

**Отчет №0337/17/04**  
**об оценке справедливой (рыночной) стоимости**  
**земельных участков, расположенных по адресу:**  
**Тульская область, Заокский район**

Основание для оценки:

Дополнительное соглашение №4 от 06.06.2018 г.  
к Договору №0337/17 от 20.02.2017 г.

Дата составления  
Отчета:

08.06.2018 г.

Заказчик:

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

2018 г.

## Оглавление

<b>ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ОЦЕНКЕ №0337/17/04</b> .....	<b>3</b>
<b>ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ</b> .....	<b>5</b>
<b>1. СВЕДЕНИЯ ОБ ОТЧЕТЕ</b> .....	<b>7</b>
1.1. Задание на оценку .....	7
1.1.1. Объект исследования .....	7
1.1.2. Цель оценки .....	7
1.1.3. Задача оценки, предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения .....	7
1.1.4. Определяемый вид справедливой (рыночной) стоимости .....	8
1.1.5. Дата оценки (определения справедливой (рыночной) стоимости объекта оценки) .....	8
1.1.6. Срок проведения оценки .....	8
1.1.7. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения .....	8
1.1.8. Ограничения (ограничительные условия) и пределы применения полученного результата .....	9
1.2. Сведения о Заказчике оценки .....	9
1.3. Сведения об Исполнителе оценки .....	10
1.4. Основание проведения оценки .....	11
1.5. Стандарты оценки для определения соответствующего вида справедливой (рыночной) стоимости объекта оценки, обоснование их использования при проведении оценки объекта оценки .....	12
1.6. Дата составления и порядковый номер Отчета .....	12
1.7. Форма Отчета .....	12
1.8. Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения .....	12
1.9. Термины и определения .....	13
1.10. Основные этапы процесса оценки .....	14
<b>2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ (ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ)</b> .....	<b>16</b>
2.1. Объект исследования .....	16
2.2. Оцениваемые права .....	18
2.3. Обременения оцениваемых прав .....	19
2.4. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки .....	19
<i>Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект</i> .....	20
2.5. Краткая характеристика местоположения объекта оценки .....	22
2.6. Анализ рынка объекта оценки, а также анализ других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость .....	27
2.6.1. Картина экономики. Апрель 2018 год .....	27
2.6.2. Обзор рынка сельскохозяйственной земли Тульской области .....	29
<b>3. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ</b> .....	<b>41</b>
3.1. Порядок проведения оценки .....	41
3.2. Инспекция объекта оценки .....	41
3.3. Расчет справедливой (рыночной) стоимости недвижимого имущества .....	41
3.3.1. Затратный подход .....	41
3.3.2. Сравнительный подход .....	42
3.3.3. Доходный подход .....	45
3.3.4. Согласование результатов .....	47
3.4. Расчет справедливой (рыночной) стоимости земельного участка в рамках сравнительного подхода .....	48
<b>4. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ</b> .....	<b>60</b>
4.1. Согласование результатов оценки .....	60
4.2. Заявление о качестве .....	62
4.3. Итоговое заключение о справедливой (рыночной) стоимости .....	62
<b>5. ПРИЛОЖЕНИЯ И ФОТОМАТЕРИАЛЫ</b> .....	<b>64</b>

## ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ОЦЕНКЕ №0337/17/04

<i>Объект оценки:</i>	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Земельный участок, общая площадь 160 000 кв. м, кадастровый номер: 71:09:020401:224, расположенный по адресу: Тульская область, Заокский район, 450 метров западнее д. Кинеево;</li><li>2. Земельный участок, общая площадь 1 775 500 кв. м, кадастровый номер: 71:09:020301:79, расположенный по адресу: Тульская область, Заокский район, 50 метров восточнее д. ЩеблOVO;</li><li>3. Земельный участок, общая площадь 168 000 кв. м, кадастровый номер 71:09:020201:277, расположенный по адресу: Тульская область, Заокский р-н, 400 м севернее от д. Болотово.</li></ol>
<i>Цель и предполагаемое использование результатов оценки:</i>	Определение рыночной (справедливой) стоимости для принятия управленческих решений и составления отчетности ЗПИФ недвижимости «Альтаир Инвест»
<i>Основание для проведения оценки:</i>	Дополнительное соглашение №4 от 06.06.2018 г. к Договору №0337/17 от 20.02.2017 г. возмездного оказания услуг по оценке имущества
<i>Вид стоимости:</i>	Справедливая (рыночная) стоимость
<i>Оцениваемые права:</i>	Право собственности
<i>Заказчик:</i>	ЗАО «ГФТ ПИФ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Альтаир Инвест», в лице Генерального директора Анциферова Михаила Вениаминовича, действующего на основании Устава
<i>Оценщик:</i>	ООО «ЭнПиВи Консалтинг», фактическое местоположение: 111116, г. Москва, ул. Авиамоторная, д. 6, стр. 8. Тел. 8 (495) 226 03 26
<i>Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка:</i>	Отсутствуют, кроме указанных в п. 1.1.7.
<i>Дата оценки:</i>	08.06.2018 г.
<i>Дата осмотра:</i>	06.06.2018 г.
<i>Номер и дата составления отчета:</i>	№0337/17/04 от 08.06.2018 г.

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

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

## ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СПРАВЕДЛИВОЙ (РЫНОЧНОЙ) СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Справедливая (рыночная) стоимость оцениваемого недвижимого имущества, в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», на дату определения стоимости (дату оценки) 08.06.2018 г., составляет:

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

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

Главный эксперт  
Генеральный директор  
ООО «ЭнПиВи Консалтинг»



/Е.С. Дуленкова /

/Р.Г. Борисычев/

<sup>1</sup> 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	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Земельный участок, общая площадь 160 000 кв. м, кадастровый номер: 71:09:020401:224, расположенный по адресу: Тульская область, Заокский район, 450 метров западнее д. Кинеево;</li> <li>2. Земельный участок, общая площадь 1 775 500 кв. м, кадастровый номер: 71:09:020301:79, расположенный по адресу: Тульская область, Заокский район, 50 метров восточнее д. Щеблово;</li> <li>3. Земельный участок, общая площадь 168 000 кв. м, кадастровый номер 71:09:020201:277, расположенный по адресу: Тульская область, Заокский р-н, 400 м севернее от д. Болотово.</li> </ol>
Кадастровый номер	71:09:020401:224, 71:09:020301:79, 71:09:020201:277
Улучшения земельных участков	Отсутствуют
Субъект права	Владельцы инвестиционных паев – Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Альтаир Инвест» под управлением ЗАО «ГФТ ПИФ», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
Вид права	Общая долевая собственность
Вид права, учитываемый в настоящем Отчете	Собственность
Дата оценки	08.06.2018 г.
<p><b>Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке, при расчете справедливой (рыночной) стоимости земельного участка общей площадью 160 000 кв. м, с кадастровым номером: 71:09:020401:224, расположенного по адресу: Тульская область, Заокский район, 450 метров западнее д. Кинеево</b></p>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Затратный</li> <li>• Сравнительный</li> <li>• Доходный</li> </ul>	<p>Не применялся 16 101 408,00 Не применялся</p>
<p><b>Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке, при расчете справедливой (рыночной) стоимости земельного участка общей площадью 1 775 500 кв. м, с кадастровым номером: 71:09:020301:79, расположенного по адресу: Тульская область, Заокский район, 50 метров восточнее д. Щеблово</b></p>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Затратный</li> <li>• Сравнительный</li> <li>• Доходный</li> </ul>	<p>Не применялся 178 675 311,90 Не применялся</p>
<p><b>Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке, при расчете справедливой (рыночной) стоимости земельного участка общей площадью 168 000 кв. м, с кадастровым номером 71:09:020201:277, расположенного по адресу: Тульская область, Заокский р-н, 400 м севернее от д. Болотово</b></p>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Затратный</li> <li>• Сравнительный</li> <li>• Доходный</li> </ul>	<p>Не применялся 16 906 478,40 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)	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Земельный участок, общая площадь 160 000 кв. м, кадастровый номер: 71:09:020401:224, расположенный по адресу: Тульская область, Заокский район, 450 метров западнее д. Кинеево;</li><li>2. Земельный участок, общая площадь 1 775 500 кв. м, кадастровый номер: 71:09:020301:79, расположенный по адресу: Тульская область, Заокский район, 50 метров восточнее д. ЩеблOVO;</li><li>3. Земельный участок, общая площадь 168 000 кв. м, кадастровый номер 71:09:020201:277, расположенный по адресу: Тульская область, Заокский р-н, 400 м севернее от д. Болотово.</li></ol>
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Земельный участок, общая площадь 160 000 кв. м, кадастровый номер: 71:09:020401:224, расположенный по адресу: Тульская область, Заокский район, 450 метров западнее д. Кинеево;</li><li>2. Земельный участок, общая площадь 1 775 500 кв. м, кадастровый номер: 71:09:020301:79, расположенный по адресу: Тульская область, Заокский район, 50 метров восточнее д. ЩеблOVO;</li><li>3. Земельный участок, общая площадь 168 000 кв. м, кадастровый номер 71:09:020201:277, расположенный по адресу: Тульская область, Заокский р-н, 400 м севернее от д. Болотово.</li></ol>
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 08.06.2018 г. для определения рыночной (справедливой) стоимости для принятия управленческих решений и составления отчетности ЗПИФ недвижимости «Альтаир Инвест».

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

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

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

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

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

#### **1.1.4. ОПРЕДЕЛЯЕМЫЙ ВИД СПРАВЕДЛИВОЙ (РЫНОЧНОЙ) СТОИМОСТИ**

Оценке подлежит справедливая (рыночная) стоимость.

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

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

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

Датой определения справедливой (рыночной) стоимости объекта оценки является 08.06.2018 г. Все расчеты выполнены на дату определения справедливой (рыночной) стоимости.

#### **1.1.6. СРОК ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ**

Работы по определению справедливой (рыночной) стоимости объекта проводились в период с 06.06.2018 г. по 08.06.2018 г.

#### **1.1.7. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ**

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



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

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

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

Прочие ограничения указаны по тексту настоящего Отчета

#### **1.2. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ**

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

**Таблица 2. Реквизиты Заказчика**

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

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

### 1.3. СВЕДЕНИЯ ОБ ИСПОЛНИТЕЛЕ ОЦЕНКИ

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

*Таблица 3. Реквизиты Оценщика*

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

Реквизит	Значение
Паспортные данные	Дуленкова Екатерина Сергеевна, серия 45 08, №740365, выдан: Отделом внутренних дел «Кунцево» г. Москвы от 07.10.2006 г.
Сведения о членстве в СРО	Дуленкова Екатерина Сергеевна является членом Межрегиональной саморегулируемой некоммерческой организации – Некоммерческое партнерство «ОБЩЕСТВО ПРОФЕССИОНАЛЬНЫХ ЭКСПЕРТОВ И ОЦЕНЩИКОВ»
Свидетельство о членстве в СРО	Дуленкова Екатерина Сергеевна свидетельство №01025 от 18.09.2010 г.
Наименование страховой компании	СОАО «ИНГОССТРАХ»
Реквизиты договора страхования ответственности	Дуленкова Екатерина Сергеевна № 433-075034/17 от 21 ноября 2017 г.
Реквизиты страхового свидетельства	Дуленкова Екатерина Сергеевна № 433-075034/17.
Сумма страхования гражданской ответственности	Дуленкова Екатерина Сергеевна – 300 000,00 (Триста тысяч) рублей.
Период страхования	с 03 декабря 2017 г. по 02 декабря 2018 г.
<b>Юридическое лицо, с которым Оценщик заключил трудовой договор</b>	
Сведения об оценочной компании, с которой оценщик заключил трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью «ЭнПиВи Консалтинг» Юридический адрес: 115432, г. Москва, ул. Трофимова, д.5А. Фактический адрес: 111116, г. Москва, ул. Авиамоторная, д. 6, стр. 8. Тел. 8 (495) 226 03 26. ИНН / КПП 7725739271 / 772501001 р/с 40702810000000001560 в АПБ «СОЛИДАРНОСТЬ» ЗАО к/с 30101810100000000664 БИК 044583664. Данные о страховании деятельности. Наименование страховой компании: СОАО «ИНГОСТРАХ». Реквизиты договора страхования ответственности: № 433-057907/17 от 06 сентября 2017 г. Период страхования: с 24 октября 2017 г. по 23 октября 2018 г. Страховая сумма: 5 000 000 руб. (Пять миллионов рублей)
<b>Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке организациях и специалистах</b>	
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 №4 от 06.06.2018 г. к Договору № 0337/17 от «20» февраля 2017 г. возмездного оказания услуг по оценке имущества, заключенное между ЗАО «ГФТ ПИФ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Альтаир Инвест» в лице Генерального директора Анциферова Михаила Вениаминовича, действующего на основании Устава с одной стороны, и ООО «ЭнПиВи Консалтинг» в лице Генерального директора Борисычева Р.Г., действующего на основании Устава, с другой стороны.

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

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

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

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

## **1.6. ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ И ПОРЯДКОВЫЙ НОМЕР ОТЧЕТА**

В системе нумерации Оценщика настоящий Отчет имеет номер 0337/17/04. Датой составления Отчета является 08.06.2018 г.

## **1.7. ФОРМА ОТЧЕТА**

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

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

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

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

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

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

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

#### **ПЕРЕЧЕНЬ ИСТОЧНИКОВ ВНЕШНЕЙ ИНФОРМАЦИИ**

1. Информационное агентство «CBONDS» (<http://www.cbonds.info/ru/rus>);
2. Официальный сайт Банка России ([www.cbr.ru](http://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](http://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
<i>1. Заключение с Заказчиком договора об оценке</i>	Проведено
<i>2. Получение от Заказчика необходимых документов для проведения оценки</i>	Проведено
<i>3. Осмотр Объекта оценки, установление количественных и качественных характеристик Объекта, изучение его фактического технического состояния, сбор прочей информации об Объекте оценки</i>	Проведено
<i>4. Составление таблицы по анализу предоставленной Заказчиком информации, необходимой для проведения оценки, о характеристиках недвижимого имущества, права на которое оцениваются</i>	Проведено
<i>5. Анализ отраслевых и локальных рынков, к которому относится Объект оценки</i>	Проведено
<i>6. Осуществление расчетов</i>	Проведено
<i>7. Согласование полученных результатов, вывод итоговой величины стоимости Объекта оценки</i>	Проведено
<i>8. Составление и передача Заказчику/Банку Отчета об оценке</i>	Проведено

*Таблица 5. Анализ предоставленной Заказчиком информации*

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



<b><i>Сопоставление данных об Объекте оценки</i></b>	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
<b><i>Установление данных об обременениях на Объект оценки</i></b>	Установление наличия/отсутствия обременений недвижимого имущества, права на которое оцениваются, на основании документов, содержащих сведения о наличии обременений, установленных в отношении оцениваемого имущества, включая обременение сервитутом, залогом или долговыми обязательствами, наличием арендаторов, соглашений, контрактов, договоров, зарегистрированных в квартире лиц (включая несовершеннолетних) и любых других обременений (при их наличии)	Проведено
<b><i>Установление данных об имуществе не являющемся недвижимым</i></b>	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
<b><i>Установление иных сведений</i></b>	Установление иных количественных и качественных характеристик недвижимого имущества, права на которое оцениваются, в том числе содержащих описание существующих прав на Объект оценки	Проведено

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

### 2.1. ОБЪЕКТ ИССЛЕДОВАНИЯ

Оценке подлежит объект представляющий собой:

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

Таблица 6. Краткая характеристика объектов оценки

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

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

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

## 2.2. ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА

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

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

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

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

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

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

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

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

### 2.3. ОБРЕМЕНЕНИЯ ОЦЕНИВАЕМЫХ ПРАВ

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

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

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

### 2.4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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

*на первом* – участок анализируется как вакантный. В этом случае под НЭИ понимается такое использование недвижимости, которое среди прочих разумных, возможных и узаконенных 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 оценки 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).

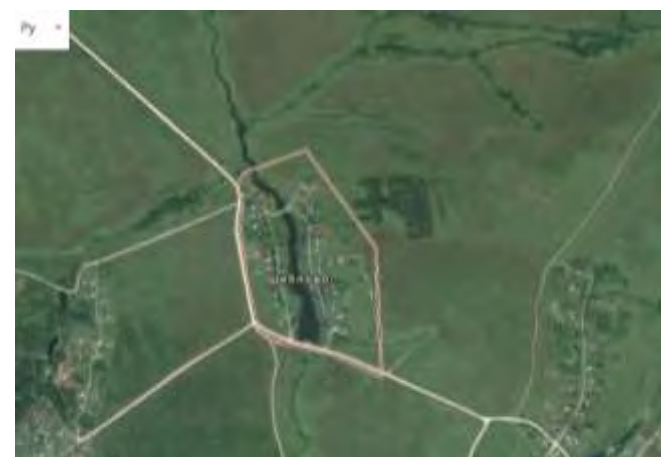
## **2.5. КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

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

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



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



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



### **Описание района месторасположения**

#### **Экономика Тульской области**

Тульская область – индустриальный регион Центрального федерального округа Российской Федерации с исторически сложившейся специализацией на производстве машиностроительной, химической и металлургической продукции, которая составляет более 90 % всей продукции

региона. Одной из отличительных черт области является также высокая концентрация предприятий оборонного комплекса.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Рост экономического потенциала области на основе повышения эффективности работы всех секторов экономики.
- Создание благоприятного инвестиционного климата для привлечения инвестиций в регион.
- Модернизация и техническое переоснащение стратегически важных для государства традиционных для области отраслей производства (оборонная промышленность).
- Увеличение производства конкурентоспособной продукции конечного потребления.



- Повышение эффективности сельскохозяйственного производства.
- Структурная перестройка в отраслях естественных монополий, введение новых механизмов взаимоотношений и ценообразования.
- Дальнейшее развитие 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 низкодоходных слоев населения.
- Модернизация инженерной инфраструктуры ЖКХ (вода, канализация, газ, тепло, электроэнергия), формирование экономической мотивации к ресурсосбережению и создание конкурентной среды в сфере ЖКХ.
- Ликвидация ветхого жилья, стимулирование жилищного строительства, развитие ипотечного кредитования.

### **Заокский район**

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

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

#### **География**

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

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

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

#### **Экономика**

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

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

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

#### **Туризм**

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

#### Культура

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

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

#### Социальная сфера

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



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

### **2.6.1. КАРТИНА ЭКОНОМИКИ. АПРЕЛЬ 2018 ГОД.<sup>2</sup>**

По оценке Минэкономразвития России, в феврале ВВП увеличился на 1,3 % г/г (уточненная оценка за январь – 1,7 % г/г). Из базовых отраслей основной вклад в рост ВВП по-прежнему вносит промышленность. По оценке Минэкономразвития России, существенный положительный вклад в рост ВВП также продолжают вносить небазовые виды деятельности, в том числе сегмент профессиональных услуг и финансовая деятельность.

Оперативные индикаторы свидетельствуют о продолжении роста экономики темпами, близкими к наблюдаемым в январе-феврале. В марте продолжила устойчиво расти среднедневная погрузка грузов на железной дороге (+3,1 % г/г). Под влиянием холодной погоды как в России, так и в Европе рост добычи газа в марте составил 14,1 % г/г (по данным ЦДУ ТЭК). Холодная погода оказала поддержку и производству электроэнергии. Одновременно в марте наблюдалось ускорение роста в потреблении электроэнергии, очищенном от сезонного, календарного и температурного фактора, что указывает на продолжающийся рост в большинстве секторов промышленности. Значение индекса PMI в обрабатывающей промышленности в марте сигнализирует о дальнейшем расширении производства, но замедляющимися темпами.

Высокая производственная активность сказалась на показателях рынка труда. Уровень безработицы продолжил снижаться и достиг очередного исторического минимума - 4,7 % SA в феврале после 4,9 % SA в январе. Высокими темпами растут заработные платы (+11,0 % г/г в январе в реальном выражении), что в первую очередь связано с доведением в 2018 году до целевых уровней оплаты труда отдельных категорий работников бюджетной сферы (социального сектора). В то же время вне социального сектора также наблюдается уверенный рост заработных плат.

На фоне ускорения темпов роста заработных плат удивительным выглядит замедление годовых темпов роста розничного товарооборота в феврале по сравнению с январем (до 1,8 % г/г с 2,8 % г/г). По-видимому, это связано с тем, что все большую долю в потребительских расходах домашних хозяйств начинают занимать не включаемые в розничный товарооборот трансакции (например, трансграничная интернет-торговля). В связи с этим для оценки состояния потребительского спроса большую значимость приобретают косвенные индикаторы, в частности индекс потребительских настроений. Этот показатель, очищенный от сезонности, в начале текущего года вырос до максимальных значений за всю историю наблюдений (104,7 и 104,0 в феврале и марте соответственно).

Введение новых санкционных мер в отношении российских компаний, бизнесменов и топ-менеджеров привели к повышению волатильности на финансовых рынках. Последствия для реального сектора российской экономики могут наступить только в случае долгосрочного сохранения негативных тенденций на финансовых рынках. Вместе с тем макроэкономическая политика последних лет была направлена на снижение чувствительности российской экономики к внешним шокам. За прошедшее с 2014 года время экономическим блоком расширенного Правительства был разработан разносторонний инструментарий, позволяющий как точно, так и системно абсорбировать возникающие риски.

Мартовские данные о динамике потребительских цен (2,4 % г/г) оказались несколько выше ожидаемых Минэкономразвития России. В то же время темпы монетарной<sup>1</sup> инфляции, по оценке Минэкономразвития России, в марте сохранились на уровне февраля (2,5% г/г, 0,2 % м/м SA). Ослабление рубля в первой половине апреля может транслироваться в инфляцию

<sup>2</sup> Источник информации: <http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/8dd20f98-89eb-4fb8-94bd-68c7954b14fc/1804016.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=8dd20f98-89eb-4fb8-94bd-68c7954b14fc>

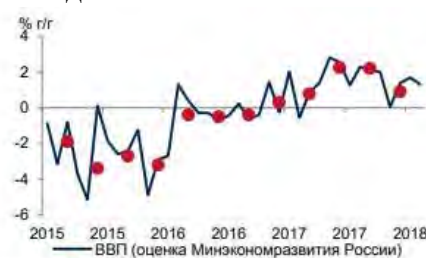
только в случае, если окажется устойчивым. В связи с этим оценка темпов инфляции в апреле характеризуется высокой степенью неопределенности, однако наиболее вероятно, что темп роста цен окажется в диапазоне 0,3%–0,5% м/м (2,3–2,6% г/г)..

#### Производственная активность

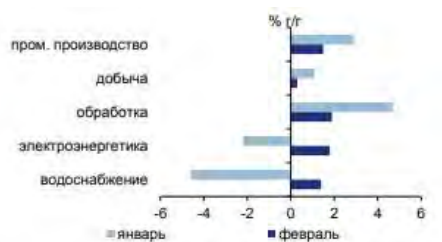
По оценке Минэкономразвития России, в феврале ВВП увеличился на 1,3 % г/г (уточненная оценка за январь – 1,7 % г/г).

Из базовых отраслей основной вклад в рост ВВП по-прежнему вносит промышленность, которая продолжает восстанавливаться после спада 4кв17. Индекс промышленного производства в январе и феврале вырос на 2,9 % г/г и 1,5 % г/г соответственно (в 4кв17 – снижение на 1,7 % г/г). При этом в феврале впервые с мая прошлого года рост показали одновременно все четыре укрупненных сектора промышленности: добыча, обработка, энергетика и водоснабжение.

По оценке Минэкономразвития России, существенный положительный вклад в рост ВВП продолжают вносить небазовые виды деятельности, в том числе сегмент профессиональных услуг и финансовая деятельность.



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

#### Банковский сектор

Структурный профицит ликвидности в марте продолжил расширяться. По состоянию на 2 апреля его величина достигла 3,6 трлн. рублей по сравнению с 2,8 трлн. рублей на 1 марта. Увеличению профицита ликвидности в марте способствовали значительный приток средств по бюджетному каналу (855 млрд. рублей). Наряду с проведением депозитных операций, для абсорбирования избыточной ликвидности использовались облигации Банка России. Задолженность по указанному инструменту в марте увеличилась на 0,4 трлн. рублей до 1,1 трлн. рублей.



Источник: Банк России, расчеты Минэкономразвития России.



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

В начале текущего года рост заработных плат существенно ускорился. При этом фактические данные за январь оказались существенно выше предварительных оценок Росстата, опубликованных в феврале: номинальный прирост заработных плат составил 13,4% г/г (+4,9 п.п. по сравнению с оценкой), реальный – 11,0% г/г (+4,8 п.п.). В феврале, по оценке Росстата, заработные платы продолжили расти высокими темпами (12,1% г/г и 9,7% г/г в номинальном и реальном выражении соответственно). Текущие темпы роста заработных плат существенно превышают показатели 4кв17, которые стали максимальными с начала восстановительного цикла в середине 2016 года.



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.



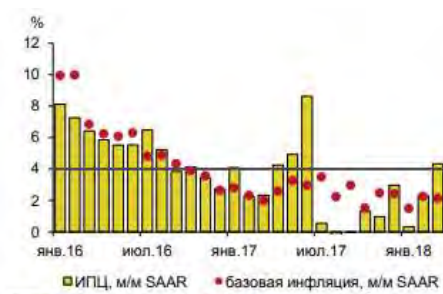
Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

### Инфляция

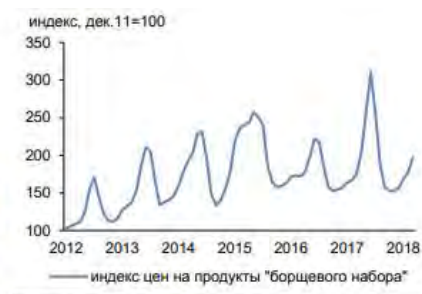
Инфляция В марте инфляция ускорилась в годовом выражении впервые после 8 месяцев непрерывного снижения. Темп роста потребительских цен увеличился до 2,4 % г/г в марте с рекордно низких 2,2 % в январе и феврале и оказался несколько выше оценки Минэкономразвития России (2,2–2,3 % г/г). В помесечном выражении с устранением сезонности рост потребительских цен в марте ускорился до 0,4% м/м SA с 0,2 % м/м SA месяцем ранее, при этом показатель, приведенный к годовым темпам, впервые с июня прошлого года превысил целевой ориентир Банка России (4,3% м/м SAAR).

Наиболее существенное ускорение в марте показали цены на плодоовощную продукцию (2,9% м/м SA после 1,2% м/м SA в феврале). Основной его причиной стало удорожание овощей, которое в текущем году носит несколько более выраженный характер ввиду более низкого урожая овощей 2017 года по сравнению с 2016 годом. Так, цены на ряд продуктов «борщевого набора» в марте росли высокими темпами (свекла – 18,2 % м/м, капуста белокочанная – 17,8 % м/м, морковь – 12,6 % м/м). В группе фруктов и citrusовых также наблюдалось увеличение темпов роста цен, которое было связано с преобладанием дорогой импортной продукции в межсезонный период.

Тем не менее мартовские данные пока не позволяют говорить о выраженной тенденции к увеличению инфляционного давления в экономике. Темпы роста цен на продовольственные товары, за исключением плодоовощной продукции остаются на невысоких уровнях (менее 0,1 % м/м SA с начала года). Непродовольственные товары также продолжают демонстрировать умеренную ценовую динамику, в том числе за счет приостановки роста цен на бензин в феврале и марте (в помесечном выражении с устранением сезонности). Темпы монетарной инфляции, по оценке Минэкономразвития России, в марте сохранились на уровне февраля (2,5% г/г, 0,2 % м/м SA).



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.



Источник: Росстат, расчеты 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 приобретает частными лицами для организации небольших хозяйств для личных нужд – ЛПХ (садоводство, огородничество).

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

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

#### **Тенденции**

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

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

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

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

*Таблица 7. Интервалы стоимости объектов недвижимости*

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



Таблица 8. Предложения о продаже земельных участков сельскохозяйственного назначения Заокского района Тульской области<sup>3</sup>

№ 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	<a href="http://www.roszem.ru/land/593409/">http://www.roszem.ru/land/593409/</a>
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 ведёт 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	<a href="http://www.roszem.ru/land/600747/">http://www.roszem.ru/land/600747/</a>
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	<a href="http://tulsckaya-oblast.doski.ru/zaokskiy-raion/prodauzemelnyi-uchastok-selhoznaznacheniya-msg2779333.htm">http://tulsckaya-oblast.doski.ru/zaokskiy-raion/prodauzemelnyi-uchastok-selhoznaznacheniy a-msg2779333.htm</a>
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	<a href="http://zaokskiy.sindom.ru/prodaetsya-uchastok-31-sotka-v-snt-zemlyanichnoe-tulsckaya-oblast-zaokskiy-rayon-a543386.html">http://zaokskiy.sindom.ru/prodaetsya-uchastok-31-sotka-v-snt-zemlyanichnoe-tulsckaya-oblast-zaokskiy-rayon-a543386.html</a>

<sup>3</sup> Стоимость и дополнительные характеристики объектов-аналогов устанавливались на основании консультаций с представителями продавцов



№ п/п	Местоположение	Описание объекта-аналога	Площадь, кв.м.	Стоимость, руб.	Стоимость, руб./сотка	Источник
5	Тульская область, Заокский район, п. Шеверняево, 100 км от МКАД	Продается участок 15 сот. В тихом, уютном, экологически чистом Заокском районе Тульской области, 100 км от МКАДа. Симферопольское шоссе. Тульская область. К участку имеется круглогодичный подъезд! Электричество проходит по границе. Рядом пруды и грибные леса, ягодные поляны, Имеется Вся инфраструктура	15	400 000	26 667	<a href="http://zaokskiy.sindom.ru/prodaetsya-uchastok-15-sotok-v-poselke-shevernyaevo-a6134584.html">http://zaokskiy.sindom.ru/prodaetsya-uchastok-15-sotok-v-poselke-shevernyaevo-a6134584.html</a>
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	<a href="http://www.roszem.ru/land/312018/">http://www.roszem.ru/land/312018/</a>
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	<a href="https://tula.move.ru/objects/prodaetsya_sh_naznacheniya_tulskaya_oblast_zaokskiy_rayon_2264493823/">https://tula.move.ru/objects/prodaetsya_sh_naznacheniya_tulskaya_oblast_zaokskiy_rayon_2264493823/</a>
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	<a href="http://zaokskiy.sindom.ru/uchastok-10-sotok-v-120-km-ot-mkad-po-simferopolskomu-shosse-a4028060.html">http://zaokskiy.sindom.ru/uchastok-10-sotok-v-120-km-ot-mkad-po-simferopolskomu-shosse-a4028060.html</a>
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	<a href="http://zaokskiy.sindom.ru/prodaetsya-uchastok-ploschadyu-42-sotki-snt-zemlyanichnoe-tulskaya-oblast-zaokskiy-rayon-a5543381.html">http://zaokskiy.sindom.ru/prodaetsya-uchastok-ploschadyu-42-sotki-snt-zemlyanichnoe-tulskaya-oblast-zaokskiy-rayon-a5543381.html</a>

№ 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	<a href="http://zaokskiy.sindom.ru/prodaetsya-uchastok-ploschadyu-10-sotok-v-novom-dachnom-poselke-nezabudkinozaokskogo-rayona-tulskoy-oblasti-a5533661.html">http://zaokskiy.sindom.ru/prodaetsya-uchastok-ploschadyu-10-sotok-v-novom-dachnom-poselke-nezabudkinozaokskogo-rayona-tulskoy-oblasti-a5533661.html</a>
11	Тульская область, Заокский район, п. Васильково, 120 км от МКАД	Продается земельный участок площадью 13.5 соток. Расположение - Тульская область, Заокский район, село Острцево, 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	<a href="http://zaokskiy.sindom.ru/prodaetsya-zemelnyy-uchastok-ploschadyu-13-5-sotok-v-pvasilkovo-zaokskogo-rayona-tulskoy-oblasti-a5509163.html">http://zaokskiy.sindom.ru/prodaetsya-zemelnyy-uchastok-ploschadyu-13-5-sotok-v-pvasilkovo-zaokskogo-rayona-tulskoy-oblasti-a5509163.html</a>
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	<a href="http://zaokskiy.sindom.ru/prodayu-zemelnyy-uchastok-18-5-sotok-tulskaya-oblast-zaokskiy-rayon-d-tyapkino-a5505974.html">http://zaokskiy.sindom.ru/prodayu-zemelnyy-uchastok-18-5-sotok-tulskaya-oblast-zaokskiy-rayon-d-tyapkino-a5505974.html</a>

№ 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	<a href="https://tula.move.ru/objects/prodaetsya_sh_naznacheniya_derevnya_bolotovo_snt_oduvanchikovo_2280415631/">https://tula.move.ru/objects/prodaetsya_sh_naznacheniya_derevnya_bolotovo_snt_oduvanchikovo_2280415631/</a>

## 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](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
<b>Крупные города</b>									
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)
<b>Среднее по крупным городам в марте 2017 г.</b>	<b>6,64</b>	<b>9,00</b>	<b>7,86</b>	<b>11,57</b>	<b>7,79</b>	<b>11,07</b>	<b>8,93</b>	<b>12,14</b>	<b>11,0</b>
<b>Средние города</b>									
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)
<b>Среднее по средним городам в марте 2017 г.</b>	<b>-7</b>	<b>-10,75</b>	<b>-7,7</b>	<b>-12,33</b>	<b>-7,5</b>	<b>-11,67</b>	<b>-9</b>	<b>-12,25</b>	<b>-13,1</b>

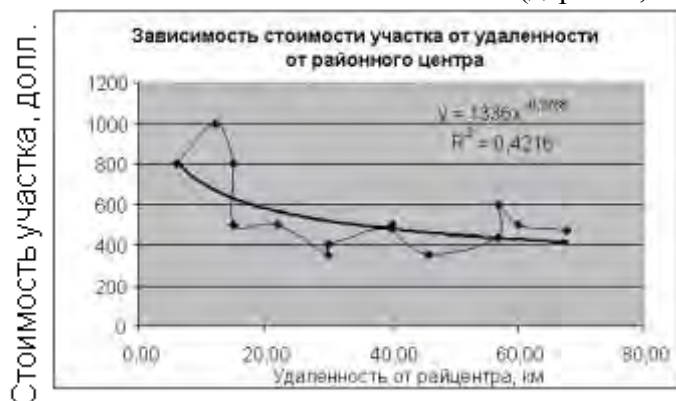
### Местоположение

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  $C = X * P^{-0.2785}$ , где C – стоимость земельного участка, X – базовая цена, а P – расстояние до районного центра.

*Водные объекты, в том числе:*

- Тип водного объекта
- Удаленность земельного участка от него

*Лесные массивы, в том числе:*

- Тип лесного массива
- Удаленность от леса

*Транспортная доступность, в том числе:*

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

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

Земли мелких населенных пунктов					
1	Под и ж.с.	Наличие газа на участке	Отсутствие газа и возможности подключения	20 - 27%	Краснодарский край, М.О. Ленинградская обл.
2	Под и ж.с.	Наличие газа рядом с участком	Отсутствие газа и возможности подключения	10 - 21%	Краснодарский край, М.О. Ленинградская обл.
3	Под и ж.с.	Наличие леса или водоема рядом	Отсутствие леса, водоема	5 - 18%	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 церквей	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.<sup>4</sup> Коэффициенты корректировки удельной кадастровой стоимости земельного участка на размер его площади (KS) в таблице №9.

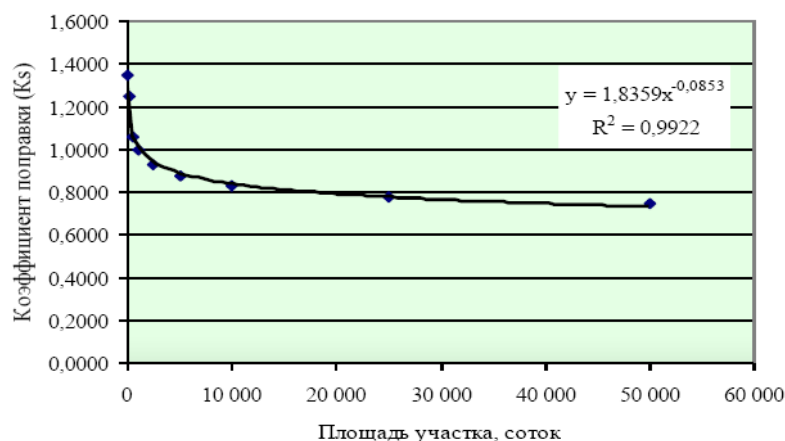
<sup>4</sup> Источник информации: А.Д. Власов, «Проблемы кадастровой оценки земельных участков под промышленными объектами в поселениях», журнал «Имущественные отношения в Российской Федерации», №1(40). Поправка на площадь подчиняется экспоненциальной зависимости.



Таблица 9. Коэффициенты корректировки удельной кадастровой стоимости земельного участка на размер его площади (K<sub>S</sub>)

№ п/п	Площадь участка, кв. м	Коэффициент поправки (K <sub>S</sub> )
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	1,05
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<sub>S</sub>* – коэффициент корректировки;

*S* – площадь земельного участка, соток.

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

$$K_{II} = \left( \frac{C_{OO}}{C_{OA}} - 1 \right) \times 100 \%$$

, где

*K<sub>II</sub>* – размер корректировки на площадь земельного участка;

*C<sub>OO</sub>* – расчетное значение коэффициента корректировки земельного участка на размер его площади для Объекта оценки;

*C<sub>OA</sub>* – расчетное значение коэффициента корректировки земельного участка на размер его площади для объекта-аналога.

#### 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;

$I_{\Sigma}$  – сумма износа и всех видов устареваний;

$I_{ФИЗ}$  – физический износ;

$U_{ФУН}$  – функциональное устаревание;

$U_B$  – внешнее (экономическое) устаревание.

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

### 3.3.2. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

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

Сравнительный подход может быть реализован двумя методами:

- методом сравнения продаж;
- методом валовой ренты.

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

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

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

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

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

#### **Метод сравнения продаж**

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

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

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

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

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

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

#### **Метод выделения**

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

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

#### **Метод распределения**

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

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



Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

### 3.3.3. Доходный подход

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

Доходный подход к оценке недвижимости включает два метода:

- метод прямой капитализации;
- метод дисконтированных денежных потоков.

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

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

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

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

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

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

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

В рамках доходного подхода используются следующие методы:

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

#### **Метод капитализации земельной ренты**

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

#### **Метод остатка**

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

Метод допускает также следующую последовательность действий:

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

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

#### **Метод предполагаемого использования**

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

#### **3.3.4. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ**

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

Существуют два базовых метода взвешивания:

- метод математического взвешивания;
- метод субъективного взвешивания.

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

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

Порядок расчета стоимости активов при оценке для целей МСФО следующий:

1. По используемым (операционным) активам определяется:

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

2. По избыточным активам определяется:

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

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

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

*В практике оценки используются три подхода:*

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

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

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

«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.»<sup>6</sup>.

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

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

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

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

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

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

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

В настоящей оценке сравнительный подход реализуется методом сравнения продаж путем сравнительного анализа предложений к продаже объектов недвижимости<sup>7</sup>.

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.

---

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

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

### **ПОДБОР ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ**

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

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

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

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



Таблица 11. Краткая характеристика объектов-аналогов<sup>8</sup>

№ 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	<a href="http://www.roszem.ru/land/593409/">http://www.roszem.ru/land/593409/</a>
2	Тульская область, Заокский район, с. Острцево, 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	<a href="http://www.roszem.ru/land/600747/">http://www.roszem.ru/land/600747/</a>
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	<a href="http://tulskaaya-oblast.doski.ru/zaokskiy-raion/prodau-zemelny-uchastok-selhoznaznacheniya-msg2779333.htm">http://tulskaaya-oblast.doski.ru/zaokskiy-raion/prodau-zemelny-uchastok-selhoznaznacheniya-msg2779333.htm</a>
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	<a href="http://zaokskiy.sindom.ru/prodaetsya-uchastok-31-sotka-v-snt-zemlyanichnoe-tulskaaya-oblast-zaokskiy-rayon-a5543386.html">http://zaokskiy.sindom.ru/prodaetsya-uchastok-31-sotka-v-snt-zemlyanichnoe-tulskaaya-oblast-zaokskiy-rayon-a5543386.html</a>

<sup>8</sup> 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	<a href="http://zaokskiy.sindom.ru/prodaetsya-uchastok-15-sotok-v-poselke-shevernyaevo-a6134584.html">http://zaokskiy.sindom.ru/prodaetsya-uchastok-15-sotok-v-poselke-shevernyaevo-a6134584.html</a>

## **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](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 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
<b>Крупные города</b>									
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)
<b>Среднее по крупным городам в марте 2017 г.</b>	<b>6,64</b>	<b>9,00</b>	<b>7,86</b>	<b>11,57</b>	<b>7,79</b>	<b>11,07</b>	<b>8,93</b>	<b>12,14</b>	<b>11,0</b>
<b>Средние города</b>									
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)
<b>Среднее по средним городам в марте 2017 г.</b>	<b>-7</b>	<b>-10,75</b>	<b>-7,7</b>	<b>-12,33</b>	<b>-7,5</b>	<b>-11,67</b>	<b>-9</b>	<b>-12,25</b>	<b>-13,1</b>

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%
Газоснабжение	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
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				
<b>Весовой коэффициент, %</b>	<b>21,15</b>	<b>21,15</b>	<b>19,23</b>	<b>19,23</b>	<b>19,23</b>

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>	08.06.2018 г.	Май-Июнь 2018 г.	Май-Июнь 2018 г.	07.01.2017	20.02.2016	15.02.2016
Корректировка, %		0	0	1,31	5,74	5,74
Скорректированная стоимость, руб./сотка		14 988	12 563	12 157	19 033	28 198
<i>Снижение цены в процессе торгов</i>	Справедливая (рыночная) стоимость	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Корректировка, %		13,1	13,1	13,1	13,1	13,1
Скорректированная стоимость, руб./сотка		11 691	9 799	9 534	14 928	22 341



Наименование показателя	Объект оценки	Объект сравнения				
		Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
<i>Адрес местоположения</i>	Тульская область, Заокский район	Тульская область, Заокский район, СНТ Искань, 100 км от МКАД	Тульская область, Заокский район, с. Острцево, 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. Шеверняево, 100 км от МКАД
Корректировка, %		0	0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./сотка		11 691	9 799	9 534	14 928	22 341
<i>Общая площадь, сотка</i>		12,1	7,88	500	31	15
Корректировка, %		0	0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./сотка		11 691	9 799	9 534	14 928	22 341
<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		7 365	6 173	7 627	11 942	17 873
<i>Весовые коэффициенты, %</i>		<b>21,15</b>	<b>21,15</b>	<b>19,23</b>	<b>19,23</b>	<b>19,23</b>
<b>Справедливая (рыночная) стоимость земельного участка, руб./сотка</b>		10 063,38				
<b>Справедливая (рыночная) стоимость земельного участка, руб./кв.м</b>		100,363				

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

Справедливая стоимость оцениваемого недвижимого имущества, в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», рассчитанная в рамках сравнительного подхода, на дату определения стоимости (дату оценки) 08.06.2018 г., составляет:

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

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

## 4. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

### 4.1. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

В соответствии с Договором, Объект оценки представляет собой:

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

Справедливая стоимость оцениваемого недвижимого имущества, в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», рассчитанная в рамках сравнительного подхода, на дату определения стоимости (дату оценки) 08.06.2018 г., составляет:

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

#### 4.2. ЗАЯВЛЕНИЕ О КАЧЕСТВЕ

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

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

#### 4.3. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СПРАВЕДЛИВОЙ (РЫНОЧНОЙ) СТОИМОСТИ

В соответствии с Договором, Объект исследования представляет собой:

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

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



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

Справедливая стоимость оцениваемого недвижимого имущества, в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», рассчитанная в рамках сравнительного подхода, на дату определения стоимости (дату оценки) 08.06.2018 г., составляет:

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

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

<sup>11</sup> 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

**Участок**

Категория земель:	земли сельскохозиспользования населенных
Вид разрешенного использования:	с/дворов и огороженности
Вид права:	собственности
Транспортная доступность:	позволен автодорог, обходы пассажиром и/д станции
Коммуникации:	электричество

**Описание**

Участок 2,3 км до реки Ока (расстояние 1,5 км) - за счет от собственности! Данные в гос. кадастре актуальны по состоянию на 01.01.2017. Участок расположен в 12,1 км от МКАД по объездной дороге за 180 тыс. рублей - по земельному участку. Участок площадью 5-и фазный электричеством мощностью в 15 кВт. ВОДОСНАБЖЕНИЕ ЦЕНТРАЛИЗОВАННОЕ. Также в нем установлены цементные дороги. ПОЛНОСТЬЮ ПРисутствуют ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ЗЕМЛИ! Абсолютно чистый воздух. Недалеко находится санаторий Виллаж (ист. тропинка-веточка соединяет и зеленые поля отсюда). Участок в дачной зоне, расположен рядом с газовой линией (возможно подключение в дальнейшем). До места ведет колесная, полностью асфальтированная дорога. Участок по Симферопольскому шоссе в 100 м от МКАД (1 час езды на автомобиле от МКАД) 1,5 часа на скоростной электричке, идущий от Курортного вокзала. Вы можете добраться сюда на автобусе или на такси. До ближайшей ж/д станции «Тарусская» «Брянские дачи» - 10 минут езды. Участок находится в городе Серпухов. В нем расположены неоконченные недостроенные объекты в том числе. Участок в окружении прекрасных зеленых лесов. Созданы все условия для удобства отдыха в природе. Адал от городского шума и хронич. заболеваний. Натуральное качество (с/дворов), хорошая инфраструктура, оазис. Стоимость в 181 300 рублей (с/дворов) действительна до конца мая. Участок в окружении экологически чистой природы!

**Реклама**

**Участки Симферопольское шоссе!**  
В районе Виллаж-Парунов  
Комплексно реализуется! Рядом  
интернет-центр! Парковка! Зона для собак!  
200 кв. м. с/дворов! Водопровод!  
Участок 1,2 км от МКАД!  
Адрес: Московская область

**Купить участок сельскохозяйственного назначения**  
12 км от МКАД  
Площадь участка 0,5 га в Псковской  
Области (с/дворов)  
Адрес: Псковская область

**Участок по Симферопольскому шоссе**  
12 км от МКАД  
22 км от Симферополя от МКАД. На берегу

## Объект-аналог №2

7,88 сот. 99 000 Р 12 563 Р

**Контакты**

Продавец:	Ирина
Телефон:	+7(910)170-11 23

**Участок**

Категория земель:	земли сельскохозиспользования населенных
Вид разрешенного использования:	с/дворов и огороженности
Вид права:	не указан
Коммуникации:	газ, вода, электричество

**Описание**

Продается участок по очень низкой цене! Участок 7,88 сотки. Участок находится в Тульской области, Звениковский район СНТ Виллаж (100 м от МКАД по Симферопольскому шоссе). Возможность добраться на общественном транспорте. Участок сухой, правильной формы. К участку ведет хорошая асфальтовая дорога. Мощность 12 кВт, газификация в перспективе. Рядом с участком расположен лесной водоем, с рыбалкой, грибами и ягодничкой. В 10 км от участка находится все необходимое для отдыха: инфраструктура, 10 минут находится военный музей-заповедник Палочково. Приглашаем, звоните!

**Реклама**

**Земельный участок в деревне**  
17 км от МКАД  
Акция! Продажа участка с водой, деревня. 10 км от МКАД.  
Цена 9 млн руб. Цена 11 млн руб.  
Цена 13 млн руб. Цена 14 млн руб.  
С/дворов и огороженности

**Коттеджный поселок Паруновки**  
В районе Виллаж-Парунов  
Комплексно реализуется! Парковка, бассейн, бассейн



## Объект-аналог №3

The screenshot shows the 'ДОСКИ.RU' website interface. The main heading is 'Продаю земельный участок сельскохозяйственного назначения' (Selling agricultural land). The listing details include:
 

- Тема объявления:** Земельный участок 5 Га Продам (сельскохозяйственный)
- Следующее объявление:** Продам земельный участок 18 34 Га
- Объявление № 2779333** by **Продавец Марина** (7(905) ...)
- Ключевые характеристики:** Земельный участок 5 Га, сельхозназначение, хороший транспортный подъезд, на границе свет и газ, Цена 9 000 000 руб.
- Таблица характеристик:**

Земельный участок	5 Га
Цена	9 000 000 РУБ
Дата объявления	2.01.2017
- Похожие бесплатные объявления на сайте:**
  - Продам участок 2,6 га рядом земельный участок 2,5 га в Краснодарском крае, ст. Федоровская, 60 км. от города. новые документы, собственник, земля сельхоз назначения. Цена 15.
  - Продается 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 хороший правильной формы 105 км от МКАД по Симферопольскому шоссе (М2), Тульская область, Заокский район, рядом с деревней Павловки.

## Объект-аналог №4

The screenshot shows a detailed real estate listing on 'ДОСКИ.RU'. The main heading is 'Продается участок 31 сотка в СНТ Земляничное, Тульская область, Заокский район'. The listing details include:
 

- Почтовый адрес:** Земельный участок 31 сотка в СНТ Земляничное, Тульская область, Заокский район, 115 км от МКАД по Симферопольскому шоссе.
- Описание:** Участок для выращивания и выращивания с трассы заведена колы станция. Чтобы добраться до Земляничного необходимо проехать 110 км от трассы М2 далее 5 км после съезда с трассы. Подъезд удобный, асфальтовый.
- Характеристики:** К участку подведено электричество 10 кВт по 3 фазам. Подземный водопровод. На территории есть выданные группы в ИЖС, а также детские площадки. Осуществляется монтаж дачи и вывоз мусора. С/д 1200 рублей в месяц.
- Дорога:** До участка ведет асфальтированная, цементная дорога с окладом для слива воды. Ширина дорог на территории проекта 3 и 3,5 метра.
- Ландшафт:** Участок находится в 20 км от озера/пруда. Участок окружен лесом и спелыми посадками. На территории проекта есть уличный туалет. Нет водосточных. Есть расположенный по соседству в Заокском районе.
- Расположение:** Участок находится в 20 км от озера/пруда. Участок окружен лесом и спелыми посадками. На территории проекта есть уличный туалет. Нет водосточных. Есть расположенный по соседству в Заокском районе.
- Дорога:** До участка ведет асфальтированная, цементная дорога с окладом для слива воды. Ширина дорог на территории проекта 3 и 3,5 метра.
- Ландшафт:** Участок находится в 20 км от озера/пруда. Участок окружен лесом и спелыми посадками. На территории проекта есть уличный туалет. Нет водосточных. Есть расположенный по соседству в Заокском районе.
- Расположение:** Участок находится в 20 км от озера/пруда. Участок окружен лесом и спелыми посадками. На территории проекта есть уличный туалет. Нет водосточных. Есть расположенный по соседству в Заокском районе.

## Объект-аналог №5

Продается участок 15 сот. в пос. Шверняево в Звенигороде

Продается участок 15 сот. в пос. Шверняево, земельно-инженерный участок. Звенигород район Тульской области, 100 м от МКАДа. Современный шоссе. Тульская область.

К участку имеется круглогодичный подъезд! Электричество проходит по границе. Рядом пруды и грибовый лес, ягодные планты, имеется Вся инфраструктура (школа, д/т сад, магазины, мед. кафе)

Позвоните сейчас  
Написать автору объявления  
ID объявления: 8134584  
Дата: 10 июля 2016, 12:22  
Последнее обновление: 10 июля 2016, 12:22  
Цена: 400 000 руб.

Продается участок 1 сот. в СНТ Мухомор

Продается участок 1 сот. в СНТ Тетерев





**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ  
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 010732-1

« 17 » апреля 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка недвижимости»**

выдан

Дуленковой Екатерине Сергеевне

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

от « 17 » апреля 20 18 г. № 60

Директор



А.С. Бункин



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



**ДОГОВОР (ПОЛИС)  
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА  
№ 433-075034/17**

«21» ноября 2017 г.

г. Москва

<b>1. СТРАХОВАТЕЛЬ:</b>	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
<b>2. СТРАХОВЩИК:</b>	2.1. Страхование публичное акционерное общество «Ингосстрах» Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2.
<b>3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ / РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД):</b>	3.1. С «03» декабря 2017 года по «02» декабря 2018 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором. 3.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователем в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации. 3.3. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
<b>4. СТРАХОВАЯ СУММА:</b>	4.1. Страховая сумма по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.7.1. настоящего Договора) устанавливается в размере <b>300 000 (Триста тысяч) рублей</b> . 4.2. Страховая сумма в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.7.2. настоящего Договора) устанавливается в размере <b>100 000 (Сто тысяч) рублей</b> .
<b>5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:</b>	5.1. <b>1 100 (Одна тысяча сто) рублей</b> за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по <b>10.12.2017г.</b> При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
<b>6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:</b>	6.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 17.07.2017 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.
<b>7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:</b>	7.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам. 7.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.
<b>8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:</b>	8.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь, на момент причинения ущерба. 8.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий. 8.3. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода.
<b>9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:</b>	9.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования ответственности оценщиков.
<b>10. ФРАНШИЗА:</b>	10.1. По настоящему Договору франшиза не установлена
<b>СТРАХОВАТЕЛЬ:</b> Дуленкова Екатерина Сергеевна От Страхователя: 	<b>СТРАХОВЩИК:</b> СПАО «Ингосстрах» От Страховщика:  (Начальник Отдела страхования обязательств и профессиональных рисков Акционерной С.Ю. действующий на основании Доверенности № 5798245- 3/17 от 20.11.2017 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	
<small>(инд. объект недвижимости)</small>	
Лист № _____ Раздела <b>1</b>	Всего листов раздела <b>1</b> : _____
18.05.2017 № 99/2017/17189935	Всего разделов: _____
Кадастровый номер:	71:09:020301:79
Номер кадастрового квартала:	71.09.000000
Дата присвоения кадастрового номера:	27.04.2006
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Тульская область, р-н Заокский, 50 метров восточнее д.Щебляво
Площадь:	1775500 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	110098755
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Виды разрешенного использования:	Для садоводства (выращивания плодовых, ягодных, овощных, бахчевых &#x2116;#xA; или иных сельскохозяйственных культур и картофеля, а так же для отдыха&#x2116;#xA; (с правом возведения жилых без права регистрации проживания в них и &#x2116;#xA; хозяйственных строений и сооружений).
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Грецкий Юрий Викторович
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН

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

Земельный участок	
<small>(инд. объект недвижимости)</small>	
Лист № _____ Раздела <b>2</b>	Всего листов раздела <b>2</b> : _____
18.05.2017 № 99/2017/17189935	Всего разделов: _____
Кадастровый номер:	71:09:020301:79
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Закрытого публичного инвестиционного фонда недвижимости "Альтаир Инвест" под управлением Общества с ограниченной ответственностью Финансовая компания "Передовые финансовые технологии "ПФТ"
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Долевая собственность, № 71-71-09/001/2009-631 от 18.03.2009
3. Документы-основания:	3.1. Заявка на приобретение инвестиционных паев №1-Ю-09/УК для юридических лиц от 09.02.2009; Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Альтаир Инвест" под управлением Общества с ограниченной ответственностью Финансовая компания "Передовые финансовые технологии "ПФТ", зарегистрировано Федеральной службой по финансовым рынкам от 27.11.2008г., реестровый номер 1316-94147710, Акт приема-передачи недвижимого имущества от 10.02.2009
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Доверительное управление, Тульская область, Заокский район, 50 метров восточнее д.Щебляво, кад. № 71.09.020301.79, Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для садоводства (выращивания плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля, а так же для отдыха (с правом возведения жилых без права регистрации проживания в них и хозяйственных строений и сооружений), общая площадь 1775500 кв. м
4. 4.1.1. дата государственной регистрации:	04.05.2017
номер государственной регистрации:	71.09:020301:79-71:009/2017-2
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:	с 04.05.2017 по 31.08.2023
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:	Закрытое Акционерное общество "ГФП Паевые Инвестиционные фонды", ИНН: 7719561939
основание государственной регистрации:	Договор о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом от 17.02.2017
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН

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

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

М.П.



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

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

Земельный участок			
объект недвижимости			
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1:	Всего разделов:
18.05.2017	№ 99/2017/17187223		
Кадастровый номер:		71:09:020401:224	
Номер кадастрового квартала:		71:09:020401	
Дата присвоения кадастрового номера:		24.03.1992	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		данные отсутствуют	
Адрес:		Тульская область, р-н Заокский, 450 метров западнее д. Кинисеево	
Площадь:		160000 +/- 200 кв. м	
Кадастровая стоимость, руб.:		12340000	
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:		данные отсутствуют	
Категория земель:		Земли сельскохозяйственного назначения	
Виды разрешенного использования:		Для сельского хозяйства (выращивания плодовых, ягодных, овощных, багачевых и/или иных сельскохозяйственных культур и картофеля, а также для отдыха/ИЖС; (с правом возведения жилых без права регистрации проживания в них и д/д.А. хозяйственных строений и сооружений)	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Объемы объектов:		данные отсутствуют	
Получатель выписки:		Григорьев Юрий Викторович	
Государственный регистратор:		ФГИС ЕГРН	

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

Земельный участок	
объект недвижимости	
Лист №	Раздела 2
18.05.2017	№ 99/2017/17187223
Кадастровый номер:	
71:09:020401:224	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Альпарт Инвест" под управлением Общества с ограниченной ответственностью Финансовая компания "Передовые финансовые технологии "ПФТ"
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Долевая собственность, № 71-71-09/001/2009-651 от 18.03.2009
3. Документы-основания:	3.1. Акт приема-передачи недвижимого имущества от 10.02.2009; Заявка на приобретение инвестиционных паев №1-Ю-09/УК для юридических лиц от 09.02.2009; Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Альпарт Инвест" под управлением Общества с ограниченной ответственностью Финансовая компания "Передовые финансовые технологии "ПФТ", зарегистрировано Федеральной службой по финансовым рынкам от 27.11.2008г., реестровый номер 1316-94147710
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
4.1.1. вид:	Доверительное управление, Тульская область, Заокский район, 450 метров западнее д. Кинисеево, кал. № 71-09:020401:224, Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для садоводства (выращивания плодовых, ягодных, овощных, багачевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля, а также для отдыха (с правом возведения жилых без права регистрации проживания в нем и хозяйственных строений и сооружений), общая площадь 160000 кв. м
4.1.1. дата государственной регистрации:	04.05.2017
4.1.1. номер государственной регистрации:	71:09:020401:224-71/009/2017-2
4.1.1. срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:	с 04.05.2017 по 31.08.2023
4.1.1. лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:	Закрытое Акционерное общество "ГФТ Паевые Инвестиционные фонды", ИНН: 7719561939
4.1.1. основание государственной регистрации:	Договор о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом от 17.02.2017
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
Государственный регистратор:	
ФГИС ЕГРН	

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

Земельный участок			
объект недвижимости			
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2:	Всего разделов:
18.05.2017	№ 99/2017/17187223		
Кадастровый номер:		71:09:020401:224	
План (чертеж, схема) земельного участка:			
Масштаб 1:		Условный обозначение:	
Государственный регистратор:		ФГИС ЕГРН	



**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 записи Единого государственного реестра недвижимости:

<b>Земельный участок</b>				
(вид объекта недвижимости)				
Лист №	Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> :	Всего разделов:	Всего листов выписки:
18.05.2017 № 99/2017/17189958				
Кадастровый номер:		71:09:020201:277		
Номер кадастрового квартала:		71:09:020201		
Дата присвоения кадастрового номера:		15.03.2006		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		данные отсутствуют		
Адрес:		Тульская обл., р-н Заокский, 400 м севернее д. Болотово		
Площадь:		168000 +/- 6352 кв. м		
Кадастровая стоимость, руб.:		15640800		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:		данные отсутствуют		
Категория земель:		Земли сельскохозяйственного назначения		
Виды разрешенного использования:		Для садоводства (выращивания плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля, а также для отдыха (с правом возведения жилых без права регистрации проживания в нем и хозяйственных строений и сооружений)		
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:		данные отсутствуют		
Получатель выписки:		Греценко Юрий Викторович		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН		

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

<b>Земельный участок</b>				
(вид объекта недвижимости)				
Лист №	Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> :	Всего разделов:	Всего листов выписки:
18.05.2017 № 99/2017/17189958				
Кадастровый номер:		71:09:020201:277		

1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Альтаир Инвест" под управлением Общества с ограниченной ответственностью Финансовая компания "Передовые финансовые технологии" "ПФТ"
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Долевая собственность, № 71-71-09/002/2010-089 от 19.02.2010
3.	Документы-основания:	3.1.	Договор купли-продажи земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения без строений на нем от 26.01.2010
<b>Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</b>			
4.	вид:	Доверительное управление, Тульская область, Заокский район, 400 м севернее д.Болотово, кад.№ 71:09:020201:277, Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для садоводства (выращивания плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля, а также для отдыха (с правом возведения жилых без права регистрации проживания в нем и хозяйственных строений и сооружений), общая площадь 168000 кв. м	
	4.1.1. дата государственной регистрации:	04.05.2017	
	номер государственной регистрации:	71:09:020201:277-71/009/2017-2	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:	с 04.05.2017 по 31.08.2023	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:	Закрытое Акционерное общество " ГФТ Паевые Инвестиционные фонды", ИНН: 7719561939	
	основание государственной регистрации:	Договор о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом от 17.02.2017	
5.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
6.	Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
-----------------------------	-----------

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

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

