

Отчет №0337/17/02
об оценке справедливой (рыночной) стоимости
земельных участков, расположенных по адресу:
Тульская область, Заокский район

Основание для оценки:

Дополнительное соглашение №2 от 07.09.2017 г.
к Договору №0337/17 от 20.02.2017 г.

Дата составления
Отчета:

13.09.2017 г.

Заказчик:

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

2017 г.

Оглавление

ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ОЦЕНКЕ №0337/17/02	3
ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	5
1. СВЕДЕНИЯ ОБ ОТЧЕТЕ	6
1.1. Задание на оценку	6
1.1.1. Объект исследования	6
1.1.2. Цель оценки	6
1.1.3. Задача оценки, предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	6
1.1.4. Определяемый вид справедливой (рыночной) стоимости	7
1.1.5. Дата оценки (определения справедливой (рыночной) стоимости объекта оценки)	7
1.1.6. Срок проведения оценки	7
1.1.7. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения	7
1.1.8. Ограничения (ограничительные условия) и пределы применения полученного результата	8
1.2. Сведения о Заказчике оценки	8
1.3. Сведения об Исполнителе оценки	9
1.4. Основание проведения оценки	10
1.5. Стандарты оценки для определения соответствующего вида справедливой (рыночной) стоимости объекта оценки, обоснование их использования при проведении оценки объекта оценки	10
1.6. Дата составления и порядковый номер Отчета	10
1.7. Форма Отчета	10
1.8. Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения	11
1.9. Термины и определения	12
1.10. Основные этапы процесса оценки	12
2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ (ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ)	14
2.1. Объект исследования	14
2.2. Оцениваемые права	15
2.3. Обременения оцениваемых прав	16
2.4. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки	16
<i>Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект</i>	17
2.5. Краткая характеристика местоположения объекта оценки	20
2.6. Анализ рынка объекта оценки, а также анализ других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость	28
2.6.1. ПРОГНОЗ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ НА 2017 ГОД И НА ПЛАНОВЫЙ ПЕРИОД 2018 И 2019 ГОДОВ	28
2.6.2. <i>Обзор рынка сельскохозяйственной земли Тульской области</i>	33
3. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ	45
3.1. Порядок проведения оценки	45
3.2. Инспекция объекта оценки	45
3.3. Расчет справедливой (рыночной) стоимости недвижимого имущества	45
3.3.1. <i>Затратный подход</i>	45
3.3.2. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД	46
3.3.3. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД	49
3.3.4. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	52
3.4. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ (РЫНОЧНОЙ) СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА	52
4. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ	65
4.1. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ	65
4.2. ЗАЯВЛЕНИЕ О КАЧЕСТВЕ	66
4.3. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СПРАВЕДЛИВОЙ (РЫНОЧНОЙ) СТОИМОСТИ	67
5. ПРИЛОЖЕНИЯ И ФОТОМАТЕРИАЛЫ	68

ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ОЦЕНКЕ №0337/17/02

<i>Объект оценки:</i>	Земельный участок, общая площадь 55 000 кв. м, кадастровый номер: 71:09:020401:225, расположенный по адресу: Тульская область, Заокский район, 650 метров юго-западнее д. Кинеево.
<i>Цель и предполагаемое использование результатов оценки:</i>	Определение рыночной (справедливой) стоимости для принятия управленческих решений
<i>Основание для проведения оценки:</i>	Дополнительное соглашение №2 от 07.09.2017 г. к Договору №0337/17 от 20.02.2017 г. возмездного оказания услуг по оценке имущества
<i>Вид стоимости:</i>	Справедливая (рыночная) стоимость
<i>Оцениваемые права:</i>	Право собственности
<i>Заказчик:</i>	ЗАО «ГФТ ПИФ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Альтаир Инвест», в лице Генерального директора Анциферова Михаила Вениаминовича, действующего на основании Устава
<i>Оценщик:</i>	ООО «ЭнПиВи Консалтинг», фактическое местоположение: 111116, г. Москва, ул. Авиамоторная, д. 6, стр. 8. Тел. 8 (495) 226 03 26
<i>Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка:</i>	Отсутствуют, кроме указанных в п. 1.1.7.
<i>Дата оценки:</i>	13.09.2017 г.
<i>Дата осмотра:</i>	07.09.2017 г.
<i>Номер и дата составления отчета:</i>	№0337/17/02 от 13.09.2017 г.

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

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

ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СПРАВЕДЛИВОЙ (РЫНОЧНОЙ) СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Справедливая (рыночная) стоимость оцениваемого недвижимого имущества, в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», на дату определения стоимости (дату оценки) 13.09.2017 г., составляет:

Объект оценки	Результат оценки стоимости в руб. РФ ¹
Земельный участок, общая площадь 55 000 кв. м, кадастровый номер: 71:09:020401:225, расположенный по адресу: Тульская область, Заокский район, 650 метров юго-западнее д. Кинеево	6 510 900,00

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

Главный эксперт _____ /Е.С. Дуленкова /

Генеральный директор _____ /Р.Г. Борисычев/

ООО «ЭнПиВи Консалтинг»

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

ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Параметры	Характеристика
Объект оценки	Земельный участок, общая площадь 55 000 кв. м, кадастровый номер: 71:09:020401:225, расположенный по адресу: Тульская область, Заокский район, 650 метров юго-западнее д. Кинеево
Кадастровый номер	71:09:020401:225
Улучшения земельных участков	Отсутствуют
Субъект права	Владельцы инвестиционных паев – Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Альтаир Инвест» под управлением ЗАО «ГФТ ПИФ», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
Вид права	Общая долевая собственность
Вид права, учитываемый в настоящем Отчете	Собственность
Дата оценки	13.09.2017 г.
Справочно: курс доллар на дату оценки	57,27
<p>Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке, при расчете справедливой (рыночной) стоимости земельного участка общей площадью 55 000 кв. м, с кадастровым номером: 71:09:020401:225, расположенного по адресу: Тульская область, Заокский район, 650 метров юго-западнее д. Кинеево</p>	
<ul style="list-style-type: none"> • Затратный • Сравнительный • Доходный 	<p>Не применялся</p> <p>6 510 900,00</p> <p>Не применялся</p>

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

1. Сведения об Отчете

1.1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

1.1.1. ОБЪЕКТ ИССЛЕДОВАНИЯ

Таблица 1. Объект оценки

Параметры оценки	Характеристика
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	Земельный участок, общая площадь 55 000 кв. м, кадастровый номер: 71:09:020401:225, расположенный по адресу: Тульская область, Заокский район, 650 метров юго-западнее д. Кинеево
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Земельный участок, общая площадь 55 000 кв. м, кадастровый номер: 71:09:020401:225, расположенный по адресу: Тульская область, Заокский район, 650 метров юго-западнее д. Кинеево
Права на объект оценки	Общая долевая собственность
Ограничения (обременения) прав, учитываемых при оценке объекта оценки, в т.ч. в отношении каждой из частей объекта оценки:	Доверительное управление
Ограничения (обременения) прав, учитываемых при оценке объекта оценки, а также в каждой из частей объекта оценки	Не зарегистрированы

1.1.2. ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ

Целью оценки является определение справедливой (рыночной) стоимости Объекта оценки на дату оценки 13.09.2017 г. для определения рыночной (справедливой) стоимости для принятия управленческих решений.

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

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

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

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

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

1.1.4. ОПРЕДЕЛЯЕМЫЙ ВИД СПРАВЕДЛИВОЙ (РЫНОЧНОЙ) СТОИМОСТИ

«Справедливая (рыночная) стоимость – цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в условиях операции, осуществляемой на организованном рынке, между участниками рынка на дату оценки»².

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

Датой определения справедливой (рыночной) стоимости объекта оценки является 13.09.2017 г. Все расчеты выполнены на дату определения справедливой (рыночной) стоимости.

1.1.6. СРОК ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Работы по определению справедливой (рыночной) стоимости объекта проводились в период с 07.09.2017 г. по 13.09.2017 г.

1.1.7. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ

1. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право оцениваемой собственности считается достоверным. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.
2. В рамках настоящего Отчета Оценщик не приводил обзорные материалы (планы, чертежи и т. п.) по объекту оценки. Документы, использованные Оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки, а также использованные при проведении оценки объекта оценки данные содержатся в архиве Оценщика.
3. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
4. Сведения, полученные оценщиками и содержащиеся в Отчете, считаются достоверными. Однако Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений указан источник информации.
5. Приведенные в Отчете факты, на основании которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были собраны Оценщиком с наибольшей степенью использования их знаний и умений и являются, на взгляд Оценщика, достоверными и не содержащими фактических ошибок.
6. В случаях привлечения специалистов (экспертов) по отдельным вопросам для проведения оценки, в соответствующих разделах Отчета указана их квалификация, степень участия в проведении оценки, а также обоснована необходимость их привлечения. В данных случаях в Отчете об оценке проведен анализ экспертного мнения используемого в качестве информации, существенной для величины определяемой справедливой (рыночной) стоимости на соответствие рыночным условиям, описанным в разделе анализа рынка.
7. Часть или доля оцениваемого участка определяется пропорционально его оценочной стоимости, приведенной в данном Отчете.

² МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»

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

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

Прочие ограничения указаны по тексту настоящего Отчета

1.2. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ

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

Таблица 2. Реквизиты Заказчика

Реквизит	Значение
Организационно-правовая форма и полное наименование	ЗАО «ГФТ ПИФ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Альтаир Инвест»
Юридический адрес	117246, город Москва, Научный проезд, дом 8 строение 1
ОГРН	1057747709920
ИНН	7719561939
КПП	772801001
Дата постановки на учёт	21 мая 2007 г

1.3. СВЕДЕНИЯ ОБ ИСПОЛНИТЕЛЕ ОЦЕНКИ

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

Таблица 3. Реквизиты Оценщика

Реквизит	Значение
ФИО специалиста	<i>Дуленкова Екатерина Сергеевна</i>
Категория	-
Стаж в оценочной деятельности	<i>Дуленкова Екатерина Сергеевна – с 2005 года.</i>
Документ, подтверждающий получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	<i>Дуленкова Екатерина Сергеевна, Диплом: Московский государственный университет экономики статистики и информатики, 2005 г., ВСВ 1990326 от 15 июня 2005 г.</i>
	<i>Дуленкова Екатерина Сергеевна, Квалификационный аттестат о сдаче единого квалификационного экзамена №000006-011 от 05.12.2013 г.</i>
Паспортные данные	<i>Дуленкова Екатерина Сергеевна, серия 45 08, №740365, выдан: Отделом внутренних дел «Кунцево» г. Москвы от 07.10.2006 г.</i>
Сведения о членстве в СРО	<i>Дуленкова Екатерина Сергеевна является членом Межрегиональной саморегулируемой некоммерческой организации – Некоммерческое партнерство «ОБЩЕСТВО ПРОФЕССИОНАЛЬНЫХ ЭКСПЕРТОВ И ОЦЕНЩИКОВ»</i>
Свидетельство о членстве в СРО	<i>Дуленкова Екатерина Сергеевна свидетельство №01025 от 18.09.2010 г.</i>
Наименование страховой компании	СООАО «ИНГОССТРАХ»
Реквизиты договора страхования ответственности	<i>Дуленкова Екатерина Сергеевна № 433-066030/16 от 29 ноября 2016 г.</i>
Реквизиты страхового свидетельства	<i>Дуленкова Екатерина Сергеевна № 433-066030/16.</i>
Сумма страхования гражданской ответственности	<i>Дуленкова Екатерина Сергеевна – 300 000,00 (Триста тысяч) рублей.</i>
Период страхования	<i>с 03 июня 2017 г. по 02 декабря 2017 г.</i>
Юридическое лицо, с которым Оценщик заключил трудовой договор	
Сведения об оценочной компании, с которой оценщик заключил трудовой договор	<p>Общество с ограниченной ответственностью «ЭнПиВи Консалтинг» Юридический адрес: 115432, г. Москва, ул. Трофимова, д.5А. Фактический адрес: 111116, г. Москва, ул. Авиамоторная, д. 6, стр. 8. Тел. 8 (495) 226 03 26. ИНН / КПП 7725739271 / 772501001 р/с 40702810000000001560 в АПБ «СОЛИДАРНОСТЬ» ЗАО к/с 30101810100000000664 БИК 044583664. Данные о страховании деятельности. Наименование страховой компании: СООАО «ИНГОСТРАХ». Реквизиты договора страхования ответственности: № 433-056598/16 от 05 сентября 2016 г. Период страхования: с 24 октября 2016 г. по 23 октября 2017 г. Страховая сумма: 5 000 000 руб. (Пять миллионов рублей)</p>
Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке организациях и специалистах	
Сторонние организации и специалисты не привлекались	

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

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

1.4. ОСНОВАНИЕ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Основанием для проведения оценки является Дополнительное соглашение №2 от 07.09.2017 г. к Договору № 0337/17 от «20» февраля 2017 г. возмездного оказания услуг по оценке имущества, заключенное между ЗАО «ГФТ ПИФ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Альтаир Инвест» в лице Генерального директора Анциферова Михаила Вениаминовича, действующего на основании Устава с одной стороны, и ООО «ЭнПиВи Консалтинг» в лице Генерального директора Борисычева Р.Г., действующего на основании Устава, с другой стороны.

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

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

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

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

1.6. ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ И ПОРЯДКОВЫЙ НОМЕР ОТЧЕТА

В системе нумерации Оценщика настоящий Отчет имеет номер 0337/17/02. Датой составления Отчета является 13.09.2017 г.

1.7. ФОРМА ОТЧЕТА

Отчет составлен в форме, соответствующей требованиям Федерального Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г., Федеральных стандартов оценки (ФСО №1, №2, №3, утвержденных приказами Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №№256, 255, 254 соответственно, ФСО №7 утвержденный приказом

Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611), а также в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»).

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

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

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

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

- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости №99/2017/17189934 от 18.05.2017 г.

ПЕРЕЧЕНЬ ИСТОЧНИКОВ ВНЕШНЕЙ ИНФОРМАЦИИ

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

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

ПЕРЕЧЕНЬ НОРМАТИВНЫХ АКТОВ

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

7. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611;
8. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

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

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

1.9. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

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

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

Улучшения земельного участка – здания, строения, сооружения, объекты инженерной инфраструктуры, расположенные в пределах земельного участка, а также результаты работ и иных воздействий (изменение рельефа, внесение удобрений и т.п.), изменяющих качественные характеристики земельного участка.

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

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

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

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

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

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

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

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

1.10. ОСНОВНЫЕ ЭТАПЫ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

Таблица 4. План процесса оценки

Этап оценки	Заключение
1. Заключение с Заказчиком договора об оценке	Проведено
2. Получение от Заказчика необходимых документов для проведения оценки	Проведено
3. Осмотр Объекта оценки, установление количественных и качественных характеристик Объекта, изучение его фактического технического состояния, сбор	Проведено

Этап оценки	Заключение
<i>прочей информации об Объекте оценки</i>	
4. Составление таблицы по анализу предоставленной Заказчиком информации, необходимой для проведения оценки, о характеристиках недвижимого имущества, права на которое оцениваются	Проведено
5. Анализ отраслевых и локальных рынков, к которому относится Объект оценки	Проведено
6. Осуществление расчетов	Проведено
7. Согласование полученных результатов, вывод итоговой величины стоимости Объекта оценки	Проведено
8. Составление и передача Заказчику/Банку Отчета об оценке	Проведено

Таблица 5. Анализ предоставленной Заказчиком информации

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

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

2.1. ОБЪЕКТ ИССЛЕДОВАНИЯ

Оценке подлежит объект представляющий собой земельный участок, категория: земли сельскохозяйственного назначения, общая площадь 55000 кв.м., адрес: Тульская обл., Заокский р-н, 650 м. юго-западнее д. Кинеево. Кадастровый (или условный) номер: 71:09:020401:225 Тульская область, Заокский район, 650 метров юго-западнее д. Кинеево.

Краткая характеристика оцениваемых объектов представлена в следующей таблице.

Таблица 6. Краткая характеристика объектов оценки

Параметры	Характеристика	Источник информации
Описание местоположения объектов		
Адрес объекта оценки	Тульская область, Заокский р-н	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости №99/2017/17189934 от 18.05.2017 г
Удалённость от МКАД	120 км	https://yandex.ru/maps/
Эстетичность окружающей застройки	Хорошая	Осмотр объекта оценки
Престижность района	Низкая	Осмотр объекта оценки
Преобладающий тип застройки	Отсутствует	Осмотр объекта оценки
Тип поселения	Деревня	Осмотр объекта оценки
Наличие зеленых насаждений	Отсутствуют	Осмотр объекта оценки
Окружение	Земельные участки сельскохозяйственного назначения	Осмотр объекта оценки
Характеристика объекта оценки (земельный участок с кадастровым номером 71:09:020401:225)		
Адрес объекта	Тульская обл., Заокский р-н, 650 м. юго-западнее д. Кинеево	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости №99/2017/17189934 от 18.05.2017 г
Тип объекта	Земельный участок	
Категория	Земли сельскохозяйственного назначения	
Разрешенное использование	Для садоводства (выращивания плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля, а так же для отдыха (с правом возведения жилых без права регистрации проживания в них и хозяйственных строений и сооружений).	
Площадь, кв.м.	55 000	
Кадастровый номер	71:09:020401:225	
Кадастровая стоимость, руб.	4 242 150	
Коммуникации	Нет	
Подъездные пути	Грунтовая дорога	Осмотр объекта
Описание	Ровный участок без перепадов	Осмотр объекта
Общие сведения		

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

2.2. ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА

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

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

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

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

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

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

Право собственности означает (Гражданский Кодекс РФ, Часть 1, ст. 209) осуществление собственником комплекса прав, включая права владения, распоряжения и пользования имуществом. Собственник имеет право по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам, и не нарушающие права и интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

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

2.3. ОБРЕМЕНЕНИЯ ОЦЕНИВАЕМЫХ ПРАВ

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

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

В процессе анализа предоставленных документов, оценщиками было выявлено обременение права собственности на оцениваемый земельный участок в виде доверительного управления.

2.4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Учитывая цель оценки, конкретное расположение, а так же отсутствие у оценщика объективной и достоверной информации о возможности иной застройки участка, наиболее эффективным использованием земельного участка является использование его в текущем состоянии – под жилую застройку, размещение объектов культурно-бытового, социального назначения, административных зданий, коммунально-складских объектов, инженерной и транспортной инфраструктуры, рекреационных зон.

ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

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

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

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

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

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

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

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

Особенностью механизма ценообразования на рынке земли является необходимость различать земельный участок как таковой и производственную функцию земли. У землевладельца существует три варианта использования своей собственности: земельный участок можно продать, выручив за него соответствующую цену; на данном участке можно вести хозяйственную деятельность, получая при этом регулярный доход в виде прибыли; земля может быть сдана в аренду, что принесет ее владельцу регулярный доход в виде ренты.

Категории земель.

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

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

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

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

статьей 7 настоящего Кодекса составляют самостоятельную категорию земель Российской Федерации.

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

5. Земли лесного фонда (Земельный кодекс РФ. Глава XVIII). К землям лесного фонда относятся лесные земли (земли, покрытые лесной растительностью и не покрытые ею, но предназначенные для ее восстановления, - вырубки, гари, редины, прогалины и другие) и предназначенные для ведения лесного хозяйства нелесные земли (просеки, дороги, болота и другие). Порядок использования и охраны земель лесного фонда регулируется настоящим Кодексом и лесным законодательством.

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

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

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

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

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

2.5. КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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



Описание района месторасположения

Экономика Тульской области

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Заокский район

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

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

География

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

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

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

Экономика

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

Сельское хозяйство ориентировано на растениеводство и животноводство. В районе работают 12 сельскохозяйственных предприятий, среди которых 7 коллективно-долевых предприятий, ЗАО, 1 сельскохозяйственно-производственный кооператив и 1 колхоз, образовано и на 1 января 1999 года действует 310 фермерских хозяйств. Из 44 012 га угодий земли сельскохозяйственного назначения фермерам передано во владение 4703 га. Помимо зерновых культур 6 хозяйств выращивают картофель.

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

Туризм

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

Культура

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

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

Социальная сфера

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

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

2.6.1. ПРОГНОЗ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ НА 2017 ГОД И НА ПЛАНОВЫЙ ПЕРИОД 2018 И 2019 ГОДОВ³

Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на 2017 год и на плановый период 2018 и 2019 годов (далее - прогноз) разработан на основе одобренных Правительством Российской Федерации сценарных условий и основных параметров прогноза и исходит из целей и приоритетов, определенных в документах стратегического планирования, а также необходимости реализации задач, поставленных в майских указах и в посланиях Президента Российской Федерации Федеральному Собранию Российской Федерации.

Разработка прогноза осуществлялась с учетом изменения внутренних и внешних условий, динамики внешнеэкономической конъюнктуры и тенденций развития мировой экономики. В прогнозе учтены итоги социально-экономического развития Российской Федерации в январе-августе 2016 г., а также материалы федеральных органов исполнительной власти, органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации и Банка России.

Факторы и условия социально-экономического развития Российской Федерации в 2017 - 2019 годах

Описание вариантов прогноза.

Прогноз разработан в составе трех основных вариантов - базового, "базового+" и целевого.

Основные варианты прогноза базируются на предположении о продолжении антироссийской санкционной политики и ответных экономических мер со стороны России на протяжении всего прогнозного периода, а также отсутствия геополитических потрясений и экономических шоков. Прогноз базируется на гипотезе о сохранении макроэкономической стабильности и финансовой устойчивости при выполнении государственных социальных и внешнеэкономических обязательств.

Прогноз разработан исходя из единой для всех вариантов гипотезы развития мировой экономики со среднегодовым темпом роста в 2016 году на уровне 2,9% и последующим ускорением роста до 3,3% в 2017 году и 3,6% - в 2018 - 2019 годах.

Базовый вариант рассматривает развитие российской экономики в условиях сохранения консервативных тенденций изменения внешних факторов с учетом возможного ухудшения внешнеэкономических и иных условий и характеризуется сохранением сдержанной бюджетной политики.

Вариант отражает консервативный сценарий развития, имеет статус консервативного варианта прогноза и не предполагает кардинального изменения модели экономического роста.

Базовый вариант разработан исходя из достаточно низкой траектории цен на нефть марки "Юралс": на уровне 41 доллара США за баррель в 2016 году и стабилизации на уровне 40 долларов США за баррель на протяжении всего прогнозного периода. Подобная оценка уровня цен на нефть является консервативной, так как она существенно ниже текущего консенсус-прогноза цен на нефть. Предполагается существенное увеличение объемов экспорта нефти - почти на 21 млн. тонн к 2019 году по сравнению с 2016 годом при

³ Источник информации: http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/9dd9931d-3960-454c-a8db-ec6fc1ab4bfc/prognoz_2017_2019.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=9dd9931d-3960-454c-a8db-ec6fc1ab4bfc

одновременном увеличении доли несырьевого экспорта в общем объеме экспорта до 34,8% в ценах 2015 года.

В условиях ограниченных финансовых возможностей и медленного восстановления экономики основные социальные параметры будут характеризоваться сдержанной динамикой, при этом предусматривается обязательное исполнение минимальных социальных обязательств государства. В этих условиях оборот розничной торговли также будет восстанавливаться умеренными темпами - до 1,8% в 2019 году. В условиях сохранения умеренно жесткой денежно-кредитной политики инфляция снизится до 5,8% в 2016 году (в годовом исчислении), а по итогам 2017 года достигнет 4,0% и сохранится на этом уровне до конца прогнозного периода.

К середине 2017 года ожидается стабилизация инвестиционной активности. В 2018 году рост инвестиций возобновится. Среднегодовой прирост инвестиций в 2018 - 2019 годах составит 1,3% и будет определяться возможностью наращивания частных инвестиций на фоне сокращения государственных инвестиционных расходов.

Чистый отток капитала увеличится с 18 млрд. долларов США в 2016 году до 25 млрд. долларов США к концу прогнозного периода.

Подходы к бюджетной политике в целом консервативны и не отличаются по вариантам прогноза. Федеральный бюджет, по оценке Минэкономразвития России, будет дефицитным на протяжении всего периода 2016 - 2019 годов во всех вариантах прогноза. С целью финансирования дефицита потребуются использование средств бюджетных фондов, привлечение внутренних и внешних заимствований, приватизация государственного имущества.

В 2016 году падение ВВП замедлится до 0,6%, и уже к концу года в экономике предполагается переход от стагнации к восстановлению экономического роста. В 2017 году темп роста ВВП перейдет в положительную область и составит 0,6%, в 2018 году темп роста ВВП повысится до 1,7%, в 2019 году - до 2,1 процента.

Вариант "базовый+" рассматривает развитие российской экономики в более благоприятных внешнеэкономических условиях и основывается на траектории умеренного роста цен на нефть "Юралс" до 48 долларов США за баррель в 2017 году, 52 доллара США за баррель в 2018 году и 55 долларов США за баррель в 2019 году.

В социальной сфере данный вариант прогноза предусматривает повышение уровня жизни населения на основе умеренного увеличения социальных обязательств государства и бизнеса. Потребительский спрос будет восстанавливаться по мере ускорения роста доходов, а также за счет расширения потребительского кредитования. В 2019 году рост оборота розничной торговли повысится до 3,5%, объема платных услуг населению - до 2,8 процента.

На фоне более активного восстановления потребительского спроса замедление инфляции будет умеренным: по итогам 2017 года инфляция снизится до 4,5%, а в 2018 - 2019 годах до 4,3% и 4,1% соответственно.

Чистый отток капитала из частного сектора будет сокращаться и к 2019 году составит 15 млрд. долларов США.

На фоне роста цен на нефть, укрепления курса рубля и более благоприятной внешней конъюнктуры инвестиции в основной капитал будут восстанавливаться более быстрыми темпами. Среднегодовой прирост инвестиций в 2017 - 2019 годах составит 2,9% в год при опережающем росте инвестиций отраслей инфраструктурного сектора и частных инвестиций.

За счет более высокой цены на нефть в варианте "базовый+" величина нефтегазовых доходов федерального бюджета будет заметно выше, что позволит обеспечить достижение сбалансированного федерального бюджета.

Восстановление экономики в условиях варианта "базовый+" будет характеризоваться более высокими темпами: 1,1% - в 2017 году, 1,8% - в 2018 году, 2,4% - в 2019 году.

Целевой вариант ориентирует на достижение целевых показателей социально-экономического развития и решение задач стратегического планирования. Предполагается в

среднесрочной перспективе выход российской экономики на траекторию устойчивого роста темпами не ниже среднемировых при одновременном обеспечении макроэкономической сбалансированности. В результате, оборот розничной торговли после умеренного роста на 1,5-2,3% в 2017 - 2018 годах ускорится до 5,3% в 2019 году.

Инфляция достигнет уровня 3,9% по итогам 2018 года. В 2019 году инфляция сохранится на уровне 2018 года на фоне повышенного потребительского спроса.

Внешние условия сохраняются на уровне варианта "базовый+", но для достижения намеченных целевых параметров будет необходим переход экономики на инвестиционную модель развития. Это предполагает сдерживание в первые годы прогнозного периода роста расходов на потребление и снижение различных видов издержек для бизнеса.

Экспорт товаров будет увеличиваться более высокими темпами, чем в базовых вариантах, темпы роста несырьевого неэнергетического экспорта превысят темпы роста экспорта в целом и составят в среднем 4,9% в 2017 - 2019 годах в реальном выражении. Объем несырьевого неэнергетического экспорта в стоимостном выражении будет ежегодно увеличиваться на 9 процентов. В структуре импорта будет увеличиваться доля инвестиционных товаров, при этом инвестиционный импорт будет расти опережающими темпами.

Постепенное оживление экономики в прогнозный период будет способствовать улучшению делового климата, что будет проявляться в сокращении чистого оттока капитала вплоть до его полного прекращения к 2019 году.

Новая экономическая модель предполагает активную инвестиционную политику. Создание инвестиционного ресурса и условий для трансформации сбережений в инвестиции, увеличение склонности к инвестированию путем реализации макроэкономических и регуляторных мер, направленных на повышение уровня доверия бизнеса и улучшение бизнес-среды, приведут к повышению темпов роста инвестиций в основной капитал в 2017 - 2019 годах в среднем до 5,2% в год при опережающем росте частных инвестиций и инвестиций в отрасли инфраструктурного сектора.

Начиная с 2017 года, при условии постепенного снижения процентных ставок, что благоприятно отразится на кредитовании бизнеса, с учетом осуществления и начала реализации новых крупных инвестиционных проектов и мер экономической политики, направленных на активизацию факторов экономического роста и повышение эффективности экономики, темпы роста ВВП достигнут 4,4% в 2019 году, что на 2,3 п. п. выше по сравнению с базовым вариантом.

Основные показатели прогноза социально-экономического развития
Российской Федерации на 2017 - 2019 годы

	2015 год отчет	2016 год оценка	2017 год	2018 год	2019 год
			прогноз		
Цены на нефть "Юралс" (мировые), долларов США за баррель					
базовый	51,2	41	40	40	40
"базовый+"	51,2	41	48	52	55
целевой	51,2	41	48	52	55
Индекс потребительских цен на конец года, в % к декабрю					
базовый	12,9	5,8	4,0	4,0	4,0
"базовый+"	12,9	5,8	4,5	4,3	4,1
целевой	12,9	5,8	4,3	3,9	3,9
Валовой внутренний продукт, %					
базовый	-3,7	-0,6	0,6	1,7	2,1
"базовый+"	-3,7	-0,6	1,1	1,8	2,4
целевой	-3,7	-0,6	1,8	3,0	4,4
Инвестиции в основной капитал, %					
базовый	-8,4	-3,7	-0,5	0,9	1,6
"базовый+"	-8,4	-3,7	1,5	2,8	4,4
целевой	-8,4	-3,7	3,5	5,5	6,5
Промышленность, %					
базовый	-3,4	0,4	1,1	1,7	2,1
"базовый+"	-3,4	0,4	1,6	2,3	2,7
целевой	-3,4	0,4	2,2	3,0	3,7
Реальные располагаемые денежные доходы населения, %					
базовый	-4,3	-5,6	0,2	0,5	0,8
"базовый+"	-4,3	-5,6	1,2	1,8	2,2
целевой	-4,3	-5,6	0,9	1,5	3,4
Реальная заработная плата работников организаций, %					
базовый	-9,0	0,3	0,4	2,0	1,6
"базовый+"	-9,0	0,3	1,7	3,1	2,8

Темпы роста ВВП увеличиваются в 2017 году до 1,8%, в 2018 году - до 3 процентов.

Для достижения целевых параметров социально-экономического развития требуется проведение значительных структурных преобразований в рамках бюджетной политики, предполагающих наряду с оптимизацией и повышением эффективности, рост производительных расходов, обеспечивающих макроэкономическую эффективность бюджетных расходов.

Базовый вариант предлагается использовать для разработки параметров федерального бюджета на 2016 год.

Прогноз параметров инфляции.

Цены производителей К концу 2017 года инфляция снизится до 4% с 5,8% в 2016 году. Среднегодовой рост потребительских цен замедлится до 4,7% с 7,1% годом ранее.

Основное влияние на снижение инфляции в 2017 году окажут сохранение умеренно жесткой денежно-кредитной политики, низкий потребительский спрос при слабом росте доходов населения и прогнозируемая стабилизация обменного курса рубля.

Низкий потребительский спрос будет сдерживать рост цен, прежде всего в секторе услуг и непродовольственных товаров.

Основной вклад в инфляцию 2017 года будет вносить рост цен на продовольственные товары. Несмотря на хороший урожай 2016 года, в первом полугодии 2017 г. темпы роста цен на продовольственные товары сохранятся примерно на уровне предыдущего года. Это будет обусловлено выравниваем ценовых перекосов на отдельных товарных рынках, возникших после значительного снижения цен в 2016 году. Во втором полугодии влияние данного фактора будет исчерпано, и рост цен начнет замедляться. Однако темпы замедления

роста цен будут весьма умеренными на фоне ожидания более низких по сравнению с 2016 годом объемов урожая.

В 2017 году определенное давление на внутренние цены продовольственных товаров в сторону повышения также будет оказывать рост цен на продовольствие на мировых рынках (Международный валютный фонд прогнозирует рост цен на продовольственные товары в 2017 году на 0,2%).

На непродовольственные товары рост цен по итогам 2017 года замедлится до 4,4%, после того как в 2016 году цены росли ускоренными темпами. Основным фактором высокого роста цен стал более пролонгированный перенос девальвации рубля в конце 2015 г. - начале 2016 г. на цены непродовольственных товаров, учитывая высокую долю импортной составляющей на рынке. В 2017 году влияние данного фактора практически исчерпается.

Сдерживать рост цен на услуги в 2017 году будет сохранение уровня индексации регулируемых тарифов в коммунальном секторе на уровне 2016 года. При этом их вклад в инфляцию снизится с 0,5 п. п. в 2016 году до 0,3 п. п. в 2017 году.

Структура потребительской инфляции в 2017 - 2019 годах

	Прирост цен, %					
	дек. 2014 г.	дек. 2015 г.	дек. 2016 г.	дек. 2017 г.	дек. 2018 г.	дек. 2019 г.
	отчет		оценка	прогноз		
Инфляция (ИПЦ)	11,4	12,9	5,8	4,0	4,0	4,0
Продовольственные товары	15,4	14	5,5	4,3	3,7	3,5
из них:	14,7	13,6	6,3	4,7	4,1	3,9
без учета плодоовощной продукции						
Непродовольственные товары	8,1	13,7	6,5	4,4	4,8	5,0
с исключением бензина	8,0	14,5	6,8	4,5	4,8	5,0
Услуги	10,5	10,2	5,4	3,1	3,4	3,6
услуги организаций ЖКХ, оказываемые населению	9,9	10,5	5,6	4,0	4,0	4,0
прочие услуги	10,7	10,1	5,2	2,6	3,1	3,5

В течение 2018 - 2019 годов рост потребительских цен сохранится на уровне 2017 года и составит 4 процента.

Поддержание инфляции на целевом уровне 4% будет обеспечиваться за счет реализации мер денежно-кредитной политики, а также благодаря умеренному темпу роста потребления и увеличению производства товаров на отдельных рынках. В результате проводимой политики импортозамещения доля импорта на отдельных рынках будет постепенно снижаться, за счет чего влияние изменения курса рубля на инфляцию также будет постепенно ослабевать. Так, ослабление рубля, прогнозируемое на период 2018 - 2019 годов, будет в меньшей степени влиять на инфляцию.

Сдержанный рост регулируемых цен (тарифов) в инфраструктурном секторе (на максимальном уровне, в целом не превышающем прогнозный показатель инфляции на текущий год) будет положительно сказываться на темпах инфляции.

Вариант "базовый+" предполагает в прогнозный период снижение инфляции: по итогам 2017 года - до 4,5%, в 2018 и 2019 годах - до 4,3% и 4,1% соответственно.

Более низкие темпы замедления общего роста цен будут обуславливаться интенсивным восстановлением платежеспособного потребительского спроса на фоне растущих доходов. Вместе с тем положительный эффект на сдерживании инфляции окажет укрепляющийся курс рубля.

Инфляция в промышленности в базовом варианте в прогнозный период ожидается умеренной, не превышающей рост цен на потребительском рынке. Внутренние цены на сырьевые товары, торгуемые на внешних рынках, будут находиться под влиянием конъюнктуры мировых товарных рынков. Учитывая, что внутренние цены на многие товары

формируются по принципу равнодоходности с поставками на экспорт, в прогнозный период рост цен будет умеренным, следуя за вялой динамикой роста мировых цен.

На товары, производимые для внутреннего рынка, динамика цен в прогнозный период будет также относительно сдержанной и в основном определяться внутренним спросом и уровнем конкуренции.

В секторах, производящих потребительские товары динамика цен будет формироваться под влиянием сдержанного восстановления потребительского спроса. Динамика цен в секторах, производящих продукцию инвестиционного назначения, на фоне умеренного восстановления инвестиционного спроса будет оставаться сдержанной. Этому также будет способствовать индексация регулируемых цен (тарифов) организаций инфраструктурного сектора на уровне, не превышающим прогнозный уровень инфляции (по принципу "инфляция минус").

В сельском хозяйстве основное влияние на динамику внутренних цен в прогнозный период будут оказывать цены мирового рынка на зерно и продовольствие, рост которых предполагается умеренным.

Рост цен в реальном секторе (базовый вариант)

	В среднем за год			Прирост к декабрю предыдущего года		
	2015 год отчет	2016 год оценка	2017 год прогноз	дек. 2015 г. отчет	дек. 2016 г. оценка	дек. 2017 г. прогноз
Дефлятор в промышленности (CDE)	114,0	102,4	103,8	x	x	x
Цены производителей промышленной продукции (ИЦП, CDE) на внутреннем рынке	112,5	103,4	104,5	110,7	105,6	103,3
Товары, торгуемые на внешних рынках	119,8	100,8	104,4	111,5	107,1	103,8
Неторгуемые товары*	114,1	107,7	105,6	112,4	107,3	105,2
Дефлятор инвестиций в основной капитал	114,3	108,1	105,4	x	x	x

* Оценка Минэкономразвития России.

2.6.2. ОБЗОР РЫНКА СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОЙ ЗЕМЛИ ТУЛЬСКОЙ ОБЛАСТИ.

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

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

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

Предложение.

По площади можно выделить следующие категории земельных участков:

- До 25 га -35,1%
- От 25 до 250 га – 30,8%
- От 250 га до 1000 га – 22,1%
- Свыше 1000 га – 12,0%.

Структура предложения земельных участков по площадям:

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

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

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

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

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

Расположение

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

Цена предложения

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

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

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

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

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

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

Тенденции

В целом следует отметить, что на рынке земельных участков сельскохозяйственного назначения в данный момент сложилась неоднозначная ситуация. С одной стороны, она может быть охарактеризована как неблагоприятная - на рынке присутствуют застойные явления, что является следствием кризиса. Подробный анализ рынка позволяет говорить о недостатке положительной динамики, оживления, данная тенденция проявляется при

сравнении основных показателей конца 2008 и начала 2012 года - отсутствуют какие-либо кардинальные изменения.

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

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

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

Таблица 7. Интервалы стоимости объектов недвижимости

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

Таблица 8. Предложения о продаже земельных участков сельскохозяйственного назначения Заокского района Тульской области⁴

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

⁴ Стоимость и дополнительные характеристики объектов-аналогов устанавливались на основании консультаций с представителями продавцов

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

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

№ п/п	Местоположение	Описание объекта-аналога	Площадь, кв.м.	Стоимость, руб.	Стоимость, руб./сотка	Источник
13	Московская область, Ленинский район, д. Горки	Два участка по 6 сот. смежные. В районе деревни болотово в снт дорога до снт от симферопольского шоссе грунт 300 метров. От москвы 114 км	12	250 000	20 833	https://tula.move.ru/objects/prodaetsy_a_sh_naznacheniya_derevnya_bolotovo_snt_oduvanchikovo_2280415631/

ВЫДЕЛЕНИЕ ОСНОВНЫХ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ

Наличие оформленной документации на участок

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

Степень освоения участка

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

Дата предложения

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

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

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

Снижение цены в процессе торгов

В связи с тем, что по результатам интервьюирования контактных лиц, разместивших предложения, Оценщиком были выявлены предпосылки для возможности снижения цены предложения путем торга, корректировка на уторговывание (на переход от цен предложений к ценам потенциальных сделок) Оценщиком была введена по данным «Сборника рыночных корректировок» СРК 2017 г. СРК-17, таб. 61, стр. 100. Исходная таблица представлена ниже.

Таблица 61. Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ на март 2017 г., %

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Крупные города									
Воронеж	6-8 (7)	7-10 (8,5)	5-9 (7)	10-12 (11)	6-8 (7)	10-12 (11)	7-8 (7,5)	11-14 (12,5)	9 – 12 (10,5)
Екатеринбург	5-8 (6,5)	6-10 (8)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	6-9 (7,5)	8-11 (9,5)	8-9 (8,5)	11-12 (11,5)	10-13 (11,5)
Краснодар	5-9 (7)	10-12 (11)	7-10 (8,5)	10-13 (11,5)	6-8 (7)	10-12 (11)	8-10 (9)	12-14 (13)	-
Москва	5-8 (6,5)	8-10 (9)	6-11 (8,5)	11-14 (12,5)	7-10 (8,5)	11-13 (12)	9-11 (10)	10-15 (12,5)	9-11 (10)
Новосибирск	5-9 (7)	8-10 (9)	7-9 (8)	10-12 (11)	6-9 (7,5)	8-13 (10,5)	7-9 (8)	10-13 (11,5)	10-14 (12)
Ростов-на-Дону	5-8 (6,5)	8-11 (9,5)	7-10 (8,5)	10-13 (11,5)	6-10 (8)	10-13 (11,5)	8-10 (9)	10-14 (12)	10-13 (11,5)
С.-Петербург*	5-7 (6)	6-10 (8)	6-8 (7)	11-14 (12,5)	6-12 (9)	10-14 (12)	9-12 (10,5)	10-14 (12)	8-13 (10,5)
Среднее по крупным городам в марте 2017 г.	6,64	9,00	7,86	11,57	7,79	11,07	8,93	12,14	11,0
Средние города									
Владивосток	5-7 (6)	8-10 (9)	6-9 (7,5)	12-13 (12,5)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	8-11 (9,5)	11-13 (12)	11-13 (12)
Омск	6-8 (7)	8-10 (9)	6-8 (7)	12-13 (12,5)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	-	11-13 (12)	-
Севастополь	8-10 (9)	12-15 (13,5)	-	12-15 (13,5)	-	11-14 (12,5)	-	10-14 (12)	11-17 (14)
Ставрополь	6-8 (7)	10-13 (11,5)	5-9 (7)	10-14 (12)	6-9 (7,5)	10-14 (12)	8-10 (9)	12-15 (13,5)	12-16 (14)
Тамбов	6-8 (7)	10-12 (11)	8-10 (9)	10-13 (11,5)	-	10-14 (12)	-	10-15 (12,5)	12-14 (13)
Тверь	5-7 (6)	10-11 (10,5)	7-9 (8)	10-14 (12)	7-8 (7,5)	10-13 (11,5)	7-10 (8,5)	10-13 (11,5)	11-14 (12,5)
Среднее по средним городам в марте 2017 г.	-7	-10,75	-7,7	-12,33	-7,5	-11,67	-9	-12,25	-13,1

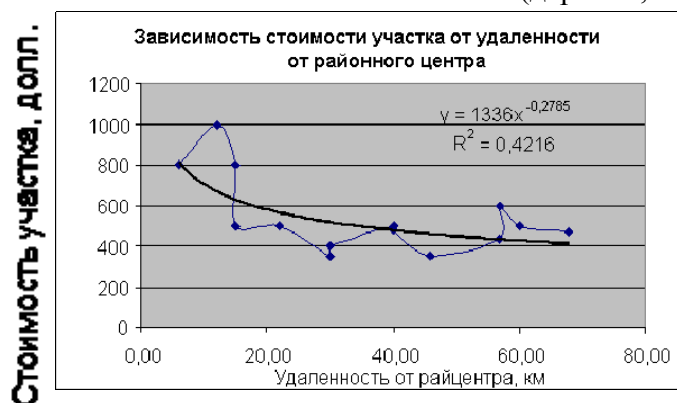
Местоположение

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

Для оцениваемых земельных участков нами выделены следующие факторы местоположения:

Удаленность от населенных пунктов, в том числе:

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



Выявленная зависимость стоимости от удаленности от районного центра характеризуется следующей зависимостью $C = X \cdot P^{-0,27}$, где С – стоимость земельного участка, X – базовая цена, а Р – расстояние до районного центра.

Водные объекты, в том числе:

- Тип водного объекта
- Удаленность земельного участка от него

Лесные массивы, в том числе:

- Тип лесного массива
- Удаленность от леса

Транспортная доступность, в том числе:

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

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

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

Корректировка на площадь

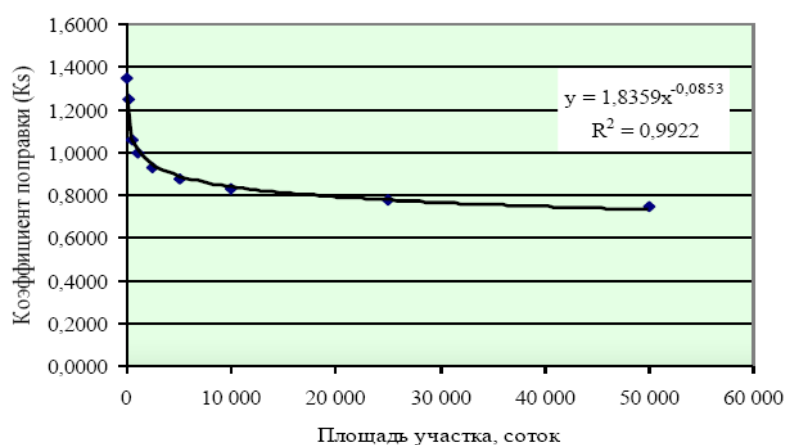
При приобретении недвижимости различных площадей действует принцип оптовой покупки. Как правило, большие по размеру земельные участки стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру участки, поэтому в цены аналогов вносились корректировки. Для определения влияния фактора «площадь» на стоимость 1 кв. м обычно используются сведения о парных продажах земельного участка. Однако, изучив данные о предложениях на рынке недвижимости Тульской области в части земельных участков сельскохозяйственного назначения в связи с недостаточностью предложений не позволило произвести данный расчет. Таким образом Оценщиком была использована зависимость цены земельных участков под промышленными объектами. Размер корректировки был рассчитан на основе статистического исследования зависимости цены на

земельные участки от размера участка.⁵ Коэффициенты корректировки удельной кадастровой стоимости земельного участка на размер его площади (K_S) в таблице №9.

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

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

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



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

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

, где

K_S – коэффициент корректировки;

S – площадь земельного участка, соток.

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

$$K_{II} = \left(\frac{C_{00}}{C_{0A}} - 1 \right) \times 100 \%$$

, где

K_{II} – размер корректировки на площадь земельного участка;

C_{00} – расчетное значение коэффициента корректировки земельного участка на размер его площади для Объекта оценки;

C_{0A} – расчетное значение коэффициента корректировки земельного участка на размер его площади для объекта-аналога.

⁵ Источник информации: А.Д. Власов, «Проблемы кадастровой оценки земельных участков под промышленными объектами в поселениях», журнал «Имущественные отношения в Российской Федерации», №1(40). Поправка на площадь подчиняется экспоненциальной зависимости.

Корректировка на наличие инженерно-транспортной инфраструктуры

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

Таблица 10. Корректировка на наличие коммуникаций

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

3. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ

3.1. ПОРЯДОК ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

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

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

3.2. ИНСПЕКЦИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

В результате инспекции оценщиками получена следующая информация:

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

Более подробное описание вышеуказанной информации представлено в соответствующих разделах Отчета.

3.3. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ (РЫНОЧНОЙ) СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

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

3.3.1. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

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

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

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

Общая модель затратного подхода при оценке недвижимости выглядит следующим образом:

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

- PC – справедливая (рыночная) стоимость объекта недвижимости;
- CZ – справедливая (рыночная) стоимость прав на земельный участок;
- $Z_{B/3}$ – затраты на воспроизводство/замещение улучшений без учета износа и устареваний;
- $K_{ДЕВ}$ – коэффициент, учитывающий прибыль девелопера;
- I_{Σ} – сумма износа и всех видов устареваний;
- $I_{ФИЗ}$ – физический износ;
- $U_{ФУН}$ – функциональное устаревание;
- U_B – внешнее (экономическое) устаревание.

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

3.3.2. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

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

Сравнительный подход может быть реализован двумя методами:

- методом сравнения продаж;
- методом валовой ренты.

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

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

Метод валовой ренты находится на стыке доходного и сравнительного подхода, поскольку показатель ВРМ учитывает цены продаж и валовые рентные доходы по

проданным на рынке объектам. В отличие от метода прямой капитализации (доходный подход), он не принимает во внимание операционные расходы и уровень загрузки помещений как по оцениваемой собственности, так и по сопоставимым объектам.

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

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

Метод сравнения продаж

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

- местоположение и окружение;
- целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц на земельный участок;
- физические характеристики (рельеф, площадь, конфигурация и др.);
- транспортная доступность;
- инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т.п.).

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

- условия финансирования сделок с земельными участками (соотношение собственных и заемных средств, условия предоставления заемных средств);
- условия платежа при совершении сделок с земельными участками (платеж денежными средствами, расчет векселями, взаимозачеты, бартер и т.п.);
- обстоятельства совершения сделки с земельными участками (был ли земельный участок представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, аффилированность покупателя и продавца, продажа в условиях банкротства и т.п.);

- изменение цен на земельные участки за период с даты заключения сделки с аналогом до даты проведения оценки.

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

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

Метод выделения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков. Условия применения метода:

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

Метод распределения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков. Условия применения метода:

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

3.3.3. Доходный подход

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

Доходный подход к оценке недвижимости включает два метода:

- метод прямой капитализации;
- метод дисконтированных денежных потоков.

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

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

Доходный подход к оценке земельных участков - это методы, позволяющие получить оценку стоимости земли исходя из ожидаемых потенциальным покупателем доходов. Данный подход применим только к земельным участкам, приносящим доход. В основе доходного подхода лежат три принципа: принцип ожидания, принцип спроса и предложения и принцип замещения. Типичный инвестор или предприниматель приобретает земельный участок в ожидании получения будущих денежных доходов или других выгод. При этом стоимость земельного участка может быть определена исходя из доходности земли, т.е. способности приносить доход в будущем на протяжении всего срока эксплуатации.

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

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

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

В рамках доходного подхода используются следующие методы:

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

Метод капитализации земельной ренты

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

Метод остатка

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

Метод допускает также следующую последовательность действий:

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

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

Метод предполагаемого использования

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение суммы и временной структуры расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования (например, затрат на создание улучшений земельного участка или затрат на разделение земельного участка на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования);

- определение величины и временной структуры доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- определение величины и временной структуры операционных расходов, необходимых для получения доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- определение величины ставки дисконтирования, соответствующей уровню риска инвестирования капитала в оцениваемый земельный участок;
- расчет стоимости земельного участка путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка.

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

3.3.4. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

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

Существуют два базовых метода взвешивания:

- метод математического взвешивания;
- метод субъективного взвешивания.

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

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

Порядок расчета стоимости активов при оценке для целей МСФО следующий:

1. По используемым (операционным) активам определяется:

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

2. По избыточным активам определяется:

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

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

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

В практике оценки используются три подхода:

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

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

15. Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с зачетом износа и устареваний. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки».⁶

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

Оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов.»⁷

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

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

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

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

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

⁷ *Источник информации:* Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО N1) от 20.05.2015 г.

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

В настоящей оценке сравнительный подход реализуется методом сравнения продаж путем сравнительного анализа предложений к продаже объектов недвижимости⁸.

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

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

Метод сравнения продаж к оценке стоимости недвижимости включает следующие этапы:

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

ПОДБОР ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ

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

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

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

В результате исследования рынка были выбраны 5 аналогов, которые максимально схожи с объектом оценки. Сравнение объекта оценки с другими объектами аналогами

⁸ *Примечание:* В случае использования предложения к продаже, под договором купли-продажи подразумевается предлагаемый к заключению типичный договор купли-продажи, либо анализируются предлагаемые условия купли-продажи.

потребуется введение большого количества корректировок, что приведет к искажению итоговой справедливой (рыночной) стоимости объекта оценки.

Таблица 11. Краткая характеристика объектов-аналогов⁹

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

⁹ Стоимость и дополнительные характеристики объектов-аналогов устанавливались на основании консультаций с представителями продавцов

№ п/ п	Местоположение	Описание объекта-аналога	Площадь, сотка	Стоимость, руб.	Стоимость, руб./сотка	Источник
5	Тульская область, Заокский район, п. Шеверняево, 100 км от МКАД	Продается участок 15 сот. в тихом, уютном, экологически чистом Заокском районе Тульской области, 100 км от МКАДа. Симферопольское шоссе. Тульская область. К участку имеется круглогодичный подъезд! Электричество проходит по границе. Рядом пруды и грибные леса, ягодные поляны, Имеется Вся инфраструктура	15	400 000	26 667	http://zaokskiy.sindom.ru/p rodaetsya-uchastok-15- sotok-v-poselke- shevernayaev- a6134584.html

ВВЕДЕНИЕ КОРРЕКТИРОВОК

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

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

Корректировка на объем передаваемых прав

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

Корректировка на финансовые условия

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

Корректировка на условия продажи

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

Корректировка на дату предложения

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

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

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

Дата выставления на торги объектов-аналогов №№1 и 2 сопоставимы с датой оценки.

Для объектов-аналогов №№3, 4 и 5 необходимо применить корректирующие коэффициенты по данному показателю.

Корректировка для объекта-аналога №3

уровень-инфляции.рф/инфляционные_калькуляторы.aspx

Яндекс Почта

Реклама от Google Калькулятор Уровень цен Расчет осаго

Инфляционные Калькуляторы

При помощи инфляционных калькуляторов можно оценить влияние инфляции на ценность денег и рост цен со временем, а так же рассчитать уровень инфляции за произвольный промежуток времени.

1. Калькулятор инфляции

При помощи этого калькулятора можно рассчитать инфляцию в % между двумя выбранными периодами.

Начальный период:: 2017 Январь
Конечный период:: 2017 Сентябрь
Уровень инфляции между началом первого периода и началом второго периода, %: 1.86

Рассчитать

Корректировка для объектов-аналогов №№4 и 5

уровень-инфляции.рф/инфляционные_калькуляторы.aspx

Яндекс Почта

Реклама от Google Калькулятор Уровень цен Расчет осаго

Инфляционные Калькуляторы

При помощи инфляционных калькуляторов можно оценить влияние инфляции на ценность денег и рост цен со временем, а так же рассчитать уровень инфляции за произвольный промежуток времени.

1. Калькулятор инфляции

При помощи этого калькулятора можно рассчитать инфляцию в % между двумя выбранными периодами.

Начальный период:: 2016 Февраль
Конечный период:: 2017 Сентябрь
Уровень инфляции между началом первого периода и началом второго периода, %: 6.32

Рассчитать

Корректировка на снижение цены в процессе торгов

В связи с тем, что по результатам интервьюирования контактных лиц, разместивших предложения, Оценщиком были выявлены предпосылки для возможности снижения цены предложения путем торга, корректировка на уторговывание (на переход от цен предложений к ценам потенциальных сделок) Оценщиком была введена по данным «Сборника рыночных корректировок» СРК 2017 под ред.Е.Е.Яскевича по следующей таблице:

Таблица 61. Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ на март 2017 г., %

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Крупные города									
Воронеж	6-8 (7)	7-10 (8,5)	5-9 (7)	10-12 (11)	6-8 (7)	10-12 (11)	7-8 (7,5)	11-14 (12,5)	9 – 12 (10,5)
Екатеринбург	5-8 (6,5)	6-10 (8)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	6-9 (7,5)	8-11 (9,5)	8-9 (8,5)	11-12 (11,5)	10-13 (11,5)
Краснодар	5-9 (7)	10-12 (11)	7-10 (8,5)	10-13 (11,5)	6-8 (7)	10-12 (11)	8-10 (9)	12-14 (13)	-
Москва	5-8 (6,5)	8-10 (9)	6-11 (8,5)	11-14 (12,5)	7-10 (8,5)	11-13 (12)	9-11 (10)	10-15 (12,5)	9-11 (10)
Новосибирск	5-9 (7)	8-10 (9)	7-9 (8)	10-12 (11)	6-9 (7,5)	8-13 (10,5)	7-9 (8)	10-13 (11,5)	10-14 (12)
Ростов-на-Дону	5-8 (6,5)	8-11 (9,5)	7-10 (8,5)	10-13 (11,5)	6-10 (8)	10-13 (11,5)	8-10 (9)	10-14 (12)	10-13 (11,5)
С.-Петербург*	5-7 (6)	6-10 (8)	6-8 (7)	11-14 (12,5)	6-12 (9)	10-14 (12)	9-12 (10,5)	10-14 (12)	8-13 (10,5)
Среднее по крупным городам в марте 2017 г.	6,64	9,00	7,86	11,57	7,79	11,07	8,93	12,14	11,0
Средние города									
Владивосток	5-7 (6)	8-10 (9)	6-9 (7,5)	12-13 (12,5)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	8-11 (9,5)	11-13 (12)	11-13 (12)
Омск	6-8 (7)	8-10 (9)	6-8 (7)	12-13 (12,5)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	-	11-13 (12)	-
Севастополь	8-10 (9)	12-15 (13,5)	-	12-15 (13,5)	-	11-14 (12,5)	-	10-14 (12)	11-17 (14)
Ставрополь	6-8 (7)	10-13 (11,5)	5-9 (7)	10-14 (12)	6-9 (7,5)	10-14 (12)	8-10 (9)	12-15 (13,5)	12-16 (14)
Тамбов	6-8 (7)	10-12 (11)	8-10 (9)	10-13 (11,5)	-	10-14 (12)	-	10-15 (12,5)	12-14 (13)
Тверь	5-7 (6)	10-11 (10,5)	7-9 (8)	10-14 (12)	7-8 (7,5)	10-13 (11,5)	7-10 (8,5)	10-13 (11,5)	11-14 (12,5)
Среднее по средним городам в марте 2017 г.	-7	-10,75	-7,7	-12,33	-7,5	-11,67	-9	-12,25	-13,1

Таким образом, для всех объектов-аналогов вводится корректировка на торг в размере - 13,1%.

Корректировка на местоположение

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

Корректировка на площадь

Корректировка на различия в площади не вводилась на том основании, что для того, чтобы не терять в справедливой (рыночной) стоимости, все оцениваемые участки могут быть разделены на сегменты той площади, которая является наиболее востребованной на рынке. В этой связи, корректировка на различия в площади не проводилась.

Корректировка на наличие инженерно-транспортной инфраструктуры

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

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

Таблица 12. Корректировка на наличие коммуникаций

Показатель	На территорию участка заведены коммуникации			На границе участка есть коммуникации		
	Минимальное значение	Максимальное значение	Среднее значение	Минимальное значение	Максимальное значение	Среднее значение
Электроэнергия	15%	20%	17,5%	8%	10%	8,75%

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

У оцениваемого объекта отсутствуют коммуникации.

Объекты-аналоги №№1 и 2 имеют электричество на участке, а так же возможность подключения газа (по границе участка), к стоимости данных объектов применялись понижающие корректировки в размере 17,5% и 8,75%.

У объекта-аналога №3 газ и электричество проходят по границе участка, к стоимости данного объекта применялись понижающие корректировки в размере 8,75% и 8,75%.

Объект-аналог №4 имеет на участке электричество, к стоимости данного объекта применялась понижающая корректировка в размере 17,5%.

У объекта-аналога №5 электричество проходит по границе участка, к стоимости данного объекта применялась понижающая корректировка в размере 8,75%.

Веса аналогов

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

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

D – весовой коэффициент;

Q – общее количество корректировок;

q – количество корректировок аналога;

p – количество аналогов.

Таблица 13. Расчет весовых коэффициентов объектов-аналогов

Наименование показателя	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Количество корректировок по объектам-аналогам	2	2	3	3	3
Общее количество корректировок	13				
Весовой коэффициент, %	21,15	21,15	19,23	19,23	19,23

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

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

Наименование показателя	Объект оценки	Объект сравнения				
		Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Цена предложения, руб./сотка		14 988	12 563	12 000	18 000	26 667
<i>Передаваемые права на земельный участок</i>	Право собственности	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка, %		0	0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./сотка		14 988	12 563	12 000	18 000	26 667
<i>Финансовые условия</i>	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка, %		0	0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./сотка		14 988	12 563	12 000	18 000	26 667
<i>Условия продажи</i>	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка, %		0	0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./сотка		14 988	12 563	12 000	18 000	26 667
<i>Дата предложения</i>	13.09.2017 г.	Сопоставимо	Сопоставимо	07.01.2017	20.02.2016	15.02.2016
Корректировка, %		0	0	1,86	6,32	6,32
Скорректированная стоимость, руб./сотка		14 988	12 563	12 223	19 138	28 352
<i>Снижение цены в процессе торгов</i>	Справедливая (рыночная) стоимость	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Корректировка, %		13,1	13,1	13,1	13,1	13,1
Скорректированная стоимость, руб./сотка		12 590	10 553	10 267	16 076	23 816
<i>Адрес местоположения</i>	Тульская область, Заокский район	Тульская область, Заокский район, СНТ Искань, 100 км от МКАД	Тульская область, Заокский район, с. Острцово, 100 км от МКАД	Тульская область, Заокский район, 100 км от МКАД	Тульская область, Заокский район, СНТ Земляничное, 115 км от МКАД	Тульская область, Заокский район, п. Северняево, 100 км от МКАД

Наименование показателя	Объект оценки	Объект сравнения				
		Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Корректировка, %		0	0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./сотка		12 590	10 553	10 267	16 076	23 816
<i>Общая площадь, сотка</i>		12,1	7,88	500	31	15
Корректировка, %		0	0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./сотка		12 590	10 553	10 267	16 076	23 816
<i>Наличие инженерно-транспортной инфраструктуры</i>		Подведена автодорога. Электричество. Газ по границе	Подведена автодорога. Электричество. Газ по границе	Подведена автодорога. Газ и электричество по границе	Подведена автодорога. Электричество	Подведена автодорога. Электричество по границе
Автодорога	Да	0	0	0	0	0
Газификация	Нет	-8,75	-8,75	-8,75	0	0
Электрификация	Нет	-17,50	-17,50	-8,75	-17,50	-8,75
Водоснабжение	Нет	0	0	0	0	0
Общая корректировка, %		-26,25	-26,25	-17,5	-17,50	-8,75
Скорректированная стоимость, руб./сотка		9 128	7 651	8 255	13 182	21 673
<i>Весовые коэффициенты, %</i>		21,15	21,15	19,23	19,23	19,23
Справедливая (рыночная) стоимость земельного участка, руб./сотка		11 838				
Справедливая (рыночная) стоимость земельного участка, руб./кв.м		118,38				
Справедливая (рыночная) стоимость земельного участка, общей площадью 55 000 кв. м, руб.		6 510 900,00				

Справедливая стоимость оцениваемого недвижимого имущества, в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», рассчитанная в рамках сравнительного подхода, на дату определения стоимости (дату оценки) 13.09.2017 г., составляет:

Объект оценки	Результат оценки стоимости в руб. РФ ¹⁰
Земельный участок, общая площадь 55 000 кв. м, кадастровый номер: 71:09:020401:225, расположенный по адресу: Тульская область, Заокский район, 650 метров юго-западнее д. Кинеево	6 510 900,00

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

4. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

4.1. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

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

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

Объект оценки	Справедливая (рыночная) стоимость в рамках затратного подхода, руб.	Справедливая (рыночная) стоимость в рамках сравнительного подхода, руб.	Справедливая (рыночная) стоимость в рамках доходного подхода, руб.
Земельный участок, общая площадь 55 000 кв. м, кадастровый номер: 71:09:020401:225, расположенный по адресу: Тульская область, Заокский район, 650 метров юго-западнее д. Кинеево	-	6 510 900,00	-

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

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

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

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

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

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

Объект оценки	Справедливая (рыночная) стоимость, руб.						Средневзвешенное значение справедливой (рыночной) стоимости, руб.
	Затратный подход	Уд. вес, %	Сравнительный подход	Уд. вес, %	Доходный подход	Уд. вес, %	
Земельный участок, общая площадь 55 000 кв. м, кадастровый номер: 71:09:020401:225, расположенный по адресу: Тульская область, Заокский район, 650 метров юго-западнее д. Кинеево	-	0	6 510 900,00	100	-	0	6 510 900,00

В соответствии с Договором, Объект оценки представляет собой земельный участок, общая площадь 55 000 кв. м, кадастровый номер: 71:09:020401:225, расположенный по адресу: Тульская область, Заокский район, 650 метров юго-западнее д. Кинеево.

Справедливая стоимость оцениваемого недвижимого имущества, в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», рассчитанная в рамках сравнительного подхода, на дату определения стоимости (дату оценки) 13.09.2017 г., составляет:

Объект оценки	Результат оценки стоимости в руб. РФ ¹¹
Земельный участок, общая площадь 55 000 кв. м, кадастровый номер: 71:09:020401:225, расположенный по адресу: Тульская область, Заокский район, 650 метров юго-западнее д. Кинеево	6 510 900,00

4.2. ЗАЯВЛЕНИЕ О КАЧЕСТВЕ

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

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

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

использования наших знаний и умений, и являются, на взгляд оценщиков, достоверными и не содержащими фактических ошибок.

4.3. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СПРАВЕДЛИВОЙ (РЫНОЧНОЙ) СТОИМОСТИ

В соответствии с Договором, Объект исследования представляет собой земельный участок, общая площадь 55 000 кв. м, кадастровый номер: 71:09:020401:225, расположенный по адресу: Тульская область, Заокский район, 650 метров юго-западнее д. Кинеево;

Справедливая стоимость оцениваемого недвижимого имущества, в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», рассчитанная в рамках сравнительного подхода, на дату определения стоимости (дату оценки) 13.09.2017 г., составляет:

Объект оценки	Результат оценки стоимости в руб. РФ ¹²
Земельный участок, общая площадь 55 000 кв. м, кадастровый номер: 71:09:020401:225, расположенный по адресу: Тульская область, Заокский район, 650 метров юго-западнее д. Кинеево	6 510 900,00

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

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

Главный эксперт

Е.С. Дуленкова

Генеральный директор
ООО «ЭнПиВи Консалтинг»

Р.Г. Борисычев

М.П.

¹² В соответствии с п. 3 ст. 149 НК «Не подлежат налогообложению на территории Российской Федерации следующие операции: реализации жилых домов, жилых помещений, так же долей в них».

5.ПРИЛОЖЕНИЯ И ФОТОМАТЕРИАЛЫ.

Фотографии объекта оценки




Аналоги

Объект-аналог №1

www.roszem.ru/land/593409/

Искать в Яндекс



Участок


Категория земель:	земли сельскохозяйственного назначения
Вид разрешенного использования:	садоводство и огородничество
Вид права:	собственность
Транспортная доступность:	подведена автодорога, вблизи пассажирской ж/д станции
Коммуникации:	электричество

Описание


Участок в 2,5 км до реки Ока стоимостью 15 т.р. за сотку от собственника! Дачный посёлок окружён гектарами заповедного леса. Рядом расположена река, оборудованный для отдыха пляж, а буквально в одном километре – музей-заповедник Поленово. Участок у реки площадью в 12,1 сот сейчас можно приобрести всего за 181 тыс. рублей – по зимней цене! Посёлок оснащён 3-х фазным электричеством мощностью в 15 кВт, ВХОДЯЩИМ В ЦЕНУ приобретаемого участка. Также в нём отсыпаны щебёночные дороги. ПОЛНОСТЬЮ ОТСУТСТВУЮТ ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ВЗНОСЫ! Абсолютно чистый воздух. Недалеко находятся санаторий Велегож (есть бронхо-лёгочное отделение) и популярные базы отдыха. Участок возле леса расположен рядом с газовой линией. (Возможно подключение в дальнейшем.) До места ведёт качественная, полностью асфальтированная дорога. Участок по Симферопольскому шоссе в 100 км от МКАД (1 час езды на легковом автомобиле либо 1,5 часа на скоростной электричке, идущей от Курского вокзала). Вы можете добраться сюда при помощи электричек, доехав до следующих ж/д станций: «Тарусская», «Романовские дачи». Потратив 20 минут можно оказаться в городе Серпухов. В нём расположены многочисленные достопримечательности и монастыри. Участок у воды окружен прекрасным лесным массивом. Созданы все условия для уединённого отдыха на природе, вдали от городского шума и крупных автомагистралей. Местность давно обжита (см.фото), построена инфраструктура, отели. Стоимость в 181 350 рублей (15 т.р. за сотку) действительна до конца мая! Участки в округе значительно дороже!

Реклама

Яндекс Директ



Участки Симферопольское шоссе!
Ф. результаты! Поездки-Петрузино
Коммуникации действуют! Развитая инфраструктура! Рассрочка! Звоните сейчас!
100 т.р. за сотку Возможна прописка
Участки от 1,2 млн руб Охрана 24
Адрес и телефон Москва



Купить участок сельскохозяйственного назначения
K2.kupzem.ru
Продажа сельхоза участков от 3 га в Подмоскowie. Разумные цены. Звоните!
Адрес и телефон Москва

Участки по Симферопольскому шоссе
yudacha.ru
10 соток с коммуникациями от 320 тыс. На берегу

Объект-аналог №2

www.roszem.ru/land/600747/

Искать в Яндекс

7.88 сот.	99 000 Р	12 563 Р
	1 749 \$	222 \$
	1 551 €	197 €

Контакты

Продавец	Игорь
Телефон	+7(920)270-11-22

Участок


Категория земель:	земли сельскохозяйственного назначения
Вид разрешенного использования:	садоводство и огородничество
Вид права:	Не указано
Коммуникации:	газ, вода, электричество

Описание

Продам участок по очень низкой цене! Участок 7,88 соток! Участок находится в Тульской области Заокского района СНТ Василькова. 100 км от МКАД по Симферопольскому шоссе. Возможность добраться на общественном транспорте. Участок сухой, правильной формы. К участку ведет хорошая щебневая дорога. Электричество 15 кВт, газификация в перспективе. Рядом с участком расположен чистый водоём, с рыбами, там можно и искупаться. в 3 км от участка имеется вся необходимая инфраструктура. 20 минут находится всемирный музей-заповедник Поленово. Приезжайте, звоните!

Реклама

Яндекс Директ



Земельный участок в деревне
F.uzland.ru/Участки-в-рассрочку
Купить недорогой участок в жилой деревне. Вблизи реки. Газ, вода и 15 кВт.
Сотка 9 тысяч руб Сотка 11 тысяч руб.
Сотка 15 тысяч руб Сотка 16 тысяч руб
Адрес и телефон



Коттеджный поселок Петрузино!
Ф. результаты! Поездки-Петрузино
Коммуникации действуют. Поселок жилой. Конный

Объект-аналог №3

БЕБ tulskeya-oblast.doski.ru/zaokskiy-raion/prodau-zemelnyiy-uchastok-selhoznaznacheniya-msg2779333.htm

Личный кабинет | Избранные объявления | **Добавить объявление**

Поиск по сайту... Сельхозугодья | Заокский район | **НАЙТИ**

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

Продаю земельный участок сельхозназначения

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

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

Похожие бесплатные объявления на сайте:

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

Симферопольское шоссе!
petruhino.ru/Поселок-Петрухино
Коммуникации действуют! Развитая инфраструктура! Рассрочка! Звоните сейчас!
100 т.р. за сотку
Возможна прописка
Участки от 1,2 млн руб Охрана 24
Адрес и телефон Москва

Купить землю сельхозназначения
kupizemli.ru
Продажа сельхоз земли от 3 га в Подмосковье. Разумные цены. Звоните!
Адрес и телефон Москва

Участки по Масштаб (110%)

Объект-аналог №4

БЕБ zaokskiy.sindom.ru/prodaetsya-uchastok-31-sotka-v-snt-zemlyanichnoe-tulskaya-oblast-zaokskiy-rayon-a5543386.html

Искать в Яндекс


Продается участок 31 сотка в СНТ Земляничное, Тульская область, Заокский район в Заокском

Участок 31 сотка в СНТ Земляничное, Тульская область, Заокский район, 115 км от МКАД по Симферопольскому шоссе. Участок для садоводства и огородничества с правом возведения жилых строений. Чтобы добраться до Земляничного необходимо проехать 110 км по трассе М2 далее 5 км после съезда с трассы. Подъезд удобный, круглогодичный.
К участку подведено электричество 15 кВт по 3 фазы
Поселок охраняемый. На территории есть въездная группа и КПП, а так же детская площадка. Осуществляется чистка дорог и вывоз мусора. Сбор 1200 рублей в месяц.
До участка ведет отгрейдированная, щебневая дорога с кюветами для слива воды. Ширина дорог на территории проекта 6 м.
Земляничное – имеет ровный ландшафт, разбавленный местечковыми лесами и солнечными полянами. На территории проекта очень уютно и спокойно. Нет посторонних. Есть эксклюзивные лесные участки, в березовой роще.
Участок находится в 20 км от популярного туристического объекта музея-заповедника Поленово, усадьбы, где жил и работал известнейший русский художник В.Д. Поленов. Именно красота местной природы и разливы величественной реки, вдохновляли художника на создание своих пейзажных работ.
В 12 км расположена Церковь Дмитрия Ростовского, работающая в обычном режиме.
В 2 км в деревне Пахомово, где расположена необходимая

[Показать телефон](#)
[Написать автору объявления](#)
ID объявления: 5543386
Дата: 20 февраля 2016, 00:01
Контактное лицо Александр
Цена: 558 000 руб.



НЕТ ФОТО
Продается земельный участок 32 сотки ИЖВ возможностью прописки в красивом месте д. Дворянино Тульской области Заокского р-на

НЕТ ФОТО
Продается участок 3 сотки ИЖС с возможностью прописки в удивительно красивом месте д. Дворянино Тульской области Заокского р-на



Объект-аналог №5

← → ↻ 🔍 Веб zaoskiy.sindom.ru/prodaetsya-uchastok-15-sotok-v-poselke-shevernyaevo-a6134584.html ★ 🔍 Искать в Яндекс



Продается участок 15 соток в поселке Шверняево в Заокском


Продается участок 15 сот. в тихом, уютном, экологически чистом Заокском районе Тульской области, 100 км от МКАДа. Симферопольское шоссе. Тульская область.

К участку имеется круглогодичный подъезд! Электричество проходит по границе. Рядом пруды и грибные леса, ягодные поляны, Имеется Вся инфраструктура (школа, дет.сад, магазины, мед, кафе)


[Показать телефон](#)
[Написать автору объявления](#)
ID объявления: 6134584
Дата: 10 июня 2016, 12:22
Контактное лицо Константин
Тип объявления Продам участок земли
Цена: 400 000 руб.

[Редактировать объявление](#)
[Написать автору объявления](#)
[Пожаловаться на объявление](#)


Другие объявления пользователя:



Продается участок 1 сот. в снт Ивушка



Продается участок 1 сот. в СНТ Тетерево



Ингосстрах

ДОГОВОР (ПОЛИС)
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 433-066030/16

«29» ноября 2016 г.

г. Москва

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. Дуленкова Екатерина Сергеевна
Паспортные данные: 4508 740365 ОВД «Кунцево» г. Москвы 07.10.2006 г.
Адрес регистрации: г. Москва, ул. Ярцевская, д. 14, кв. 285
- 2. СТРАХОВЩИК:** 2.1. Страховое публичное акционерное общество «ИНГОССТРАХ»
Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2.
- 3. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:** 3.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 26.05.2016 г. (Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.).
Перечисленные в настоящем пункте условия (правила) страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти условия (правила), ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
- 4. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 4.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
4.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.
- 5. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** 5.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действительным (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.
5.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.
- 6. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):** 6.1. С «03» декабря 2016 года по «02» декабря 2017 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
6.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователем в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации.
- 7. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:** 7.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
- 8. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:** 8.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования ответственности оценщиков.
- 9. ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА:** 9.1. Лимит ответственности по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.4.1. настоящего Договора) устанавливается в размере **300.000 (Триста тысяч) рублей**.
9.2. Лимит ответственности в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.4.2. настоящего Договора) устанавливается в размере **100.000 (Сто тысяч) рублей**.
- 10. ФРАНШИЗА:** 10.1. По настоящему Договору франшиза не установлена.
- 11. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:** 11.1. **1.100 (Одна тысяча сто) рубле** за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по **12.12.2016г.**
При неплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.

СТРАХОВАТЕЛЬ:
Дуленкова Екатерина Сергеевна

От Страхователя: _____

СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика: _____
(Зам. начальника отдела – доверенный сектор) московский филиал
Празирова Т.В., ответственная на основании Доверенности № 5239489-3/16 от 11.11.2016 г.г.

ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ

К ДОГОВОРУ ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 433-056598/16

«20» января 2017 года

г. Москва

СПАО «Ингосстрах», именуемое в дальнейшем Страховщик, с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «ЭнПиВи Консалтинг», именуемое в дальнейшем Страхователь, с другой стороны, совместно именуемые в дальнейшем также Стороны, заключили, согласно положениям договора страхования № 433-056598/16 от «05» сентября 2016 года (далее по тексту – Договор страхования), настоящее Дополнительное соглашение о нижеследующем:

1. Раздел «СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА)» Договора страхования изложить в следующей редакции:
11.1.1. Страховая сумма (лимит ответственности Страховщика) по настоящему Договору по каждому страховому случаю (в соответствии с п.4.1. настоящего Договора) в период с «24» октября 2016 года по «19» января 2017 года, устанавливается в размере 5.000.000,- (Пять миллионов) рублей.
11.1.2. Страховая сумма (лимит ответственности Страховщика) по настоящему Договору по каждому страховому случаю (в соответствии с п.4.1. настоящего Договора) в период с «20» января 2017 года по «23» октября 2017 года, устанавливается в размере 30.000.000,- (Тридцать миллионов) рублей.
11.2. Лимит ответственности Страховщика по настоящему Договору по возмещению расходов на защиту (в соответствии с п.4.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100.000,- (Сто тысяч) рублей.
2. Размер дополнительной страховой премии, подлежащей доплате по настоящему Дополнительному соглашению, составляет 22.000,- (Двадцать две тысячи) рублей. Оплата страховой премии производится в соответствии с выставленным счетом единовременным платежом в срок по «03» февраля 2017 года.
3. При неуплате дополнительной страховой премии в срок, установленный в настоящем Дополнительном соглашении как дата уплаты дополнительной страховой премии, настоящее Дополнительное соглашение считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
4. Настоящее Дополнительное соглашение является неотъемлемой частью Договора страхования.
5. Остальные условия Договора страхования остаются без изменений.
6. Настоящее Дополнительное соглашение вступает в силу с «20» января 2017 года.
7. Настоящее Дополнительное соглашение составлено на русском языке в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, из которых один предназначается Страховщику, второй – Страхователю.

СТРАХОВАТЕЛЬ:
Общество с ограниченной ответственностью
«ЭнПиВи Консалтинг»
От Страхователя:
(подпись)
Ф.И.О. Должностное лицо, уполномоченный



СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика:
(Начальник Отдела страховой финансов и профессиональных
рисков Архангельский С.Ю., действующий на основании
Доверенности № 5052891-3/16 от 24.06.2016 г.)



Документы на оцениваемый объект

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

Земельный участок			
ИНФОРМАЦИЯ ОБ ОБЪЕКТЕ НЕДВИЖИМОСТИ			
Лист № _____ Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> :	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
18.05.2017 № 99/2017/17189934			
Кадастровый номер:		71:09:020401:225	
Номер кадастрового квартала:	71-09-020401		
Дата присвоения кадастрового номера:	21.04.1993		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Иной номер: 71:09:02 04 01.0225		
Адрес:	Тульская область, р-н Заокский, 650 метров юго-западнее д. Кинсево		
Площадь:	55000 +/- 164.16 кв. м		
Кадастровая стоимость, руб.:	4242150		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения		
Виды разрешенного использования:	Для садоводства (выращивания плодовых, ягодных, овощных, бахчевых №/№ или иных сельскохозяйственных культур и картофеля, а также для отдыха№/№ (с правом возведения жилых без права регистрации проживания в них и №/№ хозяйственных строений и сооружений).		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Грецкий Юрий Викторович		
Государственный регистратор		ФГИС ЕИРН	
<small>(подпись)</small>		<small>(подпись)</small>	

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

Земельный участок			
ИНФОРМАЦИЯ ОБ ОБЪЕКТЕ НЕДВИЖИМОСТИ			
Лист № _____ Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> :	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
18.05.2017 № 99/2017/17189934			
Кадастровый номер:		71:09:020401:225	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Альтаир Инвест" под управлением Общества с ограниченной ответственностью Финансовая компания "Передовые финансовые технологии" "ПФТ"		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Долевая собственность, № 71-71-09/001/2009-635 от 18.03.2009		
3. Документы-основания:	3.1. Акт приема-передачи недвижимого имущества от 10.02.2009; 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; Заявка на приобретение инвестиционных паев №1-Ю-09/УК для юридических лиц от 09.02.2009		
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
4.	вид:	Доверительное управление, Тульская область, Заокский район, 650 метров юго-западнее д.Кинсево, кат.№ 71-09-020401:225, 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	
	4.1.1. дата государственной регистрации:	04.05.2017	
	номер государственной регистрации:	71-09-020401:225-71/009/2017-2	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:	с 04.05.2017 по 31.08.2023	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:	Закрытое Акционерное общество " ГФТ Паевые Инвестиционные фонды", ИНН: 7719561939	
	основание государственной регистрации:	Договор о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом от 17.02.2017	
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют		
Государственный регистратор		ФГИС ЕИРН	
<small>(подпись)</small>		<small>(подпись)</small>	

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

Земельный участок			
<small>(кад. объект недвижимости)</small>			
Лист № _____	Раздела 3	Всего листов раздела 3 : _____	Всего разделов: _____
18.05.2017 № 99/2017/17189934		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		71:09:020401:225	
План (чертеж, схема) земельного участка:			
Масштаб 1:		Условные обозначения:	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
<small>(подпись)</small>		<small>(подпись)</small>	
<small>(подпись)</small>		<small>(подпись)</small>	

М.П.

