



**Автономная Некоммерческая Организация  
«Экспертно-правовой центр»**

является Членом некоммерческого партнерства

«ПАЛАТА СУДЕБНЫХ ЭКСПЕРТОВ»

ОГРН: 1127799002540, ИНН: 7715491014, КПП 771501001

Юридический адрес: 127276, г. Москва, ул. Ботаническая, д.14, офис 21

Фактический адрес: 127322, г. Москва, ул. Яблочкова, д.21, корп.3, 7-й этаж, офис 1а

Тел.: 8(495)221-59-37, 8-985-484-05-01, 8-915-215-50-79;

сайт: [www.expertiza-pravo.ru](http://www.expertiza-pravo.ru); e-mail: [info@expertiza-pravo.ru](mailto:info@expertiza-pravo.ru)

**Отчет ЗС-САЭ-321-10-2016**

**об оценке рыночной стоимости 5 земельных участков (земли населенных  
пунктов для индивидуального жилищного строительства) с кадастровыми  
номерами: 71:05:060101:241; 71:05:060101:236; 71:05:060101:235;  
71:05:060101:238; 71:05:060101:237**

Заказчик:

**Финансовый управляющий Семина**

**Альберта Семеновича – Юшин Анатолий  
Павлович**

Исполнитель:

**АНО «ЭКСПЕРТНО-ПРАВОВОЙ ЦЕНТР»**

Номер договора:

**77/2016 от 25.10.2016г.**

Дата определения стоимости:

**27.10.2016 г.**

Дата составления Отчета:

**02.11.2016 г.**

Москва 2016

Господину  
Юшину А.П**СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО**

В соответствии с Договором 77/2016 от 25.10.2016 года специалистами АНО «ЭКСПЕРТНО-ПРАВОВОЙ ЦЕНТР» была проведена оценка рыночной стоимости 5 земельных участков (земли населенных пунктов для индивидуального жилищного строительства) с кадастровыми номерами: 71:05:060101:241; 71:05:060101:236; 71:05:060101:235; 71:05:060101:238; 71:05:060101:237

**Рыночная стоимость объекта оценки по состоянию на 27.10.2016 г. с учетом округления составляет:**

| №<br>п/п           | Наименование<br>объекта | Общая<br>площадь,<br>кв.м. | Адрес                                                                                                                                                                                            | Рыночная<br>стоимость<br>объекта оценки,<br>руб. |
|--------------------|-------------------------|----------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|
| 1                  | Земельный<br>участок    | 44116                      | Участок находится примерно в 1930м по направлению на юго-восток от ориентира жилой дом, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: обл.Тульская, р-н Веневский, д.Сосновка, дом 22    | 1 191 000                                        |
| 2                  | Земельный<br>участок    | 85888                      | Участок находится примерно в 1700м по направлению на восток от ориентира жилой дом, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: обл.Тульская, р-н Веневский, д.Сосновка, дом 22        | 2 319 000                                        |
| 3                  | Земельный<br>участок    | 319514                     | Участок находится примерно в 1300м по направлению на северо-восток от ориентира жилой дом, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: обл.Тульская, р-н Веневский, д.Сосновка, дом 22 | 8 627 000                                        |
| 4                  | Земельный<br>участок    | 147278                     | Участок находится примерно в 1300м по направлению на юго-восток от ориентира жилой дом, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: обл.Тульская, р-н Веневский, д.Сосновка, дом 22    | 3 977 000                                        |
| 5                  | Земельный<br>участок    | 436974                     | Участок находится примерно в 750м по направлению на северо-запад от ориентира жилой дом, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: обл.Тульская, р-н Веневский, д.Сосновка, дом 22   | 11 798 000                                       |
| <b>ИТОГО, руб.</b> |                         |                            |                                                                                                                                                                                                  | <b>27 912 000</b>                                |

Целью оценки является определение рыночной стоимости Объекта оценки.

Результаты оценки будут использованы для совершения сделки купли-продажи.

Оценка была произведена в соответствии с требованиями Федерального Закона «Об оценочной деятельности в РФ» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г., Федеральных стандартов оценки (ФСО №1-3, 7, утвержденные приказами Минэкономразвития России №297 от 20 мая 2015г., №298 от 20 мая 2015г., №299 от 20 мая 2015г., №611 от 25 сентября 2014г.), стандартов и правил РОО (СОО РОО 2015).

Все исходные данные, принятые допущения и расчёты Вы найдёте в соответствующих разделах Отчёта.

При выполнении расчетов Оценки использовали сравнительный подход к оценке объектов недвижимого имущества. Подробное описание подходов и методов оценки величины рыночной стоимости Объекта оценки, а также анализ всех существенных факторов представлены в настоящем Отчете об оценке.

Обращаем Ваше внимание на то, что это письмо не является Отчётом об оценке, а только предваряет Отчёт, приведённый далее. Отдельные части настоящей оценки не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого Отчёта, принимая во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения.

С уважением,  
Директор АНО «ЭКСПЕРТНО-ПРАВОВОЙ ЦЕНТР»



Д.Г. Ширяев

02.11.2016 г.

## Оглавление

|                                                                                                                             |           |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1. СВЕДЕНИЯ ОБ ОТЧЕТЕ .....</b>                                                                                          | <b>5</b>  |
| 1.1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ .....                                                                                                | 5         |
| 1.1.1. ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ .....                                                                                                  | 5         |
| 1.1.2. ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ .....                                                                           | 5         |
| 1.1.3. ПРАВА, УЧИТЫВАЕМЫЕ ПРИ ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ОГРАНИЧЕНИЯ (ОБРЕМЕНЕНИЯ) ЭТИХ ПРАВ .....                              | 6         |
| 1.1.4. ЦЕЛЬ И ЗАДАЧА ОЦЕНКИ .....                                                                                           | 6         |
| 1.1.5. ПРЕДПОЛАГАЕМОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И СВЯЗАННЫЕ С ЭТИМ ОГРАНИЧЕНИЯ .....                                 | 6         |
| 1.1.6. ОПРЕДЕЛЯЕМЫЙ ВИД СТОИМОСТИ .....                                                                                     | 6         |
| 1.1.7. ДАТА ОЦЕНКИ (ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ) ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....                                                             | 7         |
| 1.1.8. СРОК ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ .....                                                                                         | 7         |
| 1.1.9. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКАМИ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ .....                            | 7         |
| 1.1.10. СПЕЦИАЛЬНЫЕ ДОПУЩЕНИЯ .....                                                                                         | 8         |
| 1.2. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ .....                                                                                          | 9         |
| 1.3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ, ИСПОЛНИТЕЛЕ И ОЦЕНЩИКАХ .....                                                             | 10        |
| 1.4. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ .....                                                                                  | 11        |
| 1.5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ .....                                                                     | 11        |
| 1.6. ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ И ПОРЯДКОВЫЙ НОМЕР ОТЧЕТА .....                                                                       | 11        |
| 1.7. ФОРМА ОТЧЕТА .....                                                                                                     | 11        |
| 1.8. ПЕРЕЧЕНЬ ТЕРМИНОВ И УСЛОВНЫХ ОБОЗНАЧЕНИЙ .....                                                                         | 11        |
| 1.9. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ .....          | 13        |
| 1.10. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНАВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....                | 14        |
| <b>2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ .....</b>                                                                                  | <b>15</b> |
| 2.1. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....                                                                                          | 15        |
| 2.2. МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....                                                                                    | 16        |
| 2.3. ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА .....                                                                                              | 16        |
| 2.4. ОБРЕМЕНЕНИЯ, СВЯЗАННЫЕ С ОБЪЕКТОМ ОЦЕНКИ .....                                                                         | 17        |
| 2.5. ФИЗИЧЕСКИЕ СВОЙСТВА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....                                                                               | 17        |
| 2.5. СВЕДЕНИЯ ОБ ИЗНОСЕ И УСТАРЕВАНИЯХ .....                                                                                | 29        |
| 2.6. ТЕКУЩЕЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....                                                                             | 29        |
| 2.4. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ .....                                                          | 29        |
| 2.5. ОПИСАНИЕ МЕСТОРАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....                                                                        | 31        |
| 2.6.1. ОСНОВНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ ПЕРВОЕ ПОЛУГОДИЕ 2016 Г. ....                                             | 33        |
| 2.6.2. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....                                                                                    | 35        |
| <b>3. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ .....</b>                                                                                              | <b>39</b> |
| 3.1. ПОРЯДОК ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНОЧНЫХ РАБОТ .....                                                                               | 39        |
| 3.2. ИНСПЕКЦИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....                                                                                         | 40        |
| 3.3. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ И ВЫБОРА МЕТОДОВ .....                                                                        | 40        |
| 3.4. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ПРИМЕНЕННЫХ ОЦЕНЩИКАМИ МЕТОДОВ ОЦЕНКИ В РАМКАХ ЗАТРАТНОГО, СРАВНИТЕЛЬНОГО И ДОХОДНЫХ ПОДХОДОВ ..... | 43        |
| 3.5. РАСЧЕТ ВЕЛИЧИНЫ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА .....                                | 46        |
| 3.6. РАСЧЕТ ВЕЛИЧИНЫ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА .....                                     | 46        |
| 3.7. РАСЧЕТ ВЕЛИЧИНЫ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА .....                                    | 55        |
| <b>4. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ .....</b>                                                                                         | <b>56</b> |
| 4.1. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ .....                                                                                         | 56        |
| 4.3. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ .....                                                                                         | 57        |
| 4.4. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ .....                                                                                  | 58        |
| 4.5. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ .....                                                                                 | 59        |
| <b>1. ДАННЫЕ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ПРОЦЕССЕ ОЦЕНКИ .....</b>                                                                      | <b>61</b> |
| <b>ДОКУМЕНТЫ, ОЦЕНЩИКА И ЗАКАЗЧИКА .....</b>                                                                                | <b>69</b> |

## 1. Сведения об Отчете

### 1.1. Задание на оценку

#### 1.1.1. Объект оценки

Оценке подлежит объект недвижимости – 5 земельных участков (земли населенных пунктов для индивидуального жилищного строительства) с кадастровыми номерами: 71:05:060101:241; 71:05:060101:236; 71:05:060101:235; 71:05:060101:238; 71:05:060101:237.

Подробное описание качественных и количественных характеристик объекта оценки представлено в разделе 2 настоящего отчета об оценке.

#### 1.1.2. Имущественные права на объект оценки

Заказчиком были предоставлены свидетельства о государственной регистрации права и выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним № 00-00-4001/5033/2016-1486.

Таблица №1

| № п/п | Наименование объекта | Общая площадь, кв.м. | Адрес                                                                                                                                                                                            | Свидетельство о государственной регистрации | Собственник             |
|-------|----------------------|----------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|-------------------------|
| 1     | Земельный участок    | 44116                | Участок находится примерно в 1930м по направлению на юго-восток от ориентира жилой дом, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: обл.Тульская, р-н Веневский, д.Сосновка, дом 22    | 71 АГ 472395 от 10.01.2012                  | Семин Альберт Семенович |
| 2     | Земельный участок    | 85888                | Участок находится примерно в 1700м по направлению на восток от ориентира жилой дом, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: обл.Тульская, р-н Веневский, д.Сосновка, дом 22        | 71 АГ 472396 от 10.01.2012                  | Семин Альберт Семенович |
| 3     | Земельный участок    | 319514               | Участок находится примерно в 1300м по направлению на северо-восток от ориентира жилой дом, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: обл.Тульская, р-н Веневский, д.Сосновка, дом 22 | 71 АГ 472392 от 10.01.2012                  | Семин Альберт Семенович |
| 4     | Земельный участок    | 147278               | Участок находится примерно в 1300м по направлению на юго-восток от ориентира жилой дом, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: обл.Тульская, р-н Веневский, д.Сосновка, дом 22    | 71 АГ 472393 от 10.01.2012                  | Семин Альберт Семенович |
| 5     | Земельный участок    | 436974               | Участок находится примерно в 750м по направлению на северо-запад от ориентира жилой дом, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: обл.Тульская, р-н Веневский, д.Сосновка, дом 22   | 71 АГ 472394 от 10.01.2012                  | Семин Альберт Семенович |

В соответствии со ст.209 Гражданского кодекса РФ<sup>1</sup> «Содержание права собственности»: «1. Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. 2. 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».

### 1.1.3. Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав

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

Согласно выписке из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним № 00-00-4001/5033/2016-1486 на все участки наложен арест. Учитывая тот факт, что оценка рыночной стоимости производится по заказу конкурсного управляющего оценка рыночной стоимости объекта оценки производится без учета запрета (ареста).

### 1.1.4. Цель и задача оценки

Целью оценки в рамках настоящего Отчета является определение рыночной стоимости объекта оценки для совершения сделки купли-продажи.

### 1.1.5. Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения

Определение рыночной стоимости объекта оценки для совершения сделки купли-продажи.

### 1.1.6. Определяемый вид стоимости

Оценке подлежит рыночная стоимость.

В ст. 3 Федерального Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г. дано следующее определение рыночной стоимости. Рыночная стоимость – это «наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой

---

<sup>1</sup> Гражданский кодекс РФ (часть первая) от 30.11.1994 г. № 51-ФЗ

информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

В Федеральном стандарте оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденными приказом Минэкономразвития РФ № 298 от 20 мая 2015 г., дается следующее определение рыночной стоимости: «рыночная стоимость объекта оценки – наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства».

Определения рыночной стоимости, приведенные в Федеральном Законе и Федеральном стандарте оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» по смыслу полностью аналогичны.

#### 1.1.7. Дата оценки (определения стоимости) объекта оценки

Датой определения стоимости объекта оценки является 27.10.2016 г. Все расчеты выполнены на дату определения стоимости.

#### 1.1.8. Срок проведения оценки

Работы по определению рыночной стоимости объекта проводились в период с 27 октября 2016 г. по 2 ноября 2016 г.

#### 1.1.9. Допущения и ограничивающие условия, использованные оценщиками при проведении оценки

Следующие допущения и ограничивающие условия являются неотъемлемой частью данного Отчета.

1. Исходя из целей оценки и назначения настоящего Отчета об оценке, в данной работе оценивается величина рыночной стоимости Объекта оценки. Отчет об оценке достоверен в полном объеме и лишь для указанных в нем целей;
2. Информация, предоставленная сторонними организациями и специалистами, представляется Оценщику надежной. Тем не менее, Оценщик не предоставляет гарантий или иных форм подтверждения ее полной достоверности. Все использованные Оценщиком при подготовке настоящего Отчета данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться как их собственные утверждения;
3. При проведении оценочных работ и составлении настоящего Отчета Оценщик исходил из того, что вся информация об Объекте оценки, представленная Заказчиком, является

- достоверной и не требует дальнейшей проверки. Тем не менее, Оценщик не несет ответственности за достоверность такой информации;
4. Сведения о правоустанавливающих документах, а также информация о наличии обременений, были предоставлены Заказчиком, подписаны уполномоченным лицом Заказчика и заверены в установленном порядке (порядок предоставления информации Оценщику приведен в п. 11. ФСО №3). В связи с этим Оценщик исходил из достоверности правоустанавливающих документов на Объект оценки и предположения, что объект, предъявленный к оценке, не обременен залогом и другими обязательствами, кроме оговоренных в настоящем Отчете;
  5. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда;
  6. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут разглашать содержание настоящего Отчета без предварительного письменного согласования, если это не связано для Заказчика с целями проведенной оценки;
  7. Итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки признается действительной по состоянию на дату оценки: 01.01.2014 г. В соответствии с Федеральными стандартами оценки (ФСО №1-3, 7 (Приказы Минэкономразвития России №297 от 20 мая 2015г., №298 от 20 мая 2015г., №299 от 20 мая 2015г., №611 от 25 сентября 2014г.), итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки, указанная в настоящем Отчете об оценке, может быть рекомендуемой для целей совершения сделки с Объектом оценки.
  8. Итоговое значение рыночной стоимости должно быть приведено в виде единого согласованного значения без указания возможных границ интервала стоимости;
  9. Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе и действуют непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.
  10. Вознаграждение оценщиков не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими лицами выводов и заключений, содержащихся в Отчете.
  11. Оценка производилась без учета обременений в виде ареста.

#### 1.1.10. Специальные допущения

Прочие специальные допущения отсутствуют.

## 1.2. Основные факты и выводы

**Таблица 1. Основные факты и выводы**

|                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|----------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Основание для проведения оценки                                                  | Договор 77/2016 от 25.10.2016г., между Заказчиком – Юшин Анатолий Павлович и Исполнителем – АНО «ЭКСПЕРТНО-ПРАВОВОЙ ЦЕНТР»                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Дата составления Отчета                                                          | 02.11.2016 г.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Дата определения стоимости                                                       | 27.10.2016 г.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Порядковый номер Отчета                                                          | В системе нумерации Исполнителя настоящий Отчет имеет номер ЗС-САЭ-321-10-2016                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Цель и задачи оценки                                                             | Целью оценки в рамках Отчета является определение рыночной стоимости объекта оценки                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Объект оценки                                                                    | 5 земельных участков (земли населенных пунктов для индивидуального жилищного строительства) с кадастровыми номерами: 71:05:060101:241; 71:05:060101:236; 71:05:060101:235; 71:05:060101:238; 71:05:060101:237                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Оцениваемые права                                                                | Право собственности                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Общая информация, идентифицирующая объект оценки <sup>2</sup>                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Наименование объекта оценки                                                      | Земельные участки                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Местоположение                                                                   | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Участок находится примерно в 1930м по направлению на юго-восток от ориентира жилой дом, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: обл.Тульская, р-н Веневский, д.Сосновка, дом 22</li> <li>2. Участок находится примерно в 1700м по направлению на восток от ориентира жилой дом, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: обл.Тульская, р-н Веневский, д.Сосновка, дом 22</li> <li>3. Участок находится примерно в 1300м по направлению на северо-восток от ориентира жилой дом, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: обл.Тульская, р-н Веневский, д.Сосновка, дом 22</li> <li>4. Участок находится примерно в 1300м по направлению на юго-восток от ориентира жилой дом, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: обл.Тульская, р-н Веневский, д.Сосновка, дом 22</li> <li>5. Участок находится примерно в 750м по направлению на северо-запад от ориентира жилой дом, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: обл.Тульская, р-н Веневский, д.Сосновка, дом 22</li> </ol> |
| Имущественные права                                                              | Право собственности                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Площадь объекта оценки, кв. м                                                    | Общая площадь 5 земельных участков – 1 033 770 кв.м.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Балансовая стоимость, руб.                                                       | Отсутствует, так как собственником является физическое лицо                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Текущее использование                                                            | н/д                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Результаты оценки, полученные при применении различных подходов                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Стоимость объекта недвижимости, полученная в рамках затратного подхода, руб.     | Не использовался                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Стоимость объекта недвижимости, полученная в рамках сравнительного подхода, руб. | 27 912 000                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Стоимость объекта недвижимости, полученная в рамках доходного подхода, руб.      | Не использовался                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Итоговая величина стоимости объекта оценки</b>                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Рыночная стоимость объекта оценки округленно, руб.                               | 27 912 000 рублей<br>(Двадцать семь миллионов девятьсот двенадцать тысяч рублей)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |

Источник:

<sup>2</sup> Краткая характеристика имущества приведена в п. 2.1. «Краткая характеристика объекта оценки» настоящего Отчета.

### 1.3. Сведения о Заказчике оценки, Исполнителе и Оценщиках

**Таблица 2. Реквизиты Исполнителя, с которым Оценщики заключили трудовой договор**

|                                              |                                       |
|----------------------------------------------|---------------------------------------|
| Организационно-правовая форма и наименование | АНО «ЭКСПЕРТНО-ПРАВОВОЙ ЦЕНТР»        |
| Адрес места нахождения                       | г. Москва, ул. Яблочкова.д.21, кор.3, |
| ИНН                                          | 7715491014                            |
| Директор                                     | Ширяев Денис Геннадьевич              |

**Таблица 3. Реквизиты Заказчика**

|                   |                                                                                                                                                                           |
|-------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Физическое лицо   | Финансовый управляющий Семина Альберта Семеновича – Юшин Анатолий Павлович                                                                                                |
| ИНН               | 770302701140                                                                                                                                                              |
| СНИЛС             | 044-648-912-78                                                                                                                                                            |
| Прочая информация | Член «Некоммерческое партнерство "Сибирская гильдия антикризисных управляющих"» (ИНН 8601019434, ОГРН 1028600516735, адрес: 121059, г Москва, наб Бережковская, 10, 200). |

АРБИТРАЖНЫМ СУДОМ ГОРОДА МОСКВЫ вынесено решение по делу № А40-187660/2015 от «19» августа 2016г. о введении в отношении Семина Альберта Семеновича (дата рождения: «26» июля 1937г., место рождения: с. Сараи, Сараевского района Рязанской области, страховой номер индивидуального лицевого счета: 018-259- 548-67, ИНН 772732250969, регистрация по месту жительства / фактическое место жительства: 127473, Москва, ул. Делегатская, 9, 63) процедуры реализации имущества. Финансовым управляющим Семина Альберта Семеновича утвержден Юшин Анатолий Павлович (ИНН 770302701140, СНИЛС 044-648-912-78), член «Некоммерческое партнерство "Сибирская гильдия антикризисных управляющих"» (ИНН 8601019434, ОГРН 1028600516735, адрес: 121059, г Москва, наб Бережковская, 10, 200).

Ниже приведен список оценщиков и специалистов, участвовавших в выполнении работ.

**Таблица 4. Сведения об оценщиках и специалистах, участвовавших в выполнении работ**

|                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                 |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Наименование                                                                                                | Описание, значения                                                                                                                                                                              |
| Фамилия, Имя, Отчество                                                                                      | Попов Игорь Иванович                                                                                                                                                                            |
| Место нахождения оценщика                                                                                   | АНО «ЭКСПЕРТНО-ПРАВОВОЙ ЦЕНТР» 127322, г. Москва, ул. Яблочкова, д.21, кор.3 ОГРН 1127799002540                                                                                                 |
| Сведения о членстве оценщика в саморегулируемой организации оценщиков                                       | Член саморегулируемой организации "Российское общество оценщиков" (регистрационный № 004966 от 22.09.08г.)                                                                                      |
| Документы об образовании, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности | Профессиональные знания в области оценочной деятельности получены в Московском институте профессиональной оценки по специальности Оценочная деятельность" (диплом ПП № 233382 от 30 мая 2008г.) |
| Сведения об обязательном страховании гражданской ответственности оценщика                                   | Полис обязательного страхования ответственности оценщика СПАО «ИНГОСТРАХ» №433-121121/15/0321R/77600001/5-004966 от 31 июля 2015г по 30 июня 2017г . (см. приложение)                           |
| Стаж оценочной деятельности                                                                                 | С 2008г.                                                                                                                                                                                        |
| Квалификация                                                                                                | Оценщик                                                                                                                                                                                         |
| Юридическое лицо, с которым у оценщика заключен трудовой договор                                            | АНО «ЭКСПЕРТНО-ПРАВОВОЙ ЦЕНТР» 127322, г. Москва, ул. Яблочкова.д.21, кор.3, ОГРН 1127799002540, директор: Ширяев Денис Геннадьевич                                                             |

#### 1.4. Основание для проведения оценки

Основанием для проведения оценки является Договор 77/2016 от 25.10.2016г., между Заказчиком – Юшин Анатолий Павлович и Исполнителем – АНО «ЭКСПЕРТНО-ПРАВОВОЙ ЦЕНТР», в лице Директора Ширяева Дениса Геннадьевича, действующего на основании Устава.

#### 1.5. Применяемые стандарты оценочной деятельности

Настоящий Отчет выполнен в соответствии с документами, регламентирующими практику профессиональной оценки.

1. Федеральный Стандарт Оценки №1 Утвержденный Приказом №297 от 20 мая 2015г. «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1);
2. Федеральный Стандарт Оценки №2 Утвержденный Приказом №298 от 20 мая 2015г. «Об утверждении федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2);
3. Федеральный Стандарт Оценки №3 Утвержденный Приказом №299 от 20 мая 2015г. «Об утверждении федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3);
4. Федеральный Стандарт Оценки №4 Утвержденный Приказом №508 от 22 октября 2010г. «Об утверждении федерального стандарта оценки «Определение кадастровой стоимости объектов недвижимости» (ФСО №4);
5. Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития РФ №611 от 25.09.2014 г.
6. Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные СРО «РОО» 2015г.

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

#### 1.6. Дата составления и порядковый номер Отчета

В системе нумерации Оценщика настоящий Отчет имеет номер ЗС-САЭ-321-10-2016. Датой составления Отчета является 02.11.2016 г.

#### 1.7. Форма Отчета

Отчет составлен в форме, соответствующей требованиям Федерального Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г., Федеральных стандартов оценки (ФСО №1-3, 7 (Приказы Минэкономразвития России №297 от 20 мая 2015г., №298 от 20 мая 2015г., №299 от 20 мая 2015г., №611 от 25 сентября 2014г.).

#### 1.8. Перечень терминов и условных обозначений

В настоящем Отчете применены следующие термины с соответствующими определениями:

**Оценщик** (субъект оценочной деятельности) – физическое лицо, являющееся членом одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшее свою ответственность в соответствии с требованиями Закона «Об оценочной деятельности в РФ».

**Отчет об оценке** – документ, составленный в соответствии с Законом «Об оценочной деятельности в РФ», федеральными стандартами оценки, стандартами и правилами СРО «МСО», предназначенный для заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователей отчета об

оценке), содержащий подтвержденное на основе собранной информации и расчетов профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объекта оценки.

**Заказчик** – юридическое или физическое лицо, которое заключило договор об оценке с Оценщиком или юридическим лицом, которое соответствует условиям, установленным статьей 15.1 Закона «Об оценочной деятельности в РФ».

**Оценочная организация** – юридическое лицо, соответствующее условиям, установленным статьей 15.1 Закона «Об оценочной деятельности в РФ», и с которым оценщик заключил трудовой договор.

**Пользователь Отчета об оценке** – любое лицо, имеющее заинтересованность в результатах оценки.

**Обременение** – ограничение права собственности и других вещных прав на объект правами других лиц (например, залог, аренда, сервитут, арест имущества, доверительное управление и др.). В оценке обременение, как правило, исследуется с точки зрения того, как может повлиять наличие обременения на экономические интересы существующего владельца имущества и ожидания предполагаемого инвестора (покупателя).

**Цель оценки** – установление рыночной или отличной от рыночной стоимости в соответствии с задачей (назначением) оценки.

**Задача (назначение) оценки** – предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения. Например: совершение сделки купли-продажи, передача имущества в залог, сдача имущества в аренду, проведение торгов, отражение имущества в бухгалтерской отчетности и т.п.

**Дата оценки** (дата проведения оценки, дата определения стоимости) – календарная дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки (для объектов недвижимости, как правило, соответствует дате проведения осмотра имущества).

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

**Стоимость замещения объекта оценки** – сумма затрат на создание объекта, аналогичного объекту оценки, в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, с учетом износа объекта оценки.

**Стоимость воспроизводства объекта оценки** – сумма затрат в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, на создание объекта, идентичного объекту оценки, с применением идентичных материалов и технологий, с учетом износа объекта оценки.

**Подход сравнительный** – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах.

**Объект-аналог объекта для целей оценки** – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

**Подход доходный** – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

**Ставка дисконтирования** – процентная ставка, используемая для приведения ожидаемых будущих денежных сумм (доходов и расходов) к текущей стоимости на дату определения стоимости.

**Ставка (коэффициент) капитализации** – процентная ставка, используемая для пересчета годового дохода, получаемого от объекта недвижимости, в его рыночную стоимость.

Рассчитывается как отношение чистого операционного дохода от объекта недвижимости к цене продажи объекта.

**Безрисковая ставка** – минимальная процентная ставка дохода, которую инвестор может получить на свой капитал, при его вложении в наиболее ликвидные активы, характеризующиеся отсутствием риска невозвращения вложенных средств.

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

**Метод оценки** – способ расчета стоимости объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

**Недвижимость** (недвижимое имущество) – Земельные участки и все, что размещено на них и тесно связано с ними, то есть объекты, перемещение которых невозможно без нанесения им непропорционального ущерба.

**Земельный участок** – часть земной поверхности с установленными границами, которая характеризуется определенным месторасположением, хозяйственным использованием, правовым режимом и другими существенными признаками, определенными по отношению к нему правами.

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

**Нежилая недвижимость** (по отношению к зданию) – здание, не предназначенное для постоянного проживания в нем людей.

**Рыночная стоимость объекта оценки** – наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

**Итоговая величина стоимости объекта оценки** – величина стоимости объекта оценки, полученная как итог обоснованного оценщиком обобщения результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

## 1.9. Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения

1. Федеральный закон РФ «О внесении изменений и дополнений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 14 ноября 2002 г. № 143-ФЗ;

2. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г. (в ред. Федеральных законов от 21.12.2001 N 178-ФЗ, от 21.03.2002 N 31-ФЗ, от 14.11.2002 N 143-ФЗ, от 10.01.2003 N 15-ФЗ, от 27.02.2003 N 29-ФЗ, от 22.08.2004 N 122-ФЗ, от 05.01.2006 N 7-ФЗ, от 27.07.2006 N 157-ФЗ, от 05.02.2007 N 13-ФЗ, от 13.07.2007 N 129-ФЗ, от 24.07.2007 N 220-ФЗ, от 30.06.2008 N 108-ФЗ, от 07.05.2009 N 91-ФЗ, от 17.07.2009 N 145-ФЗ, от 27.12.2009 N 343-ФЗ, от 27.12.2009 N 374-ФЗ, от 22.07.2010 N 167-ФЗ, от 28.12.2010 N 431-ФЗ, от 01.07.2011 N 169-ФЗ, от 11.07.2011 N 200-ФЗ, от 21.11.2011 N 327-ФЗ, от 30.11.2011 N 346-ФЗ, от 03.12.2011 N 383-ФЗ, от 07.06.2013 N 113-ФЗ, от 02.07.2013 N 185-ФЗ, от 23.07.2013 N 249-ФЗ, от 12.03.2014 N 33-ФЗ, от 04.06.2014 N 143-ФЗ, от 23.06.2014 N 171-ФЗ, от 21.07.2014 N 225-ФЗ, от 31.12.2014 N 499-ФЗ, от 08.03.2015 N 48-ФЗ, от 08.06.2015 N 145-ФЗ, от 13.07.2015 N 216-ФЗ);

3. Федеральный Стандарт Оценки №1 Утвержденный Приказом №297 от 20 мая 2015г. «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1);

4. Федеральный Стандарт Оценки №2 Утвержденный Приказом №298 от 20 мая 2015г. «Об утверждении федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2);

5. Федеральный Стандарт Оценки №3 Утвержденный Приказом №299 от 20 мая 2015г. «Об утверждении федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3);

6. Федеральный Стандарт Оценки №4 Утвержденный Приказом №508 от 22 октября 2010г. «Об утверждении федерального стандарта оценки «Определение кадастровой стоимости объектов недвижимости» (ФСО №4);

7. Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития РФ №611 от 25.09.2014 г.

8. Грязнова А.Г., Федотова М.А. «Оценка недвижимости», учебник, Москва, Финансы и статистика, 2002 г.;

9. Публичные информационные ресурсы сети Интернет.

10. Документы, предоставленные Заказчиком

#### **1.10. Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки**

1. Свидетельство о государственной регистрации 71 АГ 472395 от 10.01.2012;
2. Свидетельство о государственной регистрации 71 АГ 472396 от 10.01.2012;
3. Свидетельство о государственной регистрации 71 АГ 472392 от 10.01.2012;
4. Свидетельство о государственной регистрации 71 АГ 472393 от 10.01.2012;
5. Свидетельство о государственной регистрации 71 АГ 472394 от 10.01.2012;
6. Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним №00-00-4001/5033/2016-1486;
7. Справка от Юшина Анатолия Павловича от 27.10.2016г.

## 2. Сведения об объекте оценки

### 2.1. Описание объекта оценки

Оценке подлежит объект недвижимости – 5 земельных участков (земли населенных пунктов для индивидуального жилищного строительства) с кадастровыми номерами: 71:05:060101:241; 71:05:060101:236; 71:05:060101:235; 71:05:060101:238; 71:05:060101:237.

Кадастровые номера и площади земельных участков, входящих в состав объекта оценки представлены далее в таблице.

Таблица №5

| № п/п | Наименование объекта | Общая площадь, кв.м. | Адрес                                                                                                                                                                                            | Кадастровый номер участка |
|-------|----------------------|----------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|
| 1     | Земельный участок    | 44 116               | Участок находится примерно в 1930м по направлению на юго-восток от ориентира жилой дом, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: обл.Тульская, р-н Веневский, д.Сосновка, дом 22    | 71:05:060101:241          |
| 2     | Земельный участок    | 85 888               | Участок находится примерно в 1700м по направлению на восток от ориентира жилой дом, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: обл.Тульская, р-н Веневский, д.Сосновка, дом 22        | 71:05:060101:236          |
| 3     | Земельный участок    | 319 514              | Участок находится примерно в 1300м по направлению на северо-восток от ориентира жилой дом, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: обл.Тульская, р-н Веневский, д.Сосновка, дом 22 | 71:05:060101:235          |
| 4     | Земельный участок    | 147 278              | Участок находится примерно в 1300м по направлению на юго-восток от ориентира жилой дом, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: обл.Тульская, р-н Веневский, д.Сосновка, дом 22    | 71:05:060101:238          |
| 5     | Земельный участок    | 436 974              | Участок находится примерно в 750м по направлению на северо-запад от ориентира жилой дом, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: обл.Тульская, р-н Веневский, д.Сосновка, дом 22   | 71:05:060101:237          |

## 2.2. Местоположение Объекта оценки

В соответствии с заданием на оценку, объектом оценки являются 5 земельных участков (земли населенных пунктов для индивидуального жилищного строительства) с кадастровыми номерами: 71:05:060101:241; 71:05:060101:236; 71:05:060101:235; 71:05:060101:238; 71:05:060101:237.

### Описание месторасположения объекта

Таблица № 6.

|                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|--------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Адрес объекта                        | <p>1. Земельный участок площадью 44116кв.м., с кад. №71:05:060101:241 расположен по адресу: Участок находится примерно в 1930м по направлению на юго-восток от ориентира жилой дом, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: обл.Тульская, р-н Веневский, д.Сосновка, дом 22</p> <p>2. Земельный участок площадью 85888кв.м., с кад. №71:05:060101:236 расположен по адресу: Участок находится примерно в 1700м по направлению на восток от ориентира жилой дом, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: обл.Тульская, р-н Веневский, д.Сосновка, дом 22</p> <p>3. Земельный участок площадью 319514кв.м., с кад. №71:05:060101:235 расположен по адресу: Участок находится примерно в 1300м по направлению на северо-восток от ориентира жилой дом, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: обл.Тульская, р-н Веневский, д.Сосновка, дом 22</p> <p>4. Земельный участок площадью 147278кв.м., с кад. №71:05:060101:238 расположен по адресу: Участок находится примерно в 1300м по направлению на юго-восток от ориентира жилой дом, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: обл.Тульская, р-н Веневский, д.Сосновка, дом 22</p> <p>5. Земельный участок площадью 436974кв.м., с кад. №71:05:060101:237 расположен по адресу: Участок находится примерно в 750м по направлению на северо-запад от ориентира жилой дом, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: обл.Тульская, р-н Веневский, д.Сосновка, дом 22</p> |
| Ближайший населенный пункт           | дер. Сосновка                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Пешеходная доступность               | Неудовлетворительная. Около 37 км. от ж/д станции Ясногорск                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Транспортная доступность             | Удовлетворительная. Земельные участки расположены на расстоянии 130 км от МКАД по трассе ДОН М4                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Интенсивность автомобильного трафика | Низкая                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Тип окружающей застройки             | Дачные поселки, с/х земельные участки                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |

## 2.3. Имущественные права

Таблица №7

| № п/п | Наименование объекта | Общая площадь, кв.м. | Адрес | Свидетельство о государственной регистрации | Собственник |
|-------|----------------------|----------------------|-------|---------------------------------------------|-------------|
|-------|----------------------|----------------------|-------|---------------------------------------------|-------------|

|   |                   |        |                                                                                                                                                                                                  |                            |                         |
|---|-------------------|--------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|-------------------------|
| 1 | Земельный участок | 44116  | Участок находится примерно в 1930м по направлению на юго-восток от ориентира жилой дом, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: обл.Тульская, р-н Веневский, д.Сосновка, дом 22    | 71 АГ 472395 от 10.01.2012 | Семин Альберт Семенович |
| 2 | Земельный участок | 85888  | Участок находится примерно в 1700м по направлению на восток от ориентира жилой дом, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: обл.Тульская, р-н Веневский, д.Сосновка, дом 22        | 71 АГ 472396 от 10.01.2012 | Семин Альберт Семенович |
| 3 | Земельный участок | 319514 | Участок находится примерно в 1300м по направлению на северо-восток от ориентира жилой дом, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: обл.Тульская, р-н Веневский, д.Сосновка, дом 22 | 71 АГ 472392 от 10.01.2012 | Семин Альберт Семенович |
| 4 | Земельный участок | 147278 | Участок находится примерно в 1300м по направлению на юго-восток от ориентира жилой дом, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: обл.Тульская, р-н Веневский, д.Сосновка, дом 22    | 71 АГ 472393 от 10.01.2012 | Семин Альберт Семенович |
| 5 | Земельный участок | 436974 | Участок находится примерно в 750м по направлению на северо-запад от ориентира жилой дом, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: обл.Тульская, р-н Веневский, д.Сосновка, дом 22   | 71 АГ 472394 от 10.01.2012 | Семин Альберт Семенович |

## 2.4. Обременения, связанные с Объектом оценки

Согласно выписке из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним № 00-00-4001/5033/2016-1486 на все участки наложен арест. Учитывая тот факт, что оценка рыночной стоимости производится по заказу конкурсного управляющего оценка рыночной стоимости объекта оценки производится без учета запрета (ареста).

## 2.5. Физические свойства Объекта оценки

### Описание объекта оценки

В соответствии с заданием на оценку, объектом оценки является 5 земельных участков (земли населенных пунктов для индивидуального жилищного строительства) с кадастровыми номерами: 71:05:060101:241; 71:05:060101:236; 71:05:060101:235; 71:05:060101:238; 71:05:060101:237.

### Описание объекта оценки

Таблица № 8.

| Участок с кад.№ 71:05:060101:241 |                                                                                                                                                                                               |
|----------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ближайшая деревня                | Участок находится примерно в 1930м по направлению на юго-восток от ориентира жилой дом, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: обл.Тульская, р-н Веневский, д.Сосновка, дом 22 |
| Общая площадь, кв.м.             | 44 116                                                                                                                                                                                        |

|                                           |                                                                                                                                                                                                  |
|-------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Категория земель                          | Земли населенных пунктов                                                                                                                                                                         |
| Разрешенное использование                 | для индивидуального жилищного строительства                                                                                                                                                      |
| Текущее использование                     | Участок на дату осмотра не застроен, не используется                                                                                                                                             |
| Сведения об износе                        | Земельный участок не имеет физический износ, так как не подразумевает ограничений на срок эксплуатации и не влечёт изменения физических свойств                                                  |
| Сведения об устареваниях                  | Устаревания объекта оценки не выявлены, факторы, влекущие эксплуатационные трудности, отсутствуют                                                                                                |
| Инженерные коммуникации и благоустройства | Согласно справке от 27.10.2016г. от финансового управляющего электроснабжение, газоснабжение, водоснабжение, канализация и прочие инженерно-технические коммуникации на участке отсутствуют      |
| Подъездные пути к участку                 | Хорошие. В непосредственной близости трасса М4 ДОН                                                                                                                                               |
| Характеристика формы и рельефа            | Участок условно правильной формы. На основании проведенного осмотра рельеф участка спокойный. Выраженных перепадов высот не визуализируется.                                                     |
| <b>Участок с кад.№ 71:05:060101:236</b>   |                                                                                                                                                                                                  |
| Ближайшая деревня                         | Участок находится примерно в 1700м по направлению на восток от ориентира жилой дом, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: обл.Тульская, р-н Веневский, д.Сосновка, дом 22        |
| Общая площадь, кв.м.                      | 85888                                                                                                                                                                                            |
| Категория земель                          | Земли населенных пунктов                                                                                                                                                                         |
| Разрешенное использование                 | для индивидуального жилищного строительства                                                                                                                                                      |
| Текущее использование                     | Участок на дату осмотра не застроен, не используется                                                                                                                                             |
| Сведения об износе                        | Земельный участок не имеет физический износ, так как не подразумевает ограничений на срок эксплуатации и не влечёт изменения физических свойств                                                  |
| Сведения об устареваниях                  | Устаревания объекта оценки не выявлены, факторы, влекущие эксплуатационные трудности, отсутствуют                                                                                                |
| Инженерные коммуникации и благоустройства | Согласно справке от 27.10.2016г. от финансового управляющего электроснабжение, газоснабжение, водоснабжение, канализация и прочие инженерно-технические коммуникации на участке отсутствуют      |
| Подъездные пути к участку                 | Хорошие. В непосредственной близости трасса М4 ДОН                                                                                                                                               |
| Характеристика формы и рельефа            | Участок условно правильной формы. На основании проведенного осмотра рельеф участка спокойный. Выраженных перепадов высот не визуализируется.                                                     |
| <b>Участок с кад.№ 71:05:060101:235</b>   |                                                                                                                                                                                                  |
| Ближайшая деревня                         | Участок находится примерно в 1300м по направлению на северо-восток от ориентира жилой дом, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: обл.Тульская, р-н Веневский, д.Сосновка, дом 22 |
| Общая площадь, кв.м.                      | 319 514                                                                                                                                                                                          |
| Категория земель                          | Земли населенных пунктов                                                                                                                                                                         |
| Разрешенное использование                 | для индивидуального жилищного строительства                                                                                                                                                      |
| Текущее использование                     | Участок на дату осмотра не застроен, не используется                                                                                                                                             |
| Сведения об износе                        | Земельный участок не имеет физический износ, так как не подразумевает ограничений на срок эксплуатации и не влечёт изменения физических свойств                                                  |
| Сведения об устареваниях                  | Устаревания объекта оценки не выявлены, факторы, влекущие эксплуатационные трудности, отсутствуют                                                                                                |
| Инженерные коммуникации и благоустройства | Согласно справке от 27.10.2016г. от финансового управляющего электроснабжение, газоснабжение, водоснабжение, канализация и прочие инженерно-технические коммуникации на участке отсутствуют      |
| Подъездные пути к участку                 | Хорошие. В непосредственной близости трасса М4 ДОН                                                                                                                                               |

|                                                                      |                                                                                                                                                                                                |
|----------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Характеристика формы и рельефа                                       | Участок условно правильной формы. На основании проведенного осмотра рельеф участка спокойный. Выраженных перепадов высот не визуализируется.                                                   |
| <b>Участок с кад.№ 71:05:060101:238</b>                              |                                                                                                                                                                                                |
| Ближайшая деревня                                                    | Участок находится примерно в 1300м по направлению на юго-восток от ориентира жилой дом, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: обл.Тульская, р-н Веневский, д.Сосновка, дом 22  |
| Общая площадь, кв.м.                                                 | 147278                                                                                                                                                                                         |
| Категория земель                                                     | Земли населенных пунктов                                                                                                                                                                       |
| Разрешенное использование                                            | для индивидуального жилищного строительства                                                                                                                                                    |
| Текущее использование                                                | Участок на дату осмотра не застроен, не используется                                                                                                                                           |
| Сведения об износе                                                   | Земельный участок не имеет физический износ, так как не подразумевает ограничений на срок эксплуатации и не влечёт изменения физических свойств                                                |
| Сведения об устареваниях                                             | Устаревания объекта оценки не выявлены, факторы, влекущие эксплуатационные трудности, отсутствуют                                                                                              |
| Инженерные коммуникации и благоустройства                            | Согласно справке от 27.10.2016г. от финансового управляющего электроснабжение, газоснабжение, водоснабжение, канализация и прочие инженерно-технические коммуникации на участке отсутствуют    |
| Подъездные пути к участку                                            | Хорошие. В непосредственной близости трасса М4 ДОН                                                                                                                                             |
| Характеристика формы и рельефа                                       | Участок условно правильной формы. На основании проведенного осмотра рельеф участка спокойный. Выраженных перепадов высот не визуализируется.                                                   |
| <b>Участок с кад.№ 71:05:060101:237</b>                              |                                                                                                                                                                                                |
| Ближайшая деревня                                                    | Участок находится примерно в 750м по направлению на северо-запад от ориентира жилой дом, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: обл.Тульская, р-н Веневский, д.Сосновка, дом 22 |
| Общая площадь, кв.м.                                                 | 436 974                                                                                                                                                                                        |
| Категория земель                                                     | Земли населенных пунктов                                                                                                                                                                       |
| Разрешенное использование                                            | для индивидуального жилищного строительства                                                                                                                                                    |
| Текущее использование                                                | Участок на дату осмотра не застроен, не используется                                                                                                                                           |
| Сведения об износе                                                   | Земельный участок не имеет физический износ, так как не подразумевает ограничений на срок эксплуатации и не влечёт изменения физических свойств                                                |
| Сведения об устареваниях                                             | Устаревания объекта оценки не выявлены, факторы, влекущие эксплуатационные трудности, отсутствуют                                                                                              |
| Инженерные коммуникации и благоустройства                            | Согласно справке от 27.10.2016г. от финансового управляющего электроснабжение, газоснабжение, водоснабжение, канализация и прочие инженерно-технические коммуникации на участке отсутствуют    |
| Подъездные пути к участку                                            | Хорошие. В непосредственной близости трасса М4 ДОН                                                                                                                                             |
| Характеристика формы и рельефа                                       | Участок условно правильной формы. На основании проведенного осмотра рельеф участка спокойный. Выраженных перепадов высот не визуализируется.                                                   |
| <b>Фотоматериалы объекта оценки (на дату осмотра - 27.10.2016г.)</b> |                                                                                                                                                                                                |

















Таблица №9.

| № п/п | Кадастровый номер | Площадь, кв.м. | Категория земель         | Разрешенное использование                   | Описание                                                                                    |
|-------|-------------------|----------------|--------------------------|---------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1     | 71:05:060101:241  | 44 116         | Земли населенных пунктов | для индивидуального жилищного строительства | Участок стандартной формы. Конфигурация участка характерна для участков ИЖС большой площади |
| 2     | 71:05:060101:236  | 85 888         | Земли населенных пунктов | для индивидуального жилищного строительства | Участок стандартной формы. Конфигурация участка характерна для участков ИЖС большой площади |
| 3     | 71:05:060101:235  | 319 514        | Земли населенных пунктов | для индивидуального жилищного строительства | Участок стандартной формы. Конфигурация участка характерна для участков ИЖС большой площади |
| 4     | 71:05:060101:238  | 147 278        | Земли населенных пунктов | для индивидуального жилищного строительства | Участок стандартной формы. Конфигурация участка характерна для участков ИЖС большой площади |
| 5     | 71:05:060101:237  | 436 974        | Земли населенных пунктов | для индивидуального жилищного строительства | Участок стандартной формы. Конфигурация участка характерна для участков ИЖС большой площади |

## 2.5. Сведения об износе и устареваниях

Сведения об износе: земельные участки не имеют физический износ, так как их эксплуатация не подразумевает ограничений на срок эксплуатации и не влечёт изменения физических свойств.

Сведения об устареваниях: устаревания оцениваемых земельных участков не выявлены, факторы, влекущие эксплуатационные трудности, отсутствуют. Другие количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки, отсутствуют. Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость, отсутствуют.

## 2.6. Текущее использование Объекта оценки

На дату оценки участки не используются

### **Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав Объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки**

Оценщиком не было выявлено элементов, входящих в состав Объекта оценки, имеющих специфику и влияющих на результаты оценки.

### **Факторы и характеристики, относящиеся к Объекту оценки и влияющие на его стоимость**

Описание факторов внешней среды, оказывающих влияние на величину рыночной стоимости оцениваемого Объекта, представлено в Главе 3 настоящего Отчета. Других факторов и характеристик, относящихся к Объекту оценки и существенно влияющих на его стоимость, Оценщиками не выявлено.

## 2.4. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования

Анализ наиболее эффективного использования является необходимым условием проведения работ по оценке и позволяет определить наиболее доходное и конкурентное использование объекта недвижимости – то использование, которому соответствует максимальная стоимость объекта.

Наиболее эффективное использование объекта недвижимости должно отвечать четырем критериям:

- Юридическая (законодательная) разрешенность (допустимость), варианты использования рассматриваются с точки зрения разрешенных законом;
- Физическая возможность, варианты использования должны быть физически осуществимы на конкретном участке;
- Экономическая целесообразность, варианты использования должны приносить потенциальный доход, т.е. быть прибыльными;
- Максимальная доходность (эффективность), из всех юридически и физически возможных прибыльных вариантов использования выбирается наиболее экономически привлекательный.

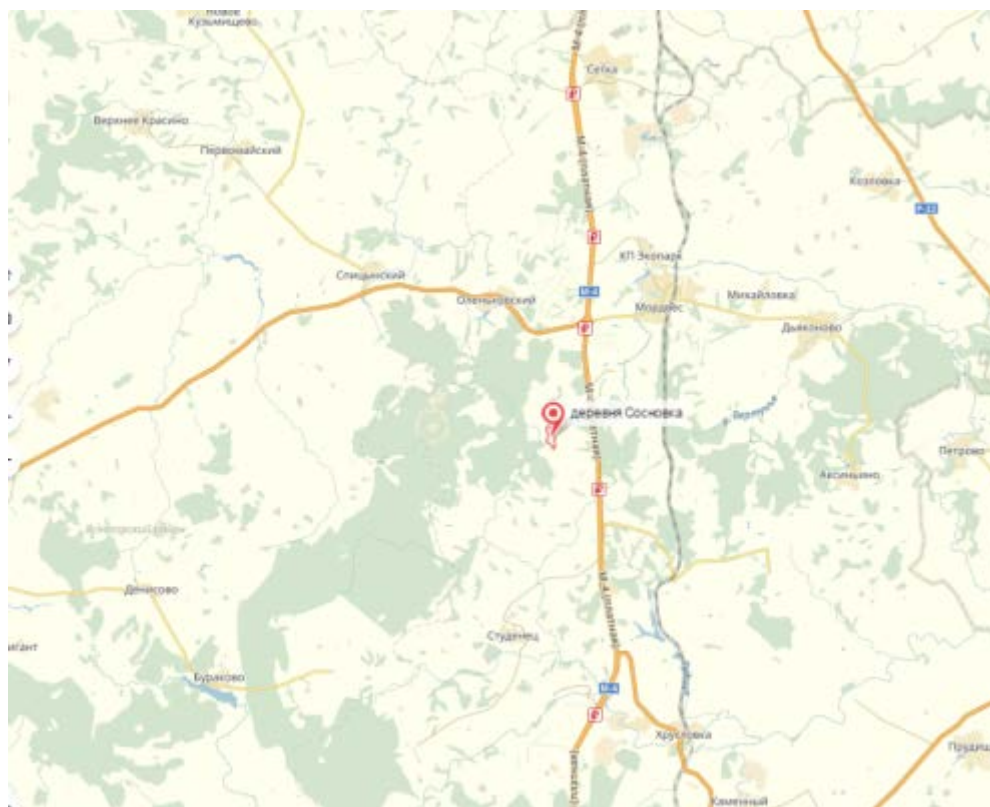
В соответствии со Свидетельствами о государственной регистрации права разрешенным использованием оцениваемых земельных участков является их использование для индивидуального жилищного строительства.

Вполне естественно в качестве варианта наиболее эффективного использования земельных участков считать использование, которое сопряжено с возможностью извлечения дохода, юридически разрешено и не противоречит цели и задаче оценки.

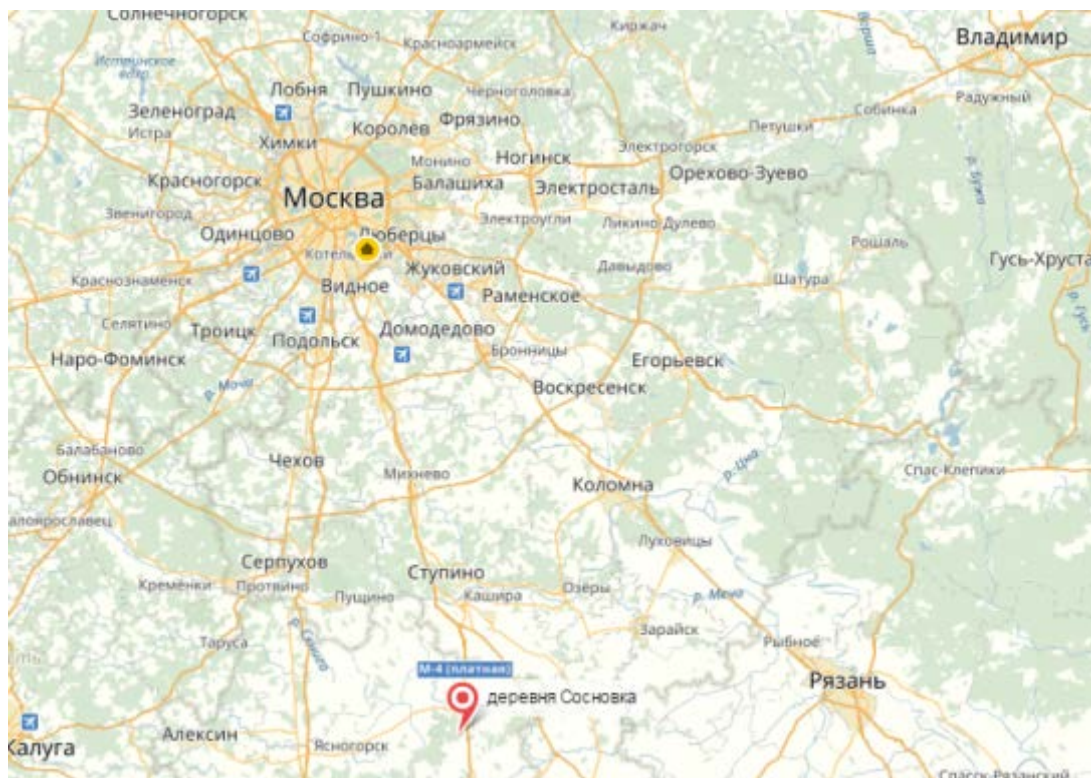
Вывод: наиболее эффективным использованием оцениваемых земельных участков является их использование для индивидуального жилищного строительства.

## 2.5. Описание месторасположения объекта Оценки

### *Схема расположения объектов недвижимости*



*Приближенная схема расположения объектов*



*Удаленная схема расположения объектов*

### **Описание Тульской области<sup>1</sup>**

Тульская область — субъект Российской Федерации, входит в состав Центрального федерального округа.

Административный (областной) центр — город Тула. Расстояние от центра Тулы до центра Москвы — 185 км; от северной окраины Тулы (въезд в Тулу «Красные ворота») до южной окраины Москвы (Южное Бутово) — 150 км.

Граничит: на севере и северо-востоке — с Московской, на востоке — с Рязанской, на юго-востоке и юге — с Липецкой, на юге и юго-западе — с Орловской, на западе и северо-западе — с Калужской областями.

На территории Тульской области располагается полицентрическая Тульско-Новомосковская миллионная агломерация-конурбация.

Площадь — 25 679 км<sup>2</sup>.  
Население — 1 506 446 чел. (2016).

Образована — 26 сентября 1937 года.

Область расположена в центре Восточно-Европейской (Русской) равнины, занимая северо—восточную часть Среднерусской возвышенности (высоты до 293 м), в пределах степной и лесостепной зон. Протяженность территории области с севера на юг — 200 км, с запада на восток — 190 км.

Область сильно пострадала в результате катастрофы на Чернобыльской АЭС, в результате радиоактивных осадков некоторые земли были заражены и стали непригодными к использованию для сельского хозяйства на площади 11,8 тыс. кв. км, что составило около половины (46,8 %) её территории. Плотность радиоактивного загрязнения почвы цезием-137 составила в среднем от 1 до 15 Ки/кв.км. Радиоактивному загрязнению подверглись 27 % земель лесных участков в составе земель лесного фонда. Площадь загрязнения леса радионуклидами цезия-137 составляет 78,388 тыс. га. По некоторым данным, в городе Плавске до сих пор сохраняется повышенный радиационный фон около 20 микрорентген в час.

Очагами повышенных концентраций загрязняющих веществ являются промышленные города, особенно: Алексин, Тула, Щёкино, Новомосковск, Узловая, Кимовск и Ефремов. По данным доклада об экологической ситуации в Тульской области за 2010 год в атмосферном воздухе обнаружено превышение ПДК по взвешенным веществам (в 2009 г. — 6,2 %), оксид углерода превышение ПДК (в 2009 г. — 0,9 %), формальдегид 13 превышают ПДК (в 2009 г. — 4,9 %). Выбросы в атмосферу загрязняющих веществ от стационарных источников за 2010 г. по прогнозным данным составили 154 тыс.тонн/год.

За последние 3 года из пределов СЗЗ промышленных предприятий было переселено более 280 человек. Объём сброса загрязнённых сточных вод в поверхностные водные объекты в 2010 году по прогнозным данным составил 190 млн.куб.м. Уровни загрязнения рек соответствуют классам качества 3А «загрязнённая» и 4А «грязная». На территории Тульской области централизованное питьевое водоснабжение населения осуществляется из подземных источников, поверхностные источники используются только для рекреационных целей. В 2010 г. количество источников водоснабжения уменьшилось на 28 скважин. В 2010 г. показатель количества водопроводов из подземных источников не соответствующих санитарным нормам и правилам из-за отсутствия необходимого комплекса очистных сооружений остается на уровне 2009 года и составляет 5,6 %.

В 2010 году впервые издана «Красная книга Тульской области: растения и грибы», официальное издание, содержащее сведения о состоянии, распространении и необходимых мерах охраны 292 объектов растительного мира, в том числе 165 видов сосудистых растений, 44 — моховидных, 25 — лишайников и 58 видов грибов.

В Тульском регионе функционируют экологические организации, самой крупной из которых является Межрегиональная общественная организация «ЭКА».

ВРП Тульской области составил в 2009 году 213,6 млрд рублей или 7,1 млрд \$[20].

В структуре ВРП региона на 2006 год (143,3 млрд руб.) выделяются:

<sup>1</sup> [https://ru.wikipedia.org/wiki/Тульская\\_область](https://ru.wikipedia.org/wiki/Тульская_область)

обрабатывающие производства — 32,7 %  
производство и распределение электроэнергии, газа, воды — 4,5 %  
оптовая и розничная торговля, ремонт — 18,3 %  
в сельском хозяйстве производится 7,6 % (8,8 % — 2005) в транспорте и связи — 7,9 % ВРП.  
Структура промышленного производства на 2002 год:

- химическая отрасль — 23 %,
- машиностроение — 22 %,
- пищевая промышленность — 21 %,
- черная металлургия — 15 %,
- электроэнергетика — 10 %.

## **2.6. Анализ рынка объекта оценки, а также анализ других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость**

### **2.6.1. Основные тенденции экономического развития первое полугодие 2016 г.<sup>1</sup>**

В первом полугодии 2016 года происходило последовательное замедление экономического спада. Если в I квартале снижение ВВП составляло -1,2 % к соответствующему периоду прошлого года, то во II квартале оно составило, по оценке Минэкономразвития России, -0,6 процента. Темп спада ВВП сокращался с -0,8 % в апреле, до -0,6 % в мае и -0,5 % в июне. При этом сезонно очищенный спад ВВП практически остановился (в апреле он составлял -0,2 %, в мае - -0,1 %, в июне — 0 %). Основное влияние на замедление экономического спада во II квартале оказали промышленное производство, транспорт, сельское хозяйство. Отрицательное влияние продолжают оказывать строительство и розничная торговля.

По оценке Минэкономразвития России, снижение ВВП за первое полугодие составило -0,9 % к соответствующему периоду прошлого года.

Июньская статистика по промышленному производству свидетельствует об определенном улучшении ситуации: сезонно очищенный показатель, рассчитываемый Минэкономразвития России, вырос на 0,3 %, м/м (в мае: -0,2 %, м/м). Отмечен рост во всех трех компонентах: добыча полезных ископаемых выросла на 0,1 %, м/м, обрабатывающие производства продемонстрировали темпы прироста в 0,5 %, м/м, производство и распределение электроэнергии, газа и воды возросло на 0,2 %, м/м.

Производство сельскохозяйственной продукции продолжает показывать положительную динамику. Темп прироста производства сельскохозяйственной продукции с исключением сезонности в июне составил 0,1 процента. В июне безработица снизилась до 5,4 % от рабочей силы, с исключением сезонного фактора — до 5,6 % от рабочей силы.

Реальная заработная плата с исключением сезонного фактора в июне, по предварительным данным, снизилась на 0,1 % относительно мая (по уточненным данным в мае сезонно очищенный рост составил 1,4 процента). После двух месяцев снижения реальные располагаемые доходы с исключением сезонного фактора в июне вновь вышли в область положительных значений: рост на 0,4 процента.

Снижение оборота розничной торговли с исключением сезонного фактора в июне замедлилось до 0,3 % после 0,6 % в мае текущего года.

Платные услуги населению (с исключением сезонного фактора) в июне снизились на 0,7 процента.

Экспорт товаров в январе-июне 2016 г., по оценке, составил 127,7 млрд. долл. США (снижение на 29,7 % к январю-июню к 2015 г.).

<sup>1</sup> Официальный сайт Минэкономразвития: [www.economy.gov.ru](http://www.economy.gov.ru) (<http://economy.gov.ru/minrec/about/structure/depmacro/monitoring2013>)

Импорт товаров в январе-июне 2016 г., по оценке, составил 83,6 млрд. долл. США (снижение на 9,5 % к январю-июню 2015 года).

Положительное сальдо торгового баланса в январе-июне 2016 г., по оценке, составило 44,1 млрд. долл. США, относительно января-июня 2015 г. снизилось на 50,6 процента.

По данным Росстата, инфляция в июне составила 0,4 %, с начала года – 3,3 %, за годовой период – 7,5 процента.

Таблица № 10.

|                                                                                      | 2015 год           |                    | 2016 год |                     |                                                                   |                     |
|--------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|----------|---------------------|-------------------------------------------------------------------|---------------------|
|                                                                                      | июнь               | янв.-июнь          | май      | июнь                | июнь (с искл. сезон. и календ. факт., к пред. н-ду) <sup>1)</sup> | июнь-июль           |
| ВВП <sup>1)</sup>                                                                    | 95,5               | 96,3               | 99,4     | 99,5                | 0,0                                                               | 99,1                |
| Индекс потребительских цен, на конец периода <sup>2)</sup>                           | 100,2              | 108,5              | 100,4    | 100,4               |                                                                   | 103,3               |
| Индекс промышленного производства <sup>3)</sup>                                      | 95,2               | 97,3               | 100,7    | 101,7               | 0,3                                                               | 100,4               |
| Обрабатывающие производства                                                          | 93,4               | 95,5               | 100,3    | 101,6               | 0,5                                                               | 99,1                |
| Индекс производства продукции сельского хозяйства                                    | 101,6              | 102,9              | 102,6    | 102,1               | 0,1                                                               | 102,6               |
| Объемы работ по виду деятельности «Строительство»*                                   | 91,9               | 93,1               | 91,0     | 90,3                | -0,8                                                              | 94,3                |
| Ввод в действие жилых домов                                                          | 93,6               | 116,8              | 94,6     | 106,8               |                                                                   | 90,8                |
| Реальные располагаемые денежные доходы населения <sup>4)</sup>                       | 95,8               | 96,3               | 93,8     | 95,2                | 0,4                                                               | 95,0                |
| Реальная заработная плата работников организаций                                     | 91,4               | 91,2               | 101,0    | 101,4 <sup>5)</sup> | -0,1                                                              | 100,0 <sup>5)</sup> |
| Среднемесячная начисленная номинальная заработная плата работников организаций, руб. | 35395              | 33124              | 37270    | 38590 <sup>5)</sup> |                                                                   | 35730 <sup>5)</sup> |
| Уровень безработицы                                                                  | 5,4                | 5,7                | 5,6      | 5,4 <sup>4)</sup>   | 5,6                                                               | 5,8                 |
| Оборот розничной торговли                                                            | 90,4               | 91,6               | 93,9     | 94,1                | -0,3                                                              | 94,3                |
| Объем платных услуг населению                                                        | 98,5 <sup>6)</sup> | 98,6 <sup>6)</sup> | 100,7    | 98,0                | -0,7                                                              | 99,1                |
| Экспорт товаров, млрд. долл. США                                                     | 30,1               | 181,6              | 22,0     | 23,4                |                                                                   | 127,7               |
| Импорт товаров, млрд. долл. США                                                      | 16,2               | 92,3               | 14,4     | 16,0                |                                                                   | 83,6                |
| Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель                                       | 61,4               | 57,0               | 44,6     |                     |                                                                   |                     |

\* Начиная с января 2016 г. в объем работ по виду деятельности «Строительство» включаются работы, выполненные хозяйственным способом, индексы физического объема рассчитаны по сопоставимому кругу хозяйствующих субъектов

1) Оценка Минэкономразвития России.

2) Май, июль - в % к предыдущему месяцу, январь-июль – в % к декабрю предыдущего года.

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

4) Предварительные данные.

5) Оценка.

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

## 2.6.2. Анализ рынка объекта оценки

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

Сегмент рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект – рынок земельных участков для индивидуального жилищного строительства.

Земельный рынок Тульской области может сегментировать по следующим критериям. В зависимости от категории земель различают земли: - сельскохозяйственного значения; - населенных пунктов; - водного фонда; - промышленности и иного специального назначения; - особо охраняемых территорий; - лесного фонда; - земли запаса. По законодательству допускаются сделки купли-продажи из земель сельскохозяйственного назначения, населенных пунктов, земель промышленности и иного назначения, отдельных объектов водного фонда. Земли лесного фонда по Лесному кодексу допускается вовлекать в арендные отношения. В зависимости от вида разрешенного использования земельные участки могут быть предназначены: - для индивидуального жилищного строительства; - ведения личного подсобного хозяйства или крестьянско-фермерского; - коттеджного строительства; - ведения садово-огороднического хозяйства; - размещения объектов коммерческого назначения; - размещения промышленных, коммунальных и складских объектов; - прочего использования. В зависимости от права на земельные участки: - право собственности; - право постоянного бессрочного пользования; - право пожизненно наследуемого владения; - право аренды; - сервитут. Тульский земельный рынок, как в прочем, и по всей России, ещё очень молод и слабо развит. Лишь в последние годы с принятием Земельного Кодекса ситуация на рынке стала изменяться в лучшую сторону. Не касаясь законодательных актов, обеспечивающих функционирование земельного рынка, историю его становления, отметим, что в настоящее время рынок стал более открытым и постепенно, по мере развития спроса и предложения, стали формироваться цены в зависимости от разных ценообразующих факторов. Информация о предложениях на продажу или даже об уже свершившихся продажах различных земельных участков в Тульской области представлена на многочисленных сайтах и в газетах рекламных объявлений. На сегодняшний день предложений на рынке недвижимости Тульской области по продаже земельных участков достаточно много. Основными носителями информации о предложениях на продажу различных земельных участков в Тульской области стали сайты риэлтерских компаний города Тулы, сайты федеральных баз данных «Росзем.ру», «Зем.ру», «Авито» и газет бесплатных объявлений «Моя реклама» и «Из рук в руки» и др.

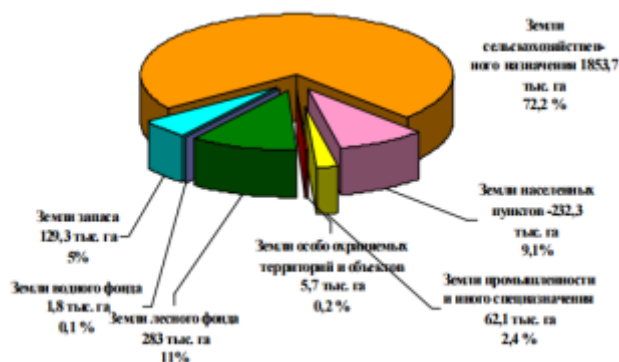
Основную массу этих предложений составляют земельные участки под индивидуальное жилищное строительство (ИЖС). На втором месте – земельные участки сельскохозяйственного назначения. Есть некоторое количество достаточно больших участков, предназначенных для ведения личного подсобного хозяйства, размещения баз отдыха, и др.

Правовое регулирование земельных отношений, возникающих в связи с переводом земель или земельных участков в составе таких земель из одной категории в другую, осуществлялось в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным Законом от 21.12.2004 г. № 172-ФЗ «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую»,

Градостроительным кодексом Российской Федерации, нормативными правовыми актами Тульской области, а также согласно сложившейся практике

Таблица №121 Распределение земельного фонда области по категориям земель

| Категория земель                                                                                                                                                                                               | 2013 год<br>тыс. га | 2014<br>год<br>тыс. га | 2014 г.<br>к 2013 г.<br>(+ / -) | В процентах<br>от общей<br>площади |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|------------------------|---------------------------------|------------------------------------|
| Земли сельскохозяйственного назначения                                                                                                                                                                         | 1850,4              | 1853,7                 | +3,3                            | 72,2                               |
| Земли населенных пунктов, в том числе:                                                                                                                                                                         | 231,6               | 232,3                  | +0,7                            | 9,1                                |
| городских населенных пунктов                                                                                                                                                                                   | 69,5                | 69,5                   | -                               | 2,7                                |
| сельских населенных пунктов                                                                                                                                                                                    | 162,1               | 162,8                  | +0,7                            | 6,3                                |
| Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения | 60,9                | 62,1                   | +1,2                            | 2,4                                |
| Земли особо охраняемых территорий и объектов                                                                                                                                                                   | 5,4                 | 5,7                    | +0,3                            | 0,2                                |
| Земли лесного фонда                                                                                                                                                                                            | 283                 | 283                    | -                               | 11                                 |
| Земли водного фонда                                                                                                                                                                                            | 1,8                 | 1,8                    | -                               | 0,1                                |
| Земли запаса                                                                                                                                                                                                   | 134,8               | 129,3                  | -5,5                            | 5                                  |
| <b>Итого земель</b>                                                                                                                                                                                            | <b>2567,9</b>       | <b>2567,9</b>          | <b>-</b>                        | <b>100</b>                         |



Земли населенных пунктов В соответствии с действующим законодательством землями населенных пунктов признаются земли, используемые и предназначенные для застройки и развития населенных пунктов. Границы городских и сельских населенных пунктов отделяют земли населенных пунктов от земель иных категорий. При этом, если границы населенных пунктов не были установлены, в состав обобщенных сведений вошли утвержденные компетентными органами власти результаты инвентаризации земель, где площадь населенных пунктов определена по фактической застройке, включая примыкающие к домам приусадебные участки (последнее особенно характерно для земель сельских населенных пунктов). Уточнение площадей по видам использования земель на территории населенных пунктов осуществляется по результатам кадастровых работ, в процессе осуществления мероприятий по разграничению земель государственной собственности. По состоянию на 01.01.2015 г. площадь земель, отнесенных к категории земель населенных пунктов, в целом по Тульской области составила 232,3 тыс. га, в том числе городских населенных пунктов – 69,5 тыс. га, сельских населенных пунктов – 162,8 тыс.га. За истекший год площадь земель данной категории увеличилась на 0,7 тыс. га за счет перевода из категории земель сельскохозяйственного назначения включения земельных участков в границы населенного пункта в Венёвском, Ленинском,

Суворовском районах. К городским населенным пунктам отнесены по данным отчета города и поселки. На 01.01.2015 г. их общая площадь не изменилась и составила 69,5 тыс. га. К сельским населенным пунктам отнесены села и деревни, иные населенные пункты сельского типа, их площадь в отчетном году увеличилась на 0,7 тыс. га и составила 162,8 тыс. га. В состав земель, отнесенных к категории земель населенных пунктов, входят как сельскохозяйственные, так и несельскохозяйственные угодья. Преобладают сельскохозяйственные угодья, площадь которых в пределах городов, поселков и сельских населенных пунктов составляет 150,4 тыс. га (64,8 % общей площади земель, включенных в данную категорию). Из несельскохозяйственных угодий значительные площади в структуре земель населенных пунктов заняты застройкой – 18,8 тыс. га (8,1 %), под дорогами, улицами и площадями находится 40,4 тыс. га (17,4 %)

Таблица №11 Распределение земель населенных пунктов по угодьям

| №<br>п/п | Наименование угодий                                        | Площадь<br>(тыс. га) | В процентах от<br>категории |
|----------|------------------------------------------------------------|----------------------|-----------------------------|
| 1        | Сельскохозяйственные угодья                                | 150,4                | 64,8                        |
| 2        | Лесные площади                                             | 7,2                  | 3,1                         |
| 3        | Земли под лесными насаждениями, не входящими в лесной фонд | 4,7                  | 2                           |
| 4        | Земли под водой                                            | 6,1                  | 2,6                         |
| 5        | Земли застройки                                            | 18,8                 | 8,1                         |
| 6        | Земли под дорогами                                         | 40,4                 | 17,4                        |
| 7        | Другие земли                                               | 4,7                  | 2                           |
|          | <b>ИТОГО</b>                                               | <b>232,3</b>         | <b>100,0</b>                |

#### **Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект, с указанием интервала значений цен**

Для анализа были отобраны предложения земельных участков под ИЖС площадью от 50000 кв.м. и больше в пределах Тульско-Новомосковской агломерации-конурбации на удалее от МКАД от 110 до 140 км.

Были использованы следующие источники данных:

- База realto.ru тел.(495) 2339592,
- [www.roszem.ru](http://www.roszem.ru)
- [www.cian.ru](http://www.cian.ru)

Таблица №12

| Показатель                          | Аналог №1                                                                                             | Аналог №2                                                                                             | Аналог №3                                                                                                     | Аналог №4                                                                                           | Аналог №5                                                                                                     |
|-------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ссылка на источник информации       | <a href="http://www.cian.ru/sale/suburban/137391424/">http://www.cian.ru/sale/suburban/137391424/</a> | <a href="http://www.cian.ru/sale/suburban/137389803/">http://www.cian.ru/sale/suburban/137389803/</a> | <a href="http://kashira.cian.ru/sale/suburban/137205755/">http://kashira.cian.ru/sale/suburban/137205755/</a> | <a href="http://tula.cian.ru/sale/suburban/5981932/">http://tula.cian.ru/sale/suburban/5981932/</a> | <a href="http://kashira.cian.ru/sale/suburban/137614317/">http://kashira.cian.ru/sale/suburban/137614317/</a> |
| Наименование                        | Земельный участок                                                                                     | Земельный участок                                                                                     | Земельный участок                                                                                             | Земельный участок                                                                                   | Земельный участок                                                                                             |
| Дата предложения                    | 09.10.2016                                                                                            | 07.10.2016                                                                                            | 09.10.2016                                                                                                    | 09.10.2016                                                                                          | 08.10.2016                                                                                                    |
| Местоположение                      | Московская область, Серебряные Пруды городской округ, с. Крутое                                       | Московская область, Серебряные Пруды городской округ, с. Крутое                                       | Московская область, Каширский район, д. Топканово                                                             | Тульская область, Веневский район, д. Никифоровка                                                   | Московская область, Каширский район, д. Барабаново                                                            |
| Удаленность от МКАД                 | 140                                                                                                   | 140                                                                                                   | 120                                                                                                           | 130                                                                                                 | 110                                                                                                           |
| Направление                         | М4 Дон                                                                                                | М4 Дон                                                                                                | М4 Дон                                                                                                        | М4 Дон                                                                                              | М4 Дон                                                                                                        |
| Передаваемые права                  | Право собственности                                                                                   | Право собственности                                                                                   | Право собственности                                                                                           | Право собственности                                                                                 | Право собственности                                                                                           |
| Площадь объекта, кв.м.              | 1 130 000,00                                                                                          | 220 000,00                                                                                            | 660 000,00                                                                                                    | 294 000,00                                                                                          | 305 000,00                                                                                                    |
| Категория земли                     | Земли населенных пунктов                                                                              | Земли населенных пунктов                                                                              | Земли населенных пунктов                                                                                      | Земли населенных пунктов                                                                            | Земли населенных пунктов                                                                                      |
| Разрешенное использование           | ИЖС                                                                                                   | ИЖС                                                                                                   | ИЖС                                                                                                           | ИЖС                                                                                                 | ИЖС                                                                                                           |
| Наличие построек                    | Не застроен                                                                                           | Не застроен                                                                                           | Не застроен                                                                                                   | Не застроен                                                                                         | Не застроен                                                                                                   |
| Благоустройства                     | благоустройства отсутствуют                                                                           | Газ по границе                                                                                        | благоустройства отсутствуют                                                                                   | благоустройства отсутствуют                                                                         | благоустройства отсутствуют                                                                                   |
| Стоимость объекта, рублей           | 24 932 600                                                                                            | 9 838 400                                                                                             | 15 952 640                                                                                                    | 12 700 000                                                                                          | 10 743 040                                                                                                    |
| Стоимость 1 кв. м., рублей          | 22                                                                                                    | 45                                                                                                    | 24                                                                                                            | 43                                                                                                  | 35                                                                                                            |
| Диапазон стоимости 1 кв.м.          | От 22 до 45                                                                                           |                                                                                                       |                                                                                                               |                                                                                                     |                                                                                                               |
| Средняя цена предложения за 1 кв.м. | 34                                                                                                    |                                                                                                       |                                                                                                               |                                                                                                     |                                                                                                               |

### 3. Процесс оценки

#### 3.1. Порядок проведения оценочных работ

1. Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
2. Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки:
  - 2.1. сбор и обработку правоустанавливающих и правозакрепляющих документов, сведений об обременении объекта оценки правами иных лиц;
  - 2.2. сбор и обработку информации, необходимой для установления количественных и качественных характеристик объекта оценки, информации о физических свойствах объекта оценки, его технических и эксплуатационных характеристиках, износе и устареваниях, прошлых и ожидаемых доходах и затратах;
  - 2.3. сбор и обработку данных бухгалтерского учета и отчетности, относящихся к объекту оценки, а также иную информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки;
  - 2.4. сбор и обработку информации о политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки;
  - 2.5. сбор и обработку информации о спросе и предложении на рынке, к которому относится объект оценки, включая информацию о факторах, влияющих на спрос и предложение, количественных и качественных характеристик данных факторов;
3. Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
4. Согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
5. Составление отчета об оценке.

### 3.2. Инспекция объекта оценки

Осмотр оцениваемых земельных участков был проведен 27.10.2016г.

### 3.3. Описание процесса оценки и выбора методов

Согласно п.23 ФСО №1 . 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.

Согласно п.11 ФСО №1 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. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком.

Классическими подходами в оценке стоимости являются:

- Затратный подход
- Сравнительный подход
- Доходный подход

#### **Затратный подход.**

а) затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений;

б) затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства;

в) затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют);

г) в общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:

- определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;
- расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;
- определение прибыли предпринимателя;
- определение износа и устареваний;
- определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний;
- определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства;
- д) для целей определения рыночной стоимости объекта недвижимости с использованием затратного подхода земельный участок оценивается как незастроенный в предположении его наиболее эффективного использования;
- е) расчет затрат на создание объектов капитального строительства производится на основании:

данных о строительных контрактах (договорах) на возведение аналогичных объектов;  
данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников;  
сметных расчетов;  
информации о рыночных ценах на строительные материалы;  
других данных;

ж) затраты на создание объектов капитального строительства определяются как сумма издержек, входящих в состав строительно-монтажных работ, непосредственно связанных с созданием этих объектов, и издержек, сопутствующих их созданию, но не включаемых в состав строительно-монтажных работ;

з) для целей оценки рыночной стоимости недвижимости величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации методами экстракции, экспертных оценок или аналитических моделей с учетом прямых, косвенных и вмененных издержек, связанных с созданием объектов капитального строительства и приобретением прав на земельный участок;

и) величина износа и устареваний определяется как потеря стоимости недвижимости в результате физического износа, функционального и внешнего (экономического) устареваний. При этом износ и устаревания относятся к объектам капитального строительства, относящимся к оцениваемой недвижимости.<sup>5</sup>

### **Сравнительный подход.**

При применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик учитывает следующие положения:

а) сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений;

б) в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным;

в) при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке;

г) для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема;

д) в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

При применении качественных методов оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода.

При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

При применении методов регрессионного анализа оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости;

е) для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются

---

<sup>5</sup> ФСО №7 п.24

следующие элементы сравнения:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость;
- ж) помимо стоимости, сравнительный подход может использоваться для определения других расчетных показателей, например арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования.<sup>6</sup>

### **Доходный подход**

- а) доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов;
- б) в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям;
- в) метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту;
- г) метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость;
- д) метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем;
- е) структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода;
- ж) для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи;
- з) оценка недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (например, гостиницы, рестораны, автозаправочные станции), может проводиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса путем выделения из его стоимости составляющих, не

---

<sup>6</sup> ФСО 7 п.22

относящихся к оцениваемой недвижимости.<sup>7</sup>

### 3.4. Обоснование выбора примененных Оценщиками методов оценки в рамках затратного, сравнительного и доходных подходов

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении стоимости затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. Если объекту оценки свойственно уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим устареванием, при применении затратного подхода необходимо учитывать износ и все виды устареваний<sup>8</sup>.

Затратный подход для оценки непосредственно земли не применяется, так как земля нерукотворна и не может быть воспроизведена физически, за исключением уникальных случаев создания искусственных островов. Поэтому в данной работе затратный подход не применялся.

Доходный подход основывается на принципе ожидания. Данный принцип утверждает, что типичный инвестор или покупатель приобретает недвижимость в ожидании получения будущих доходов или выгод. Иными словами, стоимость объекта может быть определена, как его способность приносить доход в будущем.

На доходном подходе основаны метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования. Оценщик вправе самостоятельно определять в рамках каждого из подходов к оценке конкретные методы оценки. При этом учитывается объем и достоверность доступной для использования того или иного метода рыночной информации.

*Метод капитализации земельной ренты* применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность получения за одинаковые промежутки времени равных между собой по величине или изменяющихся с одинаковым темпом величин дохода от оцениваемого земельного участка.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет величины дохода за определенный период времени, создаваемого земельным участком при наиболее эффективном использовании;
- определение величины соответствующего коэффициента капитализации дохода;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации дохода.

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

*Метод остатка* 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, в составе операционных расходов, в том числе, учитывается величина арендной платы, предусмотренная существующим договором аренды земельного участка;
- расчет чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения, за определенный период времени как произведения стоимости воспроизводства

<sup>7</sup> ФСО 7 п.23

<sup>8</sup> Приказ МЭРТ РФ «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)» от 20. 07.2007 г № 256.

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;
- разница между чистым операционным доходом от единого объекта недвижимости и чистым операционным доходом, относящимся к улучшениям земельного участка, является частью земельной ренты, не изымаемой собственником земельного участка в форме арендной платы, а получаемой арендатором;

Метод допускает также следующую последовательность действий:

- расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию 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 права аренды земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости стоимости воспроизводства или замещения улучшений.

*Метод предполагаемого использования* 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, в составе операционных расходов, в том числе, учитывается величина арендной платы, предусмотренная существующим договором аренды земельного участка;
- определение величины ставки дисконтирования, соответствующей уровню риска инвестирования капитала в земельный участок, при расчете ставки дисконтирования для дохода от права аренды следует учитывать вероятность сохранения дохода от данного права;
- расчет стоимости земельного участка путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка, при определении прогнозного периода следует учитывать период времени, оставшийся до окончания срока действия договора аренды, а также возможность заключения арендатором нового договора на определенный срок.

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

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

В настоящее время рынок продаж земельных участков сельскохозяйственного назначения для дачного строительства хорошо развит и позволяет сформировать представление о рыночной стоимости с использованием прямых рыночных индикаторов (цен предложений), в то время как реализация доходного подхода требует проведения промежуточных расчетов, с использованием определенных допущений, что может отрицательно отразиться на достоверности результатов доходного подхода. Таким образом, доходный подход для оценки земельных участков также не применялся.

### 3.5 Расчет величины рыночной стоимости Объекта оценки в рамках сравнительного подхода

Сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость. Сравнительный подход основан на принципе замещения, который гласит, что покупатель не заплатит за объект большую цену, чем платят другие покупатели за аналогичные объекты, а продавец не захочет продать объект за цену меньшую той, которую получают другие продавцы за аналогичные объекты. Основой данного подхода является сбор информации о ценах сделок на рынке.

В рамках сравнительного подхода стоимость земли определялась методом корреляционно-регрессионного анализа. Выбор обусловлен наличием в достаточной степени репрезентативной информации, а именно прямых рыночных индикаторов на сопоставимые объекты (цены предложений), позволяющих непосредственно провести анализ и оценку рыночной стоимости объекта оценки.

#### Метод сравнения продаж

Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Для того, чтобы применить сравнительный подход, оценщик использует ряд принципов оценки, включая принцип замещения, который гласит, что стоимость недвижимости, которая имеет объекты - заместители на рынке, обычно устанавливается исходя из затрат на приобретение «равно желаемого объекта- заместителя».

Данный подход согласно целей данной оценки включает сбор данных по продаже объектов, сходных с оцениваемым. Ставки арендной платы на объекты-аналоги затем корректируются с учетом параметров, по которым объекты отличаются друг от друга. После корректировки цен их можно использовать для определения рыночной стоимости оцениваемого объекта.

Основные этапы процедуры оценки при данном подходе:

1. Исследование рынка с целью сбора информации о совершенных сделках, котировках, предложениях по аренде объектов недвижимости.
2. Отбор информации с целью повышения ее достоверности и получения подтверждения того, что совершенные сделки произошли в свободных рыночных условиях.
3. Сопоставление объекта оценки и отобранных для сравнения объектов, сданных и сдающихся на рынке по отдельным элементам, корректировка цены оцениваемого объекта.
4. Установление стоимости оцениваемого объекта путем анализа сравнительных характеристик и сведение их к одному стоимостному показателю.

#### Выбор и обоснование единицы сравнения для объекта оценки

В настоящее время существуют и применяются следующие единицы сравнения:

- цена за 1 га — для больших массивов земельных участков сельскохозяйственного, промышленного назначения или для жилищного строительства;
- цена за 1 кв.м. площади участков — в деловых центрах городов, для строительства офисов, магазинов и т.д.;
- цена за 1 фронтальный метр — для коммерческого использования земель в городах; стоимость участка пропорциональна длине его границы по улице или шоссе при стандартной глубине участка;
- цена за лот — стандартные по форме и размеру участки в районах жилой, дачной застройки и др.;
- цена за единицу плотности — коэффициент отношения площади застройки к площади земельного участка (ФАР — этаж, зона, отношение). Правила зонирования обычно

ограничивают этажность здания данным коэффициентом.

В качестве единиц сравнения принимают измерители, традиционно сложившиеся на анализируемом рынке (для объектов недвижимости в г. Москве и Московской области это 1 кв.м).

Поскольку не существует двух абсолютно одинаковых участков по всем параметрам (местоположение, физические характеристики, правовой статус и др.), то необходима соответствующая корректировка цен продаж сопоставимых участков, которая может быть положительной и отрицательной. В результате определяется цена каждого сопоставимого участка так, если бы он имел при продаже те же характеристики, что и оцениваемый участок. Откорректированные цены по сопоставимым объектам позволяет сделать вывод о рыночной стоимости оцениваемого земельного участка.

Расчетная рыночная стоимость оцениваемого участка ( $C_p$ ) определяется по формуле:

$$C_p = C_i \times K, \text{ где}$$

$C_i$  — цена продажи  $i$ -го сравнимого земельного участка;

$K$  — величина корректировки цены продажи  $i$ -го сравнимого участка по параметру (фактору, элементу сравнения).

Цены продаж сравнимых земельных участков (аналогов) являются решающим фактором, определяющим спрос на оцениваемый участок. Вполне очевидно, что в соответствии с принципом замещения рациональный покупатель не заплатит за оцениваемый участок больше, чем ему обойдется другой аналогичный участок с подобными полезными свойствами.

Метод сравнительного анализа продаж может применяться для оценки как свободных, так и застроенных земельных участков различного целевого назначения в составе единого имущественного компонента или объекта недвижимости.

Применение метода сравнительного анализа продаж возможно:

- при развитом рынке земли;
- при доступности информации об условиях и ценах продаж. Если нет информации о ценах сделок, возможно использование цен предложения (спроса) на исследуемом сегменте рынка или включение в анализ данных о ценах на участки в других районах, сходных по ценообразующим факторам;
- для типичных земельных участков, не являющихся особыми, уникальными.

Применение метода сравнительного анализа продаж заключается в последовательном выполнении следующих этапов:

1. Анализ соответствующего сегмента земельного рынка, к которому относится оцениваемый участок, выявление и отбор сопоставимых участков (аналогов) в недавних сделках, полученных из разных источников (собственный банк данных, риелторские фирмы, регистрационная палата, нотариусы, органы Росземкадастра и др.).

*Объект-аналог* — объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость (ФСО №1).

При применении данного метода в исследование должны включаться только типичные сделки, в которых не было особых условий (нерыночных) и они подобраны по принципу аналогов на соответствующем сегменте рынка.

2. Сбор необходимой информации по каждому сопоставимому участку и выявление элементов сравнения. Для анализа может быть достаточно получить исчерпывающие данные по 3 – 5 аналогичным земельным участкам. В общем же количество участков-аналогов для анализа определяется степень их соответствия оцениваемому участку по существенным параметрам (элементам) сравнения.

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 являются:

- местоположение и окружение;

- целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц на земельный участок;
- право собственности;
- 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.).

В соответствии с ЗК РФ земли в Российской Федерации по целевому назначению подразделяются на следующие категории:

1. земли сельскохозяйственного назначения;
2. земли поселений;
3. земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;
4. земли особо охраняемых территорий и объектов;
5. земли лесного фонда;
6. земли водного фонда;
7. земли запаса.

Характер и степень отличий аналога от оцениваемого земельного участка устанавливаются в разрезе элементов сравнения путем прямого сопоставления каждого аналога с объектом оценки.

3. Проверка достоверности информации о сделках с отобранными для сравнения участками путем:

- подтверждения одной из сторон сделки или агентом;
- выявление условий сделки, ее типичности, отсутствия тесной связи сторон (головная и дочерняя компании, родственники, зависимые лица), отсутствие особых обстоятельств и т. п.

4. Внесение поправок с учетом различий между оцениваемым и каждым сопоставимым участком. В результате определяется продажная цена каждого из сопоставимых участков, в случае если бы он имел такие же параметры, что и оцениваемый участок. Корректировка производится в направлении от сопоставимого участка к оцениваемому, т. е. уточняется, за какую сумму был бы продан сравниваемый участок, обладая он теми же характеристиками, что и оцениваемый. Если сопоставимый участок превосходит оцениваемый по какому-то параметру, то его фактическая цена должна быть соответственно уменьшена, а если уступает, то цена сопоставимого участка должна быть увеличена.

При реализации метода сравнительного анализа продаж был проведен анализ баз данных различных риэлторских фирм г. Москвы, материалов сети «Интернет», «Недвижимость и цены», «Rway» о ценах предложения (т. к. данные о реальных ценах продаж на рынке недвижимости являются конфиденциальными) на аналогичные оцениваемым земельным участкам объекты в Москве.

Критериями формирования выборки являлись:

- местоположение;
- право собственности (рассматривались участки, находящиеся в собственности или на праве долгосрочной аренды);
- категория земель (рассматривались участки населенных пунктов);
- разрешенное использование (для индивидуального жилищного строительства);
- дата продажи (предложения) (до 27 октября 2016г.).

Выборка аналогов представлена в таблице ниже.

**Отбор объектов-аналогов для оценки объекта оценки**

Таблица №13

| Показатель                        | Аналог №1                                                                                               | Аналог №2                                                                                               | Аналог №3                                                                                                     | Аналог №4                                                                                           | Аналог №5                                                                                                     |
|-----------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ссылка на источник информации     | <a href="http://www.cian.ru/sale/surburban/137391424/">http://www.cian.ru/sale/surburban/137391424/</a> | <a href="http://www.cian.ru/sale/surburban/137389803/">http://www.cian.ru/sale/surburban/137389803/</a> | <a href="http://kashira.cian.ru/sale/suburban/137205755/">http://kashira.cian.ru/sale/suburban/137205755/</a> | <a href="http://tula.cian.ru/sale/suburban/5981932/">http://tula.cian.ru/sale/suburban/5981932/</a> | <a href="http://kashira.cian.ru/sale/suburban/137614317/">http://kashira.cian.ru/sale/suburban/137614317/</a> |
| Наименование                      | Земельный участок                                                                                       | Земельный участок                                                                                       | Земельный участок                                                                                             | Земельный участок                                                                                   | Земельный участок                                                                                             |
| Дата предложения                  | 09.10.2016                                                                                              | 07.10.2016                                                                                              | 09.10.2016                                                                                                    | 09.10.2016                                                                                          | 08.10.2016                                                                                                    |
| Местоположение                    | Московская область, Серебряные Пруды городской округ, с. Крутое                                         | Московская область, Серебряные Пруды городской округ, с. Крутое                                         | Московская область, Каширский район, д. Топканово                                                             | Тульская область, Веневский район, д. Никифоровка                                                   | Московская область, Каширский район, д. Барабаново                                                            |
| Удаленность от МКАД               | 140                                                                                                     | 140                                                                                                     | 120                                                                                                           | 130                                                                                                 | 110                                                                                                           |
| Направление                       | М4 Дон                                                                                                  | М4 Дон                                                                                                  | М4 Дон                                                                                                        | М4 Дон                                                                                              | М4 Дон                                                                                                        |
| Передаваемые права                | Право собственности                                                                                     | Право собственности                                                                                     | Право собственности                                                                                           | Право собственности                                                                                 | Право собственности                                                                                           |
| Площадь объекта, кв.м.            | 1 130 000                                                                                               | 220 000                                                                                                 | 660 000                                                                                                       | 294 000                                                                                             | 305 000                                                                                                       |
| Категория земли                   | Земли населенных пунктов                                                                                | Земли населенных пунктов                                                                                | Земли населенных пунктов                                                                                      | Земли населенных пунктов                                                                            | Земли населенных пунктов                                                                                      |
| Разрешенное использование         | ИЖС                                                                                                     | ИЖС                                                                                                     | ИЖС                                                                                                           | ИЖС                                                                                                 | ИЖС                                                                                                           |
| Наличие построек                  | Не застроен                                                                                             | Не застроен                                                                                             | Не застроен                                                                                                   | Не застроен                                                                                         | Не застроен                                                                                                   |
| Благоустройства                   | благоустройства отсутствуют                                                                             | Газ по границе                                                                                          | благоустройства отсутствуют                                                                                   | благоустройства отсутствуют                                                                         | благоустройства отсутствуют                                                                                   |
| Стоимость объекта, рублей         | 24 932 600                                                                                              | 9 838 400                                                                                               | 15 952 640                                                                                                    | 12 700 000                                                                                          | 10 743 040                                                                                                    |
| <b>Стоимость 1 кв. м., рублей</b> | <b>22</b>                                                                                               | <b>45</b>                                                                                               | <b>24</b>                                                                                                     | <b>43</b>                                                                                           | <b>35</b>                                                                                                     |

**Корректировка на торг** - отражает тот факт, что при определении цены объектов, выставленных на продажу, учитывается мнение только одной из заинтересованных сторон - продавца. При сделке купли-продажи земельных участков по данным Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга СРД №18, 2016г, изд. Научно-практический центр профессиональной оценки «НЦПО», под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича<sup>1</sup> скидка на торг в мае 2016 составляет от 13-16%. Учитывая большую площадь объектов оценки для категории ИЖС оценщик применяет максимальное значение диапазона в размере 16%. В данном случае оценщик считает возможным использовать справочные данные по Московской области, так как объекты оценки относятся к Тульско-Новомосковской агломерации-конурбации.

Табл.№14

|                                     | Небольшие города и населенные пункты |               |                |                 |               |                 |                 |                 |                 |
|-------------------------------------|--------------------------------------|---------------|----------------|-----------------|---------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Московская область в мае 2016 г.    | 8-11<br>(9,5)                        | 11-17<br>(14) | 9-12<br>(10,5) | 12-17<br>(14,5) | 10-14<br>(12) | 12-17<br>(14,5) | 10-16<br>(13)   | 13-19<br>(16)   | 13-16<br>(14,5) |
| Московская область в марте 2015 г.  | 5-6<br>(5,5)                         | 9-13<br>(11)  | 9              | 10-14<br>(12)   | 8-11<br>(9,5) | 10-15<br>(12,5) | 10-15<br>(12,5) | 11-14<br>(12,5) | 12-14<br>(13)   |
| Московская область в ноябре 2014 г. | 3-5<br>(4)                           | 8-11<br>(9,5) | 7              | 8-12<br>(10)    | 6-10<br>(8)   | 9-12<br>(10,5)  | 7-11<br>(9)     | 9-12<br>(10,5)  | 10-13<br>(11,5) |

**Корректировка на общую площадь** отражает поправку на тот факт, что земельные участки меньшей площади обычно стоят дороже аналогичных участков большей площади. Согласно Справочнику оценщика недвижимости 2016, Том III Земельные участки, табл. №56 на стр.177 матрица корректировок на площадь для участков под ИЖС выглядит следующим образом.

Табл.№15

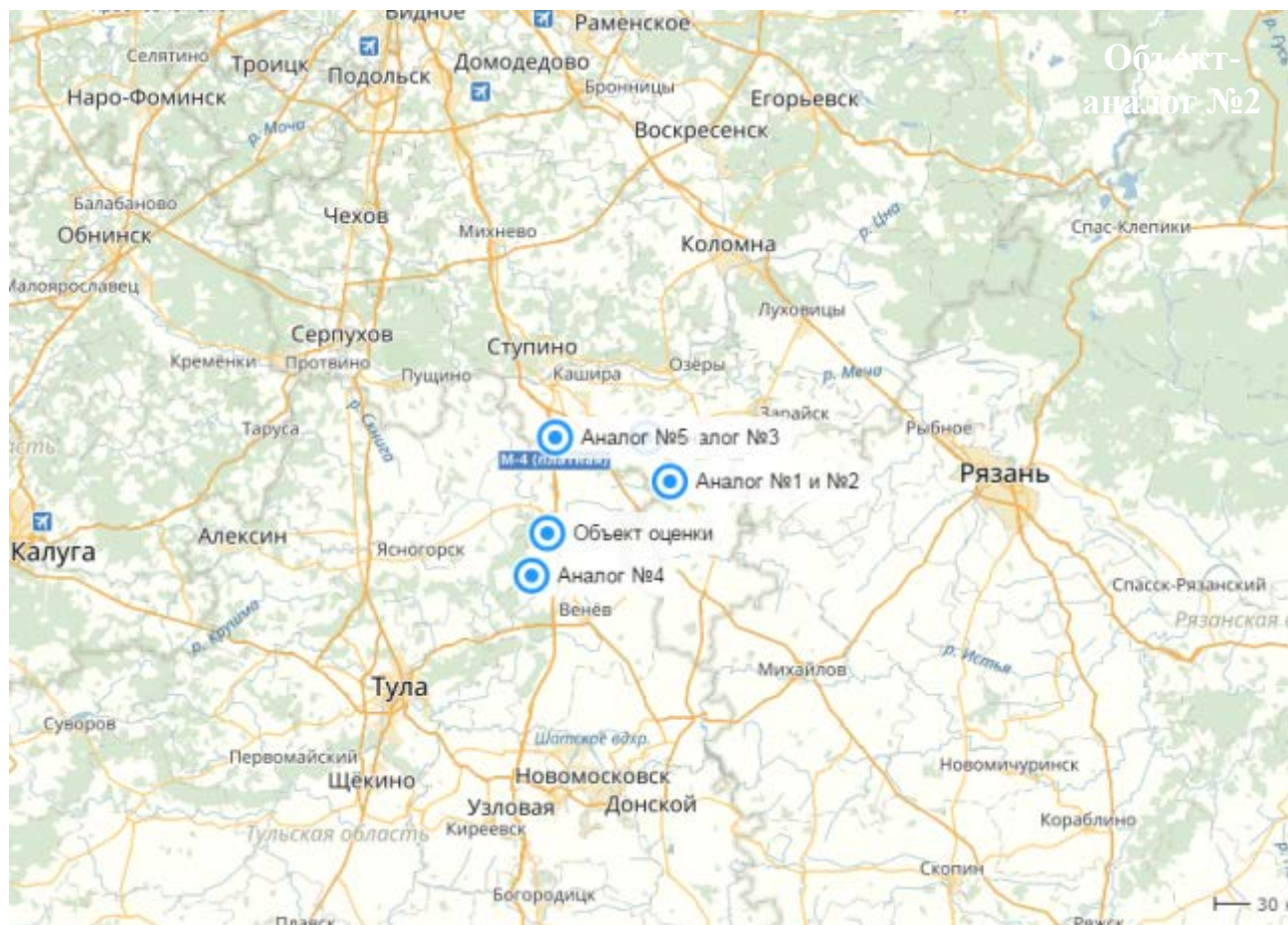
|               |            | Земельные участки под ИЖС |           |           |            |        |
|---------------|------------|---------------------------|-----------|-----------|------------|--------|
| Площадь, кв.м |            | аналог                    |           |           |            |        |
|               |            | <1500                     | 1500-3000 | 3000-6000 | 6000-10000 | ≥10000 |
| объект оценки | <1500      | 1,00                      | 1,06      | 1,16      | 1,26       | 1,30   |
|               | 1500-3000  | 0,95                      | 1,00      | 1,10      | 1,19       | 1,23   |
|               | 3000-6000  | 0,86                      | 0,91      | 1,00      | 1,08       | 1,12   |
|               | 6000-10000 | 0,79                      | 0,84      | 0,92      | 1,00       | 1,03   |
|               | ≥10000     | 0,77                      | 0,81      | 0,89      | 0,97       | 1,00   |

Так как все оцениваемые участки относятся к сегменту участков более 10000 кв.м. корректировка на площадь не вводилась.

#### **Корректировка на местоположение объекта оценки**

В данном случае корректировка на местоположение не требуется, т.к. все отобранные объекты-аналоги имеют сопоставимое местоположение.

<sup>1</sup> Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД №18) / Под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. - М.: ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки", 2016 г. – 54 с.



### Корректировка на наличие коммуникаций

Корректировка на коммуникации отражает изменение стоимости в зависимости от наличия на участке дополнительных удобств (газа, воды, электричества).

Оценщиком применялись следующие корректировки на наличие коммуникации.

Таблица №16

| № | Источник                                                                                                                                  | Коммуникации           | Значение корректировки                       |
|---|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|----------------------------------------------|
| 1 | «Справочник оценщика недвижимости. Том 3, 2016г. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков» Лейфер Л.А., стр.214, табл.61 | Электричество          | 1,19<br>0,84 при обратной зависимости        |
| 2 | «Справочник оценщика недвижимости. Том 3, 2016г. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков» Лейфер Л.А., стр.214, табл.61 | Газоснабжение          | 1,20<br><b>0,83</b> при обратной зависимости |
| 3 | «Справочник оценщика недвижимости. Том 3, 2016г. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков» Лейфер Л.А., стр.214, табл.61 | Водопровод/канализация | 1,16<br>0,86 при обратной зависимости        |

Значения корректировок на наличие коммуникаций для объектов аналогов определены в таблице ниже.

Таблица №17

| № | Объект | Коммуникации | Значение корректировки |
|---|--------|--------------|------------------------|
|---|--------|--------------|------------------------|

|   |                |                                                                                                                                |      |
|---|----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| 1 | Объекты оценки | электроснабжение, газоснабжение, водоснабжение, канализация и прочие инженерно-технические коммуникации на участке отсутствуют | —    |
| 2 | Аналог 1       | электроснабжение, газоснабжение, водоснабжение, канализация и прочие инженерно-технические коммуникации на участке отсутствуют | 1,00 |
| 3 | Аналог 2       | Газ по границе                                                                                                                 | 0,83 |
| 4 | Аналог 3       | электроснабжение, газоснабжение, водоснабжение, канализация и прочие инженерно-технические коммуникации на участке отсутствуют | 1,00 |
| 5 | Аналог 4       | электроснабжение, газоснабжение, водоснабжение, канализация и прочие инженерно-технические коммуникации на участке отсутствуют | 1,00 |
| 6 | Аналог 5       | электроснабжение, газоснабжение, водоснабжение, канализация и прочие инженерно-технические коммуникации на участке отсутствуют | 1,00 |

Внесение итоговых корректировок для объектов-аналогов для оценки земельных участков  
Итоговые корректировки цен продаж сравнимых объектов по рассмотренным элементам сравнения представлены в таблице №18.

Таблица №18

| Цены и поправки                                                                                                                                                                                                                                                                                | Аналоги          |      |      |      |      |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|------|------|------|------|
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 1                | 2    | 3    | 4    | 5    |
| Цена за 1 кв.м., руб.                                                                                                                                                                                                                                                                          | 22               | 45   | 24   | 43   | 35   |
| Корректировка на торг                                                                                                                                                                                                                                                                          | 0,84             | 0,84 | 0,84 | 0,84 | 0,84 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м.                                                                                                                                                                                                                                                             | 18               | 38   | 20   | 36   | 29   |
| Корректировка на площадь                                                                                                                                                                                                                                                                       | 1,00             | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена, руб./ кв.м.                                                                                                                                                                                                                                                            | 18               | 38   | 20   | 36   | 29   |
| Корректировка на наличие коммуникаций                                                                                                                                                                                                                                                          | 1,00             | 0,83 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена, руб./ кв.м.                                                                                                                                                                                                                                                            | 18               | 32   | 20   | 36   | 29   |
| <b>Средняя рыночная стоимость 1 кв.м., руб.</b>                                                                                                                                                                                                                                                | <b>27</b>        |      |      |      |      |
| <b>Земельный участок площадью 44116кв.м., с кад. №71:05:060101:241 расположен по адресу: Участок находится примерно в 1930м по направлению на юго-восток от ориентира жилой дом, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: обл.Тульская, р-н Веневский, д.Сосновка, дом 22</b>     | <b>1 191 000</b> |      |      |      |      |
| <b>Земельный участок площадью 85888кв.м., с кад. №71:05:060101:236 расположен по адресу: Участок находится примерно в 1700м по направлению на восток от ориентира жилой дом, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: обл.Тульская, р-н Веневский, д.Сосновка, дом 22</b>         | <b>2 319 000</b> |      |      |      |      |
| <b>Земельный участок площадью 319514кв.м., с кад. №71:05:060101:235 расположен по адресу: Участок находится примерно в 1300м по направлению на северо-восток от ориентира жилой дом, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: обл.Тульская, р-н Веневский, д.Сосновка, дом 22</b> | <b>8 627 000</b> |      |      |      |      |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                          |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|
| <p><b>Земельный участок площадью 147278 кв.м., с кад. №71:05:060101:238 расположен по адресу: Участок находится примерно в 1300м по направлению на юго-восток от ориентира жилой дом, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: обл.Тульская, р-н Веневский, д.Сосновка, дом 22</b></p>  | <p><b>3 977 000</b></p>  |
| <p><b>Земельный участок площадью 436974 кв.м., с кад. №71:05:060101:237 расположен по адресу: Участок находится примерно в 750м по направлению на северо-запад от ориентира жилой дом, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: обл.Тульская, р-н Веневский, д.Сосновка, дом 22</b></p> | <p><b>11 798 000</b></p> |

### **3.6. Расчет величины рыночной стоимости Объекта оценки в рамках доходного подхода.**

В настоящее время рынок продаж земельных участков ИЖС назначения хорошо развит и позволяет сформировать представление о рыночной стоимости с использованием прямых рыночных индикаторов (цен предложений), в то время как реализация доходного подхода требует проведения промежуточных расчетов, с использованием определенных допущений, что может отрицательно отразиться на достоверности результатов доходного подхода. Таким образом, доходный подход для оценки земельных участков также не применялся.

### **3.7. Расчет величины рыночной стоимости Объекта оценки в рамках затратного подхода.**

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении стоимости затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. Если объекту оценки свойственно уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим устареванием, при применении затратного подхода необходимо учитывать износ и все виды устареваний.

Затратный подход для оценки непосредственно земли не применяется, так как земля нерукотворна и не может быть воспроизведена физически, за исключением уникальных случаев создания искусственных островов. Поэтому в данной работе затратный подход не применялся.

## 4. Итоговое заключение

### 4.1. Согласование результатов

Заключительным элементом процесса оценки является сравнение оценок, полученных на основе указанных подходов, и сведения полученных стоимостных оценок к единой стоимости объекта. Процесс согласования учитывает слабые и сильные стороны каждого подхода, определяет, насколько они существенно влияют при оценке объекта на объективное отражение рынка.

Процедура согласования заключается в присвоении удельного веса каждому подходу и расчете средневзвешенной рыночной стоимости по формуле:

$$P.C.O. = УД_{затратн.} \times P.C._{затратн.} + УД_{сравнит.} \times P.C._{сравнит.} + УД_{доходн.} \times P.C._{доходн.}, где$$

$P.C.O.$  – итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки;

$УД_{затратн.}$  – удельный вес затратного подхода;

$УД_{сравнит.}$  – удельный вес сравнительного подхода;

$УД_{доходн.}$  – удельный вес доходного подхода;

$P.C._{затратн.}$  – рыночная стоимость, определенная затратным подходом;

$P.C._{сравнит.}$  – рыночная стоимость, определенная сравнительным подходом;

$P.C._{доходн.}$  – рыночная стоимость, определенная доходным подходом.

В процессе оценки объекта с помощью сравнительного, затратного и доходного подходов были получены следующие результаты:

Таблица №19.

| Объект оценки                                                                                                                                                                                                                                                                            | Рыночная стоимость, руб. |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|
| Земельный участок площадью 44 116кв.м., с кад. №71:05:060101:241 расположен по адресу: Участок находится примерно в 1930м по направлению на юго-восток от ориентира жилой дом, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: обл.Тульская, р-н Веневский, д.Сосновка, дом 22     | 1 191 000                |
| Земельный участок площадью 85 888кв.м., с кад. №71:05:060101:236 расположен по адресу: Участок находится примерно в 1700м по направлению на восток от ориентира жилой дом, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: обл.Тульская, р-н Веневский, д.Сосновка, дом 22         | 2 319 000                |
| Земельный участок площадью 319 514кв.м., с кад. №71:05:060101:235 расположен по адресу: Участок находится примерно в 1300м по направлению на северо-восток от ориентира жилой дом, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: обл.Тульская, р-н Веневский, д.Сосновка, дом 22 | 8 627 000                |
| Земельный участок площадью 147 278кв.м., с кад. №71:05:060101:238 расположен по адресу: Участок находится примерно в 1300м по направлению на юго-восток от ориентира жилой дом, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: обл.Тульская, р-н Веневский, д.Сосновка, дом 22    | 3 977 000                |
| Земельный участок площадью 436 974кв.м., с кад. №71:05:060101:237 расположен по адресу: Участок находится примерно в 750м по направлению на северо-запад от ориентира жилой дом, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: обл.Тульская, р-н Веневский, д.Сосновка, дом 22   | 11 798 000               |
| <b>ИТОГО, руб.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                       | <b>27 912 000</b>        |

В данном случае применялся только сравнительный подход, поэтому согласование результатов не требуется. Таким образом, сравнительному подходу придан вес 100%.

*Во исполнение п.30 ФСО №7, утвержденного Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ (Минэкономразвития России) №611 от 25 сентября 2014 года «Об утверждении Федерального стандарта Оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7)», по мнению оценщика, итоговая рыночная стоимость объекта оценки, определенная в рамках настоящего отчета, может находиться в границах интервала +/- 20% от итоговой рыночной стоимости.*

#### **4.3. Заявление о соответствии**

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

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

#### 4.4. Итоговое заключение о стоимости

Рыночная стоимость оцениваемого объекта недвижимости – 5 земельных участков (земли населенных пунктов для индивидуального жилищного строительства) с кадастровыми номерами: 71:05:060101:241; 71:05:060101:236; 71:05:060101:235; 71:05:060101:238; 71:05:060101:237, составила по состоянию на дату оценки, с учетом округления:

Таблица №20.

| Объект оценки                                                                                                                                                                                                                                                                            | Рыночная стоимость, руб. |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|
| Земельный участок площадью 44 116кв.м., с кад. №71:05:060101:241 расположен по адресу: Участок находится примерно в 1930м по направлению на юго-восток от ориентира жилой дом, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: обл.Тульская, р-н Веневский, д.Сосновка, дом 22     | 1 191 000                |
| Земельный участок площадью 85 888кв.м., с кад. №71:05:060101:236 расположен по адресу: Участок находится примерно в 1700м по направлению на восток от ориентира жилой дом, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: обл.Тульская, р-н Веневский, д.Сосновка, дом 22         | 2 319 000                |
| Земельный участок площадью 319 514кв.м., с кад. №71:05:060101:235 расположен по адресу: Участок находится примерно в 1300м по направлению на северо-восток от ориентира жилой дом, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: обл.Тульская, р-н Веневский, д.Сосновка, дом 22 | 8 627 000                |
| Земельный участок площадью 147 278кв.м., с кад. №71:05:060101:238 расположен по адресу: Участок находится примерно в 1300м по направлению на юго-восток от ориентира жилой дом, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: обл.Тульская, р-н Веневский, д.Сосновка, дом 22    | 3 977 000                |
| Земельный участок площадью 436 974кв.м., с кад. №71:05:060101:237 расположен по адресу: Участок находится примерно в 750м по направлению на северо-запад от ориентира жилой дом, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: обл.Тульская, р-н Веневский, д.Сосновка, дом 22   | 11 798 000               |
| <b>ИТОГО, руб.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                       | <b>27 912 000</b>        |

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

Оценка проведена, а Отчет составлен в соответствии с требованиями Федерального Закона «Об оценочной деятельности в РФ» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г., Федеральных стандартов оценки (ФСО №1-3, 7 (Приказы Минэкономразвития России №297 от 20 мая 2015г., №298 от 20 мая 2015г., №299 от 20 мая 2015г., №611 от 25 сентября 2014г.), а также стандартов и правил СРО «РОО».

Оценщик

И.И. Попов

02.11.2016г.

#### 4.5. Список использованных источников

В настоящем разделе приведена литература и источники информации, используемые в Отчете. К числу источников относятся: законодательные и иные нормативно-правовые акты, справочная и методическая литература, методические рекомендации, деловая литература, базы данных, данные из сети Интернет и т.д.:

- Федеральный закон от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями, актуальными на дату оценки).
- 2. Свод стандартов оценки Российского общества оценщиков / Правление Российского общества оценщиков. – М., 2010 г.
- 3. Приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)».
- 4. Приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 298 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».
- 5. Приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 299 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)».
- 6. Приказ Минэкономразвития России от 22.10.2010 г. № 508 г. Москва «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Определение кадастровой стоимости (ФСО № 4)».
- 7. Приказ Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611 г. Москва «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)».
- 8. Приказ Минэкономразвития России от 15.02.2007 г. № 39 г. Москва "Об утверждении Методических указаний по государственной кадастровой оценке земель населенных пунктов".
- 9. Распоряжение Минимущества РФ от 06.03.2002 г. № 568-р «Об утверждении Методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков».
- 10. Гражданский кодекс РФ (части 1 и 2).
- 11. Международные стандарты оценки 2011 / Пер. с англ. под ред. Г.И. Микерина, И.Л. Артеменкова. – М.: Саморегулируемая общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков», 2013. – 188 с.
- 12. Тарасевич, Е.И. Оценка недвижимости / Е.И. Тарасевич. – СПб.: Санкт-Петербургский государственный технический университет, 1997. – 417 с.
- 13. Александров, В.Т. Оценка устаревания и Наиболее Эффективного Использования недвижимости / В.Т. Александров. – СПб.: СтройИздат СЗ, 2010. – 330 с.
- 14. Федотова, М.А. Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации / М.А. Федотова, В.Ю. Рослов, О.Н. Щербакова, А.И. Мышанов. – М.: Финансы и статистика, 2008. – 384 с.
- 15. Прорвич, В.А. Оценка урбанизированных земель / В.А. Прорвич, В.Н. Кузнецов, Е.А. Семенова, А.А. Лукьяница, Л.А. Черткова, под ред. В.А. Прорвича. – М.: ЗАО «Издательство «Экономика», 2004. – 776 с.
- 16. Грибовский, С.В. Математические методы оценки стоимости имущества / С.В. Грибовский, С.А. Сивец, И.А. Левыкина. – М.: Маросейка, Книжная линия, 2014. – 352 с.
- 17. Петров, В.И. Оценка стоимости земельных участков: учебное пособие / В.И. Петров, под ред. М.А. Федотовой. – М.: КНОРУС, 2007. – 208 с.
- 18. Иванова, Е.Н. Оценка стоимости недвижимости: учебное пособие / Е.Н. Иванова; под ред. М.А. Федотовой. – М.: КНОРУС, 2010. – 344 с.
- 19. Лейфер, Л.А. Справочник оценщика недвижимости. Том I. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода. / Л.А. Лейфер, А.М. Стерлин. – Н.-Новгород: ООО «РАСТР-НН», 2014. – 257 с.
- 20. RICS Valuation - Professional Standards 2014.
- 21. Базы данных имеющиеся в распоряжении Оценщиков;
- 22. Базы данных, аналитические и статистические материалы компаний и государственных органов, данные Интернет ресурсов (сайты агентств недвижимости): [www.cbr.ru](http://www.cbr.ru),

[www.economy.gov.ru](http://www.economy.gov.ru), [www.knightfrank.ru](http://www.knightfrank.ru), [www.arendator.ru](http://www.arendator.ru), [www.mian.ru](http://www.mian.ru), [www.miel.ru](http://www.miel.ru),  
[www.izrukvruki.ru](http://www.izrukvruki.ru), [www.arsenal-holding.ru](http://www.arsenal-holding.ru), [http://orsn.rambler.ru](http://http://orsn.rambler.ru), [www.blackwood.ru](http://www.blackwood.ru),  
[www.incom.ru](http://www.incom.ru), [www.praedium.ru](http://www.praedium.ru), [www.roszem.ru](http://www.roszem.ru), [www.zem-kom.ru](http://www.zem-kom.ru).

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

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

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

## 1. ДАННЫЕ, ИСПОЛЗУЕМЫЕ В ПРОЦЕССЕ ОЦЕНКИ

  
РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ  
ЕДИННЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

**СВИДЕТЕЛЬСТВО**  
**О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА**

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

Дата выдачи: "10" января 2012 года

Документы-основания: • Договор дарения земельного участка от 19.12.2011, дата регистрации 10.01.2012, №71-71-05/021/2011-040

Субъект (субъекты) права: Семин Альберт Семенович, дата рождения 26.07.1937, место рождения: с. Сараи Сараевского района Рязанской области, гражданство Российской Федерации, пол: мужской, паспорт гражданина Российской Федерации: серия 45 00 № 153493, выдан 07.04.2001 ОВД "Черемушки" г.Москвы, код подразделения 772-076; адрес постоянного места жительства: Россия, г.Москва, ул.Гарибальди, д.36, кв.110

Вид права: Собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, общая площадь 44 116 кв. м, адрес объекта: Участок находится примерно в 1930м по направлению на юго-восток от ориентира жилой дом, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: обл. Тульская, р-н Веневский, д.Сосновка, дом 22

Кадастровый (или условный) номер: 71:05:060101:241

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано  
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "10" января 2012 года сделана запись регистрации № 71-71-05/021/2011-041

**ТУЛЬСКАЯ ОБЛАСТЬ**

Регистратор Андреева А. Н.

  
(подпись)



71-АГ 472395



  
**РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ**  
ЕДИННЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

**СВИДЕТЕЛЬСТВО**  
**О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА**

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

**Дата выдачи:** "10" января 2012 года

**Документы-основания:** • Договор дарения земельного участка от 19.12.2011, дата регистрации 10.01.2012, №71-71-05/021/2011-033

**Субъект (субъекты) права:** Семин Альберт Семенович, дата рождения 26.07.1937, место рождения: с. Саран Сараевского района Рязанской области, гражданство Российской Федерации, пол: мужской, паспорт гражданина Российской Федерации: серия 45 00 № 153493, выдан 07.04.2001 ОВД "Черемушки" г.Москвы, код подразделения 772-076; адрес постоянного места жительства: Россия, г.Москва, ул.Гарибальди, д.36, кв.110

**Вид права:** Собственность

**Объект права:** Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, общая площадь 85 888 кв. м, адрес объекта: Участок находится примерно в 1750 м по направлению на восток от ориентира жилой дом, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: обл.Тульская, р-н Веневский, д.Сосновка, дом 22

**Кадастровый (или условный) номер:** 71:05:060101:236

**Существующие ограничения (обременения) права:** не зарегистрировано  
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "10" января 2012 года сделана запись регистрации № 71-71-05/021/2011-034

**ТУЛЬСКАЯ ОБЛАСТЬ**

**Регистратор** Андреева А. Н.   
МП (подпись)



**71-АГ 472396** 



## СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи:

"10" января 2012 года

Документы-основания: • Договор дарения земельного участка от 19.12.2011, дата регистрации 10.01.2012, №71-71-05/021/2011-031

Субъект (субъекты) права: Семин Альберт Семенович, дата рождения 26.07.1937, место рождения: с. Саран Сараевского района Рязанской области, гражданство Российской Федерации, пол: мужской, паспорт гражданина Российской Федерации: серия 45 00 № 153493, выдан 07.04.2001 ОВД "Черемушки" г.Москвы, код подразделения 772-076; адрес постоянного места жительства: Россия, г.Москва, ул.Гарибальди, д.36, кв.110

Вид права: Собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, общая площадь 319 514 кв. м, адрес объекта: Участок находится примерно в 1300м по направлению на северо-восток от ориентира жилой дом, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: обл.Тульская, р-н Веневский, д.Сосновка, дом 22

Кадастровый (или условный) номер: 71:05:060101:235

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "10" января 2012 года сделана запись регистрации № 71-71-05/021/2011-032

Регистратор

Андреева А. Н.



(подпись)

71-АГ 472392





## СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи:

"10" января 2012 года

Документы-основания: • Договор дарения земельного участка от 19.12.2011, дата регистрации 10.01.2012, №71-71-05/021/2011-037

Субъект (субъекты) права: Семин Альберт Семенович, дата рождения 26.07.1937, место рождения: с. Саран Сараевского района Рязанской области, гражданство Российской Федерации, пол: мужской, паспорт гражданина Российской Федерации: серия 45 00 № 153493, выдан 07.04.2001 ОВД "Черемушки" г.Москвы, код подразделения 772-076; адрес постоянного места жительства: Россия, г.Москва, ул.Гарибальди, д.36, кв.110

Вид права: Собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, общая площадь 147 278 кв. м, адрес объекта: Участок находится примерно в 1300 м по направлению на юго-восток от ориентира жилой дом, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: обл.Тульская, р-н Веневский, д.Сосновка, дом 22

Кадастровый (или условный) номер: 71:05:060101:238

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "10" января 2012 года сделана запись регистрации № 71-71-05/021/2011-039

Регистратор

Андреева А.И.



(Подпись)

71-АГ 472393





## СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи:

"10" января 2012 года

Документы-основания: • Договор дарения земельного участка от 19.12.2011, дата  
регистрации 10.01.2012, №71-71-05/021/2011-035

Субъект (субъекты) права: Семин Альберт Семенович, дата рождения 26.07.1937, место  
рождения: с. Сараи Сараевского района Рязанской области, гражданство Российской  
Федерации, пол: мужской, паспорт гражданина Российской Федерации: серия 45 00 № 153493,  
выдан 07.04.2001 ОВД "Черемушки" г.Москвы, код подразделения 772-076; адрес постоянного  
места жительства: Россия, г.Москва, ул.Гарибальди, д.36, кв.110

Вид права: Собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов,  
разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, общая площадь  
436 974 кв. м, адрес объекта: Участок находится примерно в 750м по направлению на северо-  
запад от ориентира жилой дом, расположенного за пределами участка, адрес ориентира:  
обл.Тульская, р-н Веневский, д.Сосновка, дом 22

Кадастровый (или условный) номер: 71:05:060101:237

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "10"  
января 2012 года сделана запись регистрации № 71-71-05/021/2011-036

Регистратор

Андреева А. Н.

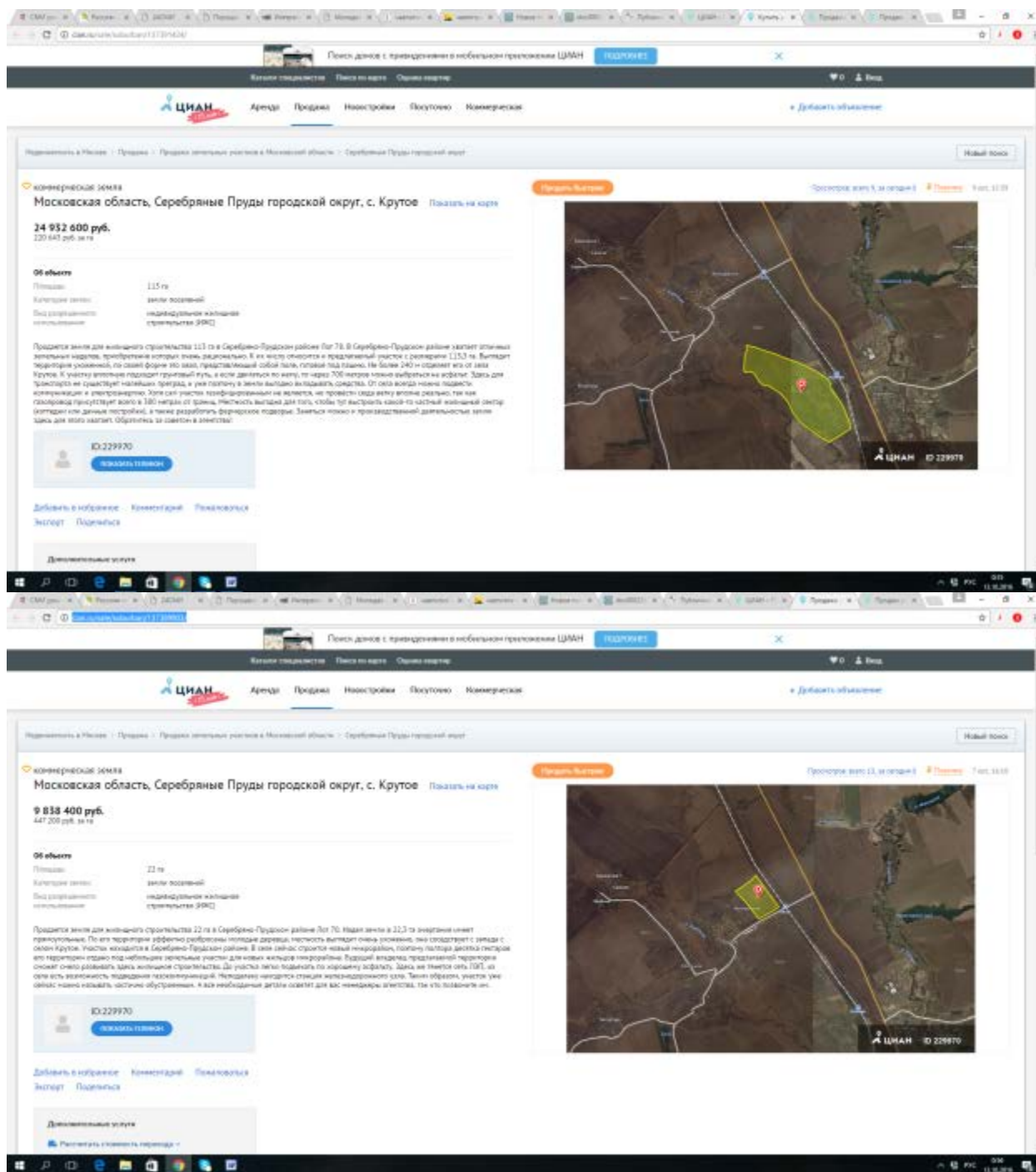


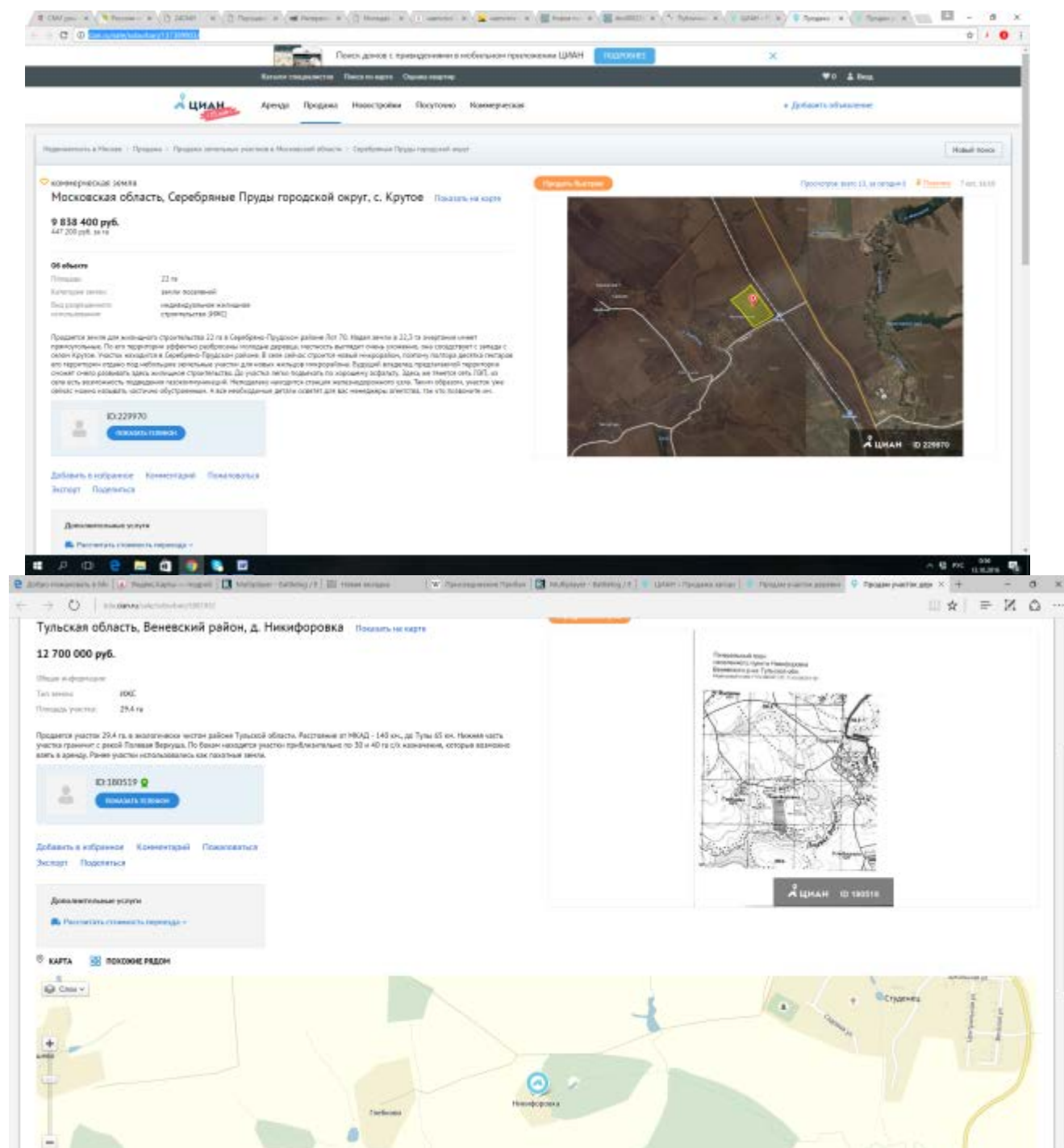
(подпись)

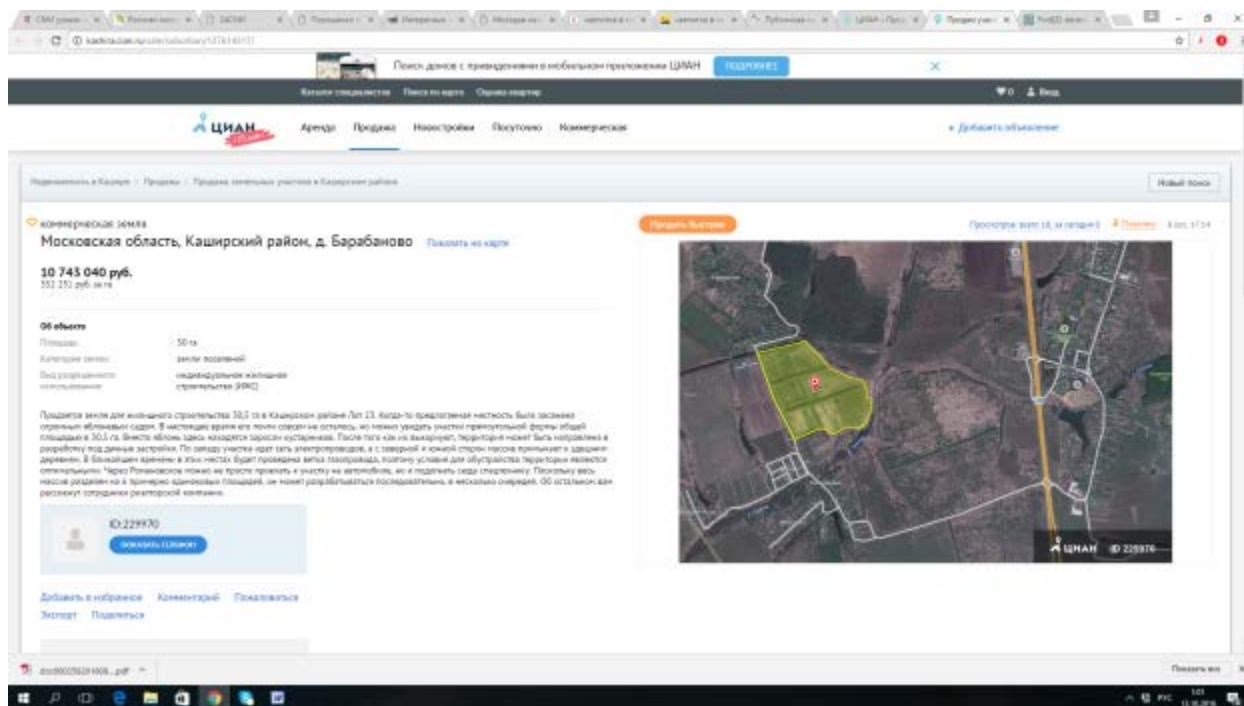
71-АГ 472394



## Скриншоты Объектов-аналогов, использованных в сравнительном подходе







## Документы оценщика





ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ  
„РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ”

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» зарегистрирована Федеральной регистрационной службой в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков 9 июля 2007 г. регистрационный № 0003.

Оценщик:

Попов Игорь Иванович

*(фамилия, имя и отчество)*

паспорт: серия 4611 № 675706, выдан 06.07.2012г.  
ТП № 1 ОУФМС России по Московской обл. по городскому округу Железнодорожный

*(орган, выдавший документ)*

включен в реестр членов РОО:  
« 22 » сентября 2008г., регистрационный № 004966

Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

Срок действия настоящего свидетельства 3 года с даты выдачи.  
Выдано « 18 » декабря 2015 года.

Президент



С.А. Табакова

0020401 \*

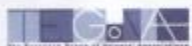


ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ  
**РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ**

105066, Москва, 1-й Басманный пер., 2А; ☎ 107078, г. Москва, а/я 308;  
Тел.: (495) 662-74-25, (499) 265-67-01; Факс : (499) 267-87-18; E-mail: info@sroro.ru; http://www.sroro.ru



Член Международной федерации  
участников рынка недвижимости  
(FIABCI)



Ассоциированный член Европейской  
группы ассоциаций оценщиков  
(TEGoVA)



Член  
Торгово-промышленной палаты  
Российской Федерации



Член Международного комитета  
по стандартам оценки  
(IVSC)

**Выписка**

**из реестра саморегулируемой организации оценщиков**

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации  
оценщиков выдана по заявлению

Попова Игоря Ивановича

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

о том, что Попов Игорь Иванович является членом Общероссийской  
общественной организации «Российское общество оценщиков»

и включен(а) в реестр оценщиков  
за регистрационным № 004966

« 22 » сентября 2008г.

Дата выдачи « 18 » декабря 2015г.

Президент  
саморегулируемой  
организации оценщиков



С.А. Табакова



## ДОГОВОР (СТРАХОВОЙ ПОЛИС)

№ 433-121121/15 / 0321R/776/00001/5 - 004966 от «31» июля 2015 г.

ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

г. Москва

Настоящий Договор (Страховой Полис) выдан в подтверждение того, что указанные ниже Состраховщики и Страхователь заключили Договор страхования № 433-121121/15 / 0321R/776/00001/5 - 004966 от «31» июля 2015 г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 24.06.2015г. СПАО «Ингосстрах» (далее – Правила страхования). Данный Договор (Страховой Полис) является Договором страхования в соответствии со статьей 940 Гражданского Кодекса РФ. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

### 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:

#### 1.1. Попов Игорь Иванович

Паспортные данные: Сер. 4611 №675706 выдан ТП № 1 ОУФМС России по Московской обл. по городскому округу Железнодорожный (код подразделения - 500-034) 06.07.2012

### 2. СОСТРАХОВЩИКИ:

2.1. СПАО «ИНГОССТРАХ» (далее – Состраховщик 1), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 60%. Адрес местонахождения: 117997, г. Москва, ул. Пятницкая, д.12, стр.2, Лицензия ФССН С №0928 77 от 20.07.2010 г., эл. адрес: liability@ingos.ru, тел: (495) 956-77-77

2.2. ОАО «АльфаСтрахование» (далее – Состраховщик 2), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 40%. Адрес местонахождения: 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б, Лицензия ФССН С № 2239 77 от 13.12.2006 г., тел: (495) 788-09-99, факс: (495) 785-08-88

### 3. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:

3.1. Объектом страхования по Договору страхования являются имущественные интересы, связанные с - риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.

3.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Состраховщиком 1 расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.

### 4. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

4.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Состраховщика 1 факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной (Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков»), членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.

4.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.

### 5. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):

5.1. С «01» января 2016 года по «30» июня 2017 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.

5.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователем в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации.

### 6. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:

6.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.

### 7. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:

7.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Состраховщиками при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.

### 8. ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СОСТРАХОВЩИКОВ:

8.1. Лимит ответственности по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.3.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 300 000 (Триста тысяч) рублей.

8.2. Лимит ответственности в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.3.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей.

### 9. ФРАНШИЗА:

9.1. По настоящему Договору франшиза не установлена.

### 10. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:

10.1. Страховая премия подлежит оплате по поручению Страхователя третьим лицом (Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков», Адрес местонахождения: 107066, г. Москва, 1-й Басманный пер., д. 2а, стр. 1, ИНН 7708022445). При осуществлении оплаты страховой премии третьим лицом в согласованной сумме и в установленный срок, Страхователь считается надлежащим исполнителем своей обязанности по оплате согласно настоящему Договору. Комиссия по переводу уплачивается за счет плательщика, комиссия банка-корреспондента – за счет получателя.

10.2. При неуплате страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.

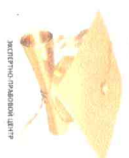
### СТРАХОВАТЕЛЬ:

Попов Игорь Иванович

### СОСТРАХОВЩИК 1: СПАО «Ингосстрах»

От Состраховщика 1: \_\_\_\_\_  
(Начальник Отдела страхования финансовых и профессиональных рисков Архангельский С.Ю. на основании доверенностей №4394327-3/15 от 24.06.2015 г. и №53533/15 от 31.07.2015г. от ОАО «АльфаСтрахование»)





Автономная  
Некоммерческая  
Организация  
«Экспертно-правовой  
Центр»

Прошито и пронумеровано

Дата 14.05.2014 лист 2

Дата 20 год

Директор Вильев Д.Г.

