



## Отчет об оценке №210/01-06-2016

**Объект оценки:**

Земельный участок, общая площадь 160 000 кв. м, кадастровый номер: 71:09:020401:0224, расположенный по адресу: Тульская область, Заокский район, 450 метров западнее д. Кинеево;

Земельный участок, общая площадь 55 000 кв. м, кадастровый номер: 71:09:020401:0225, расположенный по адресу: Тульская область, Заокский район, 650 метров юго-западнее д. Кинеево;

Земельный участок, общая площадь 1 775 500 кв. м, кадастровый номер: 71:09:020301:0079, расположенный по адресу: Тульская область, Заокский район, 50 метров восточнее д. Щеблово;

Земельный участок, общая площадь 168 000 кв. м, кадастровый номер 71:09:020201:0277, расположенный по адресу: Тульская область, Заокский р-н, 400 м севернее от д. Болотово.

**Заказчик:**

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

**Исполнитель:**

ООО «Консалтбюро Финанс»

**Дата оценки:**

08.06.2016

**Дата составления отчета:**

08.06.2016

Москва, 2016

## ИСПОЛНИТЕЛЬНОЕ РЕЗЮМЕ

В соответствии с Дополнительным соглашением № 19 к Договору № 2 об оказании консультационных услуг по оценке рыночной стоимости имущества, составляющего Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Альтаир Инвест», под управлением Общества с ограниченной ответственностью Финансовая компания «Передовые финансовые технологии «ПФТ» от 01 июня 2016 г. оценщики ООО «Консалтбюро Финанс» произвели оценку недвижимого имущества в составе:

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

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

Оценка проведена по состоянию на 08.06.2016.

На основании информации, представленной и проанализированной в Отчете об оценке № 210/01-06-2016 от 08.06.2016 с учетом ограничивающих условий и сделанных допущений, Оценщиками ООО «Консалтбюро Финанс» были сделаны следующие выводы о стоимости:

Таблица 1. Результаты оценки

Объект оценки	Рыночная стоимость (НДС не облагается) <sup>1</sup> , руб.
Земельный участок, общая площадь 160 000 кв. м, кадастровый номер: 71:09:020401:0224, расположенный по адресу: Тульская область, Заокский район, 450 метров западнее д. Кинеево;	18 931 200
Земельный участок, общая площадь 55 000 кв. м, кадастровый номер: 71:09:020401:0225, расположенный по адресу: Тульская область, Заокский район, 650 метров юго-западнее д. Кинеево;	6 507 600
Земельный участок, общая площадь 1775500 кв. м, кадастровый номер: 71:09:020301:0079, расположенный по адресу: Тульская область, Заокский район, 50 метров восточнее д. ЩеблOVO;	210 077 160
Земельный участок, общая площадь 168 000 кв. м, кадастровый номер 71:09:020201:0277, расположенный по адресу: Тульская область, Заокский р-н, 400 м севернее от д. Болотово.	19 877 760
<b>ИТОГО</b>	<b>255 393 720</b>

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

С уважением,

Заместитель генерального директора

по оценочной деятельности

ООО «Консалтбюро Финанс»



А.Н. Звягин

<sup>1</sup>Согласно Налоговому кодексу Российской Федерации (НК РФ), Часть 2, Г.Л. 21, ст. 146, п. 2 операции по реализации сельских участков (дольей в них) не облагаются НДС.

## СОДЕРЖАНИЕ

ИСПОЛНИТЕЛЬНОЕ РЕЗЮМЕ.....	2
СОДЕРЖАНИЕ.....	4
1 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ.....	6
1.1 Применяемые стандарты оценки.....	7
1.2 Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения.....	8
1.3 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ.....	10
1.4 ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ С УКАЗАНИЕМ ИХ КВАЛИФИКАЦИИ И СТЕПЕНИ ИХ УЧАСТИЯ В ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	11
2 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	11
2.1 Основание для проведения оценки Объекта оценки.....	11
2.2 Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке.....	13
2.3 ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	14
2.4 ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ.....	15
3 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	16
3.1 Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов оценки.....	16
3.2 Количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	16
3.2.1 Сведения об имущественных правах и обременениях, связанных с объектами оценки.....	16
3.2.2 Описание количественных и качественных характеристик объекта оценки.....	18
3.2.2.1 фотографии объекта оценки.....	19
3.2.2.2 Сведения об износе и устаревании объектов оценки.....	21
3.3 Анализ местоположения объекта оценки.....	23
3.4 Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки.....	27
4 АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	29
4.1 Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе.....	29
4.2 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ.....	32
4.3 АНАЛИЗ РЫНКА ЗЕМЕЛЬ ТУЛЬСКОЙ ОБЛАСТИ.....	32
4.4 АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ.....	34
4.5 ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ.....	41
5 ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ.....	42
5.1 ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.....	42
5.2 МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ.....	43
5.3 РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ИМУЩЕСТВЕННОГО ПРАВА НА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА МЕТОДОМ СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ.....	55
5.3.1 Выбор основных ценообразующих параметров.....	56
5.3.2 Выбор аналогов.....	57
5.3.3 Выбор единицы сравнения.....	59
5.3.4 Определение рыночной стоимости.....	59
5.3.5 Определение поправок.....	64
5.3.6 Заключение о рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода.....	68
6 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ.....	69
ЗАЯВЛЕНИЕ О КАЧЕСТВЕ ОЦЕНКИ.....	72
ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ.....	73
СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ.....	76
Нормативные документы.....	76
Справочная литература.....	77
Методическая литература.....	77
ПРИЛОЖЕНИЯ.....	78
ПРИЛОЖЕНИЕ А.....	78
Копии документов, подтверждающих правомочность проведения оценки.....	78
ПРИЛОЖЕНИЕ В.....	84
Копии документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта.....	84

ПРИЛОЖЕНИЕ С .....	92
Копии материалов, использованных Оценщиком .....	92

**1 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ**

Объект оценки	Земельный участок, общая площадь 160 000 кв. м, кадастровый номер: 71:09:020401:0224, расположенный по адресу: Тульская область, Заокский район, 450 метров западнее д. Кинеево; Земельный участок, общая площадь 55 000 кв. м, кадастровый номер: 71:09:020401:0225, расположенный по адресу: Тульская область, Заокский район, 650 метров юго-западнее д. Кинеево; Земельный участок, общая площадь 1775500 кв. м, кадастровый номер: 71:09:020301:0079, расположенный по адресу: Тульская область, Заокский район, 50 метров восточнее д. ЩеблOVO; Земельный участок, общая площадь 168 000 кв. м, кадастровый номер 71:09:020201:0277, расположенный по адресу: Тульская область, Заокский р-н, 400 м севернее от д. Болотово.
права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	Общая долевая собственность
Цель оценки	Определение справедливой (рыночной) стоимости объектов недвижимости
Предполагаемое использование результатов оценки	для целей принятия управленческого решения
Вид стоимости	Рыночная стоимость
Дата оценки	08.06.2016 г.
особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют	Отсутствуют
порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации	5 дней с момента подписания Договора на оценку
необходимость привлечения отраслевых экспертов (специалистов, обладающих необходимыми профессиональными компетенциями в вопросах, требующих анализа при проведении оценки).	отсутствует
Допущения и ограничения, на которых основывается оценка	Отчёт достоверен лишь в полном объеме и только в указанных в нем целях и задачах; Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений; более подробные допущения и ограничивающие условия указаны в главе 4 настоящего Отчета об оценке Оценщик исходил из допущения, что реализация имущества, являющегося частью комплекса имущества, будет проводиться в составе комплекса имущества, стоимость объекта оценки определяется как часть в стоимости комплекса имущества, приходящаяся на оцениваемое имущество при реализации всего комплекса имущества.

## 1.1 ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

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

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

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

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

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

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

Оценка выполнялась с частичным применением и других действующих нормативных документов.

## 1.2 ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### 1.3 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Сведения о Заказчике	Общество с ограниченной ответственностью «ФКПФТ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Альтаир Инвест» ОГРН 1316-94147710 от 27.11.2008 ИНН/ КПП 7729393909/775001001 Место нахождения: 129110, г. Москва, Гиляровского ул., д. 39, стр. 1, эт. 2, пом. 1, комн. 3, комн. 8
Сведения об Оценщике	Фамилия, имя, отчество: Звягин Александр Николаевич Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков: Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков «СМАО», дата вступления 02.10.2013г., свидетельство: реестровый номер 3660 Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности: Диплом о высшем образовании: Финансовый университет при Правительстве РФ, 04.08/357-с от 27 июня 2011 г. Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика: Страховая компания АО «СКО», Договор страхования ответственности оценщиков №60000603330060 от 01.12.2015 г., страховая сумма 3 000 000 (Три миллиона) рублей, срок действия полиса с 01.12.2015 по 30.11.2016 г; Стаж работы в оценочной деятельности 4 года. Полное наименование юридического лица, с которым оценщики заключили трудовой договор: общество с ограниченной ответственностью «Консалтбюро Финанс»; ОГРН юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор:

	1047796173193. Дата присвоения ОГРН: 18.03.2004 г.; Место нахождения юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор: 121069, г. Москва, ул. Малая Никитская, д. 14, стр. 1; Почтовый адрес юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор: 121110, г. Москва, ул. Гиляровского, д.40 Сведения о страховании ответственности юридического лица: Страховая компания АО «СКО», Договор страхования ответственности оценщиков №60000603330060 от 01.12.2015 г., страховая сумма 3 000 000 (Три миллиона) рублей, срок действия полиса с 01.12.2015 по 30.11.2016 г.
--	--

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

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

## 2 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

### 2.1 ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Дополнительное соглашение № 19 к Договору № 2 об оказании консультационных услуг по оценке рыночной стоимости имущества, составляющего Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Альтаир Инвест», под управлением Общества с ограниченной ответственностью Финансовая компания «Передовые финансовые технологии «ПФТ» от 01 июня 2016 г.

#### Объект оценки:

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

### Сведения о собственнике объекта оценки:

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

### Сведения об имущественных правах

*Таблица 2.1 – Имущественные права*

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

*Источник: правоустанавливающие документы*

### Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки:

*Таблица 2.2 – Ограничения (обременения)*

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

*Источник: правоустанавливающие документы*



**Текущее использование объекта оценки:**

Таблица 2.3 – Текущее использование

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

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

**2.2 РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ**

Таблица 2.4 – Результаты оценки

Объект оценки	Наименование показателя	средняя взвешенная величина (НДС не облагается) <sup>2</sup> , RUB
Земельный участок, общая площадь 160 000 кв. м, кадастровый номер: 71:09:020401:0224, расположенный по адресу: Тульская область, Заокский район, 450 метров западнее д. Кинеево; Земельный участок, общая площадь 55 000 кв. м, кадастровый номер: 71:09:020401:0225, расположенный по адресу: Тульская область, Заокский район, 650 метров юго-западнее д. Кинеево; Земельный участок, общая площадь 1 775 500 кв. м, кадастровый номер: 71:09:020301:0079, расположенный по адресу: Тульская область, Заокский район, 50 метров восточнее д. ЩеблOVO; Земельный участок, общая площадь 168 000 кв. м, кадастровый номер 71:09:020201:0277, расположенный по адресу: Тульская область, Заокский р-н, 400 м севернее от д. Болотово.	рыночная стоимость Объекта оценки, определенная в рамках доходного подхода	Не применялся
	рыночная стоимость Объекта оценки, определенная в рамках затратного подхода	Не применялся
	рыночная стоимость Объекта оценки, определенная в рамках сравнительного подхода	255 393 720

Источники: расчеты Оценщика

<sup>2</sup>Согласно Налоговому кодексу Российской Федерации (НК РФ), Часть 2, 1.1, 21, ст. 146, п. 2 определено по реализации земельных участков (инвентаризация) не облагается НДС.

### 2.3 ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Рыночная стоимость Объектов оценки по состоянию на 08.06.2016 г. составляет:

Таблица 2.5 – Итоговое значение

Объект оценки	Рыночная стоимость (НДС не облагается) <sup>3</sup> , руб.
Земельный участок, общая площадь 160 000 кв. м, кадастровый номер: 71:09:020401:0224, расположенный по адресу: Тульская область, Заокский район, 450 метров западнее д. Кинеево;	18 931 200
Земельный участок, общая площадь 55 000 кв. м, кадастровый номер: 71:09:020401:0225, расположенный по адресу: Тульская область, Заокский район, 650 метров юго-западнее д. Кинеево;	6 507 600
Земельный участок, общая площадь 1 775 500 кв. м, кадастровый номер: 71:09:020301:0079, расположенный по адресу: Тульская область, Заокский район, 50 метров восточнее д. Щеблово;	210 077 160
Земельный участок, общая площадь 168 000 кв. м, кадастровый номер 71:09:020201:0277, расположенный по адресу: Тульская область, Заокский р-н, 400 м севернее от д. Болотово.	19 877 760
<b>ИТОГО</b>	<b>255 393 720</b>

Источник: расчёт Оценщика

<sup>3</sup> Согласно Налоговому кодексу Российской Федерации (НК РФ), Часть 2, Гл. 21, ст. 316, п. 2 операции по реализации земельных участков (долей в них) не облагаются НДС

## 2.4 ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ

- При проведении оценки Объекта предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, прямо или косвенно влияющих на итоговую величину стоимости Объекта. Оценщику не вменялся в обязанность поиск таких факторов.
- Итоговая величина стоимости Объекта является действительной исключительно на дату определения стоимости Объекта (дату проведения оценки), при этом итоговая величина стоимости Объекта может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с Объектом, если с даты составления настоящего отчета до даты совершения сделки с Объектом или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.
- Сведения, выводы и заключения, содержащиеся в настоящем отчете, касающиеся методов и способов проведения оценки, а также итоговой величины стоимости объекта оценки, относятся к профессиональному мнению Оценщика, основанному на его специальных знаниях в области оценочной деятельности и соответствующей подготовке.
- Расчеты в рамках проведения оценки Объекта осуществлялись Оценщиком с использованием программы Microsoft® Excel 2007. В расчетных таблицах и формулах, представленных в настоящем отчете, приведены округленные значения показателей. Итоговые значения получены также при использовании округленных показателей.



\_\_\_\_\_  
А. Н. Звягин  
Заместитель генерального директора  
по оценочной деятельности  
ООО «Консалтбюро Финанс»



\_\_\_\_\_  
А. Н. Звягин  
Оценщик  
ООО «Консалтбюро Финанс»

### 3 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

#### 3.1 Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов оценки

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

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

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

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

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

#### 3.2 Количественные и качественные характеристики объекта оценки

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

###### Имущественные права на объекты оценки

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



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

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

### Обременения оцениваемых прав

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

Таблица 3.1 – Сведения об ипотечных правах

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



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

Источник: данные предоставленных документов, [https://rosreestr.ru/wps/portal/online\\_request](https://rosreestr.ru/wps/portal/online_request)

### 3.2.2 ОПИСАНИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫХ И КАЧЕСТВЕННЫХ ХАРАКТЕРИСТИК ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Таблица 3.2. Описание земельного участка

Наименование показателя	Земельный участок, общая площадь 160 000 кв. м	Земельный участок, общая площадь 55 000 кв. м	Земельный участок, общая площадь 1 775 500 кв. м	Земельный участок, общая площадь 168 000 кв. м
Адрес объекта оценки	Тульская область, Заокский район, 450 метров западнее д. Кинеево	Тульская область, Заокский район, 650 метров юго-западнее д. Кинеево	Тульская область, Заокский район, 50 метров восточнее д. ЩеблOVO	Тульская область, Заокский р-н, 400 м севернее от д. Болотово
Кадастровый номер	71:09:020401:0224	71:09:020401:0225	71:09:020301:0079	71:09:020201:0273
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения
Вид разрешенного использования (по документу)	Для садоводства (выращивания плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля, а так же для отдыха (с правом возведения жилых без права регистрации проживания в них и хозяйственных строений и сооружений).			
Вид разрешенного использования (По классификатору)	Для сельскохозяйственного производства			
Площадь, кв. м.	160 000	55 000	1 775 500	168 000
Кадастровая стоимость, руб.	492 800	169 400	5 202 215	435 120
Дата внесения	19.01.2012	19.01.2012	19.01.2012	19.01.2012
Окружение	поле	поле	поле	поле
Рельеф местности	ровный	ровный	ровный	ровный
Наличие строений	нет	нет	нет	нет
Наличие коммуникаций	нет	нет	нет	нет

Источник: данные предоставленных документов, [https://rosreestr.ru/wps/portal/online\\_request](https://rosreestr.ru/wps/portal/online_request)

3.2.2.1 ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Далее представлены фотографии объекта оценки.

*Общий вид земельных участков*



*Общий вид земельных участков*



*Общий вид земельных участков*



*Общий вид земельных участков*



*Общий вид земельных участков*



*Общий вид земельных участков*





*Общий вид земельных участков*



*Общий вид земельных участков*



*Общий вид земельных участков*



*Общий вид земельных участков*



*Общий вид земельных участков*



*Общий вид земельных участков*



### 3.2.2.2 СВЕДЕНИЯ ОБ ИЗНОСЕ И УСТАРЕВАНИИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Различают устранимый и неустранимый физический износ.

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

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

Наиболее распространенными методами оценки физического износа являются:

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

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

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

Физический износ и функциональное устаревание обычно свойственны улучшениям.

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

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

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

### 3.3 АНАЛИЗ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объекты оценки расположены в Заокском районе Тульской области.

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

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

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

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

*Рисунок 3.1. Численность населения Заокского района Тульской области*

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

*Источник: <http://ru.wikipedia.org/>*

*Рисунок 3.2. Местоположение п. Кинеево Заокского района Тульской области*



*Источник: электронные карты Яндекс (<http://map.yandex.ru>)*

*Рисунок 3.3. Местоположение д. Щейлово Заокского района Тульской области*



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

*Рисунок 3.4. Местоположение д. Болотино Заокского района Тульской области*



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



*Рисунок 3.5. Местонахождение земельного участка площадью 160 000 кв. м*



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

*Рисунок 3.6. Местонахождение земельного участка площадью 55 000 кв. м*



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

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



*Источник: <http://maps.rusreestr.ru/PortalOnline/>*

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



*Источник: <http://maps.rusreestr.ru/PortalOnline/>*

### 3.4 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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



#### 4 АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

##### 4.1 Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе.

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

Итоги за апрель текущего года свидетельствуют о продолжающейся тенденции снижения экономики умеренными темпами. Сезонно сглаженный показатель **ВВП**, по оценке Минэкономразвития России, в апреле понизился на 0,1 % к предыдущему месяцу. Сокращение экономики обусловлено негативной динамикой в добыче полезных ископаемых, строительстве, розничной торговле и платных услуг населению. Позитивными стали итоги месяца для обрабатывающих производств и сельского хозяйства.

По оценке Минэкономразвития России, снижение ВВП в апреле по сравнению с апрелем 2015 г. составило 0,7 %, по итогам четырех месяцев ВВП сократился на 1,1 % к соответствующему периоду прошлого года.

По предварительной оценке Росстата, в I квартале 2016 г. индекс физического объема валового внутреннего продукта относительно соответствующего периода 2015 года составил 98,8 процента.

С исключением сезонной и календарной составляющих по **промышленному производству** в целом в апреле рост продолжился (0,1 %). Рост был достигнут, главным образом, разворотом в обрабатывающей промышленности, где зафиксирована плюсовая динамика (0,5 %). В добыче полезных ископаемых продолжилось сокращение (-0,7 %). В производстве и распределении электроэнергии, газа и воды после стабилизации в марте в апреле вновь произошло снижение (-0,8 %).

В отраслях инвестиционного спроса продолжилось сокращение в производстве прочих неметаллических минеральных продуктов, после роста в марте вновь сократилось производство машин и оборудования, возобновился рост в производстве транспортных средств и оборудования, стабилизировалось производство электрооборудования, электронного и оптического оборудования.

В сырьевых экспортноориентированных секторах стабилизировался рост в обработке древесины и производстве изделий из дерева, в производстве кокса и нефтепродуктов, продолжилось сокращение в металлургическом производстве и производстве готовых металлических изделий; восстановился рост в целлюлозно-бумажном производстве; издательской и полиграфической деятельности, в производстве резиновых и пластмассовых изделий, рост продолжился в химическом производстве.

В потребительских отраслях восстановился рост производства пищевых продуктов, включая напитки, и табака, производства кожи, изделий из кожи и производства обуви; продолжился рост текстильного и швейного.

Прирост производства сельскохозяйственной продукции в апреле составил с исключением сезонности 0,2 процента.

После мартовского роста безработица в апреле текущего года снизилась с 6 % до 5,9 процента. Однако с исключением сезонности она продолжила рост и составила, по оценке Минэкономразвития России, 5,7 процента.

По оценке Минэкономразвития России, в апреле было отмечено значительное снижение реальной заработной платы (-1,4 % к марту с исключением сезонного фактора), по уточненным данным в марте сезонно очищенное снижение составило 0,3 процента.

Динамика оборота розничной торговли с исключением сезонного фактора в апреле 2016 г. вернулась к значениям февраля: сокращение замедлилось до -0,2 процента.

Динамика платных услуг населению (с исключением сезонного фактора) темпы снижения практически не изменились с марта текущего года. По предварительным данным, в апреле произошло снижение на 0,6 процента.

Экспорт товаров в январе-апреле 2016 г., по оценке, составил 83,9 млрд. долл. США (снижение на 30,6 % к январю-апрелю к 2015 г.).

Импорт товаров в январе-апреле 2016 г., по оценке, составил 52,5 млрд. долл. США (снижение на 13,7 % к январю-апрелю 2015 года).

Положительное сальдо торгового баланса в январе-апреле 2016 г., по оценке, составило 31,4 млрд. долл. США, относительно января-апреля 2015 г. снизилось на 47,7 процента.

В апреле тенденция замедления инфляции сохранилась. По данным Росстата, она составила 0,4 %, с начала года – 2,5 %, за годовой период – 7,3 % (в 2015 г.: с начала месяца – 0,5 %, с начала года – 7,9 %, за годовой период – 16,4 %).



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

Основные показатели развития экономики, %, г/г

	2015 год		2016 год			
	явр.	явр.-апр.	явр.	апр.	явр. (с явл. откл. в кварт. факт. в апр. и явр.) <sup>1)</sup>	явр.-апр.
ВВП <sup>2)</sup>	95,6	96,8	98,8	99,3	-0,1	98,9
Индекс потребительских цен, на конец периода <sup>3)</sup>	100,5	107,9	100,5	100,4		102,5
Индекс промышленного производства <sup>4)</sup>	95,5	98,5	99,5	100,5	0,1	99,9
Обрабатывающее производство	92,8	97,0	97,2	100,6	0,5	98,2
Индекс производства продукции сельского хозяйства	103,3	103,5	102,7	102,7	0,2	102,8
Объемы работ по виду деятельности «Строительство» <sup>5)</sup>	92,6	94,3	98,6	94,1	-1,3	96,7
Выданы в действие жилищные дома	116,1	129,4	85,3	93,3		85,7
Реальные располагаемые денежные доходы населения <sup>6)</sup>	97,4 <sup>6)</sup>	97,6 <sup>6)</sup>	98,8	92,9	-1,5	95,3
Реальная заработная плата работников организаций	90,4	90,8	101,5	98,3 <sup>7)</sup>	-1,4	99,1 <sup>7)</sup>
Среднемесячная номинальная заработная плата работников организаций, руб.	34377	32257	35501	36210 <sup>7)</sup>		34553 <sup>7)</sup>
Уровень безработицы	5,8		6,0	5,9	5,7	5,9
Оборот розничной торговли	90,2	92,3	94,2	95,2	-0,2	94,8
Объем платных услуг населению	97,5 <sup>8)</sup>	99,1 <sup>8)</sup>	99,0	99,2	-0,6	98,9
Экспорт товаров, млрд. долл. США	30,7	120,9	23,0	23,7 <sup>9)</sup>		83,9 <sup>9)</sup>
Импорт товаров, млрд. долл. США	16,2	60,8	15,3	14,6 <sup>9)</sup>		52,5 <sup>9)</sup>
Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель	59,2	54,3	36,4	39,3		33,7

<sup>1)</sup> Начиная с января 2016 г. в объем работ по виду деятельности «Строительство» включаются работы, выполняемые самостоятельным способом, включая физический объем работ, выполненный по сопоставимому кругу выполняющих субъектов

<sup>2)</sup> Оценка Минэкономразвития России

<sup>3)</sup> Март, апрель - в % к предыдущему месяцу, январь-апрель - в % к январю предыдущего года

<sup>4)</sup> Агрегированный индекс производства по видам деятельности "добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающее производство", "Промышленность и строительство электросиловых, газа и тепла"

<sup>5)</sup> Данные изменены по счетам поправки отчетных данных

<sup>6)</sup> Предварительные данные

<sup>7)</sup> Без учета сведений по Республике Крым и г. Севастополю

<sup>8)</sup> Оценка Росстата

<sup>9)</sup> Оценка

Источник: <http://economy.gov.ru/>

#### 4.2 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ.

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

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

Источники: <http://zmk77.ru/assets/docs/klassifikator-v-razreshennogo-ispolzovaniyu-zemelnyh-uchastkov.pdf>

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

#### 4.3 АНАЛИЗ РЫНКА ЗЕМЕЛЬ ТУЛЬСКОЙ ОБЛАСТИ

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

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



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

Заокский р-н, д. Домнинские Дворы	4	участок 940 сот.	+7 910 164-45-38	<b>7 520 000</b> 8 000 за сотку
Покровская ул., 12	3	участок 653 сот.	+7 910 164-45-38	<b>5 880 000</b> 9 005 за сотку
Заокский р-н, д. Богородское	3	участок 180 сот.	+7 910 164-45-38	<b>1 080 000</b> 6 000 за сотку
Заокский р-н, д. Богородское	3	участок 185 сот.	+7 910 164-45-38	<b>758 500</b> 4 100 за сотку
Заокский р-н, п. Ждамирский	2	участок 9900 сот.	+7 910 164-45-38	<b>12 870 000</b> 1 300 за сотку
Заокский р-н, д. Матюшино	4	участок 1660 сот.	+7 910 164-45-38	<b>5 976 000</b> 3 600 за сотку
Заокский р-н, д. Злобино	2	участок 830 сот.	+7 910 164-45-38	<b>2 000 000</b> 2 410 за сотку
Заокский р-н, д. Домнинские Дворы	2	участок 1240 сот.	+7 910 164-45-38	<b>2 852 000</b> 2 300 за сотку
Заокский р-н, с. Симоново	1	участок 2200 сот.	+7 915 686-05-26	<b>2 020 000</b> 918 за сотку
Заокский р-н, с. Симоново	1	участок 2200 сот.	+7 915 686-05-26	<b>2 005 000</b> 911 за сотку
Заокский р-н, д. Злобино	2	участок 830 сот.	+7 915 686-62-95	<b>1 900 000</b> 2 299 за сотку
Кимовский р-н, д. Александровка (Александровский с/о)	1	участок 158 сот.	+7 920 744-28-77	<b>4 500 000</b> 28 461 за сотку
Заокский р-н, Вороново	2	участок 140 сот.	+7 909 625-32-32	<b>1 800 000</b> 12 857 за сотку
Заокский р-н, Антоновка	2	участок 465 сот.	+7 968 404-75-15	<b>17 000 000</b> 36 559 за сотку
Заокский р-н, Велегож	2	участок 225 сот.	+7 968 404-75-15	<b>8 200 000</b> 36 444 за сотку

 Источник: <http://dom.mirkvartir.ru>

Исходя из анализа рынка можно сделать вывод, что стоимость квадратного метра земли сельскохозяйственного назначения составляет от 9 до 365,59 руб. за кв. м.

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

##### Качество передаваемых прав

Цена сделки всегда зависит от передаваемых имущественных прав. Многие типы недвижимости, в частности коммерческие объекты, продают с учетом действующих договоров аренды, которые могут быть заключены по ставкам ниже рыночных. Корректировка может достигать 82%.

*Рисунок 4.1 Корректировка на качество передаваемых прав*

Наименование коэффициента	Значение		
	Среднее	Расширенный интервал	
<b>Передаваемые имущественные права</b>			
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,85	0,75	0,95
Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,77	0,55	1,00

*Источник: Справочник оценки недвижимости, выпуск 2014 года, авторы Лейфер Л.А., Шегурова Л.А. Том 3, стр. 149.*

##### Условия финансирования

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

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

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

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

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

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

#### Особые условия

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

#### Изменение цен во времени

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

#### Отличие цены предложения от цены сделки

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

### Поправка на место нахождения

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

### Удобство подъезда

Удобный подъезд к объекту является немаловажным фактором при оценке недвижимости.

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

*Рисунок 4.2. Корректировка на удобный подъезд*

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

Информация о результатах опроса экспертов по периодам

Период проведения опроса	Среднее значение (%)	Индивидуальный интервал (%)	Количество экспертов / опрос
Всех периодов	13,16	9 — 17	42
2 квартал 2016 года	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
1 квартал 2016 года	—	—	0
4 квартал 2015 года	—	—	0
3 квартал 2015 года	—	—	0
2 квартал 2015 года	13,94	10 — 16	25
1 квартал 2015 года	13,99	10 — 18	18
4 квартал 2014 года	12,36	9 — 17	11
3 квартал 2014 года	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
2 квартал 2014 года	12,34	10 — 14	31

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

### Площадь земельного участка

Размер земельного участка является существенным фактором, определяющим его рыночную стоимость. Корректировка по данному фактору может достигать 27%.

Рисунок 4.3. Корректировка на площадь земельного участка

Диапазон площадей объекта аналога, га	Диапазон площадей объекта оценки, га			
	<10	10-30	30-100	>100
<10	1,00	0,97	0,87	0,79
10-30	1,03	1,00	0,89	0,81
30-100	1,15	1,13	1,00	0,91
>100	1,27	1,23	1,10	1,00

Источник: Справочник «Оценщики недвижимости», выпуск 2014 года, цитируя Лейфер А.А., Шибурова Д.А. Том 3, стр. 155.

#### Наличие ж/д ветки

Наличие ж/д ветки поблизости от земельного участка увеличивает его стоимость. Корректировка может достигать 12,3%.

Рисунок 4.4. Корректировка на наличие ж/д ветки

Корректировка на наличие ж/д ветки у земельных участков (переход от цен ЗУ без — к ценам ЗУ с наличием ж/д ветки) (в процентах от цен)

#### Информация о результатах опроса экспертов по периодам

Для отображения информации об уровне значимости показателя использовались следующие значения: 0 – значение, которое не оказывает влияния на результат; 1 – значение, которое оказывает влияние на результат; 2 – значение, которое оказывает сильное влияние на результат.

Период проведения опроса	Среднее значение (%)	Подаваемый интервал (%)	Количество экспертных оценок
Все периоды	12,3	13 – 16	76
2 квартал 2016 года	недостаточно данных для отображения результатов за период		
1 квартал 2016 года	-	-	0
4 квартал 2016 года	-	-	0
3 квартал 2016 года	-	-	0
2 квартал 2015 года	11,05	4 – 6	19
1 квартал 2015 года	недостаточно данных для отображения результатов за период		
4 квартал 2014 года	11,73	9 – 14	12
3 квартал 2014 года	недостаточно данных для отображения результатов за период		
2 квартал 2014 года	13,06	6 – 10	31

Источник: <http://ocenschiiki-i-eksperty.ru/indicators-2/119-korrektirovka-na-nalichie-zh-d-vetki-u-zemelnyh-uchastkov-perehod-ot-cen-zu-bez-k-cenam-zu-s-nalichiem-zh-d-vetki-v-procentah-ot-cen#%7B&f=1>

#### Наличие строений на земельном участке

Наличие строений на земельном участке влияет на стоимость оцениваемого участка.

#### Группа видов разрешенного использования земельных участков

Корректировка на различные группы разрешенного использования может составлять до 60,74%.

Рисунок 4.5. Корректировка на вид разрешенного использования

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

**Информация о результатах опроса экспертов по периодам**

Данные являются информацией об оценках земельных участков в городе и территории  
 застройки города, расположенных в границах зон с особыми условиями использования земель,  
 предназначенных для размещения объектов в границах города.

Период проведения опроса	Среднее значение [%]	Модальный интервал [%]	Количество экспертных оценок
Все периоды	-60,74	-100 — -87	63
2 квартал 2016 года	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
1 квартал 2016 года	-	-	0
4 квартал 2015 года	-	-	0
3 квартал 2015 года	-	-	0
2 квартал 2015 года	-60,74	-100 — -87	22
1 квартал 2015 года	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
4 квартал 2014 года	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
3 квартал 2014 года	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
2 квартал 2014 года	-64,42	-100 — -60,78 — -68	21

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

**Топография участка**

Необходимость подготовки площадки под застройку снижает стоимость участка.

**Соответствие объекта принципу НЭИ**

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

**Обеспеченность и техническое состояние инженерных коммуникаций**

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

Рисунок 4.6. *Корректировка на наличие электроснабжения*

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

**Информация о результатах опроса экспертов по периодам**

Для обработки информации об уровне цен, приведенных экспертами в таблице, использованы следующие данные: количество земельных участков, принадлежащих к соответствующим объединениям в 2014 и 2015 гг.

Период проведения опроса	Среднее значение (%)	Индивидуальный интервал (%)	Количество экспертных оценок
Все периоды	11,74	5 — 12	71
2 квартал 2016 года	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
1 квартал 2016 года	-	-	0
4 квартал 2015 года	-	-	0
3 квартал 2015 года	-	-	0
2 квартал 2015 года	10,52	6 — 10	21
1 квартал 2015 года	12,1	6 — 12	10
4 квартал 2014 года	12,17	10 — 15	12
3 квартал 2014 года	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
2 квартал 2014 года	12,35	5 — 11	24

Источник: <http://ocenschiki-i-eksperty.ru/indicators-2/115-korrektirovka-na-nalichie-elektrosnabzheniya-dlya-zemelnyh-uchastkov-nahodyashih-sya-v-sostave-dachnyh-sadovodcheskih-i-ogorodnicheskikh-obedinenij-perchod-ot-cen-zu-bez-k-cenam-zu-s-nalichiem-elektrosnabzheniya>

 Рисунок 4.7. *Корректировка на наличие водоснабжения*

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

**Информация о результатах опроса экспертов по периодам**

Для обработки информации об уровне цен, приведенных экспертами в таблице, использованы следующие данные: количество земельных участков, принадлежащих к соответствующим объединениям в 2014 и 2015 гг.

Период проведения опроса	Среднее значение (%)	Индивидуальный интервал (%)	Количество экспертных оценок
Все периоды	10,00	5 — 12	57
квартал 2016 года	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
квартал 2016 года	-	-	0
квартал 2016 года	-	-	0
квартал 2015 года	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
квартал 2015 года	12,24	7 — 14	20
квартал 2015 года	11,67	10 — 11	9
квартал 2014 года	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
квартал 2014 года	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
квартал 2014 года	10,34	5 — 8	27

Источник: <http://ocenschiki-i-eksperty.ru/indicators-2/103-korrektirovka-na-nalichie-vodosnabzheniya-dlya-zemelnyh-uchastkov-nahodyashih-sya-v-sostave-dachnyh-sadovodcheskih-i-ogorodnicheskikh-obedinenij-perchod-ot-cen-zu-bez-k-cenam-zu-s-nalichiem-vodosnabzheniya>



*Рисунок 4.8. Корректировка на наличие газоснабжения*

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

**Информация о результатах опроса экспертов по периодам**

Для отображения информации об уровне привлекательности участка в交易中, и процентное изменение цены для рассматриваемых объектов за определенный период времени на сайте электронной службы «Эксперт»

Период проведения опроса	Среднее значение [%]	Максимальный интервал [%]	Количество экспертных оценок
Все периоды	15.31	10 — 15	69
2 квартал 2016 года	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
1 квартал 2016 года	-	-	0
4 квартал 2015 года	-	-	0
3 квартал 2015 года	-	-	0
2 квартал 2015 года	14.31	12 — 15	24
1 квартал 2015 года	14.63	13 — 21	9
4 квартал 2014 года	13.82	15 — 17	11
3 квартал 2014 года	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
2 квартал 2014 года	17.67	15 — 23	24

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



#### 4.5 ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

Диапазон стоимости квадратного метра земли сельскохозяйственного назначения в Заокском районе Тульской области составляет от 9 до 365,59 руб. за кв. м.

Основные факторы, влияющие на спрос, предложение и цены:

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

Элементы сравнения	
<b>1. Качество прав</b>	
1.1. Обременение	
1.2. Качество передаваемых прав	
<b>2. Условия финансирования</b>	
<b>3. Особые условия</b>	
<b>4. Условия рынка</b>	
4.1. Изменение цен во времени	
4.2. Отличие цены предложения от цены сделки	
<b>5. Местоположение</b>	
5.1 Местоположение	
5.2 Удобство подъезда	
<b>6. Физические характеристики</b>	
6.1 Площадь земельного участка	
6.2. Наличие строений	
6.3 Группа видов разрешенного использования	
6.4 Топография, форма участка	
6.5. Наличие ж/д ветки	
<b>7. Экономические характеристики</b>	
7.1. Соответствие объекта принципу НЭИ	
<b>8. Дополнительные характеристики</b>	
8.1. Наличие газоснабжения	
8.2. Наличие электроснабжения	
8.3. Наличие водоснабжения, канализации	
8.4. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	

Источник информации: <http://subschet.ru/subschet.usf/93eb7fcbabe0364dc32571d70009908d/1e35782590804f01c3257232006add08d/OpenDocument>

## 5 ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

### 5.1 ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

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

Проведение оценки включает следующие этапы:

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

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

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

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

## 5.2. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ

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

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

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

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

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

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

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

### **Метод сравнения продаж**

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

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

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

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

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

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

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

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

#### **Метод выделения**

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

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

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

- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **Метод распределения**

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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





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

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

Основными способами определения коэффициента капитализации являются:

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

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

#### **Метод остатка**

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **Метод предполагаемого использования**

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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



# Консалт Бюро Финанс

129110, г. Москва, улица  
Гиларовского, дом 40, этаж  
2, офис 19

Таблица 3.1.- Описание подходов и методов к оценке

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



**Консалт Бюро  
Финанс**

129110, г. Москва, улица  
Гиларовского, Дом 40, этаж  
2, офис 19

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

*Источники информации: основные показатели рыночных факторов*

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

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

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

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

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

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

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

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

Сумма вкладов равна единице

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

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

$$V_{РС\alpha} = P_i + \sum_j^N D_{Pij}$$

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

### 5.3.1 ВЫБОР ОСНОВНЫХ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ПАРАМЕТРОВ

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

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

*Таблица 5.1.- Элементы сравнения, учитываемые при корректировке цен*

Элементы сравнения
<b>1. Качество прав</b>
1.1.Обременение
1.2.Качество передаваемых прав
<b>2. Условия финансирования</b>
<b>3. Особые условия</b>
<b>4.Условия рынка</b>
4.1. Изменение цен во времени
4.2. Отличие цены предложения от цены сделки
<b>5. Местоположение</b>
5.1 Местоположение
5.2 Удобство подъезда
<b>6. Физические характеристики</b>
6.1 Площадь земельного участка
6.2.Наличие строений
6.3 Группа видов разрешенного использования
6.4 Топография, форма участка
6.5. Наличие ж/д ветки
<b>7. Экономические характеристики</b>
7.1. Соответствие объекта принципу НЭИ
<b>8. Дополнительные характеристики</b>
8.1. Наличие газоснабжения
8.2. Наличие электроснабжения



Элементы сравнения
8.3. Наличие водоснабжения, канализации
8.4. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью

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

Последовательность внесения корректировок осуществляется следующим образом:

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

### 5.3.2 ВЫБОР АНАЛОГОВ

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

Таблица 5.2- Характеристики объектов-аналогов

Элементы сравнения	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4
источник информации	<a href="http://realty.dmir.ru/sale/uchastok-simonovo-132501715/">http://realty.dmir.ru/sale/uchastok-simonovo-132501715/</a>	<a href="http://tula.cian.ru/sale/suburban/139998243/">http://tula.cian.ru/sale/suburban/139998243/</a>	<a href="http://realty.dmir.ru/sale/uchastok-yakovlevo-139852152/">http://realty.dmir.ru/sale/uchastok-yakovlevo-139852152/</a>	<a href="https://www.avito.ru/zaokskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_30_sot_snt_dnp_788646297">https://www.avito.ru/zaokskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_30_sot_snt_dnp_788646297</a>
Адрес расположения объекта	Тульская область, Заокский район, с. Симоново	Тульская область, Заокский район, д. Сонино	Тульская область, Заокский район, д. Яковлево	Заокский район, с. Ненашево, ул. Новая, участок 43
Цена продажи (предложения), руб.	1 640 000	1 400 000	4 000 000	350 000
Общая площадь	8 500,00	8 000,00	38 000,00	3 000,00
Цена для объектов-аналогов	192,94	175,00	105,26	116,67
1. Качество прав				
1.1. Обременение	обременения не зарегистрированы	обременения не зарегистрированы	обременения не зарегистрированы	обременения не зарегистрированы
1.2. Качество прав на земельный участок	собственник передает покупателю право собственности	собственник передает покупателю право собственности	собственник передает покупателю право собственности	собственник передает покупателю право собственности
2. Условия финансирования	За счет собственных средств, безналичный платеж, без рассрочки оплаты	За счет собственных средств, безналичный платеж, без рассрочки оплаты	За счет собственных средств, безналичный платеж, без рассрочки оплаты	За счет собственных средств, безналичный платеж, без рассрочки оплаты
3. Особые условия	Особые условия продажи не зарегистрированы	Особые условия продажи не зарегистрированы	Особые условия продажи не зарегистрированы	Особые условия продажи не зарегистрированы

4. Условия рынка				
4.1. Изменение цен во времени	2016, май	2016, май	2016, май	2016, май
4.2. Отличие цены предложения от цены сделки	уторговывание предусмотрено	уторговывание предусмотрено	уторговывание предусмотрено	уторговывание предусмотрено
5. Местоположение				
5.1. Местоположение	Тульская область, Заокский район, с. Симоново	Тульская область, Заокский район, д. Сонино	Тульская область, Заокский район, д. Яковлево	Заокский район, с. Ненашево, ул. Новая, участок 43
5.2. Удобство подъезда	удобные подъездные пути	удобные подъездные пути	удобные подъездные пути	удобные подъездные пути
6. Физические характеристики				
6.1. Общая площадь, кв. м	8 500	8 000	38 000	3 000
6.2. Наличие строений на земельном участке	Нет	Нет	Нет	Нет
6.3. Группа видов разрешенного использования земельного участка	с/х назначение	с/х назначение	с/х назначение	с/х назначение
6.4. Топография, форма участка	Дополнительные затраты на подготовку площадки не требуются. Земельный участок расчищен и спланирован.	Дополнительные затраты на подготовку площадки не требуются. Земельный участок расчищен и спланирован.	Дополнительные затраты на подготовку площадки не требуются. Земельный участок расчищен и спланирован.	Дополнительные затраты на подготовку площадки не требуются. Земельный участок расчищен и спланирован.
6.5. Наличие ж./д ветки	Нет	Нет	Нет	Нет
7. Экономические характеристики				
7.1. Текущее использование	Соответствует принципу НЭИ	Соответствует принципу НЭИ	Соответствует принципу НЭИ	Соответствует принципу НЭИ
8. Дополнительные характеристики				
8.1. Наличие электроснабжения	нет	есть	нет	нет
8.2. Наличие водоснабжения	нет	нет	нет	нет
8.3. Наличие газоснабжения	нет	есть	нет	нет
8.4. Наличие движимого имущества, не связанного с объектом оценки	Нет	Нет	Нет	Нет

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

### 5.3.3 ВЫБОР ЕДИНИЦЫ СРАВНЕНИЯ

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

### 5.3.4 ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Оцениваемые земельные участки имеют схожие характеристики и граничат друг с другом. Различие составляет только размер земельных участков. Оцениваемые участки могут быть разделены на сегменты той площади, которая является наиболее востребованной на рынке. Поэтому, при определении рыночной стоимости объектов оценки был применен удельный показатель рыночной стоимости (руб./кв. м).

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

Таблица 5.3 Расчет удельного показателя рыночной стоимости

Элементы сравнения	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект оценки
Адрес расположения объекта	Тульская область, Заокский район, с. Симоново	Тульская область, Заокский район, д. Сошино	Тульская область, Заокский район, д. Яковлево	Заокский район, с. Нешишево, ул. Новая, участок 43	Тульская область, Заокский район
Цена продажи (предложения), руб.	1 640 000	1 400 000	4 000 000	350 000	
Общая площадь	8 500,00	8 000,00	38 000,00	3 000,00	
Цена для объектов-аналогов	192,94	175,00	105,26	116,67	
1. Качество прав					
1.1. Обременение	обременения не зарегистрированы	обременения не зарегистрированы	обременения не зарегистрированы	обременения не зарегистрированы	обременения не зарегистрированы
Корректировка, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	
Скорректированная цена, руб/кв. м	192,94	175,00	105,26	116,67	
1.2. Качество прав на земельный участок	собственник передает покупателю право собственности	собственник передает покупателю право собственности	собственник передает покупателю право собственности	собственник передает покупателю право собственности	собственник передает покупателю право собственности
Корректировка, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	
Скорректированная цена, руб/кв. м	192,94	175,00	105,26	116,67	
2. Условия финансирования	За счет собственных средств, безналичный платеж, без рассрочки оплаты	За счет собственных средств, безналичный платеж, без рассрочки оплаты	За счет собственных средств, безналичный платеж, без рассрочки оплаты	За счет собственных средств, безналичный платеж, без рассрочки оплаты	За счет собственных средств, безналичный платеж, без рассрочки оплаты
Корректировка, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	
Скорректированная цена, руб/кв. м	192,94	175,00	105,26	116,67	
3. Особые условия	Особые условия продажи не зарегистрированы	Особые условия продажи не зарегистрированы	Особые условия продажи не зарегистрированы	Особые условия продажи не зарегистрированы	Особые условия продажи не зарегистрированы
Корректировка, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	
Скорректированная цена, руб/кв. м	192,94	175,00	105,26	116,67	

Элементы сравнения	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект оценки
4. Условия рынка					
4.1. Изменение цен во времени	2016, май	2016, май	2016, май	2016, май	2016, май
Корректировка, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	
Скорректированная цена, руб/кв. м	192,94	175,00	105,26	116,67	
4.2. Отличие цены предложения от цены сделки	уторговывание предусмотрено	уторговывание предусмотрено	уторговывание предусмотрено	уторговывание предусмотрено	Уторговывание невозможно (условно)
Корректировка, %	-14,44%	-14,44%	-14,44%	-14,44%	
Скорректированная цена, руб/кв. м	165,08	149,73	90,06	99,82	
5. Местоположение					
5.1. Местоположение	Тульская область, Заокский район, с. Симоново	Тульская область, Заокский район, д. Соннино	Тульская область, Заокский район, д. Яковлево	Заокский район, с. Ненашево, ул. Новая, участок 43	Тульская область, Заокский район
Корректировка, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	
5.2. Удобство подъезда	удобные подъездные пути	удобные подъездные пути	удобные подъездные пути	удобные подъездные пути	удобные подъездные пути
Корректировка	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	
6. Физические характеристики					
6.1. Общая площадь, кв. м	8 500	8 000	38 000	3 000	
Корректировка	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	
6.2. Наличие строений на земельном участке	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	
6.3. Группа видов разрешенного использования земельного участка	с/х назначение	с/х назначение	с/х назначение	с/х назначение	с/х назначение
Корректировка, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	

Элементы сравнения	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект оценки
6.4. Топография, форма участка	Дополнительные затраты на подготовку площадки не требуются. Земельный участок расчищен и спланирован. 0,00% Нет 0,00%	Дополнительные затраты на подготовку площадки не требуются. Земельный участок расчищен и спланирован. 0,00% Нет 0,00%	Дополнительные затраты на подготовку площадки не требуются. Земельный участок расчищен и спланирован. 0,00% Нет 0,00%	Дополнительные затраты на подготовку площадки не требуются. Земельный участок расчищен и спланирован. 0,00% Нет 0,00%	Дополнительные затраты на подготовку площадки не требуются. Земельный участок расчищен и спланирован.
Корректировка	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
6.5. Наличие ж/д ветки	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
7. Экономические характеристики					
7.1. Текущее использование	Соответствует принципу НЭИ	Соответствует принципу НЭИ	Соответствует принципу НЭИ	Соответствует принципу НЭИ	Соответствует принципу НЭИ
Корректировка, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
8. Дополнительные характеристики					
8.1. Наличие электроснабжения	нет	есть	нет	нет	нет
Корректировка, %	0,00%	-11,74%	0,00%	0,00%	0,00%
8.2. Наличие водоснабжения	нет	нет	нет	нет	нет
Корректировка, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
8.3. Наличие газоснабжения	нет	есть	нет	нет	нет
Корректировка, %	0,00%	-15,31%	0,00%	0,00%	0,00%
8.4. Наличие движимого имущества, несвязанного с объектом оценки	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Выводы					
Общая чистая коррекция, %	0,00%	-27,05%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, руб/кв. м	165,08	109,23	90,06	99,82	

Элементы сравнения	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект оценки
Общая валовая коррекция, %	0,00%	27,05%	0,00%	0,00%	
Коэффициенты весомости	0,3333	0,0000	0,3333	0,3333	
Удельный показатель рыночной стоимости на основе сравнительного подхода, руб./кв. м (НДС не облагается)					
Рыночная стоимость земельного участка площадью 160 000 кв. м, на основе сравнительного подхода, руб.					
Рыночная стоимость земельного участка площадью 55 000 кв. м, на основе сравнительного подхода, руб.					
Рыночная стоимость земельного участка площадью 1 775 500 кв. м, на основе сравнительного подхода, руб.					
Рыночная стоимость земельного участка площадью 168 000 кв. м, на основе сравнительного подхода, руб.					
118,32					
18 931 200					
6 507 600					
210 077 160					
19 877 760					

*Не является частью Отчетности*

### 5.3.5 ОПРЕДЕЛЕНИЕ ПОПРАВОК

#### Обременение прав пользования и владения:

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

#### Качество прав пользования и владения объектом

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

#### Условия финансирования

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

#### Особые условия

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

#### Изменение цен во времени

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

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

#### Отличие цены предложения от цены сделки

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



Рисунок 5.1. Корректировка на сжатие цены в процессе торгов

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

Экспертный опрос проводился по итогам проведения торгов в период с апреля по июль 2014 года. В опросе участвовали эксперты из числа участников торгов, прошедших в период с апреля по июль 2014 года.

Период проведения опроса	Среднее значение [%]	Среднее тематическое [%]	Надб. [%]	Нижний интервал [%]	Количество экспертных оценок
Все периоды	14,44	13,91	11,9	10 — 11	163
2 квартал 2014 года	Недостаточно данных для отображения результатов за период				
1 квартал 2014 года	16,00	14,86	12,50	10 — 16	30
4 квартал 2013 года	12,17	11,90	10,46	10 — 12	21
3 квартал 2013 года	10,01	14,20	11,92	10 — 10	22
2 квартал 2013 года	13,90	13,07	11,44	10 — 10	25
1 квартал 2013 года	Недостаточно данных для отображения результатов за период				
4 квартал 2014 года	14,26	13,30	11,62	10 — 12	17
3 квартал 2014 года	Недостаточно данных для отображения результатов за период				
2 квартал 2014 года	14,44	13,86	12,70	10 — 10	20

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

Таблица 5.4 - Расчет корректировки на торг

Наименование параметра	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект оценки
4.2. Отличие цены предложения от цены сделки	уторговывание предусмотрено	уторговывание предусмотрено	уторговывание предусмотрено	уторговывание предусмотрено	Уторговывание невозможно (условно)
Корректировка, %	-14,44%	-14,44%	--14,44%	-14,44%	

Источник: расчеты Оценщика

**Поправка на местоположение**

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

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

**Удобство подъезда**

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

Поправка на площадь земельного участка

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

Наличие строений на земельном участке

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

Группа вида разрешенного использования

По данному фактору сравнения Объекты аналоги и объект оценки не имеют различий. В соответствии с Приказом Минэкономразвития России № 540 от 01.09.2014 утвержден Классификатор видов разрешенного использования земельных участков. В соответствии с разрешенным использованием земельных участков, объект оценки и аналоги относятся к землям сельскохозяйственного назначения.

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

Топография, форма участка

По данному фактору сравнения Объект оценки и аналоги не имеют различий. Объект-оценки, как и участки объектов аналогов, правильной формы. Дополнительные затраты на подготовку площадки не требуются. Земельный участок расчищен и спланирован. На основании этого оценщик пришел к выводу, что введение поправки не требуется.

Текущее использование

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

Доступные инженерные коммуникации

По данному фактору сравнения Объект оценки и аналоги имеют различия. Электроснабжение и газоснабжение имеются у объекта- аналога №2, у объекта оценки они отсутствуют.

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

Рисунок 5.2. Корректировка на наличие электроснабжения

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

**Информация о результатах опроса экспертов по периодам**

Данные приведены по состоянию на 01.04.2015. Информация о состоянии рынка недвижимости в Москве, Московской области и в других регионах России, публикуемая на сайте консалтинговой компании «Консалт Бюро Финанс».

Период проведения опроса	Среднее значение (%)	Нижний интервал (%)	Количество экспертных оценок
Все периоды	11,74	5 — 12	11
2 квартал 2015 года	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
1 квартал 2015 года	-	-	8
4 квартал 2015 года	-	-	8
3 квартал 2015 года	-	-	8
2 квартал 2015 года	10,65	5 — 12	25
1 квартал 2015 года	12,7	9 — 12	16
4 квартал 2014 года	12,17	10 — 15	12
3 квартал 2014 года	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
2 квартал 2014 года	12,35	2 — 15	24

Источник: <http://ocenschiki-i-eksperty.ru/indicators-2/115-korrektirovka-na-nalichie-elektrosnabheniya-dlya-zemelynyh-uchastkov-nahodyashisya-v-sostave-dachnyh-sadovodcheskih-i-ogorodnicheskikh-obedinenij-perehod-ot-cen-zu-bez-k-cenam-zu-s-nalichiem-elektrosa#s=1&f=1>

Рисунок 5.3. Корректировка на наличие газоснабжения

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

**Информация о результатах опроса экспертов по периодам**

Данные приведены по состоянию на 01.04.2015. Информация о состоянии рынка недвижимости в Москве, Московской области и в других регионах России, публикуемая на сайте консалтинговой компании «Консалт Бюро Финанс».

Период проведения опроса	Среднее значение (%)	Нижний интервал (%)	Количество экспертных оценок
Все периоды	15,31	10 — 15	85
2 квартал 2015 года	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
1 квартал 2015 года	-	-	3
4 квартал 2015 года	-	-	3
3 квартал 2015 года	-	-	3
2 квартал 2015 года	14,31	12 — 15	24
1 квартал 2015 года	14,63	13 — 21	8
4 квартал 2014 года	13,62	10 — 17	11
3 квартал 2014 года	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
2 квартал 2014 года	17,67	15 — 23	24



Источник: <http://ocenshiki-i-eksperty.ru/indicators-2/109-korrektirovka-uu-nalichie-gazosnabzheniya-dlya-zemelnyh-uchastkov-nahodyashihся-v-sostave-dachnyh-sadovodcheskikh-i-ogorodnicheskikh-objedinenij-perchod-ot-cen-za-bez-k-cenam-za-s-nalichiem-gazosnabzhenijs-1&f=1>

Таблица 5.5 - Расчет корректировки на наличие коммуникаций

Наименование параметра	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект оценки
8.1.Наличие электроснабжения	нет	есть	нет	нет	нет
Корректировка, %	0,00%	-11,74%	0,00%	0,00%	
8.2.Наличие водоснабжения	нет	есть	нет	нет	нет
Корректировка, %	0,00%	-15,31%	0,00%	0,00%	
8.3.Наличие газоснабжения	нет	нет	нет	нет	нет
Корректировка, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	

Источник: расчеты Оценщика

#### Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью

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

#### 5.3.6 ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

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

Таблица 5.6. Рыночная стоимость, определенная в рамках сравнительного подхода

Объект оценки	Рыночная стоимость (НДС не облагается) <sup>4</sup> , руб.
Земельный участок, общая площадь 160 000 кв. м, кадастровый номер: 71:09:020401:0224, расположенный по адресу: Тульская область, Заокский район, 450 метров западнее д. Кинеево;	18 931 200
Земельный участок, общая площадь 55 000 кв. м, кадастровый номер: 71:09:020401:0225, расположенный по адресу: Тульская область, Заокский район, 650 метров юго-западнее д. Кинеево;	6 507 600
Земельный участок, общая площадь 1775500 кв. м, кадастровый номер: 71:09:020301:0079, расположенный по адресу: Тульская область, Заокский район, 50 метров восточнее д. ЩеблOVO;	210 077 160
Земельный участок, общая площадь 168 000 кв. м, кадастровый номер 71:09:020201:0277, расположенный по адресу: Тульская область, Заокский р-н, 400 м севернее от д. Болотово.	19 877 760
<b>ИТОГО</b>	<b>255 393 720</b>

Источник: расчеты оценщика

<sup>4</sup>Согласно Налоговому кодексу Российской Федерации (НК РФ), Часть 2, ст. 21, ст. 119, и 2 операции по регистрации земельных участков (включая и ипот) не облагаются НДС.

## 6 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

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

В разделе согласования результатов должно быть приведено согласование результатов расчетов, полученных с применением различных подходов.

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

Задача согласования заключается в сведении различных результатов в единую интегрированную оценку стоимости имущества. При согласовании результатов оценки стоимости с учётом вклада каждого из них, вероятность получения более точного и объективного значения стоимости объекта значительно возрастает.

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

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

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

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

Популярным методом, используемым при согласовании результатов оценки, является Метод анализа иерархий (МАИ), опирающийся на многокритериальное описание проблемы.

который был предложен и детально описан Саати Т. в своей работе «Принятие решений: метод анализа иерархий».

В связи с обоснованным отказом Оценщика от применения доходного и затратного подходов, Оценщиком был применен только сравнительный подход. На основании применения одного подхода, данному подходу присвоен коэффициент весомости в размере 1,0 (100%).

Таблица 6.1. Результаты расчета рыночной стоимости недвижимого имущества

Объект оценки	Наименование показателя	Стоимость в рамках подхода, (НДС не облагается) <sup>5</sup> , RUB	Коэффициент весомости	средняя взвешенная величина (НДС не облагается) <sup>6</sup> , RUB
Земельный участок, общая площадь 160 000 кв. м, кадастровый номер: 71:09:020401:0224, расположенный по адресу: Тульская область, Заокский район, 450 метров западнее д. Кинеево;	рыночная стоимость Объекта оценки, определенная в рамках доходного подхода	Не применялся	Не применялся	Не применялся
Земельный участок, общая площадь 55 000 кв. м, кадастровый номер: 71:09:020401:0225, расположенный по адресу: Тульская область, Заокский район, 650 метров юго-западнее д. Кинеево;	рыночная стоимость Объекта оценки, определенная в рамках затратного подхода	Не применялся	Не применялся	Не применялся
Земельный участок, общая площадь 1775500 кв. м, кадастровый номер: 71:09:020301:0079, расположенный по адресу: Тульская область, Заокский район, 50 метров восточнее д. ЩеблOVO;	рыночная стоимость Объекта оценки, определенная в рамках сравнительного подхода	255 393 720	1,0000	255 393 720
Земельный участок, общая площадь 168 000 кв. м, кадастровый номер 71:09:020201:0277, расположенный по адресу: Тульская область, Заокский р-н, 400 м севернее от д. Болотово.				
<b>Итого</b>			<b>1, 0000</b>	

Источник: расчеты, произведенные Оценщиком

<sup>5</sup>Согласно Налоговому кодексу Российской Федерации (НК РФ), Часть 2, 1/1, 21, ст. 146, п. 2 операции по реализации земельных участков (долей в них) не облагаются НДС.

<sup>6</sup>Согласно Налоговому кодексу Российской Федерации (НК РФ), Часть 2, 1/1, 21, ст. 146, п. 2 операции по реализации земельных участков (долей в них) не облагаются НДС.

Итоговое значение величины рыночной стоимости (НДС не облагается) составит:

Таблица 6.2- Итоговое значение рыночной стоимости

Объект оценки	Рыночная стоимость (НДС не облагается) <sup>7</sup> , руб.
Земельный участок, общая площадь 160 000 кв. м, кадастровый номер: 71:09:020401:0224, расположенный по адресу: Тульская область, Заокский район, 450 метров западнее д. Кинеево;	18 931 200
Земельный участок, общая площадь 55 000 кв. м, кадастровый номер: 71:09:020401:0225, расположенный по адресу: Тульская область, Заокский район, 650 метров юго-западнее д. Кинеево;	6 507 600
Земельный участок, общая площадь 1775500 кв. м, кадастровый номер: 71:09:020301:0079, расположенный по адресу: Тульская область, Заокский район, 50 метров восточнее д. ЩеблOVO;	210 077 160
Земельный участок, общая площадь 168 000 кв. м, кадастровый номер 71:09:020201:0277, расположенный по адресу: Тульская область, Заокский р-н, 400 м севернее от д. Болотово.	19 877 760
<b>ИТОГО</b>	<b>255 393 720</b>

Источник: расчёты, произведённые Специалистом

<sup>7</sup>Согласно Налоговому кодексу Российской Федерации (НК РФ), Часть 2, гл. 21, ст. 310, к. 2 операции по реализации земельных участков (двух) в виду не облагаются НДС.

## ЗАЯВЛЕНИЕ О КАЧЕСТВЕ ОЦЕНКИ

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

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



А.Н. Звягин  
Заместитель генерального директора  
по оценочной деятельности  
ООО «Консалтбюро Финанс»



А.Н. Звягин  
Оценщик  
ООО «Консалтбюро Финанс»



## ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

## СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

### НОРМАТИВНЫЕ ДОКУМЕНТЫ

1. Федеральный закон Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г., №135-ФЗ (в редакции от 22.07.2010 №167-ФЗ);
2. Федеральный закон Российской Федерации «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 27 июля 2006 г. № 157-ФЗ (в редакции от 01.07.2011 №169-ФЗ);
3. Федеральный закон «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации по вопросам оценочной деятельности» от 13.07.2007 г. №129-ФЗ;
4. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1) (утвержден приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 297);
5. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2) (утвержден приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 298);
6. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 299);
7. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО № 7) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014 г. № 611);
8. Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9) (утвержден (Минэкономразвития России от 1 июня 2015 г. № 327);
9. Стандарты и правила оценочной деятельности Некоммерческого партнерства «Сообщество специалистов-оценщиков «СМАО» («Оценка недвижимости», утвержден 15 августа 2008 г. согласно Протоколу №78; «Правила деловой и профессиональной этики», утверждены 18 июля 2008 г. согласно Протоколу №74).
10. Международные стандарты оценки МСО 2011 Международного совета по стандартам оценки (МССО);
11. Европейские стандарты оценки ЕСО 2012 и последующие публикации Европейской группы ассоциации оценщиков (ЕГАО).

#### СПРАВОЧНАЯ ЛИТЕРАТУРА

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

#### МЕТОДИЧЕСКАЯ ЛИТЕРАТУРА

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



**ПРИЛОЖЕНИЯ**

**Приложение А**

**КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ПРОВЕДЕНИЯ  
ОЦЕНКИ**

Некоммерческое партнерство "Сообщество специалистов-оценщиков «СМАО»



Некоммерческое партнерство  
"Сообщество специалистов-оценщиков «СМАО»  
№ 0001 от 26 июня 2007 г. в едином государственном  
реестре саморегулируемых организаций оценщиков

## СВИДЕТЕЛЬСТВО

настоящим подтверждается, что

### Звягин Александр Николаевич

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

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

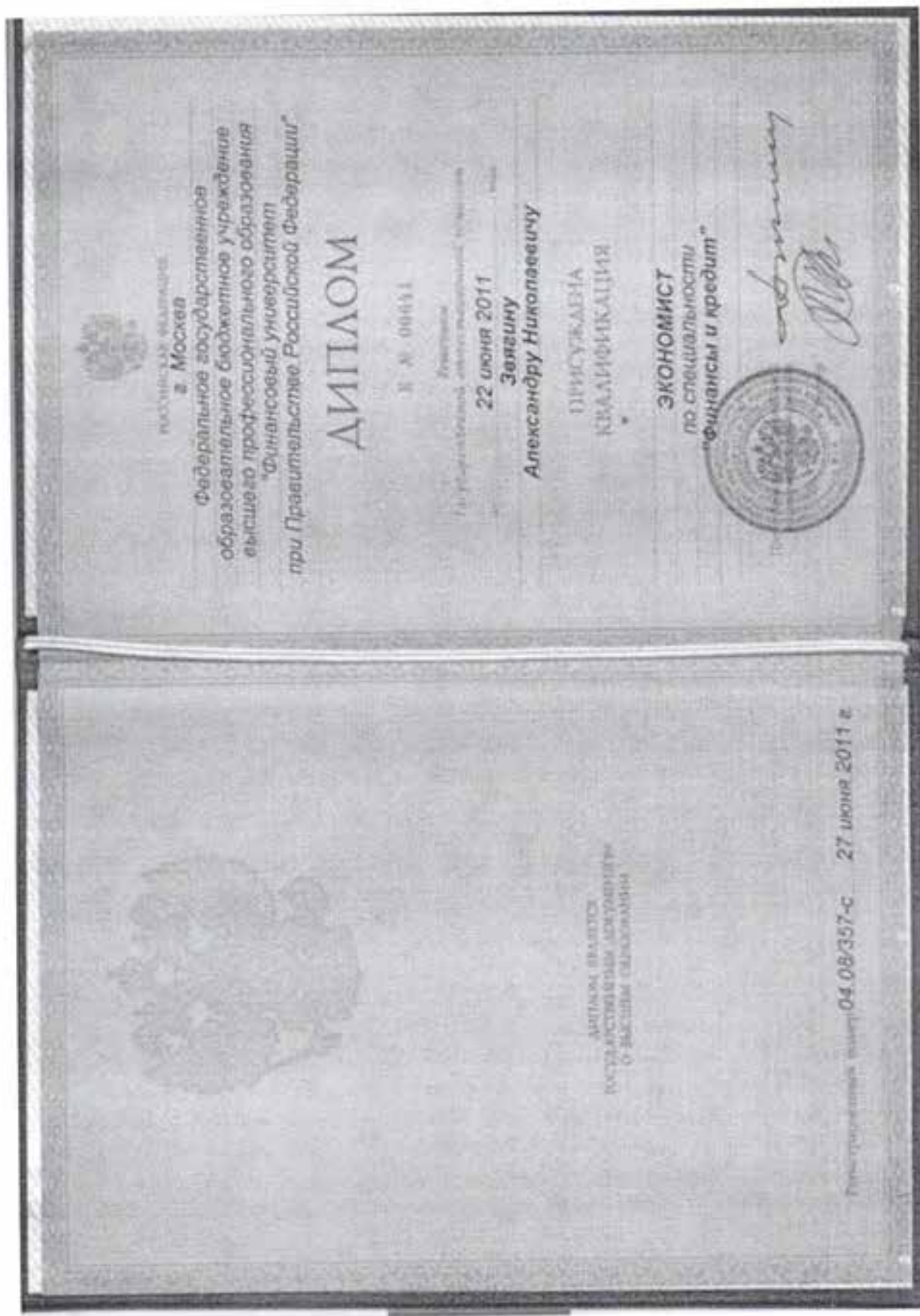
имеет право осуществлять оценочную деятельность в соответствии с Федеральным  
законом от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»

заместитель генерального директора  
руководитель юридического отдела



**А.В. Савостьянов**

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





Фамилия, имя, отчество  
**Зенгин Александр Николаевич**

Дата рождения **06 апреля 1989 года**

Примечание документ об образовании  
является о среднем (полном) общем образовании, выданный в 2006 году

Вступительным экзаменом **прошло**  
Поступил(а) в  
2006 году в федеральное государственное образовательное учреждение  
высшего профессионального образования "Финансовый академик при  
Правительстве Российской Федерации" (очная форма)  
Загрузка(а) **не прошла** и  
2011 году в федеральном государственном образовательном бюджетном  
учреждении высшего профессионального образования "Финансовый  
университет при Правительстве Российской Федерации" (очная форма)

Нормативный срок обучения по очной форме **3 лет**

Направленность/специальность **ФИНАНСЫ И КРЕДИТ**

Специализация **ОЦЕНКА СОБСТВЕННОСТИ**

Курсовые работы  
Темы курсовых работ **Объемные доли общества с ограниченной  
ответственностью**

Для сдачи экзамена по дисциплине и результатам  
экзамена по дисциплине "Учетная политика"  
на тему: "Учетная политика организации в  
различных формах собственности России"  
Удостоверение  
Специальная аттестация работы и  
использования стандартов оценки, термины  
Анализ рынка недвижимости при оценке стоимости  
объектов и/или доходов компании, отчеты

Примечание:  
Добросовестная производственная, 12 недель, платно

Исполнение государственного задания  
Мультидисциплинарный экзамен по специальности, удовлетворительно

Выполнение и защита выпускной квалификационной работы  
на тему: "Оценка рыночной стоимости обыкновенных акций российской  
закрытой компании", 10 недель, хорошо

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

Подпись **на обороте**

РОССИЙСКАЯ  
ФЕДЕРАЦИЯ

г. Москва

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

ПРИЛОЖЕНИЕ  
К ДИПЛОМУ

№ **К № 00641**

04 06357-с  
(присвоительный номер)

27 июня 2011 г. ИЛД

22 июня 2011 г. ИЛД

Ректор  
Генеральный  
директор

Курсовая  
квалификация  
**ЭКОНОМИСТ**  
по специальности  
**«ФИНАНСЫ И КРЕДИТ»**

Подпись  
Дата  
Сторона





**ПОЛИС № 6090660330060**

**СТРАХОВАНИЕ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКОВ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что Страховщик Акционерное общество «Сбербанк Клининг Омега» (АО «СКО») на основании Заявления от «20» ноября 2015 г. принял страхованию ответственности оценщиков при осуществлении оценочной деятельности в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и в соответствии с Федеральным Законом от 28.07.2007г. «Оценочная деятельность оценщиков» и в соответствии с Федеральным Законом № 135-ФЗ от 28.07.2007г. «О государственной ответственности оценщиков» при наступлении по данному обязательству возмещения ущерба, причиненный Заказчику и/или третьим лицам при осуществлении оценочной деятельности.

<b>СТРАХОВЩИК</b> Адрес, телефон Базовые реквизиты	АО «СКО» в лице Руководителя Департамента имущественных видов страхования Черных М.М. (Доверенность № 28-1/15-Ю от 01.01.2015г.) 115114, Россия, г. Москва, 1-й Дербеневский переулок, дом 3, стр. 2; тел./факс: (495) 649-71-71 р/сч 40701810173000000657 в ЦАО «Ханты-Мансийский банк Открытие» г. Москва кор/сч 30101810700000000297 БИК 044583297 ИНН 7705103801 КИИ 775001001
<b>СТРАХОВАТЕЛЬ</b> Адрес, телефон Паспорт	Завгин Александр Николаевич
<b>Документ о профессиональном образовании</b>	Финансовый Университет при Правительстве РФ, Диплом о высшем образовании №04.08/157-с от 27.06.2011г.
<b>Выгодоприобретатели</b>	Заказчик по договору проведения оценки и/или третьи лица, которым нанесен ущерб при осуществлении Страхователем оценочной деятельности.
<b>ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ</b>	Объектом страхования по настоящему договору страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности являются имущественные интересы Страхователя, связанные с риском наступления ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба Заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам.
<b>СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ</b>	Страховым случаем по договору страхования ответственности оценщика является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба Заказчику (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.
<b>Застрахованное лицо</b>	Страхователь.
<b>Территория страхования</b>	Территория Российской Федерации.
<b>Период страхования</b>	1 (Один) год, с «01» декабря 2015 г. по «30» ноября 2016 г.
<b>ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ</b>	Годовой лимит ответственности и Лимит ответственности на один страховой случай: 3 000 000,00 (Три миллиона) рублей
<b>Франшиза безусловная</b>	Не применяется
<b>СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ</b>	10 000,00 (Десять тысяч) рублей
<b>Сроки и порядок внесения страховой премии</b>	Страховая премия оплачивается безотзывным перечислением платежа на расчетный счет Страховщика в следующие сроки: - 1 платеж: 6 000,00 (Шесть тысяч) рублей в срок до 01.12.2015 г.; - 2 платеж: 4 000,00 (Четыре тысяч) рублей в срок до 27.11.2015 г. При неуплате очередного платежа в указанный срок, Договор страхования прекращает свое действие с 00.00 часов указанных суток, оплаченный взнос Страхователю не возвращается.
<b>СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ</b>	При наступлении страхового случая Страховщик производит страховую выплату в размере причиненного Заказчику и (или) третьему лицу реального ущерба, установленном вступившим в законную силу решением арбитражного суда, но не более чем в размере страховой суммы установленной настоящим договором.
<b>ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ</b>	При расторжении настоящего договора с Правилами приоритетными являются положения настоящего договора.
<b>Документы, являющиеся неотъемлемой частью Полиса</b>	1. Правила. 2. Заявление Страхователя. 3. Документ, подтверждающий членство в СРО.

С условиями договора страхования ознакомлен. Данный Полис одновременно является формой договора страхования.  
С условиями Правил ознакомлен и согласен. Правила прилагаются к настоящему Полису и являются неотъемлемой его частью.

Завгин Александр Николаевич



Черных М.М.

Полис выдан: «20» ноября 2015 г. г. Москва.



**Общество с ограниченной ответственностью  
«Консалтбюро Финанс»**

ИНН 7703513827 КПП 770301001

121069, г. Москва, ул. М. Никитская, д. 14, стр. 1

ИНН 4070281080000040591 в АКИБ «ОБРАЗОВАНИЕ» (АО), г. Москва,  
к/с 30101810245250000719, БИК 044525719

Тел. 8-925-517-72-94

**ДОВЕРЕННОСТЬ № 0101/Д-16**

г. Москва

Однадцатое января две тысячи шестнадцатого года

Общество с ограниченной ответственностью «Консалтбюро Финанс» (далее именуемое «Общество») в лице Генерального директора Петрушина Сергея Васильевича, действительного на основании Устава, уполномочивает

**Звягина Александра Николаевича** – Начальника Отдела операционной деятельности (паспорт: 45 10 148271 выдан Отделением по району Южное Бутово ОУФМС России по гор. Москве в ЮЗАО 28.04.2009, к/н 770-124, зарегистрирован по адресу: г. Москва, ул. Адмирала Лазарева, д. 27, кп. 105) быть представителем Общества перед третьими лицами и совершать от имени Общества юридические действия, связанные с имущественными интересами Общества.

Для выполнения настоящего поручения поверяемому предоставляется право от имени Общества совершать следующие действия:

- заключать сделки и вести переговоры с целью определения условий заключения сделок;
- подписывать от имени Общества любые документы, в том числе договоры, соглашения, заявления, накладные, и иные документы, связанные с исполнением настоящего поручения;
- предоставлять и получать все необходимые документы, связанные со сделкой, собирать и получать письменную и устную информацию, любым и у любых лиц;
- осуществлять все предусмотренные законами и иными нормативными актами правомочия лица, заключившего сделку;
- получать исполнение по заключенным сделкам, в том числе имущество;
- совершать все иные действия и формальности, связанные с исполнением настоящего поручения.

Настоящая доверенность выдана сроком до 31 декабря 2016 года.

Подпись г-р. Звягина А.Н.

удостоверяю,

Генеральный директор

С.В. Петрушин





**ОПОРА**

СТРАХОВАЯ  
КОМПАНИЯ

Лицензия Банка России № 3099

**ПОЛИС № 60001005000237**

**страхования ответственности за нарушение договора на проведение описки и ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц при осуществлении описочной деятельности**

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что Страховщик Акционерное общество «Страховая Компания Опора» на основании Заявления от 04.02.2016 г. «Формы исполнения страхового обязательства по страхованию ответственности за проведение описки и ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц при осуществлении описочной деятельности» и решении, вынесенном на дату заключения настоящего Договора (далее - Полюс) и на основании Федерального Закона от 04.04.2013 № 48-ФЗ от 28.07.2007 в редакции от 05.02.2014 года (далее - Закон) и принятым на основании его имплементации законодательства Российской Федерации при исполнении по своему обязательству возместить ущерб, причиненный Заявителю и/или третьим лицам при осуществлении описочной деятельности.

<b>СТРАХОВЩИК</b> Адрес, телефон Банковские реквизиты	Акционерное общество «Страховая Компания Опора» (АО «СКО») в лице Руководителя департамента имущества Чертых М. М. (Лицензия № 005-16-03 от 01 января 2016 г.) 125040, Россия, г. Москва, 3-я улица Ломоносова, дом 22 тел./факс: (495) 649-71-71 р/сч 407018310170000006657 в ЦАО «Ханты-Мансийский банк Открытие» г. Москва кор/сч 30101810700000000297 КИП: 044583297 ИНН: 7705103801 КПП: 770501001 ООО «Консалт Бюро Финанс»
<b>СТРАХОВАТЕЛЬ</b> Адрес, телефон Банковские реквизиты	в лице Генерального директора Петрушина Сергея Васильевича (Уткин) 121069, г. Москва, ул. Малая Пискаревская, д.14, стр.1 тел./факс: 8 (495) 690 18 20, 8 (495) 690 16 97 р/сч 40702818000000040591 АКПП: «Образование» (АО), Отделение 1 Москва, кор/сч 30101810245250600719 КИП: 044525719 ИНН: 7703513827 КПП: 770301001
<b>Выгодоприобретатель</b>	Заказчик по договору проведения описки и/или третья лица, которому нанесен вред (ущерб) при осуществлении Страхователем описочной деятельности.
<b>ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ</b>	Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения вреда (ущерба) Заказчику, заключившему договор на проведение описки, и/или вреда (ущерба) имуществу третьих лиц (далее по тексту - имущественный вред и/или ущерб) в результате нарушения требований Федерального закона "Об описочной деятельности в Российской Федерации", федеральных стандартов описки, иных нормативных актов Российской Федерации в области описочной деятельности, стандартов и правил описочной деятельности.
<b>СТРАХОВОЙ РИСК СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ</b>	Страховым риском является возмещение ответственности Страхователя вследствие причинения вреда (ущерба) Заказчику, заключившему договор на проведение описки, и/или имуществу третьих лиц при осуществлении описочной деятельности. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или приказом Страхователя факт причинения вреда (ущерба) Страхователем Заказчику, заключившему договор на проведение описки, и/или имуществу третьих лиц при осуществлении описочной деятельности в результате нарушения требований Федерального закона "Об описочной деятельности в Российской Федерации", федеральных стандартов описки, иных нормативных актов Российской Федерации в области описочной деятельности, стандартов и правил описочной деятельности. Под причинением вреда (ущерба) Страхователем Заказчику, заключившему договор на проведение описки подразумевается причинение вреда (ущерба) вследствие нарушения Страхователем договора на проведение описки.
<b>Застрахованное лицо</b>	Страхователь.
<b>Территория страхования</b>	Территория Российской Федерации.
<b>ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ</b>	1 год, с 00.00 часов 16.02.2016 г. по 24.00 часа 15.02.2017 г.
<b>ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ</b>	Годовой лимит ответственности: 6 000 000,00 (Шесть миллионов) рублей Лимит ответственности на один страховой случай: 5 000 000,00 (Пять миллионов) рублей
<b>ФРАНШИЗА</b>	Не установлена.
<b>СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ</b>	14 700,00 (Четырнадцать тысяч семьсот) рублей.
<b>СРОКИ И ПОРЯДОК ВЫПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ</b>	Премия выплачивается единовременно, безналичным перечислением платежа на расчетный счет Страховщика. Ответственность Страховщика по Договору наступает с 00.00 часов дня, следующего за днем поступления денежных средств (страховой премии, первой из частей) на расчетный счет Страховщика.
<b>СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ</b>	При наступлении страхового случая Страховщик производит страховую выплату в размере причиненного заказчику и (или) третьему лицу реального ущерба, установленного вступившим в законную силу решением суда, но не более чем в размере страховой суммы установленной настоящим договором.
<b>ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ</b>	При расторжении настоящего договора с Правилами приобретенными являются условия вступившего в законную силу решения.

С условиями Договора страхования по полюсу С, условиям Правил страхования и условиям Стандарта описки, Правилам описочной деятельности, Полису и выписке из Единого государственного реестра юридических лиц (ЕГРЮЛ) можно ознакомиться на сайте Страхователя.

**Страхователь**  
Генеральный директор  
Петрушин С.В.  
М.П. \_\_\_\_\_

**«Страховая Компания Опора»**  
Акционерное общество  
в лице Руководителя департамента  
имущества  
Чертых М.М.  
М.П. \_\_\_\_\_

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

ПРИЛОЖЕНИЕ В

КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И  
КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА



**СВИДЕТЕЛЬСТВО  
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА**

Управление Федеральной регистрационной службы  
по Тульской области

Дата выдачи:

"18" марта 2009 года

Документы-основания: • Заявка на приобретение инвестиционных паев №1-Ю-09-УК для юридических лиц от 09.02.2009 • Протокол 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 27.11.2008, реестровый номер 1316-94147710 • Акт приема-передачи недвижимого имущества от 10.02.2009

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

Вид права: Общая долевая собственность

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

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

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

Регистратор

Пасомо

(подпись)

71-АВ 189724



Министерства экономического развития Российской Федерации  
Миниме участники общей долевой собственности, согласно записям Единого  
государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним :  
не зарегистрировано

# ТУЛЬСКАЯ ОБЛАСТЬ



# ТУЛЬСКАЯ ОБЛАСТЬ

Регистратор

Печномод



(Подпись)





**СВИДЕТЕЛЬСТВО  
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА**

Управление Федеральной регистрационной службы  
по Тульской области

Дата выдачи:

"18" марта 2009 года

Документы-основания: • Заявка на приобретение инвестиционных паев №140-09/УК для юридических лиц от 09.02.2009 • Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Альтаир Инвест" под управлением Общества с ограниченной ответственностью Финансовая компания "Передовые финансовые технологии "ПФТ", зарегистрировано Федеральной службой по финансовым рынкам от 27.11.2008г., реестровый номер 1316-94147710 • Акт приема-передачи недвижимого имущества от 10.02.2009

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев

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

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для садоводства (выращивания плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля, а также для отдыха (с правом возведения жилых (без права регистрации проживания в нем) и хозяйственных строений и сооружений), общая площадь 55000 кв. м адрес объекта: Тульская область, Зарский район, 610 метров юго-западнее д. Кинесеро

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

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "18" марта 2009 года сделана запись регистрации № 71-71-09/001/2009-635

Регистратор

Давыдов В.

71-АВ 189725





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

не зарегистрировано

**ТУЛЬСКАЯ  
ОБЛАСТЬ**

**ТУЛЬСКАЯ  
ОБЛАСТЬ**

Регистратор  
Давыдов И



**СВИДЕТЕЛЬСТВО  
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА**

Управление Федеральной регистрационной службы  
по Тульской области

Дата выдачи:

"18" марта 2009 года

Документы-основания: • Заявка на приобретение инвестиционных паев №1-Ю-09-УК для юридических лиц от 09.02.2009 • Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Альтаир Инвест" под управлением Общества с ограниченной ответственностью Финансовая компания "Передовые финансовые технологии" ("ПФТ"), зарегистрировано Федеральной службой по финансовым рынкам от 27.11.2008г., реестровый номер 1316-94147710 • Акт приема-передачи недвижимого имущества от 10.02.2009

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

Вид права: Общая долевая собственность

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

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

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

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

Регистратор

Давыдов И.

71-АВ 189726







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

не зарегистрировано

**ТУЛЬСКАЯ  
ОБЛАСТЬ**



**ТУЛЬСКАЯ  
ОБЛАСТЬ**

Регистратор

Давыдов В





**СВИДЕТЕЛЬСТВО  
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА**

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

19 февраля 2010 года

**Дата выдачи:**

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

**Субъект (субъекты) права:** Владелец инвестиционных паев - Земельного паевого инвестиционного фонда (ЗПИФ) «Альпарт Инвест» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Финансовая компания «Передовые финансовые технологии» (ПФТ), данные о котором устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депозитария инвестиционных паев

**Вид права:** Общая долевая собственность

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

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

**Существующие ограничения (обременения) права:** доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 19 февраля 2010 года сделана запись регистрации № 71-71-09/02/2010-089

**ТУЛЬСКАЯ  
ОБЛ.**

Регистратор

Паспорт



(подпись)

71-АГ 041379





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

# ТУЛЬСКАЯ ОБЛАСТЬ



ТУЛЬС  
ОБЛА



*[Handwritten signature]*

Регистратор

ПРИЛОЖЕНИЕ С

КОПИИ МАТЕРИАЛОВ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ОЦЕНЩИКОМ

Объекты-аналоги, использованные при расчете стоимости земельного участка в рамках сравнительного подхода

Продаю участок, ш. Симферопольской, 125 км., Симониха с. 



**1 640 000 руб.**

Земельный участок

Симферопольская ш. 125 км.

Симониха с. 125 км.

Симферопольская ш. 125 км.

Симониха с. 125 км.

Симферопольская ш. 125 км.

Симониха с. 125 км.

Симферопольская ш. 125 км.

Симониха с. 125 км.

Симферопольская ш. 125 км.

Симониха с. 125 км.

Симферопольская ш. 125 км.

Симониха с. 125 км.

Симферопольская ш. 125 км.

Симониха с. 125 км.

Симферопольская ш. 125 км.

Симониха с. 125 км.

Симферопольская ш. 125 км.

Симониха с. 125 км.

Симферопольская ш. 125 км.

Симониха с. 125 км.

Симферопольская ш. 125 км.

Симониха с. 125 км.

Симферопольская ш. 125 км.

Симониха с. 125 км.

Симферопольская ш. 125 км.

Симониха с. 125 км.

Симферопольская ш. 125 км.

Симониха с. 125 км.

Симферопольская ш. 125 км.

Симониха с. 125 км.

Симферопольская ш. 125 км.

Симониха с. 125 км.

Симферопольская ш. 125 км.

Симониха с. 125 км.

Симферопольская ш. 125 км.

Симониха с. 125 км.

Симферопольская ш. 125 км.

Симониха с. 125 км.

Симферопольская ш. 125 км.

Симониха с. 125 км.

Симферопольская ш. 125 км.

Симониха с. 125 км.

Симферопольская ш. 125 км.

Симониха с. 125 км.

Симферопольская ш. 125 км.

Симониха с. 125 км.

Симферопольская ш. 125 км.

Симониха с. 125 км.

Симферопольская ш. 125 км.

Симониха с. 125 км.

Симферопольская ш. 125 км.

Симониха с. 125 км.

Симферопольская ш. 125 км.

Симониха с. 125 км.

Симферопольская ш. 125 км.

Симониха с. 125 км.

Симферопольская ш. 125 км.

Симониха с. 125 км.

Симферопольская ш. 125 км.

Симониха с. 125 км.

Дачи и коттеджи

+7 (495) 225-17-21

Искать аналогичные объявления

участок 0.0.0.0

Тульская область, Зарский район, д. Сокино

1 400 000 руб.

Земельный участок

Зарский район

д. Сокино

Зарский район

д. Сокино

Зарский район

д. Сокино

Зарский район

д. Сокино

Зарский район

д. Сокино

Зарский район

д. Сокино

Зарский район

д. Сокино

Зарский район

д. Сокино

Зарский район

д. Сокино

Зарский район

д. Сокино

Зарский район

д. Сокино

Зарский район

д. Сокино

Зарский район

д. Сокино

Зарский район

д. Сокино

Зарский район

д. Сокино

Зарский район

д. Сокино

Зарский район

д. Сокино





Продаю участок, Яковлево с, Д



Акции и скидки

4 000 000 руб.

Участок 30 сот. сельхоз назначения, с/б/у, расположенный по улице  
Ульяновский дачный, 100м от дороги. Рядом находится детский  
садик и школа. Участок в собственности. Участок  
расположен на территории дачного товарищества. Участок  
расположен на территории дачного товарищества. Участок  
расположен на территории дачного товарищества. Участок  
расположен на территории дачного товарищества.

Адрес: Ульяновский дачный, 100м от дороги

Площадь: 30 сот.

Цена: 4 000 000 руб.

Контакт: +7 (905) 784-76-08

Все объявления в Зеленоград | Недвижимость | Земельные участки | Продам | Сельскохозяйственные СНТ, ДНП

### Участок 30 сот. (СНТ, ДНП)

Расположен по улице 100м от дороги

Цена: **300 000 руб.** Купить в кредит

Агентство: Александр  
на сайте с февраля 2014  
+7 905 411 4642

Пожалуйста, звоните продавцу, это вы нести эту ответственность

Город: Тульская область, Зарский

Адрес: Зарский район, с/поселение дачный, участок 30



Продаю участок 30 сот. земли сельскохозяйственного (СНТ, ДНП), 115 км до города

Средно продаю участок 30 соток. К участку есть подъезд по щебенке. Сани в 100 м. Газ в 200 м. Участок в собственности. Ограничений нет. Не делится.

Идентификационный номер: 70943017

Пополнить профиль | Добавить объявление | Показать статистику

Протинуровано,  
пролугмеровано  
и скреплено  
печатью 2 лист(а)(ов)

*Зборник А. К. Р.*

