
Источник: <http://ru.wikipedia.org/>

Рисунок 3.2. Местоположение д. Кинеево Заокского района Тульской области



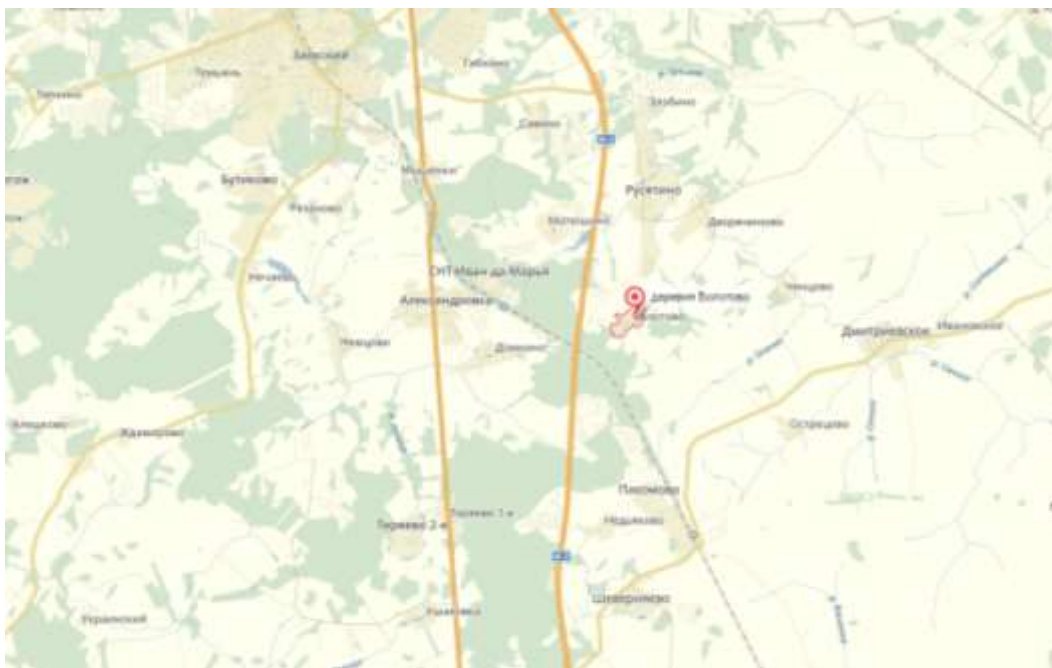
Источник: электронные карты Yandex (<http://maps.yandex.ru>)

Рисунок 3.3. Местоположение д. Щелово Заокского района Тульской области



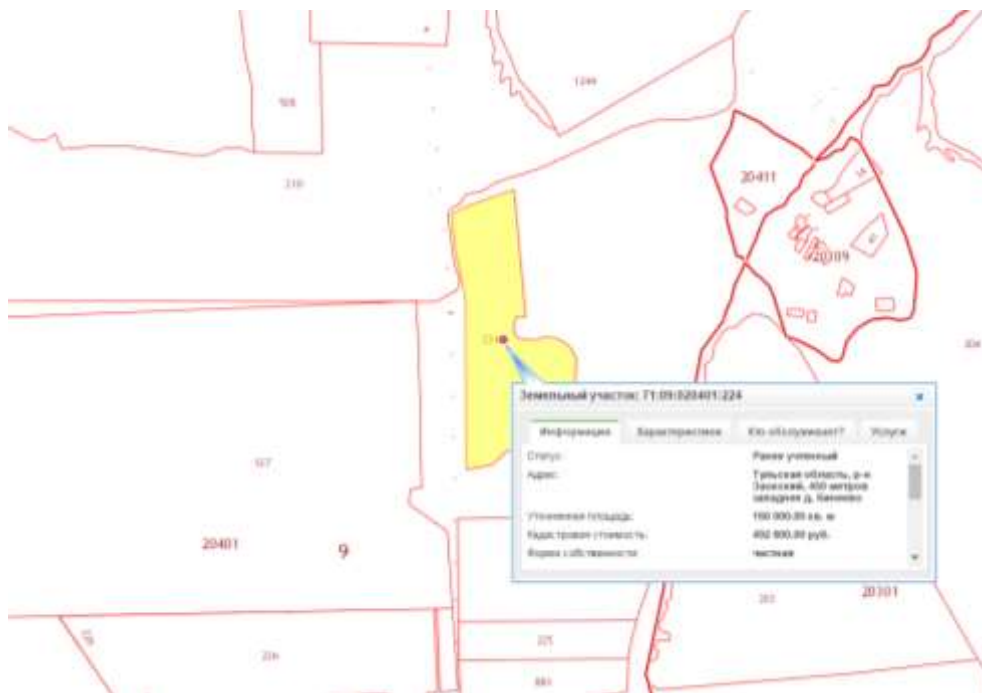
Источник: электронные карты Yandex (<http://maps.yandex.ru>)

Рисунок 3.4. Местоположение д. Болотово Заокского района Тульской области



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

Рисунок 3.5. Местоположение земельного участка площадью 160 000 кв. м



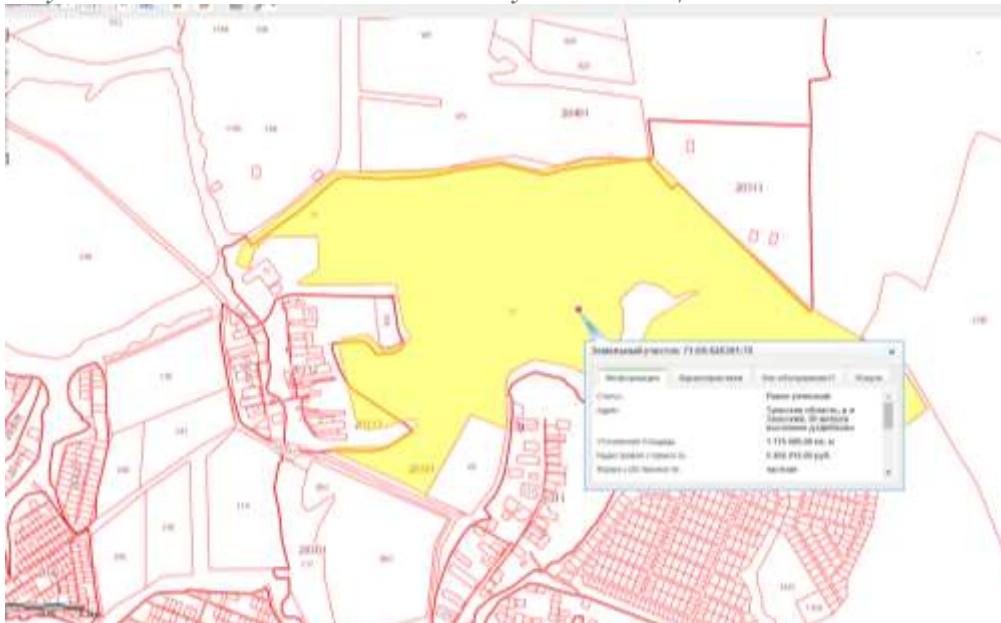
Источник: <http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/>

Рисунок 3.6. Местоположение земельного участка площадью 55 000 кв. м



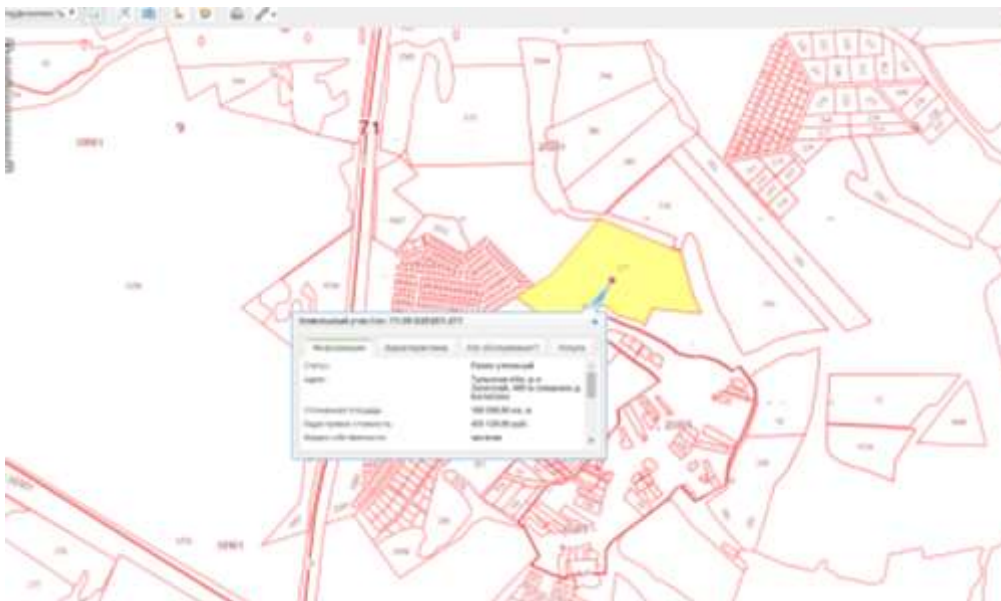
Источник: <http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/>

Рисунок 3.7. Местоположение земельного участка площадью 1 775 500 кв. м



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

Рисунок 3.8. Местоположение земельного участка площадью 168 000 кв. м



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

3.4 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4 АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

Основные тенденции социально-экономического развития Российской Федерации в октябре 2016 года.

Мировая конъюнктура

За месяц мировая конъюнктура немного улучшилась при том, что после выборов в США появились новые риски. Значительно улучшились опережающие индикаторы – PMI индексы, показавшие рост позитивных ожиданий как в секторе услуг, так и в секторе промышленности. Ожидаемое в декабре повышение базовой ставки ФРС США фактически уже учтено рынками, поэтому реакция на это решение ожидается ровной. Движение нефтяных котировок остается ключевым риском ввиду большой неопределенности достижения договоренностей ограничения добычи странами ОПЕК в конце ноября в Вене. Развивающиеся рынки испытывали давление из-за роста ожиданий фискальной рефляции в США.

В целом внешний фон остается умеренно благоприятным, несмотря на снижение цен на нефть.

Валовой внутренний продукт

Росстатом опубликована предварительная оценка динамики ВВП в III квартале 2016 года. Снижение ВВП замедлилось до 0,4 % г/г (третий квартал подряд, с начала 2016 г.) по сравнению с падением на 3,7 % г/г в III квартале годом ранее, благодаря позитивной динамике добывающих производств и сельского хозяйства, а также наметившемуся замедлению спада в строительстве.

В целом за девять месяцев 2016 г. валовой внутренний продукт (с учетом предварительной оценки III квартала) сократился на 0,7 % г/г, что совпадает с оценкой Минэкономразвития России.

В октябре сезонно сглаженный индекс ВВП, по оценке Минэкономразвития России, показал нулевую динамику. Позитивную динамику с сезонной корректировкой показали обрабатывающие производства и строительство. За десять месяцев 2016 г. снижение ВВП оценивается в 0,7 % г/г, в том числе за октябрь – на 0,5 % г/г.

Промышленное производство

Ситуация в промышленном производстве в целом в октябре несколько улучшилась относительно предыдущего месяца. Индекс промышленного производства снизился на 0,2 %

год к году против снижения на 0,8 % в сентябре, по итогам десяти месяцев 2016 г. – вырос на 0,3 % год к году. Добыча полезных ископаемых в октябре продолжает показывать положительные темпы (0,8 % год к году), за десять месяцев – рост на 2,2 % год к году. Обрабатывающие производства в октябре вдвое замедлили темпы снижения против сентября (-0,8 % год к году). Снижение за январь-сентябрь составило 0,9 % год к году. Производство и распределение электроэнергии, газа и воды выросло на 1,1 % в октябре и на 0,7 % в январе-октябре год к году.

Рассчитываемый Минэкономразвития России сезонно сглаженный индекс также показывает, что динамика промышленного производства в октябре положительна (0,3 % м/м). С исключением сезонных и календарных факторов добыча полезных ископаемых не изменилась в сравнении с предыдущим месяцем, производство и распределение электроэнергии, газа и воды также показало нулевую динамику, обрабатывающие производства выросли на 0,5 % м/м.

Сельское хозяйство

Объем производства продукции сельского хозяйства продолжает показывать положительную динамику – в октябре 2016 г., по предварительной оценке, он составил 781,1 млрд. рублей (+2,4 % г/г), в январе – октябре 2016 г. – 4675,5 млрд. рублей (+2,9 % г/г). Сезонно сглаженный индекс производства продукции сельского хозяйства в октябре вернулся в положительную область (0,1 % м/м).

Инвестиции и строительство

В III квартале динамика инвестиций в основной капитал перешла в положительную область (+0,3 % г/г) на фоне низкой базы прошлого года (-13,0 % г/г в III кв. 2015 г.), сезонно очищенный рост составил +0,6 % кв./кв.

По итогам девяти месяцев сокращение инвестиций замедлилось до -2,3 % г/г.

Пересмотрены данные за 2015-2016 гг. по объему работ по виду деятельности «Строительство» за счет уточнения итогов 2015 года. В результате падение в 2015 году сократилось до -4,8 % г/г (ранее -7,0 % г/г), а по итогам девяти месяцев 2016 г. усилилось до -5,8 % г/г (ранее -4,4 % г/г). В октябре наблюдается наименьший отрицательный темп прироста с декабря 2014 года. Сокращение составило -0,8% г/г (сезонно сглаженный индекс увеличился на 1,6 % м/м), по итогам десяти месяцев сокращение замедлилось до -5,0 % г/г.

Динамика вводов жилых домов остается в отрицательной области (-13,0% г/г в октябре, с устранением сезонности – -3,9 % м/м), введено 6,1 млн. кв. м общей площади. С начала года снижение составило 6,4 % г/г.

По оперативным данным, по итогам девяти месяцев сальдированный финансовый результат по основным видам экономической деятельности вырос на 20,6 % г/г. Наибольший положительный вклад в прирост финансовых результатов деятельности организаций внесли операции с недвижимым имуществом, аренда и предоставление услуг, транспорт и обрабатывающие производства.

Инфляция

В октябре, по данным Росстата, потребительская инфляция ускорилась до 0,4 % с 0,2 % в сентябре. При этом основной вклад в инфляцию октября внесло удорожание продовольственных товаров, в основном за счет сезонного возобновления роста цен на плодоовощную продукцию. Рост цен на непродовольственные товары замедлился, а на услуги цены снизились.

В годовом выражении инфляция продолжает снижаться – до 6,1 % с 6,4 % в сентябре, чему способствуют низкий рост потребительских цен в текущем году и высокая база предыдущего года.

С начала года по 14 ноября прирост потребительских цен сохранился на минимальном уровне – 4,8 %, что на 6,9 п. пункта ниже прироста потребительских цен за аналогичный период прошлого года.

Рынок труда

На рынке труда в октябре отмечено снижение численности рабочей силы, которое связано со снижением численности занятого населения, обусловленное окончанием цикла сельскохозяйственных работ и сокращением туристического потока.

Безработица продемонстрировала характерное для осенне-зимнего периода увеличение, и ее уровень составил в октябре 5,4 % от рабочей силы. С исключением сезонного фактора безработица осталась на уровне предыдущего месяца – 5,5 % от рабочей силы.

Доходы населения и потребительский рынок

В октябре 2016 г. получили продолжение положительные тенденции в динамике реальной заработной платы: третий месяц подряд отмечается рост показателя в годовом выражении. Однако с исключением сезонного фактора рост реальной заработной платы, по предварительным данным, в октябре составил всего 0,1 % м/м.

Реальные располагаемые доходы по-прежнему остаются волатильными: после существенного замедления сокращения в сентябре, данные за октябрь свидетельствуют об усугублении негативной динамики. Аналогичные тенденции демонстрирует и сезонно очищенная

динамика реальных располагаемых доходов: после роста, зафиксированного в сентябре 2016 г., снижение в октябре составило 0,7 % м/м.

Позитивные изменения в динамике потребительского спроса, наблюдаемые с июля текущего года, в октябре сменились ускорением сокращения оборота розничной торговли в годовом выражении. После околонулевой динамики в июле-августе 2016 г. и роста, зафиксированного в сентябре, динамика оборота розничной торговли с исключением сезонного фактора в октябре 2016 г. вновь вернулась в область отрицательных значений: снижение составило 0,5 % м/м. Платные услуги населению с исключением сезонного фактора в октябре текущего года сократились на 0,5 % м/м.

Внешняя торговля

В январе-сентябре 2016 г. наблюдалось сокращение экспорта товаров на 22,8 % г/г до 201,6 млрд. долл. США. Импорт товаров также сократился на 3,5% г/г до 129,6 млрд. долл. США, но начиная с III квартала 2016 г. отмечается восходящий тренд: динамика импорта товаров второй месяц подряд находится в положительной области. В результате внешнеторговый оборот составил 331,2 млрд. долл. США. Темпы снижения российской внешней торговли замедлились и составили -16,3 % к январю-сентябрю 2015 года.

Индекс физического объема экспорта товаров в январе-сентябре 2016 г. вырос на 2,7 % г/г, при этом отмечается рост поставок по всем товарным группам в структуре экспорта кроме машин, оборудования и транспортных средств. Сокращение индекса физического объема импорта товаров составило 0,2 % г/г. Закупки продовольственных товаров и с/х сырья, металлов и изделий из них сократились на 4,7 % г/г и 0,9 % г/г, по остальным товарным группам в структуре импорта наблюдается рост.

После стабилизации импорта инвестиционных товаров, в сентябре 2016 г. отмечается сокращение при сохранении негативной динамики потребительского импорта.

В январе-октябре 2016 г. внешнеторговый оборот, по оценке, (по методологии платежного баланса) составил 380,6 млрд. долл. США, снизившись на 14,7 % г/г. Экспорт товаров в январе-октябре 2016 г. снизился на 21,3 % до 226,0 млрд. долл. США, импорт – на 2,8 % до 154,6 млрд. долл. США.

Банковский сектор

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

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

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

Федеральный бюджет

За десять месяцев 2016 г. поступление доходов в федеральный бюджет сократилось, что было обусловлено падением нефтегазовых доходов из-за снижения цен на углеводородное сырье, прежде всего на нефть.

Указанные структурные изменения не были скомпенсированы достаточным ростом поступлений нефтегазовых доходов, что привело к росту дефицита федерального бюджета.

Кассовое исполнение расходов федерального бюджета за десять месяцев 2016 г. увеличилось в номинальном выражении к соответствующему периоду 2015 года, в основном по разделу социальная политика, а по разделам национальная оборона и национальная безопасность и правоохранительная деятельность, напротив, – сократилось.

Денежно-кредитная политика

Совет директоров Банка России 28 октября 2016 г. принял решение сохранить ключевую ставку на уровне 10,0% годовых, сохраняя, тем самым, умеренно жесткую денежно кредитную политику в качестве условия закрепления тенденции к снижению инфляции. Банк России подтвердил, что при соответствии динамики инфляции и экономической активности базовому прогнозу необходимо поддерживать данный уровень ключевой ставки до конца 2016 г. с возможностью ее снижения в I полугодии 2017 года.

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

Основные показатели развития экономики, % г/г						
	2015			2016		
	окт.	янв.-окт.	сент.	окт.	окт. м/м*	янв.-окт.
ВВП ¹⁾	-3,6	-3,7	-0,7	-0,5	0,0	-0,7
Потребительская инфляция, на конец периода ²⁾	0,7	11,2	0,2	0,4		4,5
Промышленное производство ³⁾	-3,6	-3,3	-0,8	-0,2	0,3	0,3
Обрабатывающие производства	-5,9	-5,3	-1,6	-0,8	0,5	-0,9
Производство продукции сельского хозяйства	7,0	2,7	1,7	2,4	0,1	2,9
Объёмы работ по виду деятельности «Строительство»	-4,9	-5,1	-6,8	-0,8	1,6	-5,0
Ввод в действие жилых домов	-12,3	5,0	-3,6	-13,0	-3,9	-6,4
Реальные располагаемые денежные доходы населения ⁴⁾	-6,8 ⁵⁾	-4,5 ⁵⁾	-1,5	-5,9	-0,7	-5,3
Реальная заработная плата работников организаций	-10,5	-9,2	1,9	2,0 ⁵⁾	0,1	0,5 ⁵⁾
Среднемесячная начисленная номинальная заработная плата работников организаций, руб.	33357	33107	35843	36200 ⁶⁾		35770 ⁶⁾
Уровень безработицы	5,5		5,2	5,4	5,5	
Оборот розничной торговли	-11,3	-9,2	-3,6	-4,4	-0,5	-5,3
Объём платных услуг населению	-2,4 ⁵⁾	-1,8 ⁵⁾	-0,6	-2,1	-0,5	-0,7
Экспорт товаров, млрд. долл. США	27,0	287,3	25,5	26,5 ⁵⁾		226,0 ⁵⁾
Импорт товаров, млрд. долл. США	16,9	159,0	18,2	18,1 ⁵⁾		154,5 ⁵⁾
Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель	46,8	53,6	44,2	47,7		40,5

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

* С устранением сезонности

1) Оценка Минэкономразвития России.

2) Сентябрь, октябрь - в % к предыдущему месяцу, январь-октябрь - в % к декабрю предыдущего года.

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

4) Предварительные данные.

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

6) Оценка.

 Источник: <http://economy.gov.ru/>

4.2 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ.

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

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

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

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

4.3 АНАЛИЗ РЫНКА ЗЕМЕЛЬ ТУЛЬСКОЙ ОБЛАСТИ

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

Оценщиком был проанализирован рынок земельных участков сельскохозяйственного назначения в Заокском районе Тульской области.

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

	д. Пахомово, Тульская ул. Участки, 12 сот	64 550 Р 5 379 Р / сот
Продается участок срочно. Продаётся участок 12 сотки в СНТ Незабудино. Уютное место рядом с лесом и собственным рыболовным водоемом В 20 км километров протекает река Ока, такое уютное место. Участок находится в 120 км от...		
	д. Горохово Участки, 13 сот	65 000 Р 5 000 Р / сот
СНТ «Незабудино» участок правильной формы находится недалеко от пруда. До Незабудино можно доехать как на своей машине, так и на общественном транспорте жд станция «Павлово». В центральной местности протекает река...		
	д. Горохово Участки, 13 сот	65 000 Р 5 000 Р / сот
Уютный участок с красивыми русскими лесами Продаётся участок площадью 13 сотки в новом дачном поселке Незабудино/Т. Электричество - 15 кВт Новая дорога, до участка обочина крупноподный вывоз. Красивое место, рядом с...		
	д. Горохово Участки, 13 сот	65 200 Р 5 015 Р / сот
Продается участок 13 сотки в СНТ Незабудино, уютное тихое место рядом с лесом в 20 км километров протекает река Ока (Я сам очень часто еду туда на рыбалку там водятся очень много разной рыбы, некоторые из которой бывают довольно...		
	д. Горохово Участки, 13 сот	65 700 Р 5 054 Р / сот
Участок 13 сотки СНТ Незабудино 120 м от МКАД Северо-рольское шоссе. К участку подведено электричество 15 кВт 3 фазы, газификация планируется к 2017 году. В перспективе строительство дачной территории, летней зоны.		
	д. Гибкино Участки, 20 сот	600 000 Р 30 000 Р / сот
Продается земельный участок площадью 20 сот в деревне Гибкино. Расположение - Тульская область, Заокский район, деревня Гибкино/Ильминский. электричество 15кВт, возможно проведение газа, дороги Категория земли - земли...		
	д. Прокшино Участки, 10 сот	600 000 Р 60 000 Р / сот
Продается земельный участок 10 соток, в деревне Прокшино. Граница Московской и Тульской области. Участок ровный, правильной формы, установлен электрический столб, газ проходит по границе участка. Соседние дома...		
	д. Никоновка, ул. Осенняя Участки, 17 сот	600 000 Р 35 294 Р / сот
Продается участок 17 сот, деревня Никоновка, Заокский район Тульской обл., земли населенных пунктов (УЗН, земли населенных пунктов), 120 км от МКАД по Северо-рольскому шоссе на дороге Тулы, 130 км от Калуги. Рядом с деревней лес, река...		
	д. Прокшино Участки, 25 сот	600 000 Р 24 000 Р / сот
Предлагаю купить два смежных участка 17 и 13 сотки (можно по отдельности 40 тыс руб за сотку), расположенных по границе д. Прокшино, в Тульской области, 20 км от города Серпухова. Участки правильной формы, ровные. Подъезд...		
	д. Темьянь, ул. Весенняя Участки, 10 сот	600 000 Р 60 000 Р / сот
Продается срочно земельный участок 10 сотки. Рядом автомобильный пруд. С возможностью подключения Света и Газ! Хорошая дорога и удобный выезд к участку. До ст. Тарусская, что в лес. Заокским лесом 30 минут. Подъезд...		

Источник: <http://dom.mirkvartir.ru>

Исходя из анализа рынка можно сделать вывод, что стоимость квадратного метра земли сельскохозяйственного назначения составляет от 50 до 600 руб. за кв. м.

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

Качество передаваемых прав

Цена сделки всегда зависит от передаваемых имущественных прав. Многие типы недвижимости, в частности коммерческие объекты, продают с учетом действующих договоров аренды, которые могут быть заключены по ставкам ниже рыночных. Корректировка может достигать 42,85%.

Рисунок 4.1 Корректировка на качество передаваемых прав

Таблица 42 (продолжение)

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки сельскохозяйственного назначения			
Отношение удельной цены земельных участков сельскохозяйственного назначения в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,87	0,81	0,93
Отношение удельной цены земельных участков сельскохозяйственного назначения в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,78	0,70	0,86

Источник: Справочник оценщика недвижимости, выпуск 2016 года, авторы Лейфер Л.А., Шегурова Д.А. Том 3, стр. 146.

Условия финансирования

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

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

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

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

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

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

Особые условия

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

Изменение цен во времени

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

Отличие цены предложения от цены сделки

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

Вид разрешенного использования земельных участков

Корректировка на различие вида разрешенного использования может составлять до 60,74%.

Рисунок 4.2. Корректировка на вид разрешенного использования

**Корректировка на вид разрешенного использования:
переход от цен ЗУ, предназначенных для
административных и офисных зданий — к ценам ЗУ,
предназначенных для сельскохозяйственного
использования (в процентах от цен)**

Информация о результатах опроса экспертов по периодам

Для отображения информации об опросах, проведенных уч. чл. в опросе, в формате экспертных оценок разового периода за определенный период времени по соответствующей ссылке в столбце «Период».

Период проведения опроса	Среднее значение (%)	Модальный интервал (%)	Количество экспертных оценок
Все периоды	-62,74	-100 — -87	83
4 квартал 2018 года	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
3 квартал 2018 года	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
2 квартал 2018 года	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
1 квартал 2018 года	-	-	0
4 квартал 2015 года	-	-	0
3 квартал 2015 года	-	-	0
2 квартал 2015 года	-68,34	-100 — -87	22
1 квартал 2015 года	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
4 квартал 2014 года	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
3 квартал 2014 года	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
2 квартал 2014 года	-64,42	-100 — -90 -78 — -68	25

Источник: <http://ocenschiki-i-eksperty.ru/indicators-2/100-korrektirovka-na-vid-razreshennogo-ispolzovaniya-perehod-ot-cen-zu-prednaznachennyh-dlya-administrativnyh-i-ofisnyh-zdaniy-k-cenam-zu-prednaznachennyh-dlya-selskohozyajstvennogo-ispolzovaniya-v-procen#s=1&f=1>

Поправка на место нахождения

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

Удобство подъезда

Удобный подъезд к объекту является немаловажным фактором при оценке недвижимости.

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

Рисунок 4.3. Корректировка на удобный подъезд

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

Информация о результатах опроса экспертов по периодам

Дополнительная информация об экспертах, применяемых участии в опросе, и проценте завершенных оценок расквотированной площади за определенный период приведены по соответствующим ссылкам в столбце «Примеч.»

Период проведения опроса	Среднее значение (%)	Максимальный интервал (%)	Количество экспертных оценок
Все периоды	13,16	9 — 12	62
2 квартал 2016 года	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
1 квартал 2016 года	-	-	0
4 квартал 2016 года	-	-	0
3 квартал 2016 года	-	-	0
2 квартал 2016 года	13,64	10 — 16	26
1 квартал 2016 года	13,95	10 — 16	10
4 квартал 2014 года	13,30	9 — 17	11
3 квартал 2014 года	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
2 квартал 2014 года	12,31	10 — 14	31

Источник: <http://ocenschiki-i-eksperty.ru/indicators-2/124-korrektirovka-na-nalichie-udobnyh-podezdnyh-putej-dlya-zemelnyh-uchastkov-perehod-ot-cen-zu-bez-udobnyh-podezdnyh-putej-k-cenam-zu-s-nalichiem-udobnyh-podezdnyh-putej-v-procentah-ot-cen#s=1&f=1>

Наличие свободного подъезда

Земельные участки со свободным подъездом стоят дороже земельных участков с затрудненным подъездом (через соседние участки или в объезд).

Площадь земельного участка

Размер земельного участка является существенным фактором, определяющим его рыночную стоимость. Корректировка по данному фактору может достигать 44,92%.

Рисунок 4.4. Корректировка на площадь земельного участка

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал
Земельный участок сельскохозяйственного назначения		
Отношение удельной цены земельных участков сельскохозяйственного назначения площадью 100 га к удельной цене такого же объекта площадью 10 га	0,78	0,69 — 0,87

Источник: *Справочник оценщика недвижимости, выпуск 2016 года, авторы Лейфер Л.А., Шегурова Д.А. Том 3, стр. 175.*

Наличие строений на земельном участке

Наличие строений на земельном участке влияет на стоимость оцениваемого участка.

Топография участка

Необходимость подготовки площадки под застройку снижает стоимость участка.

Обеспеченность и техническое состояние инженерных коммуникаций.

Согласно данным профессиональной сети «Оценщики и эксперты» (источник: <http://ocenschiki-i-eksperty.ru/>) величина поправки на наличие инженерных коммуникаций может составлять до 15,31% за каждую коммуникацию для земельных участков, находящихся в составе дачных, садоводческих и огороднических объединений.

Рисунок 4.5. Корректировка на наличие электроснабжения

Корректировка на наличие электроснабжения для земельных участков, находящихся в составе дачных, садоводческих и огороднических объединений (переход от цен ЗУ без — к ценам ЗУ с наличием электроснабжения) (в процентах от цен)

Информация о результатах опроса экспертов по периодам

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

Период проведения опроса	Среднее значение [%]	Модальный интервал [%]	Количество экспертных оценок
Все периоды	11.74	9 — 12	71
4 квартал 2016 года	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
3 квартал 2016 года	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
2 квартал 2016 года	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
1 квартал 2016 года	-	-	0
4 квартал 2015 года	-	-	0
3 квартал 2015 года	-	-	0
2 квартал 2015 года	10.65	5 — 10	23
1 квартал 2015 года	12.1	9 — 10	10
4 квартал 2014 года	12.17	10 — 15	12
3 квартал 2014 года	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
2 квартал 2014 года	12.35	5 — 11	24

Источник: <http://ocenschiki-i-eksperty.ru/indicators-2/115-korrektirovka-na-nalichie-elektrosnabzheniya-dlya-zemelnyh-uchastkov-nahodyashih-sya-v-sostave-dachnyh-sadovodcheskih-i-ogorodnicheskih-obedinenij-perehod-ot-cen-zu-bez-k-cenam-zu-s-nalichiem-elektrosn#s=1&f=1>

Рисунок 4.6. Корректировка на наличие водоснабжения

Корректировка на наличие водоснабжения для земельных участков, находящихся в составе дачных, садоводческих и огороднических объединений (переход от цен ЗУ без — к ценам ЗУ с наличием водоснабжения) (в процентах от цен)

Информация о результатах опроса экспертов по периодам

Для отображения информации об экспертах, применяем уровне в опросе, в процентном соотношении: одна расквотированная ячейка за определенный период переводит на ответ: нулевой статус в столбце «Период»

Период проведения опроса	Среднее значение (%)	Мидальный интервал (%)	Количество экспертных оценок
Все периоды	11,08	9 — 12	77
4 квартал 2016 года	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
3 квартал 2016 года	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
2 квартал 2016 года	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
1 квартал 2016 года	-	-	9
4 квартал 2015 года	-	-	9
3 квартал 2015 года	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
2 квартал 2015 года	12,24	7 — 14	23
1 квартал 2015 года	11,67	10 — 15	9
4 квартал 2014 года	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
3 квартал 2014 года	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
2 квартал 2014 года	10,34	5 — 9	25

Источник: <http://ocenschiki-i-eksperty.ru/indicators-2/103-korrektirovka-na-nalichie-vodosnabzheniya-dlya-zemelnyh-uchastkov-nahodyashihsva-v-sostave-dachnyh-sadovodcheskih-i-ogorodnicheskikh-obedinenij-perehod-ot-cen-zu-bez-k-cenam-zu-s-nalichiem-vodosnabzhen#s=1&f=1>

Рисунок 4.7. Корректировка на наличие газоснабжения

Корректировка на наличие газоснабжения для земельных участков, находящихся в составе дачных, садоводческих и огороднических объединений (переход от цен ЗУ без — к ценам ЗУ с наличием газоснабжения) (в процентах от цен)

Информация о результатах опроса экспертов по периодам

Для отображения информации об экспертах, применяем уровне в опросе, в процентном соотношении: одна расквотированная ячейка за определенный период переводит на ответ: нулевой статус в столбце «Период»

Период проведения опроса	Среднее значение (%)	Мидальный интервал (%)	Количество экспертных оценок
Все периоды	15,31	10 — 15	69
4 квартал 2016 года	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
3 квартал 2016 года	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
2 квартал 2016 года	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
1 квартал 2016 года	-	-	0
4 квартал 2015 года	-	-	0
3 квартал 2015 года	-	-	0
2 квартал 2015 года	14,31	12 — 15	24
1 квартал 2015 года	14,63	19 — 21	9
4 квартал 2014 года	13,62	15 — 17	11
3 квартал 2014 года	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
2 квартал 2014 года	17,67	15 — 23	24

Источник: <http://ocenschiki-i-eksperty.ru/indicators-2/109-korrektirovka-na-nalichie-gazosnabzheniya-dlya-zemelnyh-uchastkov-nahodyashihsva-v-sostave-dachnyh-sadovodcheskih-i-ogorodnicheskikh-obedinenij-perehod-ot-cen-zu-bez-k-cenam-zu-s-nalichiem-gazosnabzhen#s=1&f=1>

Соответствие объекта принципу НЭИ

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

Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью

Наличие движимого имущества влияет на стоимость объекта оценки.

4.5 ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

Диапазон стоимости квадратного метра земли сельскохозяйственного назначения в Заокском районе Тульской области составляет от 50 до 600 руб. за кв. м.

В октябре, по данным Росстата, потребительская инфляция ускорилась до 0,4 % с 0,2 % в сентябре.

В годовом выражении инфляция продолжает снижаться – до 6,1 % с 6,4 % в сентябре

Основные факторы, влияющие на спрос, предложение и цены:

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

Элементы сравнения
1. Качество прав
Качество прав на земельный участок
Обременение
2. Условия финансирования
3. Особые условия
4. Условия рынка
Изменение цен во времени
Отличие цены предложения от цены сделки
5. Вид использования и (или) зонирование
Вид разрешенного использования
6. Местоположение
Тип населенного пункта
Расположение относительно основных транспортных магистралей
Удобство подъезда
Наличие свободного подъезда
7. Физические характеристики
Площадь земельного участка
Наличие строений на земельном участке
Топография, форма участка
Наличие газоснабжения
Наличие электроснабжения
Наличие водоснабжения
8. Экономические характеристики
Соответствие объекта принципу НЭИ
9. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью

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

5 ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

5.1 ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

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

Проведение оценки включает следующие этапы:

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

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

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

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

5.2 МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ

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

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

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

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

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

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

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

Метод сравнения продаж

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

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

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

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

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

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

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

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

Метод выделения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

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

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

- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Метод распределения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

Метод капитализации земельной ренты

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

Основными способами определения коэффициента капитализации являются:

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

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

Метод остатка

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Метод предполагаемого использования

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

Таблица 5.1.- Описание подходов и методов к оценке

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

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

Источник информации: основных ценообразующих факторов

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

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

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

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

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

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

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

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

Сумма вкладов равна единице

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

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

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

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

5.3.1 ВЫБОР ОСНОВНЫХ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ПАРАМЕТРОВ

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

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

Таблица 5.1.- Элементы сравнения, учитываемые при корректировке цен

Элементы сравнения
1. Качество прав
Качество прав на земельный участок
Обременение
2. Условия финансирования
3. Особые условия
4. Условия рынка
Изменение цен во времени
Отличие цены предложения от цены сделки
5. Вид использования и (или) зонирование
Вид разрешенного использования
6. Местоположение
Тип населенного пункта
Расположение относительно основных транспортных магистралей
Удобство подъезда
Наличие свободного подъезда
7. Физические характеристики
Площадь земельного участка
Наличие строений на земельном участке
Топография, форма участка
Наличие газоснабжения

Элементы сравнения
Наличие электроснабжения
Наличие водоснабжения
8. Экономические характеристики
Соответствие объекта принципу НЭИ
9. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью

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

Последовательность внесения корректировок осуществляется следующим образом:

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

5.3.2 ВЫБОР АНАЛОГОВ

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

Таблица 5.2- Характеристики объектов-аналогов

Элементы сравнения	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4
источник информации	http://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-zaokskiy-173168269	http://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-zaokskiy-143318861	http://tula.cian.ru/sale/suburban/7721776/	http://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-zaokskiy-158963083
Адрес расположения объекта	Тульская область, Заокский, деревня Шевернево	Тульская область, Заокский р-н, д. Лаптево	Тульская область, Заокский район, д. Волковичи	Тульская область, Заокский район, д. Конюшино
Цена продажи (предложения), руб.	170 000	500 000	574 350	4 500 000
Общая площадь	1 000,00	3 000,00	3 800,00	40 000,00
Цена для объектов-аналогов	170,0	166,7	151,1	112,5
1. Качество прав				
Обременение	не зарегистрированы	не зарегистрированы	не зарегистрированы	не зарегистрированы
Качество прав на земельный участок	право собственности	право собственности	право собственности	Право собственности
2. Условия финансирования	За счет собственных средств, безналичный платеж, без рассрочки оплаты	За счет собственных средств, безналичный платеж, без рассрочки оплаты	За счет собственных средств, безналичный платеж, без рассрочки оплаты	За счет собственных средств, безналичный платеж, без рассрочки оплаты
3. Особые условия продажи	не зарегистрированы	не зарегистрированы	не зарегистрированы	не зарегистрированы
4. Условия рынка				

Элементы сравнения	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4
Изменение цен во времени	2016, ноябрь	2016, ноябрь	2016, ноябрь	2016, ноябрь
Отличие цены предложения от цены сделки	уторговывание предусмотрено	уторговывание предусмотрено	уторговывание предусмотрено	уторговывание предусмотрено
5. Вид использования и (или) зонирование				
Вид разрешенного использования	использование под садоводство и виноградарство допустимо	использование под садоводство и виноградарство допустимо	использование под садоводство и виноградарство допустимо	использование под садоводство и виноградарство допустимо
Местоположение	Тульская область, Заокский, деревня Шевернево	Тульская область, Заокский р-н, д. Лаптево	Тульская область, Заокский район, д. Волковичи	Тульская область, Заокский район, д. Конюшино
Расположение относительно основных транспортных магистралей	Удобное расположение относительно транспортных развязок и оживленных транспортных магистралей.	Удобное расположение относительно транспортных развязок и оживленных транспортных магистралей.	Удобное расположение относительно транспортных развязок и оживленных транспортных магистралей.	Удобное расположение относительно транспортных развязок и оживленных транспортных магистралей.
Удобство подъезда	Удобные (Грунтовое покрытие)	Удобные (Грунтовое покрытие)	Удобные (Грунтовое покрытие)	Удобные (Грунтовое покрытие)
Наличие свободного подъезда	свободный	свободный	свободный	свободный
7. Физические характеристики				
Площадь земельного участка, кв.м	1 000	3 000	3 800	40 000
Наличие строений на земельном участке	Нет	Нет	Нет	Нет
Топография, форма участка	Дополнительные затраты на подготовку площадки не требуются. Земельный участок расчищен и спланирован.	Дополнительные затраты на подготовку площадки не требуются. Земельный участок расчищен и спланирован.	Дополнительные затраты на подготовку площадки не требуются. Земельный участок расчищен и спланирован.	Дополнительные затраты на подготовку площадки не требуются. Земельный участок расчищен и спланирован.
Наличие газоснабжения	нет	нет	нет	нет
Наличие электроснабжения	есть	есть	нет	есть
Наличие водоснабжения	нет	нет	нет	нет
8. Экономические характеристики				
Соответствие объекта принципу	Использование объекта до и после	Использование объекта до и после	Использование объекта до и после	Использование объекта до и после

Элементы сравнения	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4
НЭИ	продажи соответствует принципу НЭИ	продажи соответствует принципу НЭИ	продажи соответствует принципу НЭИ	продажи соответствует принципу НЭИ
9. Наличие движимого имущества, несвязанного с объектом оценки	Нет	Нет	Нет	Нет

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

5.3.3 ВЫБОР ЕДИНИЦЫ СРАВНЕНИЯ

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

5.3.4 ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Оцениваемые земельные участки имеют схожие характеристики и граничат друг с другом. Различие составляет только размер земельных участков. Оцениваемые участки могут быть разделены на сегменты той площади, которая является наиболее востребованной на рынке.

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

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

Таблица 5.3 Расчет удельного показателя рыночной стоимости

Элементы сравнения	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект оценки
Адрес расположения объекта	Тульская область, Заокский, деревня Швернево	Тульская область, Заокский р-н, д. Лаптево	Тульская область, Заокский район, д. Волковичи	Тульская область, Заокский район, д. Конюшино	Тульская область, Заокский район, д. Болотово, д. Киннеево, д. Щеблово
Цена продажи (предложения), руб.	170 000	500 000	574 350	4 500 000	
Общая площадь	1 000,00	3 000,00	3 800,00	40 000,00	160 000; 55 000; 1 775 500; 168 000
Цена для объектов-аналогов	170,0	166,7	151,1	112,5	
1. Качество прав					
Обременение	не зарегистрированы	не зарегистрированы	не зарегистрированы	не зарегистрированы	не зарегистрированы
Корректировка, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	
Скорректированная цена, руб/кв. м	170,0	166,7	151,1	112,5	
Качество прав на земельный участок	право собственности	право собственности	право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	
Скорректированная цена, руб/кв. м	170,0	166,7	151,1	112,5	
2. Условия финансирования	За счет собственных средств, безналичный платеж, без рассрочки оплаты	За счет собственных средств, безналичный платеж, без рассрочки оплаты	За счет собственных средств, безналичный платеж, без рассрочки оплаты	За счет собственных средств, безналичный платеж, без рассрочки оплаты	За счет собственных средств, безналичный платеж, без рассрочки оплаты
Корректировка, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	
Скорректированная цена, руб/кв. м	170,0	166,7	151,1	112,5	
3. Особые условия продажи	не зарегистрированы	не зарегистрированы	не зарегистрированы	не зарегистрированы	не зарегистрированы
Корректировка, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	
Скорректированная цена, руб/кв. м	170,0	166,7	151,1	112,5	

Элементы сравнения	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект оценки
4. Условия рынка					
Изменение цен во времени	2016, ноябрь	2016, ноябрь	2016, ноябрь	2016, ноябрь	2016, ноябрь
Корректировка, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	
Скорректированная цена, руб/кв. м	170,0	166,7	151,1	112,5	
Отличие цены предложения от цены сделки	уторговывание предусмотрено	уторговывание предусмотрено	уторговывание предусмотрено	уторговывание предусмотрено	Уторговывание невозможно (условно)
Корректировка, %	-14,51%	-14,51%	-14,51%	-14,51%	
Скорректированная цена, руб/кв. м	145,3	142,5	129,2	96,2	
5. Вид использования и (или) зонирование					
Вид разрешенного использования	использование под садоводство и виноградарство допустимо	использование под садоводство и виноградарство допустимо	использование под садоводство и виноградарство допустимо	использование под садоводство и виноградарство допустимо	садоводство и виноградарство
Корректировка, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	
6. Местоположение					
Местоположение	Тульская область, Заокский, деревня Шевернево	Тульская область, Заокский р-н, д. Лаптево	Тульская область, Заокский район, д. Волковичи	Тульская область, Заокский район, д. Конюшино	Тульская область, Заокский район, д. Болотово, д. Киннеево, д. Щеблово
Корректировка, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	
Расположение относительно основных транспортных магистралей	Удобное расположение относительно транспортных развязок и оживленных транспортных магистралей.	Удобное расположение относительно транспортных развязок и оживленных транспортных магистралей.	Удобное расположение относительно транспортных развязок и оживленных транспортных магистралей.	Удобное расположение относительно транспортных развязок и оживленных транспортных магистралей.	Удобное расположение относительно транспортных развязок и оживленных транспортных магистралей.
Корректировка, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	
Удобство подъезда	Удобные (Грунтовое	Удобные (Грунтовое	Удобные (Грунтовое	Удобные (Грунтовое	Удобные (Грунтовое

Элементы сравнения	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект оценки
	покрытие)	покрытие)	покрытие)	покрытие)	покрытие)
Корректировка, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	
Наличие свободного подъезда	свободный	свободный	свободный	свободный	свободный
Корректировка, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	
7. Физические характеристики					
Площадь земельного участка, кв.м	1 000	3 000	3 800	40 000	160 000; 55 000; 1 775 500; 168 000
Корректировка, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	
Наличие строений на земельном участке	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	
Топография, форма участка	Дополнительные затраты на подготовку площадки не требуются. Земельный участок расчищен и спланирован.	Дополнительные затраты на подготовку площадки не требуются. Земельный участок расчищен и спланирован.	Дополнительные затраты на подготовку площадки не требуются. Земельный участок расчищен и спланирован.	Дополнительные затраты на подготовку площадки не требуются. Земельный участок расчищен и спланирован.	Дополнительные затраты на подготовку площадки не требуются. Земельный участок расчищен и спланирован.
Корректировка, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	
Наличие газоснабжения	нет	нет	нет	нет	нет
Корректировка, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	
Наличие электроснабжения	есть	есть	нет	есть	нет
Корректировка, %	-11,74%	-11,74%	0,00%	-11,74%	
Наличие водоснабжения	нет	нет	нет	нет	нет
Корректировка, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	
8. Экономические характеристики					
Соответствие объекта принципу НЭИ	Использование объекта до и после продажи соответствует принципу НЭИ	Использование объекта до и после продажи соответствует принципу НЭИ	Использование объекта до и после продажи соответствует принципу НЭИ	Использование объекта до и после продажи соответствует принципу НЭИ	Использование объекта до и после продажи соответствует принципу НЭИ
Корректировка, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	

Элементы сравнения	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект оценки
9. Наличие движимого имущества, несвязанного с объектом оценки	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	
Выводы					
Общая чистая коррекция, %	-11,74%	-11,74%	0,00%	-11,74%	
Скорректированная цена, руб/кв. м	128,3	125,8	129,2	84,9	
Общая валовая коррекция, %	11,74%	11,74%	0,00%	11,74%	
Коэффициенты весомости	0,2222	0,2222	0,3333	0,2222	
Рыночная стоимость, руб. / кв. м (НДС не облагается)					118,38
Рыночная стоимость Земельного участка, общая площадь 160 000 кв. м, кадастровый номер: 71:09:020401:0224, расположенный по адресу: Тульская область, Заокский район, 450 метров западнее д. Кинеево, руб. (НДС не облагается)					18 940 800,00
Рыночная стоимость Земельного участка, общая площадь 55 000 кв. м, кадастровый номер: 71:09:020401:0225, расположенный по адресу: Тульская область, Заокский район, 650 метров юго-западнее д. Кинеево, руб. (НДС не облагается)					6 510 900,00
Рыночная стоимость Земельного участка, общая площадь 1 775 500 кв. м, кадастровый номер: 71:09:020301:0079, расположенный по адресу: Тульская область, Заокский район, 50 метров восточнее д. ЩеблOVO, руб. (НДС не облагается)					210 183 690,00
Рыночная стоимость Земельного участка, общая площадь 168 000 кв. м, кадастровый номер 71:09:020201:0277, расположенный по адресу: Тульская область, Заокский р-н, 400 м севернее от д. Болотово, руб. (НДС не облагается)					19 887 840,00
ИТОГО, руб. (НДС не облагается)					255 523 230,00

Источник: расчет Оценщика

5.3.5 ОПРЕДЕЛЕНИЕ ПОПРАВОК

Обременение прав пользования и владения:

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

Качество прав пользования и владения объектом

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

Условия финансирования

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

Особые условия

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

Изменение цен во времени

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

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

Отличие цены предложения от цены сделки

Для определения коэффициента по данному фактору оценщик использовал данные профессиональной сети «Оценщики и эксперты» (<http://ocenschiki-i-eksperty.ru/>).

Рисунок 5.1. Корректировка на снижение цены в процессе торгов

**Скидки на цены земельных участков
сельскохозяйственного назначения (в процентах от цен)**
Информация о результатах опроса экспертов по периодам

Для отображения информации об опросах, проведенных экспертами, и просмотра экспертных оценок рассмотрите таблицу за определенный период времени по соответствующей ссылке в столбце «Период».

Период проведения опроса	Среднее значение (%)	Среднее логарифмическое (%)	Мода (%)	Минимальный интервал (%)	Количество экспертных оценок
Все периоды	14,51	13,81	11,95	13 — 16	248
4 квартал 2016 года	Недостаточно данных для отображения результатов за период.				
3 квартал 2016 года	13,7	12,93	11,51	12 — 14	26
2 квартал 2016 года	Недостаточно данных для отображения результатов за период.				
1 квартал 2016 года	16,05	14,88	12,58	15 — 16	30
4 квартал 2015 года	12,17	11,56	10,46	10 — 12	21
3 квартал 2015 года	15,61	14,25	11,82	13 — 16	22
2 квартал 2015 года	13,95	13,07	11,44	10 — 15	29
1 квартал 2015 года	Недостаточно данных для отображения результатов за период.				
4 квартал 2014 года	14,26	13,35	11,62	10 — 12	17
3 квартал 2014 года	Недостаточно данных для отображения результатов за период.				
2 квартал 2014 года	14,44	13,85	12,73	13 — 15	39

Источник: <http://ocenschiki-i-eksperty.ru/indicators-2/88-skidki-na-ceny-zemelnyh-uchastkov-selskohozyajstvennogo-naznacheniya-v-procentah-ot-cen#s=1&f=1>

Таблица 5.4 - Расчет корректировки на торг

Наименование параметра	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект оценки
4.2. Отличие цены предложения от цены сделки	уторговывание предусмотрено	уторговывание предусмотрено	уторговывание предусмотрено	уторговывание предусмотрено	Уторговывание невозможно (условно)
Корректировка, %	-14,51%	-14,51%	-14,51%	-14,51%	

Источник: расчеты Оценщика

Вид разрешенного использования

По данному фактору сравнения Объекты аналоги и объект оценки не имеют различий. В соответствии с Приказом Минэкономразвития России № 540 от 01.09.2014 утвержден Классификатор видов разрешенного использования земельных участков. В соответствии с разрешенным использованием земельных участков, объект оценки относится к землям сельскохозяйственного назначения к виду- садоводство и виноградарство. Использование аналогов по данному виду разрешенного использования допустимо.

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

Поправка на местоположение

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

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

Расположение относительно основных транспортных магистралей

По данному фактору сравнения Объект оценки и аналоги не имеют различия, так как имеют удобное расположение относительно транспортных развязок и оживленных транспортных магистралей.

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

Удобство подъезда

По данному фактору сравнения Объект оценки и аналоги не имеют различий в связи с наличием удобных подъездных путей (грунтовое покрытие) в качестве подъездных путей. На основании этого оценщик пришел к выводу, что введение поправки не требуется.

Наличие свободного подъезда

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

Поправка на площадь земельного участка

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

Наличие строений на земельном участке

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

Топография, форма участка

По данному фактору сравнения Объект оценки и аналоги не имеют различий. Объект-оценки, как и участки объектов аналогов, правильной формы. Дополнительные затраты на подготовку

площадки не требуются. Земельный участок расчищен и спланирован. На основании этого оценщик пришел к выводу, что введение поправки не требуется.

Доступные инженерные коммуникации

По данному фактору сравнения Объект оценки и аналоги имеют различия. Электроснабжение имеется у объектов- аналогов №1, №2 и №4, у объекта оценки и аналога №3 оно отсутствует.

Для определения коэффициента по данному фактору оценщик использовал данные профессиональной сети «Оценщики и эксперты» (<http://ocenschiki-i-eksperty.ru/>).

Рисунок 5.2. Корректировка на наличие электроснабжения

Корректировка на наличие электроснабжения для земельных участков, находящихся в составе дачных, садоводческих и огороднических объединений (переход от цен ЗУ без — к ценам ЗУ с наличием электроснабжения) (в процентах от цен)

Информация о результатах опроса экспертов по периодам

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

Период проведения опроса	Среднее значение [%]	Модальный интервал [%]	Количество экспертных оценок
Все периоды	11,74	9 — 12	71
4 квартал 2016 года	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
3 квартал 2016 года	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
2 квартал 2016 года	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
1 квартал 2016 года	-	-	0
4 квартал 2015 года	-	-	0
3 квартал 2015 года	-	-	0
2 квартал 2015 года	10,85	5 — 10	23
1 квартал 2015 года	12,1	9 — 10	10
4 квартал 2014 года	12,17	10 — 15	12
3 квартал 2014 года	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
2 квартал 2014 года	12,35	5 — 11	24

Источник: <http://ocenschiki-i-eksperty.ru/indicators-2/115-korrektirovka-na-nalichie-elektrosnabzheniya-dlya-zemelnyh-uchastkov-nahodyashihsva-v-sostave-dachnyh-sadovodcheskih-i-ogorodnicheskih-obedinenij-perehod-ot-cen-zu-bez-k-cenam-zu-s-nalichiem-elektrosn#s=1&f=1>

Таблица 5.5 - Расчет корректировки на наличие коммуникаций

Наименование параметра	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект оценки
Наличие газоснабжения	нет	нет	нет	нет	нет
Корректировка, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	
Наличие электроснабжения	есть	есть	нет	есть	нет
Корректировка, %	-11,74%	-11,74%	0,00%	-11,74%	
Наличие водоснабжения	нет	нет	нет	нет	нет
Корректировка, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	

Источник: расчеты Оценщика

Соответствие объекта принципу НЭИ

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

Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью

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

5.3.6 ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

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

Таблица 5.6. Рыночная стоимость, определенная в рамках сравнительного подхода

Объект оценки	Рыночная стоимость (НДС не облагается), руб.
Земельный участок, общая площадь 160 000 кв. м, кадастровый номер: 71:09:020401:0224, расположенный по адресу: Тульская область, Заокский район, 450 метров западнее д. Кинеево;	18 940 800,00
Земельный участок, общая площадь 55 000 кв. м, кадастровый номер: 71:09:020401:0225, расположенный по адресу: Тульская область, Заокский район, 650 метров юго-западнее д. Кинеево;	6 510 900,00
Земельный участок, общая площадь 1775500 кв. м, кадастровый номер: 71:09:020301:0079, расположенный по адресу: Тульская область, Заокский район, 50 метров восточнее д. ЩеблOVO;	210 183 690,00
Земельный участок, общая площадь 168 000 кв. м, кадастровый номер 71:09:020201:0277, расположенный по адресу: Тульская область, Заокский р-н, 400 м севернее от д. Болотово.	19 887 840,00
ИТОГО	255 523 230,00

Источник: расчеты оценщика

6 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

6.1 ЗАДАЧА СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

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

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

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

6.2 СУЖДЕНИЕ О ВОЗМОЖНЫХ ГРАНИЦАХ ДИАПАЗОНА СТОИМОСТИ

Согласно пункту 25 Федерального стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (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. Существенным признается такое отличие, при котором результат, полученный при применении одного подхода (метода), находится вне границ указанного оценщиком диапазона стоимости, полученной при применении другого подхода (методов) (при наличии)».

Для определения возможных границ интервала, в котором, по мнению Оценщика, может находиться рыночная стоимость, Оценщик счел целесообразным воспользоваться практическими рекомендациями по определению возможных границ интервала в котором может находиться рыночная стоимость объекта оценки, изложенными в статьях:

- ✓ Ильин М.О., Лебединский В.И. Практические рекомендации по определению возможных границ интервала итоговой стоимости – [Электронный ресурс] // srosovet.ru: сайт НП «СРОО «Экспертный совет». URL: http://srosovet.ru/content/editor/Vozmozhnye-granicy-interval-a-itogovoj-stoimosti_statya.pdf;
- ✓ Ильин М.О., Лебединский В.И. Практические рекомендации по установлению диапазонов стоимости, полученной различными подходами или методами – [Электронный ресурс] // srosovet.ru: сайт НП «СРОО «Экспертный совет». URL:

<http://srosovnet.ru/content/editor/Rekomendacii-po-ustanovleniyu-diapazonov-stoimosti-poluchennoj-razlichnymi-podhodami-ili-metodami.docx>

Согласно данным практическим рекомендациям, основными факторами, определяющими границы интервала в которых может находиться рыночная стоимость объекта оценки, являются оборачиваемости объектов оценки на рынке объектов недвижимости и развитость рынка.

В рамках данных практических рекомендаций выделяют следующие характеристики развитости рынка недвижимости и оборачиваемости объектов недвижимости оценки на рынке недвижимости.

Характеристика развитости рынка:

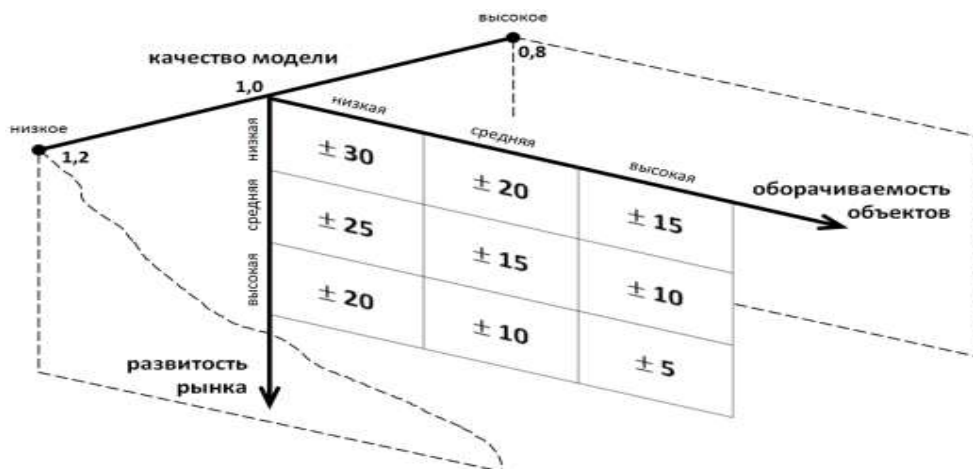
- ✓ низкая – депрессивные регионы; объекты на значительном удалении от региональных центров;
- ✓ средняя – региональные центры;
- ✓ высокая – города миллионники, крупные городские агломерации.

Характеристика оборачиваемости объектов:

- ✓ низкая – крупные объекты коммерческой недвижимости, объекты с уникальными характеристиками;
- ✓ средняя – коммерческая недвижимость среднего масштаба;
- ✓ высокая – стандартные квартиры и коммерческие объекты малого масштаба.

Пример диапазонов, в которых может лежать рыночная стоимость объекта оценки при учете характеристик развитости рынка и оборачиваемости объектов недвижимости на рынке недвижимости представлен на следующем рисунке

Рисунок 6.1. Модифицированная 3D-матрица интервалов (диапазонов) стоимости, %



Кроме того, согласно данным практическим рекомендациям, одним из основных факторов, определяющим границы интервала в которых может находиться рыночная стоимость объекта оценки, является качество используемой для оценки модели.

Исходя из вышеизложенного, итоговый алгоритм определения границ интервала, в котором может находиться рыночная стоимость объекта оценки, включает в себя этапы:

на первом этапе определяются границы интервала в зависимости от развитости рынка недвижимости и характеристик оборачиваемости объекта недвижимости

Согласно данным, представленным на рисунке определен интервал стоимости по двум факторам - развитость рынка и оборачиваемость на рынке объектов недвижимости, подобных оцениваемым. Интервал стоимости составил $\pm 30\%$ от стоимости по соответствующему подходу.

на втором этапе определяются показатели качества моделей;

Качество модели является интегральным показателем, зависящим от качества исходной информации:

Различают следующие виды качества исходной информации по параметрам расчета:

- ✓ фактическая информация (например, площадь объекта по данным документов технического учета);
- ✓ оценочная информация оценочной (например, среднее значение операционных расходов по аналитическим данным для объектов подобного класса);
- ✓ прогнозная информация (ставка арендной платы в прогнозный период).

Анализ показателей качества моделей, используемых при оценке, приведен в следующей таблице:

Таблица 6.1. Анализ качества модели

Параметр	Подход к оценке		
	доходный	затратный	сравнительный
Качество исходной информации по параметрам расчета	Не применялся	Не применялся	Фактические и оценочные показатели
Количество параметров в расчетной модели	-	-	среднее
Характер взаимного влияния параметров в расчетной модели	-	-	специфика не выявлена
Показатели качества модели	-	-	1,0

на третьем этапе определяется интервал по формуле

$$d_{\%} = d_{1,2} \times k_3,$$

- где $d_{\%}$ - интервал стоимости, %;
- $d_{1,2}$ - диапазон стоимости по факторам развитость рынка и оборачиваемость объектов недвижимости, %;
- k_3 - показатель качества модели, ед.;

на четвертом этапе определяются границы интервала по формуле

$$C_{\min(\max)} = C \times \left(1 \mp \frac{d_{\%}}{100\%}\right),$$

- где $C_{\min(\max)}$ - минимальная (максимальная) величина стоимости (нижняя или верхняя граница интервала), руб.;
- C - результат расчета по соответствующему подходу, руб.;
- $d_{\%}$ - интервал стоимости, %;

на пятом этапе проводится анализ, и устанавливаются причины расхождения результатов (при необходимости).

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке, представлены в таблице.

Таблица 6.2. Результаты, полученные при проведении расчетов

Земельный участок, общая площадь 160 000 кв. м, кадастровый номер: 71:09:020401:0224, расположенный по адресу: Тульская область, Заокский район, 450 метров западнее д. Кинеево; Земельный участок, общая площадь 55 000 кв. м, кадастровый номер: 71:09:020401:0225, расположенный по адресу: Тульская область, Заокский район, 650 метров юго-западнее д. Кинеево; Земельный участок, общая площадь 1 775 500 кв. м, кадастровый номер: 71:09:020301:0079, расположенный по адресу: Тульская область, Заокский район, 50 метров восточнее д. Щеблово; Земельный участок, общая площадь 168 000 кв. м, кадастровый номер 71:09:020201:0277, расположенный по адресу: Тульская область, Заокский р-н, 400 м севернее от д. Болотово.			
Подход к оценке	Доходный	Затратный	Сравнительный
Рыночная стоимость, руб.	Не применялся	Не применялся	255 523 230,00

Источник: Расчет оценщика

6.3 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

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

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

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

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

Популярным методом, используемым при согласовании результатов оценки, является Метод анализа иерархий (МАИ), опирающийся на многокритериальное описание проблемы, который был предложен и детально описан Саати Т. в своей работе «Принятие решений: метод анализа иерархий».

Метод анализа иерархий, предложенный Т. Л. Саати, основан на парных сравнениях альтернативных вариантов по различным критериям и последующем ранжировании набора альтернатив по всем критериям и целям.

Общая идея данного метода заключается в декомпозиции проблемы выбора на более простые составляющие части и обработку суждений лица, принимающего решение. В результате, определяется относительная значимость исследуемых альтернатив по всем критериям, находящимся в иерархии.

Этап декомпозиции проблемы предполагает построение дерева иерархий, включающее цель, расположенную в его вершине, промежуточные уровни (критерии) и альтернативы, формирующие самый нижний иерархический уровень.

Для целей согласования результатов, полученных на основе применения нескольких подходов, используются трехуровневые иерархии, имеющие следующий вид:

- верхний уровень - цель - оценка рыночной стоимости недвижимости;
- промежуточный уровень - критерии согласования;
- нижний уровень - альтернативы - результаты оценки, полученные различными методами.

Для целей согласования результатов оценки используются следующие критерии согласования:

- «А» - критерий, учитывающий намерения инвестора (продавца, покупателя);
- «Б» - критерий, учитывающий характеристики информации (тип, качество), на основе которых проводится согласование;
- «В» - критерий, учитывающий конъюнктурные колебания рынка;
- «Г» - критерий, учитывающий специфические особенности объекта оценки (местоположение, размер, потенциальная доходность).

На следующем этапе необходимо построить матрицу парных сравнений критериев и альтернативных вариантов по выделенным критериям. Для каждого критерия, по которому проводится сравнение альтернатив, строятся обратно симметричные матрицы с использованием шкалы качественных оценок «1-9».

Попарные сравнения проводятся в терминах доминирования одной альтернативы над другой. Полученные суждения выражаются в целых числах с учётом девятибалльной шкалы. Преимущества именно этой шкалы качественных оценок отмечают многие исследователи, так как она позволяет наилучшим образом учесть степень отличия и имеет наименьшее среднеквадратическое отклонение.

Шкала относительной важности факторов при их парном сравнении приведена ниже и задана в виде таблицы лингвистических значений факторов.

Таблица 6.3. Шкала относительной важности факторов для проведения попарных сравнений

Важность	Определение	Комментарий
1	Равная важность	Равная важность
3	Умеренное превосходство одного над другим	Умеренное превосходство одного над другим
5	Существенное или сильное превосходство	Существенное превосходство одного над другим
7	Значительное превосходство	Значительное превосходство одного над другим
9	Очень сильное превосходство	Очень сильное превосходство одного над другим
2, 4, 6, 8	Промежуточные решения между двумя соседними суждениями	Применяются в компромиссном случае
Обратные величины приведённых выше чисел	Если при сравнении одного вида деятельности с другим получено одно из вышеуказанных чисел (например, 3), то при сравнении второго вида деятельности с первым получим обратную величину (т.е. 1/3)	Если над диагональю стоит целое число, то под диагональю его обратное значение.

Источник: «Принятие решений: метод анализа иерархий», Саати Т.

Сравнение ведется по принципу «фактор строки к фактору столбца».

Если при парном сравнении фактора C_i с фактором C_j по шкале относительной важности факторов получено $a(i,j) = b$, то при сравнении фактора C_j с фактором C_i получаем $a(j,i) = 1/b$.

Матрицы парных сравнений представляют собой обратно симметричные матрицы, на главной диагонали которых находятся единицы.

Далее для каждого элемента иерархии определяется коэффициент его весомости по формуле:

$$k_j = \left(\prod_i^N W_j / W_i \right)^{1/N},$$

где: W_j/W_i - число, соответствующее значимости объекта C_j по сравнению с объектом C_i по шкале относительной важности

k_j - коэффициент весомости C_j элемента иерархии

N - число критериев, если сравнение проводится среди них, или число альтернатив, если альтернативы сравниваются по каждому критерию (размерность матрицы).

Полученные коэффициенты весомости нормируются:

$$k_{jn} = \frac{k_j}{\sum_j^N k_j}.$$

Полученные таким образом величины и представляют собой итоговое значение нормированных коэффициентов весомости каждого элемента иерархии.

В соответствии с каждым из примененных подходов к оценке недвижимого имущества получены искомые величины в рамках Оценки Объекта, отраженные в следующих таблицах.

Таблица 6.4. Результаты расчета рыночной стоимости недвижимого имущества

Земельный участок, общая площадь 160 000 кв. м, кадастровый номер: 71:09:020401:0224, расположенный по адресу: Тульская область, Заокский район, 450 метров западнее д. Кинеево;			
Земельный участок, общая площадь 55 000 кв. м, кадастровый номер: 71:09:020401:0225, расположенный по адресу: Тульская область, Заокский район, 650 метров юго-западнее д. Кинеево;			
Земельный участок, общая площадь 1 775 500 кв. м, кадастровый номер: 71:09:020301:0079, расположенный по адресу: Тульская область, Заокский район, 50 метров восточнее д. ЩеблOVO;			
Земельный участок, общая площадь 168 000 кв. м, кадастровый номер 71:09:020201:0277, расположенный по адресу: Тульская область, Заокский р-н, 400 м севернее от д. Болотово.			
Подход к оценке	Доходный	Затратный	Сравнительный
Рыночная стоимость, руб.	Не применялся	Не применялся	255 523 230,00

Источник: расчеты, произведенные Оценщиком

На основе вышеизложенной методики, оценщиком был применен только один подход, в связи с этим система парных сравнений критериев не требуется.

Согласование рыночной стоимости объекта оценки представлено в следующей таблице:

Таблица 6.5- Определение рыночной стоимости недвижимого имущества

№ п/ п	Наименование объекта оценки	Подходы к оценке					
		Доходный		Затратный		Сравнительный	
		Стоимость на основе подхода, руб.	Коэффициент весомости	Стоимость на основе подхода, руб.	Коэффициент весомости	Стоимость на основе подхода, руб.	Коэффициент весомости
1	Земельный участок, общая площадь 160 000 кв. м, кадастровый номер: 71:09:020401:0224, расположенный по адресу: Тульская область, Заокский район, 450 метров западнее д. Кинево;	Не применялся	0	Не применялся	0	18 940 800,00	1
2	Земельный участок, общая площадь 55 000 кв. м, кадастровый номер: 71:09:020401:0225, расположенный по адресу: Тульская область, Заокский район, 650 метров юго-западнее д. Кинево;	Не применялся	0	Не применялся	0	6 510 900,00	1
3	Земельный участок, общая площадь 1775500 кв. м, кадастровый номер: 71:09:020301:0079, расположенный по адресу: Тульская область, Заокский район, 50 метров восточнее д. ЩеблOVO;	Не применялся	0	Не применялся	0	210 183 690,00	1
4	Земельный участок, общая площадь 168 000 кв. м, кадастровый номер 71:09:020201:0277, расположенный по адресу: Тульская область, Заокский р-н, 400 м севернее от д. Болотово.	Не применялся	0	Не применялся	0	19 887 840,00	1
	ИТОГО, руб. (НДС не облагается)	Не применялся	0	Не применялся	0	255 523 230,00	1

Источник: расчёты, произведённые Оценщиком

6.4 ИТОГОВОЕ ЗНАЧЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Итоговое значение величины рыночной стоимости составит:

Таблица 6.6. – Итоговое значение стоимости

Объект оценки	Рыночная стоимость (НДС не облагается), руб.
Земельный участок, общая площадь 160 000 кв. м, кадастровый номер: 71:09:020401:0224, расположенный по адресу: Тульская область, Заокский район, 450 метров западнее д. Кинеево;	18 940 800,00
Земельный участок, общая площадь 55 000 кв. м, кадастровый номер: 71:09:020401:0225, расположенный по адресу: Тульская область, Заокский район, 650 метров юго-западнее д. Кинеево;	6 510 900,00
Земельный участок, общая площадь 1775500 кв. м, кадастровый номер: 71:09:020301:0079, расположенный по адресу: Тульская область, Заокский район, 50 метров восточнее д. ЩеблOVO;	210 183 690,00
Земельный участок, общая площадь 168 000 кв. м, кадастровый номер 71:09:020201:0277, расположенный по адресу: Тульская область, Заокский р-н, 400 м севернее от д. Болотово.	19 887 840,00
ИТОГО	255 523 230,00

Источник: расчеты, произведенные Оценщиком

Отчёт достоверен лишь в полном объеме и только в указанных в нем целях и задачах; Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений; более подробные допущения и ограничивающие условия указаны в главе 2 настоящего Отчета об оценке.

Оценщик исходил из допущения, что реализация имущества, являющегося частью комплекса имущества, будет проводиться в составе комплекса имущества, стоимость объекта оценки определяется как часть в стоимости комплекса имущества, приходящаяся на оцениваемое имущество при реализации всего комплекса имущества.

ЗАЯВЛЕНИЕ О КАЧЕСТВЕ ОЦЕНКИ

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

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

А.Н. Звягин
Генеральный директор
ООО «Консалтбюро Финанс»

А.Н. Звягин
Оценщик
ООО «Консалтбюро Финанс»

ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

НОРМАТИВНЫЕ ДОКУМЕНТЫ

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

СПРАВОЧНАЯ ЛИТЕРАТУРА

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

МЕТОДИЧЕСКАЯ ЛИТЕРАТУРА

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

ПРИЛОЖЕНИЯ

Приложение А

КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Некоммерческое партнерство "Сообщество специалистов-оценщиков «СМАО»

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО

настоящим подтверждается, что

Звягин Александр Николаевич

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

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

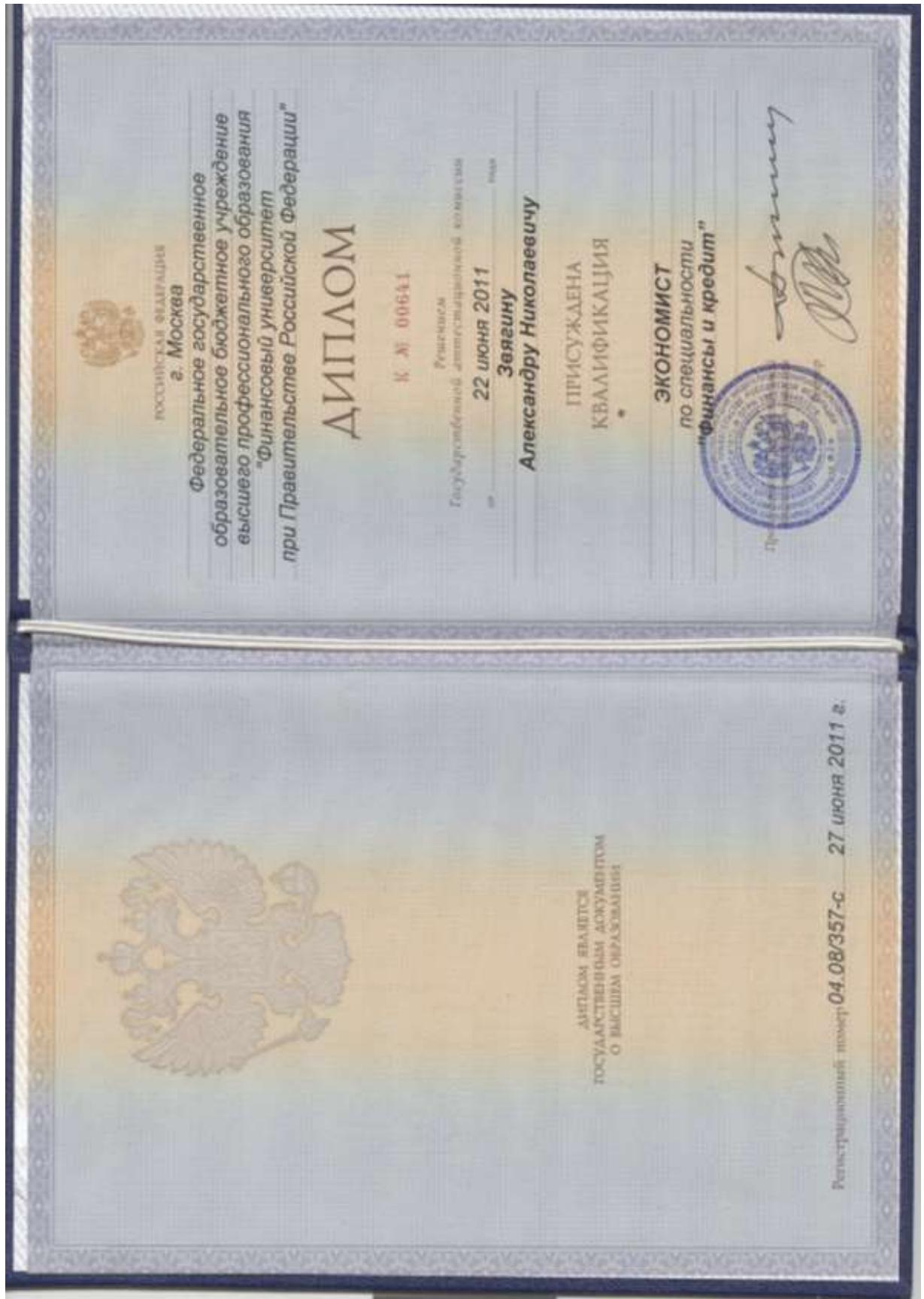
имеет право осуществлять оценочную деятельность в соответствии с Федеральным
законом от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»

заместитель генерального директора
руководитель юридического отдела


 **А.Е. Савостьянов**

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО



РОССИЙСКАЯ
ФЕДЕРАЦИЯ



г. Москва

Федеральное государственное
образовательное бюджетное учреждение
высшего профессионального образования
**«Финансовый университет
при Правительстве
Российской Федерации»**

**ПРИЛОЖЕНИЕ
К ДИПЛОМУ**

№ **К № 00641**


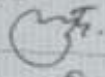
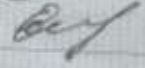
04 08/357-с
(регистрационный номер)


27 июня 2011 год
(дата выдачи)

Генерал-майор
Государственной
администрации
экономики

от **22 июня 2011** год

присуждена
квалификация
ЭКОНОМИСТ
по специальности
«ФИНАНСЫ И КРЕДИТ»

Ректор 
Декан 
Секретарь 



Фамилия, имя, отчество
Звягин Александр Николаевич

Дата рождения **06 апреля 1989 года**

Предшествующий документ об образовании
аттестат о среднем (полном) общем образовании, выданный в 2006 году

Базисные испытания *прошел*

Поступил (а) в
2008 году в федеральное государственное образовательное учреждение высшего профессионального образования "Финансовая академия при Правительстве Российской Федерации" (очная форма)

Завершил (а) обучение в
2011 году в федеральном государственном образовательном бюджетном учреждении высшего профессионального образования "Финансовый университет при Правительстве Российской Федерации" (очная форма)

Нормативный период обучения по очной форме **5 лет**

Направление / специальность **ФИНАНСЫ И КРЕДИТ**

Специализация **ОЦЕНКА СОБСТВЕННОСТИ**

Курсовые работы:
Тема: *экономика, кризис* Специальность: *экономика, кризис*
Роль Всемирной торговой организации в регулировании международной торговли, удовлетворительно
Место и роль государственного финансового контроля в обеспечении финансовой безопасности России, удовлетворительно
Сравнительная характеристика российской и международной систем оценки, хорошо
Расчет ставки дисконтирования при оценке стоимости обыкновенных акций российских компаний, отлично

Практика:
Преддипломная производственная, 12 недель, отлично

Итоговые государственные экзамены:
Междисциплинарный экзамен по специальности, удовлетворительно

Выполнение и защита выпускной квалификационной работы
на тему: "Оценка рыночной стоимости обыкновенных акций российских закрытых компаний", 10 недель, хорошо

Данный диплом дает право профессиональной деятельности в соответствии с уровнем образования и квалификацией.

Продолжение см. на обороте

БЕЗ ДИПЛОМА НЕДЕЙСТВИТЕЛЬНО

БЕЗ ДИПЛОМА НЕДЕЙСТВИТЕЛЬНО

ПОЛИС № 60001005006729
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКОВ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

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

Настоящий Полис одновременно является формой договора страхования.

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

С условиями страхования согласен.

С текстом Правил ознакомлен и согласен. Правила получил.

СТРАХОВАТЕЛЬ

Звягин Александр Николаевич



СТРАХОВЩИК

АО «СКО»

Старший андеррайтер Департамента имущественных видов страхования

Ефременко Н.В.



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


**СТРАХОВАЯ
КОМПАНИЯ**

Лицензия Банка России № 3099

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

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

СТРАХОВЩИК Адрес, телефон Банковские реквизиты	Акционерное общество «Страховая Компания Опора» (АО «СКО») в лице Руководителя департамента имущественных видов страхования Черных М. М. (Доверенность № 005-16-Ю от 01 января 2016 г.) 125040, Россия, г. Москва, 3-я улица Янского поля, дом 32 тел./факс: (495) 649-71-71 р/сч 40701810173000000657 в ПАО «Ханты-Мансийский банк Открытие» г. Москва кор/сч 3010181070000000297 БИК 044583297 ИНН 7705103801 КПП 775001001
СТРАХОВАТЕЛЬ Адрес, телефон Банковские реквизиты	ООО «Консалтбюро Финанс» в лице Генерального директора Петрушина Сергея Васильевича (Устав) 121069, г. Москва, ул. Малая Никитская, д.14, стр.1 тел./факс: 8 (495) 690 18 30, 8 (495) 690 16 07 р/сч 40702810800000040591 АКИБ «Образование» (АО), Отделение 1 Москва, кор/сч 30101810245250000719 БИК 044525719 ИНН 7703513827 КПП 770301001
Выгодонабредатели	Заказчик по договору проведения оценки и/или третья лица, которым нанесен вред (ущерб) при осуществлении Страхователем оценочной деятельности.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения вреда (ущерба) Заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и/или вреда (ущерба) имуществу третьих лиц (далее по тексту – имущественный вред и/или ущерб) в результате нарушения требований Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
СТРАХОВЫЙ РИСК. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ	Страховым риском является возникновение ответственности Страхователя вследствие причинения вреда (ущерба) Заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и/или имуществу третьих лиц при осуществлении оценочной деятельности. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения вреда (ущерба) Страхователем Заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и/или имуществу третьих лиц при осуществлении оценочной деятельности в результате нарушения требований Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. Под причинением вреда (ущерба) Страхователем Заказчику, заключившему договор на проведение оценки подразумевается причинение вреда (ущерба) вследствие нарушения Страхователем договора на проведение оценки.
Застрахованное лицо	Страхователь.
Территория страхования	Территория Российской Федерации.
ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ	1 год, с 00.00 часов 16.02.2016 г. по 24.00 часа 15.02.2017 г.
ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ	Годовой лимит ответственности: 6 000 000,00 (Шесть миллионов) рублей Лимит ответственности на один страховой случай: 5 000 000,00 (Пять миллионов) рублей
ФРАНШИЗА безусловная	Не установлена.
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ	14 700,00 (Четырнадцать тысяч семьсот) рублей.
СРОКИ И ПОРЯДОК ВНЕСЕНИЯ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ	Премия оплачивается единовременно, безналичным перечислением платежа на расчетный счет Страховщика. Ответственность Страховщика по Договору наступает с 00.00 часов дня, следующего за днем поступления денежных средств (страховой премии, первой ее части) на расчетный счет Страховщика.
СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ	При наступлении страхового случая Страховщик производит страховую выплату в размере причиненного заказчику и (или) третьему лицу реального ущерба, установленном вступившим в законную силу решением суда, но не более чем в размере страховой суммы установленной настоящим договором.
ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ	При расхождении настоящего договора с Правилами приоритетными являются положения настоящего договора.

С условиями Договора страхования согласен. С текстом Правил ознакомлен и согласен. Правила получил. Правила к настоящему Полису и является неотъемлемой его частью.

Страхователь
Генеральный директор
Петрушин С.В.
М.П. [подпись]

Страховщик
Руководитель департамента имущественных видов страхования
Черных М.М.
М.П. [подпись]

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

ПРИЛОЖЕНИЕ В

КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И
КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА


СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Управление Федеральной регистрационной службы
по Тульской области

"18" марта 2009 года

Дата выдачи:

Документы-основания: • 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

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

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для садоводства (выращивания плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля, а также для отдыха (с правом возведения жилых без права регистрации проживания в нем и хозяйственных строений и сооружений), общая площадь 160000 кв. м, адрес объекта: Тульская область, Заокский район, 450 метров западнее д.Кинеево

Кадастровый (или условный) номер: 71:09:02 04 01:0224

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "18" марта 2009 года сделана запись регистрации № 71-71-09/001/2009-651

ОБЛАСТНОЙ РЕЕСТР

Регистратор **Пахомов**  (подпись)

71-АВ 189724


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

не зарегистрировано

ТУЛЬСКАЯ ОБЛАСТЬ

**ТУЛЬСКАЯ
ОБЛАСТЬ**

Регистратор **Пахомов** (подпись)





**СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА**

Управление Федеральной регистрационной службы
по Тульской области

Дата выдачи:

"18" марта 2009 года

Документы-основания: • 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

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев

- Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Альтаир Инвест" под управлением Общества с ограниченной ответственностью Финансовая компания "Передовые финансовые технологии "ПФТ", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для садоводства (выращивания плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля, а также для отдыха (с правом возведения жилых без права регистрации проживания в нем и хозяйственных строений и сооружений), общая площадь 55000 кв. м, адрес объекта: Тульская область, Заокский район, 650 метров юго-западнее д.Кинеево

Кадастровый (или условный) номер: 71:09:02 04 01:0225

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "18" марта 2009 года сделана запись регистрации № 71-71-09/001/2009-635

ТУЛЬСКАЯ
ОБЛАСТЬ

Регистратор

Давыдов В.

71-АВ 189725




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

не зарегистрировано

**ТУЛЬСКАЯ
ОБЛАСТЬ**

**ТУЛЬСКАЯ
ОБЛАСТЬ**

Регистратор **Давыдов В.**



**СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА**

Управление Федеральной регистрационной службы
по Тульской области

Дата выдачи:

"18" марта 2009 года

Документы-основания: • 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

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

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для садоводства (выращивания плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля, а так же для отдыха (с правом возведения жилых без права регистрации проживания в них и хозяйственных строений и сооружений), общая площадь 1775500 кв. м, адрес объекта: Тульская область, Заокский район, 50 метров восточнее д.ЩеблOVO

Кадастровый (или условный) номер: 71:09:02 03 01:0079

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "18" марта 2009 года сделана запись регистрации № 71-71-09/001/2009-631

Регистратор

Давыдов Р

71-AB 189726



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

не зарегистрировано

**ТУЛЬСКАЯ
ОБЛАСТЬ**

**ТУЛЬСКАЯ
ОБЛАСТЬ**

Регистратор

Давыдов В.



(подпись)



СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

"19" февраля 2010 года

Дата выдачи:

Документы-основания: • Договор купли-продажи земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения без строений на нем от 26.01.2010

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

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для садоводства (выращивания плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля, а также для отдыха (с правом возведения жилых без права регистрации проживания в нем и хозяйственных строений и сооружений), общая площадь 168000 кв. м, адрес объекта: Тульская область, Заокский район, 400 м севернее д.Болотово

Кадастровый (или условный) номер: 71:09:02 02 01:0277

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "19" февраля 2010 года сделана запись регистрации № 71-71-09/002/2010-089

ТУЛЬСКАЯ
ОБЛ

Регистратор

Пахомов



(подпись)

71-АГ 041379



...участники общей долевой собственности в соответствии с данными Единого
государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним по состоянию
на 19.02.2010: права не зарегистрированы.

ТУЛЬСКАЯ ОБЛАСТЬ

ТУЛЬС
ОБЛА

Регистратор



(Handwritten signature)

(подпись)



участок 38 сот.
Тульская область, Заокский район, д. Волковичи
[Показать на карте](#)

574 350 руб.



[Создать эксклюзивное объявление](#)

[Показать телефон](#)

Общая информация:
Тип земли: **садоводство**
Площадь участка: **38 сот.**

Продаю большой живописный участок с роскошными соснами! Сидеритовское шоссе, 107 км от Московский кольцевой ДНТ Гиаировское-Киево, Заокский район Тульской области. Участок соединяется с деревней Лачинино, Пудрохово, Волковичи, Волково, Высокие деревни, Писково, Шверово. Подготовлен проект благоустройства участка, поэтому доступ к участку есть в любое время года. Обустраиваемый участок. Готовится действующая инфраструктура. Всего в 3,7 км находится ж/д станция "Полновское дачи". Участок очень экологичен. В 4,5 километрах от поселка Большая лесничий тече реки Ока. Поселок окружен густым лесным массивом. В поселке всегда тихо, трасса находится вдалеке (1,9 км). На самом участке выросло молодое сосны и березы. Участок идеально подходит для постройки дома и дачного участка летом. Дачится лето всегда уютно и свежо. Продаю по объективной цене. Сам хозяин. Звоните, чтобы посмотреть в любой момент.

Ю 9905044
+7 495 181-19-31
Позвоните, звоните, мы всегда рады объявлению на ЦИАН

[Позвоните по телефону](#) Принимать звонки 9:00 по пятницам Объявление 23 мая, 15:00

ЦИАН ID 9905044

4 500 000 РУБ. Земля с/х на продажу

[Расчитать ипотеку](#)

Земельный участок, Тульская область, Заокский район



[Связаться с владельцем](#)

[Показать номер](#)

Участок 4 га (СНТ, ДНП)

земельный участок 4 га по Сидеритовскому шоссе. На участке возведено строительство и реконструкция. Адрес: Тульская область, Заокский район, Кочинино/Индустриальный дорожно-эксплуатационный район ж/д ст. Тарусская, дачный поселок Школа реки Ока, лес, сосновый клуб, деревня Пудрохово, Писково.

[Создать объявление](#) [Распечатать](#) [Показать карту](#)

Информация о предложении

Цена: 4 500 000 RUB
Цена за сотку: 11 250 RUB
Тип: Земельный участок
Тип объявления: Земельный участок

Площадь: 400 соток
Дата объявления опубликовано: 20/11/2018
Дата публикации объявления: 13/05/2019
Номер в базе объявлений: 10840383

[Ипотечный калькулятор ставок](#)

[8 объявлений](#)

Число фото: 7
Оценки
Рассчитать объявление: 1 год 4 мес
Старать другие объекты на продажу: 2
Всего за 3 месяца: 3

[+ 880 111-20-10](#)

Пожалуйста, сообщите, кто вы видите это объявление на СитиФонд.ру
Не соглашайтесь на предложение, если не уверены в надежности продавца или покупателя.

Написать владельцу объявление

Моя информация об этом объявлении: прокомментируйте, прокомментируйте, прокомментируйте с ней познакомиться

- 1) Заполнить поле
- 2) Если получили на почту письмо об объявлении от СитиФонд.ру

Защитите себя от мошенников



[Отправить](#)

Отправьте это сообщение. Вы получите уведомление по электронной почте.

Людмила Сидорова
[Купить участок в Заокском](#)