



Управленческое консультирование	Инжиниринг	Оценка и финансовое консультирование	Привлечение финансирования	Юридическое и налоговое сопровождение
---------------------------------	------------	--------------------------------------	----------------------------	---------------------------------------

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ №ОКНИП-ТС-1862/19-11 ОТ 15.11.2024 Г.

ОБ ОПРЕДЕЛЕНИИ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА, РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ: МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ УСТАНОВЛЕНО ОТНОСИТЕЛЬНО ОРИЕНТИРА, РАСПОЛОЖЕННОГО ЗА ПРЕДЕЛАМИ УЧАСТКА. ОРИЕНТИР: Д. СЕРЕДНЯЯ. УЧАСТОК НАХОДИТСЯ ПРИМЕРНО В 1 КМ, ПО НАПРАВЛЕНИЮ НА ЮГО-ВОСТОК ОТ ОРИЕНТИРА. ПОЧТОВЫЙ АДРЕС ОРИЕНТИРА: КОСТРОМСКАЯ ОБЛ., Р-Н КОСТРОМСКОЙ, В СООТВЕТСТВИИ С МЕЖДУНАРОДНЫМ СТАНДАРТОМ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ (IFRS) 13 "ОЦЕНКА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ" ДЛЯ ЦЕЛЕЙ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ЧИСТЫХ АКТИВОВ ЗАКРЫТОГО ПАЕВОГО ИНВЕСТИЦИОННОГО ФОНДА НЕДВИЖИМОСТИ "АЗИМУТ"

Заказчик:

ООО УК "Альфа-Капитал" Д.У. ЗПИФ недвижимости "Азимут"

Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Азимут" под управлением ООО УК "Альфа-Капитал", Лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами №21-000-1-00028 от 22 сентября 1998 года выдана ФСФР России, без ограничения срока действия.

ЗПИФ недвижимости "Азимут" (правила доверительного управления №4039 зарегистрированы Банком России 19.05.2020 г.).

Получить информацию о паевом инвестиционном фонде и ознакомиться с Правилами доверительного управления паевым инвестиционным фондом, с иными документами, предусмотренными Федеральным законом "Об инвестиционных фондах" и нормативными актами в сфере финансовых рынков, можно на сайте в сети Интернет по адресу: www.alfacapital.ru, а также по адресу: Российская Федерация, 123001, Москва, ул. Садовая-Кудринская, д. 32, стр. 1. Телефоны: +7 495 783-4-783, 8 800 200-28-28.

Стоимость инвестиционных паев может увеличиваться и уменьшаться, результаты инвестирования в прошлом не определяют доходы в будущем, государство не гарантирует доходность инвестиций в паевые инвестиционные фонды. Прежде чем приобрести инвестиционный пай, следует внимательно ознакомиться с Правилами доверительного управления паевым инвестиционным фондом.

Исполнитель:

АО "НЭО Центр"



ОГЛАВЛЕНИЕ

РАЗДЕЛ 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ.....	3
1.1. Основные факты и выводы	3
1.2. Задание на оценку	3
1.3. Сведения об оценщике, Исполнителе и Заказчике	7
1.4. Применяемые стандарты оценочной деятельности	9
РАЗДЕЛ 2. ДОПУЩЕНИЯ, ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	10
РАЗДЕЛ 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	12
3.1. Общие сведения об объекте оценки.....	12
3.2. Местоположение объекта оценки.....	13
3.3. Количественные и качественные характеристики объекта оценки	17
3.4. Классификация недвижимого имущества.....	18
3.5. Определение срока полезной службы, оставшегося срока полезной службы.....	18
3.6. Описание процесса осмотра объекта оценки.....	19
3.7. Результаты анализа ликвидности имущества	21
РАЗДЕЛ 4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ..	22
РАЗДЕЛ 5. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	27
5.1. Анализ геополитической и макроэкономической ситуации в Российской Федерации	27
5.2. Анализ рынка инвестиций России по итогам III квартала 2024 г.	31
5.3. Анализ сегмента рынка объекта оценки	40
5.4. Анализ рынка земельных участков Костромской области по итогам III квартала 2024 г.	41
РАЗДЕЛ 6. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	54
6.1. Основные положения и терминология	54
6.2. Классификация основных средств.....	57
6.3. Методология определения срока полезной службы имущества	59
6.4. Методология определения справедливой стоимости основных средств	60
6.5. Этапы проведения оценки.....	62
6.6. Характеристика подходов к оценке	63
6.7. Обоснование выбора подходов и методов оценки	69
РАЗДЕЛ 7. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ПРОВОДИМОЙ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА	72
7.1. Описание последовательности определения стоимости недвижимого имущества, проводимого в рамках выбранного метода.....	72
7.2. Определение стоимости недвижимого имущества в рамках выбранного метода	72
РАЗДЕЛ 8. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	87
8.1. Общие сведения о порядке согласования результатов.....	87
8.2. Определение итоговой величины справедливой стоимости объекта оценки.....	87
РАЗДЕЛ 9. ДЕКЛАРАЦИЯ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ	88
РАЗДЕЛ 10. СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ.....	89
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ДОКУМЕНТЫ, РЕГЛАМЕНТИРУЮЩИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ИСПОЛНИТЕЛЯ	
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ОСНОВНЫЕ МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ОЦЕНКИ	
ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ	
ПРИЛОЖЕНИЕ 4. ИНФОРМАЦИОННО-АНАЛИТИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ	
ПРИЛОЖЕНИЕ 5. АКТ ОСМОТРА	
ПРИЛОЖЕНИЕ 6. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	

РАЗДЕЛ 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. Основные факты и выводы

Объект оценки, включая права на объект оценки	Земельный участок: Земли сельскохозяйственного назначения, категории земель: земли сельскохозяйственного назначения, площадь 90 000 кв. м, кадастровый номер: 44:07:110902:23, адрес: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир: д. Середняя. Участок находится примерно в 1 км, по направлению на юго-восток от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Костромская обл., р-н Костромской.
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей	
Характеристики Объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Права на объект оценки: - право общей долевой собственности
Права на Объект оценки, учитываемые при определении стоимости Объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в т.ч. в отношении каждой из частей Объекта оценки	Ограничения (обременения) прав: – доверительное управление.
	Характеристики Объекта оценки и их оцениваемых частей приведены в документации и информации, предоставленной Заказчиком, список которой приведен в п. 4 Задания на оценку.
Основание для оказания услуг Исполнителем	Задание на оценку №11 от 08.11.2024 г. к Договору №ОКНИП-ТС-1862/19 о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке от 11.10.2019 г.
Дата составления Отчета	15.11.2024 г.
Порядковый номер Отчета	ОКНИП-ТС-1862/19-11
Балансовая стоимость объекта оценки¹	6 688 800 (Шесть миллионов шестьсот восемьдесят восемь тысяч восемьсот) руб.
Результат оценки объекта оценки в рамках затратного подхода (НДС не облагается)	Не проводились
Результат оценки объекта оценки в рамках сравнительного подхода (НДС не облагается)	6 721 000 (Шесть миллионов семьсот двадцать одна тысяча) руб.
Результат оценки объекта оценки в рамках доходного подхода (НДС не облагается)	Не проводились
Итоговая справедливая стоимость объекта оценки (НДС не облагается)	6 721 000 (Шесть миллионов семьсот двадцать одна тысяча) руб.
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости²	Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в Отчете об оценке, составленном в соответствии со всеми нормативными документами, регламентирующими оценочную деятельность, может быть признана рекомендуемой для целей совершения Заказчиком сделки, связанной с возможностью отчуждения (передачи в залог) объекта оценки, принятия управленческих решений, а также для осуществления сделок купли-продажи. Полученные в результате исследований Оценщика выводы о стоимости объекта оценки могут использоваться только Заказчиком в соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки

1.2. Задание на оценку

Объект оценки, включая права на объект оценки	Земельный участок: Земли сельскохозяйственного назначения, категории земель: земли сельскохозяйственного назначения, площадь 90 000 кв. м, кадастровый номер: 44:07:110902:23, адрес: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир: д. Середняя. Участок находится примерно в 1 км, по направлению на юго-восток от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Костромская обл., р-н Костромской.
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей	
Характеристики Объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на	

¹ В качестве балансовой стоимости применялась справедливая стоимость по результатам прошлой оценки по состоянию на 17.05.2024 г.

² В соответствии с п. 7 гл. II ФСО VI.

<p>доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики</p>	<p>Права на объект оценки:</p> <p>- право общей долевой собственности</p>
<p>Права на Объект оценки, учитываемые при определении стоимости Объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в т.ч. в отношении каждой из частей Объекта оценки</p>	<p>Ограничения (обременения) прав:</p> <p>– доверительное управление.</p> <p>Характеристики Объекта оценки и их оцениваемых частей приведены в документации и информации, предоставленной Заказчиком, список которой приведен в п. 4 Задания на оценку.</p>
<p>Цель оценки</p>	<p>Определение справедливой стоимости объекта оценки в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости", введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 18 июля 2012 года №106н "О введении в действие и прекращении действия документов Международных стандартов финансовой отчетности на территории Российской Федерации", зарегистрированным Министерством юстиции Российской Федерации 3 августа 2012 года N 25095 (Российская газета от 15 августа 2012 года), с поправками, введенными в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28 декабря 2015 года N 217н (с изм. от 11.07.2016) "О введении Международных стандартов финансовой отчетности и Разъяснений Международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации и о признании утратившими силу некоторых приказов (отдельных положений приказов) Министерства финансов Российской Федерации" (Зарегистрировано в Минюсте России 02.02.2016 N40940), с учетом требований Указания Банка России от 25.08.2015 N 3758-У "Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев" для составления отчетности закрытого паевого инвестиционного фонда, для расчета стоимости чистых активов, а также для определения цены при приобретении, отчуждении объекта оценки любым способом, в том числе и путем заключения договора об уступке и передаче в качестве оплаты инвестиционных паев паевого инвестиционного фонда.</p>
<p>Указание на то, что оценка проводится в соответствии с Законом об оценке</p>	<p>Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"</p>
<p>Вид стоимости</p>	<p>Справедливая стоимость в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости"³</p>
<p>Предпосылки стоимости</p>	<p>Предпосылки стоимости:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. использование объекта оценки без совершения сделки с объектом оценки; 2. участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники); 3. дата оценки – 15.11.2024 г.; 4. предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование; 5. характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях.
<p>Основания для установления предпосылок стоимости</p>	

³ В приложении 40 к Приказу Минфина России от 28.12.2015 N 217н "О введении Международных стандартов финансовой отчетности и Разъяснений ..." установлено, что "Настоящий стандарт определяет понятие "справедливая стоимость" как цену, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки между участниками рынка на дату оценки".

	<p>Вид стоимости "справедливая" подлежит установлению в соответствии с целями оценки (для целей составления финансовой отчетности в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости", с учетом требований Указания Банка России от 25.08.2015 №3758-У "Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев").</p>
<p>Дата оценки</p>	<p>15.11.2024 г.</p>
<p>Специальные допущения</p>	<ol style="list-style-type: none"> По состоянию на дату оценки согласно выписке из ЕГРН на земельный участок зарегистрировано ограничение (обременение) права: доверительное управление. Оценка справедливой стоимости земельного участка будет осуществляться без учета данного обременения.
<p>Иные существенные допущения</p>	<ol style="list-style-type: none"> Определение справедливой стоимости активов Фонда в рамках предполагаемого использования результатов оценки производится в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости" с учетом требований Указания Центрального Банка Российской Федерации от 25.08.2015 № 3758-У "Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев". Стоимость Объекта оценки определяется без учета налогов, которые уплачиваются в соответствии с законодательством Российской Федерации или иностранного государства при приобретении и реализации указанных активов. Оцениваемые права, относящиеся к объектам оценки, считаются достоверными. Оценщик не несет ответственности за юридическую достоверность предоставленных Заказчиком документов, подтверждающих право собственности на оцениваемые объекты. Предполагается, что информация, полученная от Заказчика или сторонних специалистов, является надежной и достоверной. Оценщик освобождается от ответственности за достоверность информации, предоставленной Заказчиком, и не обязан проводить ее проверку. Он также не может гарантировать абсолютную точность информации, предоставленной другими сторонами, поэтому, по возможности, для всех сведений, использованных в отчете об оценке, указываются источники информации. Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях. Предполагается, что характеристики объектов, предоставленные Оценщику Заказчиком, являются достоверными, и Оценщик не несет ответственности за их неточность. Специальных измерений Оценщиком не проводилось. Предполагается, что отсутствуют какие-либо иные скрытые дефекты, которые требуют проведения специальных исследований и оказывают влияние на оцениваемую полезность объектов, но обнаружить которые невозможно путем обычного визуального осмотра или изучения технической документации, относящейся к оцениваемым объектам. Оценщик не несет ответственности за скрытые дефекты, которые не могут быть выявлены при визуальном осмотре

	<p>объектов, и которые могут существенно повлиять на рыночную стоимость.</p> <p>8. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.</p> <p>9. Мнение Оценщика относительно стоимости объектов действительно только на дату подписания Отчета. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на стоимость объектов.</p> <p>10. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объектов и не является гарантией того, что они будут проданы на свободном рынке по цене, равной указанной в данном отчете стоимости.</p>
Ограничения оценки	<p>1. Исполнитель гарантирует, что оценщик, указанный в настоящем Задании, не является учредителем, участником, собственником, должностным лицом или работником Заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, и не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.</p> <p>2. Исполнитель гарантирует, что в отношении оценщика, указанного в настоящем Задании, со стороны саморегулируемых организаций оценщиков не применялись в течение двух лет в количестве двух и более раз меры дисциплинарного воздействия, предусмотренных Федеральным законом "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", а также внутренними документами саморегулируемых организаций оценщиков.</p> <p>3. Исполнитель гарантирует, что стаж осуществления оценочной деятельности оценщика, указанного в настоящем Задании, составляет не менее трех лет.</p>
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки	<p>Распространение информации, содержащейся в отчете об оценке, допускается только с письменного разрешения Оценщика.</p>
Указание на форму составления отчета об оценке	<p>Письменный документ, отвечающий требованиям ст. 11 Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", Федеральным стандартам оценки, указанным в пункте 6 настоящего Задания на оценку и другим нормативным правовым актам Российской Федерации.</p> <p>1 (Один) экземпляр в бумажном виде и полная электронная версия Отчета, полученная по системе электронного документооборота (ЭДО "Диадок").</p>
Иная информация, предусмотренная ФСО для отражения в задании на оценку	<p>Отсутствует</p>
Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов / отраслевых экспертов (специалистов, обладающих необходимыми профессиональными в вопросах, требующих анализа при проведении оценки)	<p>Не требуется</p>
Границы интервала, в которых может находиться стоимость	<p>Определять не требуется</p>
Формы представления итоговой стоимости	<p>Результат оценки должен быть представлен в виде числа в валюте Российской Федерации</p>
Срок оказания услуг Оценщиком	<p>8 (Восемь) рабочих дней с момента осмотра Объекта оценки (в случае необходимости) и предоставления Заказчиком всей информации, необходимой для оказания услуг по настоящему Заданию на оценку, но не позднее 15.11.2024 г.</p>

1.3. Сведения об Оценщике, Исполнителе и Заказчике

Исполнитель	Акционерное общество "НЭО Центр" (ОГРН 1137746344933, дата присвоения ОГРН: 16.04.2013 г., ИНН 7706793139, КПП 770601001)
Почтовый адрес Исполнителя	123242, г. Москва, Новинский бульвар, дом 31, 4-й этаж, пом. 4-1а
Место нахождения Исполнителя	119180, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Якиманка, улица Большая Якиманка, д. 17/2, стр.1, помещение 1/4
Контактная информация Исполнителя	+7 (495) 739-39-77, www.neoconsult.ru, info@neoconsult.ru
Информация о членстве Исполнителя в саморегулируемой организации оценщиков	Является членом Ассоциации "Сообщество оценочных компаний "СМАО" (Ассоциация "СМАО", ИНН/КПП - 7706519810/772901001, ОГРН - 1047796002451 от 5 января 2004 г.) (место нахождения: 123112, г. Москва, внутригородская территория города федерального значения Муниципальный Округ Пресненский, наб. Пресненская, д. 12, помещ. 2/53). Свидетельство НП "СМАО" №1090, дата выдачи: 23.10.2007 г.
Сведения об обязательном и добровольном страховании ответственности Исполнителя	Полис страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности №08305/776/50014/23 от 06.12.2023 г. Срок действия полиса: с 01.01.2024 г. по 31.12.2024 г. Страховая сумма по страховым случаям 2 000 000 000 (Два миллиарда) руб.
Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, и Оценщика в соответствии с требованиями ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"	Исполнитель подтверждает независимость Исполнителя и Оценщика в соответствии с требованиями ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"
Оценщик	Соломенникова Татьяна Алексеевна (СНИЛС 113-639-826-58, ИНН180401952057)
Контактная информация оценщика	т. +7 (495) 739-39-77, t.solomennikova@neoconsult.ru Почтовый адрес: 123242, г. Москва, Новинский бульвар, дом 31, 4-й этаж, пом. 4-1а
Место нахождения Оценщика	119180, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Якиманка, улица Большая Якиманка, д. 17/2, помещение ¼
Информация о членстве Оценщика в саморегулируемой организации оценщиков	Является членом Ассоциации "Саморегулируемая организация оценщиков "Экспертный совет" (Ассоциация "СРОО "Экспертный совет"), место нахождения: 101000, г. Москва, Потаповский пер., д. 16/5, стр. 1), включена в реестр оценщиков 12.04.2016 г. за регистрационным №2000 (свидетельство НП "СРОО "Экспертный совет")
Сведения об обязательном страховании гражданской ответственности Оценщика	Полис обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности оценщика АО "АльфаСтрахование" №08305/776/0000009/21-01 от 13.12.2021 г. Срок действия: с 05.06.2021 г. по 31.12.2024 г. Страховая сумма: 30 000 000 (Тридцать миллионов) руб.
Сведения о получении Оценщиком профессиональных знаний	Диплом о высшем образовании, Ижевская государственная сельскохозяйственная академия", 2007 г., ВСА 0420913, рег. №235 от 26.06.2007 г., квалификация "Экономист-менеджер" по специальности "Экономика и управление на предприятии агропромышленного комплекса"; Диплом о профессиональной переподготовке; Ижевская государственная сельскохозяйственная академия по программе "Оценка стоимости предприятия (бизнеса)", 2007 г., ПП-I №186083, рег. № 347 от 25.10.2007 г.; Свидетельство о повышении квалификации; Московский государственный университет технологии и управления по программе "Оценочная деятельность", рег. №2921 от 18.10.2010 г.; Удостоверение о повышении квалификации; Московский государственный университет технологии и управления им. К. Г. Разумовского по программе "Оценочная деятельность", 772400572414, рег. №244 от 27.11.2013 г.;

	Удостоверение о повышении квалификации; НОУ ДПО "Институт профессионального образования" по программе "Международные стандарты оценки", 772413062977, рег. №001289/2021 от 25.03.2021 г.
Сведения, подтверждающие сдачу квалификационного экзамена в области оценочной деятельности	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №039409-1 от 19.06.2024 г. по направлению "Оценка недвижимости". Срок действия: до 19.06.2027 г.
Стаж работы в оценочной деятельности	16 лет
Сведения о трудовом договоре между Исполнителем и Оценщиком	Трудовой договор между Соломенниковой Т. А. и ООО "НЭО Центр" №2/08 от 09.01.2008 г.
Информация об отсутствии дисциплинарных взысканий у Оценщика, который произвел оценку	На дату составления отчета об оценке в отношении Соломенниковой Татьяны Алексеевны со стороны Ассоциации "Саморегулируемой организации оценщиков "Экспертный совет" не применялись в течение последних двух лет в количестве двух и более раз меры дисциплинарного воздействия, предусмотренные Федеральным законом "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" от 29.07.1998 г. №135-ФЗ, а также внутренними документами саморегулируемой организации оценщиков ⁴ . Стаж оценочной деятельности составляет не менее трех лет, а именно 16 лет
Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке специалистах	Иные специалисты не привлекались
Заказчик	ООО УК "Альфа-Капитал" Д.У. ЗПИФ недвижимости "Азимут" (ОГРН 1027739292283, дата присвоения ОГРН: 01.10.2002 г., ИНН 7728142469, КПП 770301001)
Место нахождения Заказчика	Местонахождение и почтовый адрес: 123001, г. Москва, ул. Садовая-Кудринская, д. 32, стр. 1

⁴ Данная информация отражена в общей информации реестра членов Ассоциации "СРОО "ЭС".
URL: <http://srosovet.ru/partnership/members-list/person/1747/>

1.4. Применяемые стандарты оценочной деятельности

Применяемые стандарты оценки⁵

Федеральный стандарт оценки "Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)" от 14.04.2022 г.

Федеральный стандарт оценки "Виды стоимости (ФСО II)" от 14.04.2022 г.

Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки (ФСО III)" от 14.04.2022 г.

Федеральный стандарт оценки "Задание на оценку (ФСО IV)" от 14.04.2022 г.

Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)" от 14.04.2022 г.

Федеральный стандарт оценки "Отчет об оценке (ФСО VI)" от 14.04.2022 г.

Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости (ФСО №7)" от 25.09.2014 г.

Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости", введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 № 217н.

Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные Ассоциацией "СРОО "ЭС"

**Оценщик,
Старший менеджер,
Департамент финансового
консультирования и оценки**

**Партнер
Департамент финансового
консультирования и оценки**



Т. А. Соломенникова

А. Ф. Матвеева

⁵ Применяемые стандарты оценки использовались в действующей на дату составления Отчета редакции.

РАЗДЕЛ 2. ДОПУЩЕНИЯ, ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

1. По состоянию на дату оценки рынок недвижимости испытывает влияние неопределенности, вызванной дестабилизацией ситуации на фоне проведения спецоперации вооруженными силами. Это создает объективные трудности как с определением состояния рынка на дату оценки, так и с прогнозированием его динамики. Оценка учитывает всю информацию, которая была доступна Исполнителю по состоянию на дату оценки и те возможные прогнозы развития рынка, которые на основе этой информации могли бы быть сделаны. Таким образом, вывод о стоимости справедлив только на дату оценки и Исполнитель не несет ответственности за любые ее изменения, которые могут произойти после этой даты, а также в результате действия факторов, которые не могли быть известны Исполнителю на дату проведения оценки. Исполнитель не принимает на себя ответственность или обязательства за любые убытки, возникшие в результате изменения стоимости.
2. Согласно Федеральному закону от 20.08.2004 г. №109-ФЗ "О внесении изменений в статьи 146 и 149 части второй Налогового кодекса Российской Федерации" в п. 2 ст. 146 Налогового кодекса внесено дополнение о том, что операции по реализации земельных участков (долей в них), находящихся на праве собственности, не признаются объектом налогообложения НДС. На операции по реализации права аренды земельного участка это положение не распространяется. При определении справедливой стоимости оцениваемого земельного участка цены предложений объектов-аналогов, на основании которых определялась стоимость оцениваемого участка, принадлежащего правообладателю на праве собственности, НДС (20%) не облагается.
3. В качестве единицы сравнения для оцениваемых объектов использовалась 1 сот. (100 кв. м) площади земельного участка, предназначенного под застройку и зеленые насаждения (за исключением земельных участков, приходящихся под дороги, проезды и стоянки).
4. В соответствии с п. 5 ФСО №7 "оценщик или его представитель проводит осмотр объекта оценки в период, возможно близкий к дате оценки". Осмотр объекта оценки произведен 10.11.2024 г., справедливая стоимость рассчитана по состоянию на 15.11.2024 г. и верна при условии соответствия состояния объектов оценки на дату оценки состоянию на дату осмотра.
5. Исполнитель не проводил исследования на наличие вредных материалов на территории объекта оценки или около него. Для целей Отчета было сделано предположение, что подобные материалы не присутствуют на территории объекта оценки или около него. Однако если впоследствии будет установлено наличие на территории объекта оценки или на прилегающей к нему территории заражения почвы, просачивания вод или загрязнения либо то, что объект оценки подвергался, подвергается или подвергнется заражению, то это существенно может повлиять на заключение Исполнителя, включая оценку.
6. Исполнитель не проводил геологических, археологических и почвенных исследований объекта оценки. Исполнитель предположил, что объект оценки не содержит никаких присущих дефектов или источников загрязнения; что не существует никаких особенностей почвы, которые могут препятствовать использованию объекта оценки; что не существует вредных или опасных материалов, используемых в/на/под/около земельного участка, и никакие объекты, имеющие историческую ценность, не находятся на рассматриваемом земельном участке или под ним.
7. Некоторые данные (например, площадь, цена, точный адрес) по объектам-аналогам могут отличаться от информации, опубликованной на интернет-страницах, в периодической печати и содержащейся в приложенных к Отчету распечатанных материалах. Это связано с тем, что в процессе оценки Исполнителем проводились телефонные переговоры с собственниками и представителями собственников объектов-аналогов. В Отчете приводятся уточненные данные по объектам-аналогам, выявленные в процессе проведения телефонных переговоров.
8. Оценщику не были предоставлены официальные документы, характеризующие экологическую обстановку на дату проведения оценки непосредственно в районе

дислокации оцениваемых объектов. Таким образом, согласно п. 7 "Общие требования к проведению оценки (ФСО №7)", при выполнении оценки предполагается, что состояние окружающей среды удовлетворительное.

9. Количественные и качественные характеристики объекта, иные ценообразующие факторы определялись на основании документов, предоставленных Заказчиком.
10. Определение справедливой стоимости проводится исходя из допущения, что данный актив не является частью действующего предприятия и может быть изъят из работы и продан сам по себе.
11. Стоимость активов паевого инвестиционного фонда и величина обязательств, начиная с 01.01.2016 г. определяются по справедливой стоимости в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости", введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 18 июля 2012 года №106н "О введении в действие и прекращении действия документов Международных стандартов финансовой отчетности на территории Российской Федерации", зарегистрированным Министерством юстиции Российской Федерации 3 августа 2012 года N 25095 (Российская газета от 15 августа 2012 года), с поправками, введенными в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28 декабря 2015 года N 217н (с изм. от 11.07.2016) "О введении Международных стандартов финансовой отчетности и Разъяснений Международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации и о признании утратившими силу некоторых приказов (отдельных положений приказов) Министерства финансов Российской Федерации" (Зарегистрировано в Минюсте России 02.02.2016 N40940), с учетом требований Указания Банка России от 25 августа 2015 г. №3758-У.
12. Согласно выписке из ЕГРН, на оцениваемый объект по состоянию на дату оценки зарегистрировано обременение (ограничение) права – доверительное управление. Определение справедливой стоимости для целей настоящего Отчета проводилось без учета данного обременения.
13. В рамках настоящего Отчета Исполнителем запрашивалась копия информационной выписки из ЕГРН с датой выдачи максимально близкой к дате оценки. Исполнитель не проводил юридической экспертизы предоставленных Заказчиком правоустанавливающих документов. Справедливая стоимость объекта оценки определялась исходя из допущения, что от даты выдачи выписки из ЕГРН до даты оценки не произошло каких-либо изменений, способных повлиять на стоимость оцениваемых объектов.
14. В расчетных таблицах, представленных в Отчете, приведены округленные значения показателей до тысячных. Итоговые показатели получены при использовании точных данных, поэтому при пересчете итоговых значений по округленным данным результаты могут несколько не совпасть с указанными в Отчете.
15. Более частные предположения, допущения и ограничивающие обстоятельства приведены в тексте Отчета.

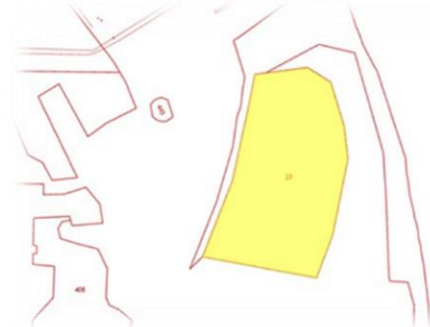
РАЗДЕЛ 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

3.1. Общие сведения об объекте оценки

В соответствии с Заданием на оценку №11 от 08.11.2024 г. к договору №ОКНИП-ТС-1862/19 о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке от "11" октября 2019 г., заключенным между АО "НЭО Центр" и ООО УК "Альфа-Капитал" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Азимут", объектом оценки является земельный участок: Земли сельскохозяйственного назначения, категории земель: земли сельскохозяйственного назначения, площадь 90 000 кв. м, кадастровый номер: 44:07:110902:23, адрес: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир: д. Середняя. Участок находится примерно в 1 км, по направлению на юго-восток от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Костромская обл., р-н Костромской.

Общие сведения об оцениваемом объекте представлены в таблице ниже (Табл. 3.1).

Таблица 3.1. Общие сведения об оцениваемом земельном участке

Наименование	Характеристика
Тип объекта недвижимости	Земельный участок
Местоположение объекта недвижимости	Установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир: д. Середняя. Участок находится примерно в 1 км, по направлению на юго-восток от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Костромская обл., р-н Костромской
Собственник/Правообладатель объекта недвижимости	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Азимут"
Состав передаваемых прав на объект	Общая долевая собственность
Правоустанавливающий документ	Не предоставлен заказчиком
Правоудостоверяющий документ	Выписка из ЕГРН № КУВИ-001/2023-95824819 от 24.04.2023 г.
Существующие ограничения (обременения) права	Доверительное управление
Лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Альфа-Капитал"
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование земельного участка согласно выписке из ЕГРН	Для обслуживания объектов недвижимости
Разрешенное использование земельного участка согласно данные Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии "Росреестр" (https://rosreestr.ru)	Для иных видов использования, характерных для населенных пунктов
Функциональная зона по градостроительному плану	Зона отдыха
Общая площадь земельного участка, сот.	900,00
Тип участка	Лесной
Кадастровый номер участка	44:07:110902:23
Границы земельного участка, приходящегося на объект оценки (данные Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии "Росреестр" (https://rosreestr.ru))	
Кадастровая стоимость, руб. ⁶	40 826 700,00
Кадастровая стоимость, руб./сот.	45 363,00
Строения, расположенные на участке	Кадастровые номера, расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости, отсутствуют

Источник: данные Заказчика, официальный сайт Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии www.rosreestr.ru

⁶ Данные портала Росреестр (<https://rosreestr.ru/>)

3.2. Местоположение объекта оценки

Объект оценки расположен в Костромском районе Костромской области по адресу: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир: д. Середняя. Участок находится примерно в 1 км, по направлению на юго-восток от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Костромская обл., р-н Костромской.

Краткая характеристика Костромской области⁷

Костромская область — субъект Российской Федерации, входит в Центральный федеральный округ. Административный центр — Кострома. Другие крупнейшие города области — Буй, Шарья, Нерехта.

Территория области составляет 60 211 кв. км. Численность населения — 566 266 чел. (2024 г.). Городское население — 75,33 % (2022 г.). Плотность населения - 9,40 чел./кв. км (2024 г.) Наименьший по численности регион в своем федеральном округе.

Костромская область расположена на северо-востоке Европейской части России. Протяженность с севера на юг — 260 км, с юго-запада на северо-восток — 500 км. Граничит: на севере — с Вологодской областью, на юге — с Ивановской и Нижегородской областями, на западе — с Ярославской, на востоке — с Кировской областью.

По территории области протекает 2 632 реки протяженностью до 10 км, 535 рек протяженностью более 10 км, 22 реки протяженностью более 100 км. Важнейшие реки края — Волга, а также входящие в ее бассейн реки Кострома, Унжа, Ветлуга. Протяженность Волги (участок Горьковского водохранилища) на территории области составляет 89 км. Крупнейшие озера Костромской области — Галичское и Чухломское. Лесопокрытая площадь территории области составляет в среднем около 62%. Природно-заповедный фонд Костромской области включает 81 особо охраняемую природную территорию и занимает площадь около 300 тысяч га, что составляет порядка 6% территории области. Из них 2 территории федерального значения — государственный природный заказник "Сумароковский" и государственный природный заповедник "Кологривский лес" имени М.Г. Сеницына, 79 территорий регионального значения (53 заказника, 18 памятников природы и 8 туристско-рекреационных местностей).

Согласно Закону "Об административно-территориальном устройстве Костромской области", субъект РФ включает: 24 района, 8 городов областного значения; 4 города районного значения, 7 городских поселков (поселков городского типа); 134 поселения, а также сельские населенные пункты.

Расположение Костромской области в центре европейской части Российской Федерации является предпосылкой для превращения области в центр, обеспечивающий межрегиональное и международное взаимодействие по ряду аспектов: экономическому, информационному, транспортному, коммуникационному, социальному, культурному и другим. Через ее территорию проходят основные железнодорожные (связывающие Москву с Владивостоком), водные и автомобильные магистрали, соединяющие северо-западные направления Российской Федерации.

Костромская область относится к промышленно-аграрным регионам. Традиционной производственной ориентацией Костромской области является лесное и сельское хозяйство, электроэнергетика и машиностроение, текстильная промышленность.

Основной отраслью экономики Костромской области является промышленность, которая формирует более 30 % ВРП. На втором месте по удельному весу — торговля и общественное питание (14,1 %), затем сельское хозяйство (11,0 %), транспорт и связь (9,5 %).

На территории Костромской области существуют готовые отраслевые территориальные производственные комплексы, имеющие хороший конкурентный потенциал во всероссийском, а по отдельным направлениям — в международном масштабе. К числу таких комплексов относятся: ювелирный центр в с. Красное-на-Волге и Костроме; центр химической промышленности в Буге; машиностроительный комплекс в Костроме, Галиче; судостроительный комплекс в Костроме; мясомолочные комплексы на западе и юге области; лесной и лесоперерабатывающий комплексы на востоке региона. Предприятия области являются лидерами в России по производству

⁷ https://ru.wikipedia.org/wiki/Костромская_область

нефтегазового и грузоподъемного оборудования, деталей цилиндропоршневой группы, элементов микропроцессорной системы управления двигателем, продукции судостроения, пряжи хлопчатобумажной, тканей льняных и полульняных, пиломатериалов, древесноволокнистых (ДВП) и древесностружечных плит (ДСП), фанеры, ламинированных половых и настенных плит.

Сельское хозяйство области концентрируется в основном на юго-западе области. На долю традиционных лидеров области — Костромского и Галичского районов приходится около 60 % в общем объеме реализованной сельхозпродукции.

Большая часть учреждений высшего и среднего профессионального образования находятся в городе Костроме: три государственных гражданских вуза, военная академия, духовная семинария, филиалы и представительства государственных и негосударственных вузов, 8 средних профессиональных учебных заведений. В районных центрах действуют: сельскохозяйственный техникум и училище искусств в Буйе, аграрный техникум, индустриальный колледж, педагогический колледж в Галиче, политехнический техникум и медицинское училище в городе Нерехте, аграрный техникум, медицинский колледж, педагогический колледж, политехнический техникум в Шарье, а также учреждения начального профессионального образования (лицей и училища).

Рисунок 3.1. Карта Костромской области



Источник: <http://maps.yandex.ru>

Краткая характеристика Костромского района⁸

Костромской район — административно-территориальная единица (район) и муниципальное образование (муниципальный район) на западе Костромской области России.

Административный центр — город Кострома (в состав района не входит).

Расположен в юго-западной части Костромской области, на пересечении рек Волга и Кострома (в 330 км на северо-востоке от Москвы). Площадь района — 2 040 кв. км. Основные реки — Волга, Кострома.

Численность населения составляет 47 175 чел. (2024 г.).

⁸ https://ru.wikipedia.org/wiki/Костромской_район

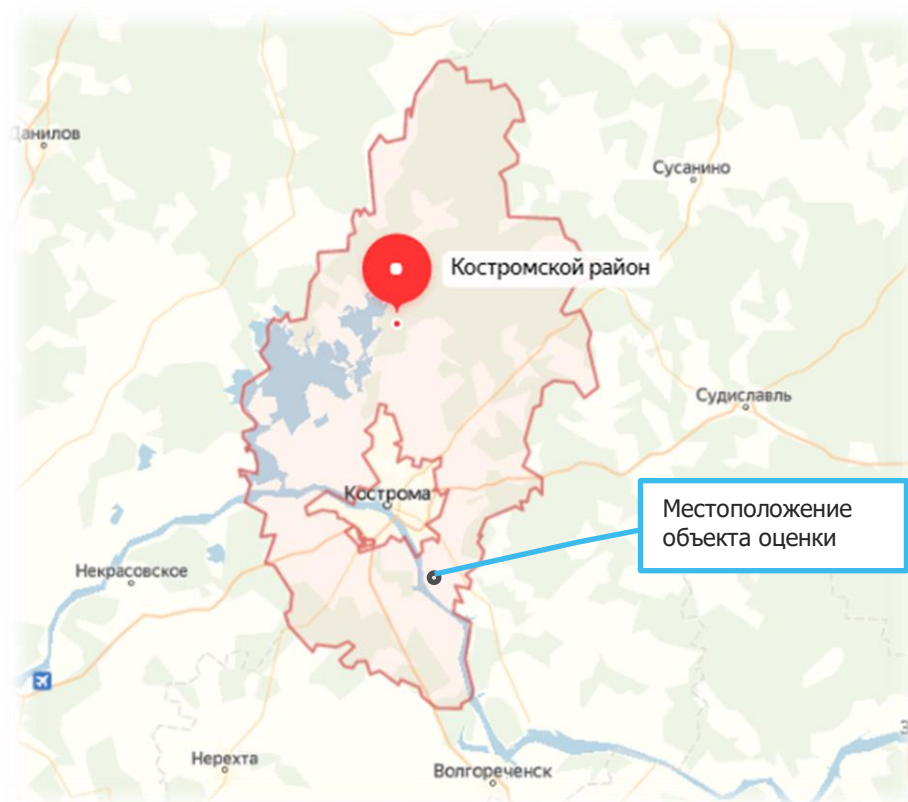
Костромской район как административно-территориальная единица включает 13 поселений (279 населенных пунктов).

Из предприятий Костромского района можно отметить: Волжская птицефабрика и Шуваловская свинофабрика. Также в районе достаточно много лесничеств и лесопереработок.

Хорошо развито сельское хозяйство, особенно отрасль овощеводства и животноводства. Крестьянские (фермерские) хозяйства и ЛПХ занимают значительную часть в общем объеме сельскохозяйственного производства. В районе развита отрасль овощеводства. На данных предприятиях применяются современные технологии производства. Одним из таких предприятий является фермерское хозяйство "Хорговино" (Никольское сельское поселение).

Через район проходят железная дорога, автотрассы. Плотность железных дорог — 24,1 км на 1 000 кв. км, автомобильных — 92,5 км на 1 000 кв. км. Через Костромскую область проходят автомобильные магистрали, соединяющие северо-западные направления России.

Рисунок 3.2. Карта Костромского района Костромской области



Источник: <http://maps.yandex.ru>

Местоположение объекта оценки на карте представлено на рисунках ниже по тексту Отчета (Рисунок 3.3, Рисунок 3.4).

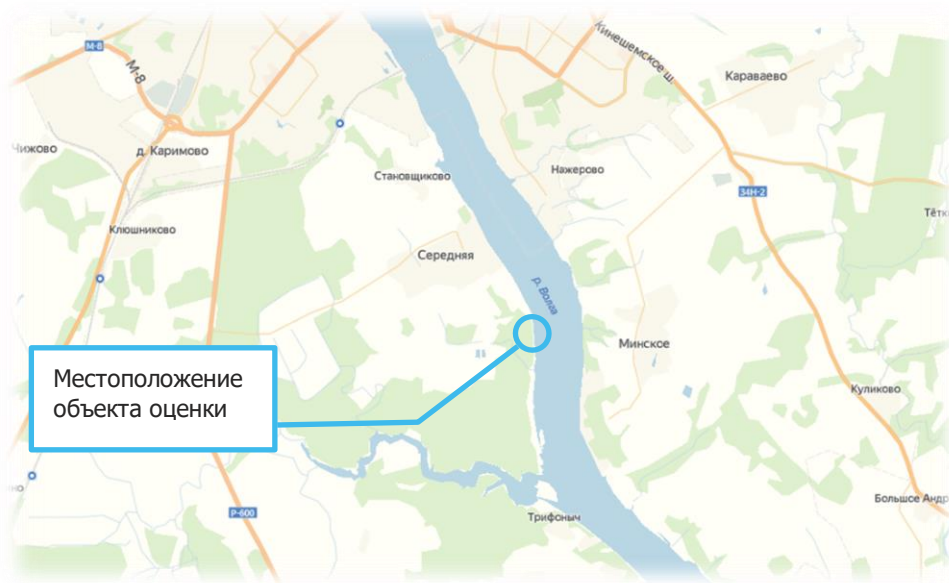
Таблица 3.2. Характеристики местоположения объекта оценки

Наименование	Характеристика
Месторасположение	Установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир: д. Середняя. Участок находится примерно в 1 км, по направлению на юго-восток от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Костромская обл., р-н Костромской.
Типичное использование окружающей недвижимости	Участок расположен в прибрежной зоне р. Волга, в 1 км от д. Середняя, окружающая застройка близ участка отсутствует, ближайшая застройка – индивидуальные жилые дома в д. Середняя и д. Коркино. В 200 м от участка расположена промышленная зона с Коркинскими очистными сооружениями.
Форма участка, рельеф	Форма участка неправильная, рельеф местности ровный
Транспортная доступность	Хорошая транспортная доступность: имеются асфальтированные пути по границе участка, до Центральной ул. в д. Середняя около 1,2 км, до трассы Р-600 - 7 км, до трассы М-8 - 11 км. В 5 км расположена ж/д станция "Малышково", остановка общественного транспорта в д. Середняя расположена в 1,6 км от участка.

Наименование	Характеристика
	Центр г. Костромы расположен в 17 км от участка.
Плотность и тип застройки	Низкая плотность застройки, индивидуальные жилые дома и объекты социальной инфраструктуры в д. Средняя
Состояние окружающей среды (локальное)	Загрязненность воздуха и водоемов на уровне средних показателей по Костромской области, уровень шума допустимый
Наличие коммуникаций	По состоянию на дату оценки на оцениваемом участке коммуникации отсутствуют
Наличие водоема, леса	р. Волга расположена в 100 м от участка, лесной массив расположен на участке
Инфраструктура района	В д. Средняя расположены школа, удаленное рабочее место МФЦ, магазины

Источник: данные Заказчика и анализ АО "НЭО Центр"

Рисунок 3.3. Местоположение объекта оценки на карте



Источник: <http://maps.yandex.ru>

Рисунок 3.4. Местоположение объекта оценки на карте (вид со спутника)



Источник: <https://pkk5.rosreestr.ru>

Локальное местоположение. Объект оценки представляет собой земельный участок. Территория бывшего пионерского лагеря, на котором располагались корпуса для размещения

детей и обслуживания лагеря. Административное обследование по государственному земельному надзору было проведено 30.01.2020 г. Управлением Росреестра по Костромской области.

На участке не обнаружены какие-либо временные постройки или здания, участок не используется в соответствии с его целевым назначением, по всей площади подвержен зарастанию сорной и древесно-кустарниковой растительностью. К территории подходит асфальтированная дорога. Ввиду расположения вблизи населенного пункта (д. Середняя) доступны все центральные коммуникации, фактического подключения нет. Рельеф участка ровный, на участке многолетние насаждения, заболоченности нет, в 100 метрах от участка протекает река Волга.

Участок расположен на расстоянии около 1,2 км от Центральной ул. в д. Середняя, около 7 км от трассы Р-600, около 11 км от трассы М-8. В 5 км расположена ж/д станция "Малышково", остановка общественного транспорта в д. Середняя расположена в 1,6 км от участка. Центр г. Костромы расположен в 17 км от участка. Жилой микрорайон Малышково г. Костромы расположен в 5 км от участка.

Окружающая застройка близ участка отсутствует, ближайшая застройка – индивидуальные жилые дома в д. Середняя и д. Коркино. В 50 м от участка расположена вышка ЛЭП, в 150 м расположен газопровод высокого давления, в 100 м находится станция аэрации, в 200 м от участка расположена промышленная зона с Коркинскими очистными сооружениями.

3.3. Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Анализ достаточности и достоверности информации

Исполнитель проанализировал предоставленные Заказчиком копии документов и информацию в установленном законом порядке:

- копию Выписка из Выписка из ЕГРН №КУВИ-001/2023-95824819 от 24.04.2023 г.
- информацию консультационного характера.

Анализ показал, что предоставленных копий документов и информации достаточно для проведения оценки.

Анализ достоверности проводился путем соотнесения имущества из перечня объектов, входящих в объект оценки, и данных, указанных в документах (также предоставленных Заказчиком) на это имущество. Соотнесение проводилось по таким элементам сравнения, как наименование, кадастровый (или условный) номер, местоположение и др.

Проведенное соотнесение показало, что перечень имущества для оценки соотносится с имуществом, указанным в предоставленных документах.

Сведения об имущественных правах и обременениях, связанных с объектом оценки

Проведенный анализ имущественных прав и обременений, указанных в предоставленных документах, позволил Исполнителю сделать вывод, что на объект оценки зарегистрировано право общей долевой собственности Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Азимут".

По данным Заказчика, оцениваемый объект не сдается в долгосрочную аренду и не обременен залогом. Также проведенный анализ земельных участков выявил, что какие-либо сервитуты на земельные участки не установлены.

Допущение. В соответствии с выпиской из Выписка из ЕГРН №КУВИ-001/2023-95824819 от 24.04.2023 г., на дату оценки оцениваемый объект имеет обременение в виде доверительного управления. В рамках настоящего Отчета определение справедливой стоимости производилось без учета данного обременения.

Таким образом, проведенный выше анализ имущественных прав и обременений на объект оценки позволил Исполнителю сделать вывод, что на объект оценки зарегистрировано право общей долевой собственности. По состоянию на дату оценки оцениваемый участок имеет обременение в виде доверительного управления.

3.4. Классификация недвижимого имущества

При классификации недвижимого имущества Исполнитель руководствовался методологическими положениями, изложенными в Приложении 3 настоящего Отчета.

Для каждого класса основных средств требуются отдельные раскрытия данных. IAS 16 "Основные средства" (п. 73) требует, чтобы финансовые отчеты раскрывали для каждого класса базу измерения, используемую для определения валовой учетной суммы, используемый метод амортизации и примененные сроки полезного использования либо норму амортизации.

В соответствии с п. 3 МСО 101 ("Задание на оценку") задание на оценку должно включать подтверждение того, как эти активы используются или классифицируются в отчетности организации. Требуемый учетный порядок в бухгалтерском учете может быть различным для идентичных или сопоставимых активов, или обязательств в зависимости от того, как они используются организацией.

Таким образом, в Отчете об определении стоимости основных средств в соответствии с МСФО и МСО должно найти отражение деление активов на классы, а также распределение активов на соответствующие группы.

Анализ открытых источников показал, что оцениваемый объект, достаточно широко представлен на рынке, а значит, активный рынок для данного имущества имеется. Следовательно, оцениваемый объект является неспециализированным.

Оцениваемое имущество относится к классу основных средств — земельные участки. Оцениваемый земельный участок участвует в операционной деятельности, соответственно, оцениваемый земельный участок может быть отнесен к классу операционных активов.

3.5. Определение срока полезной службы, оставшегося срока полезной службы

При определении срока полезной службы Исполнитель руководствовался методологическими положениями, изложенными в Приложении 3 настоящего Отчета. Как было указано, оценка срока полезной службы актива является предметом профессионального суждения, основанного на опыте работы организации с аналогичными активами.

Для повышения достоверности результата, его ясного и точного изложения, в целях недопущения введения Заказчика в заблуждение Исполнитель при определении сроков полезной службы анализируемых активов анализировал следующие информационные источники:

- Постановление Правительства РФ №1 от 01.01.2002 г. "О классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы";
- Постановление Совета Министров СССР №1072 от 22.10.1990 г. "О единых нормах амортизационных отчислений на полное восстановление основных фондов народного хозяйства СССР";
- справочник фирмы Marshal & Swift (Marshall Valuation Service, Marshall & Swift, 1617 Beverly Boulevard, PO Box 26307, Los Angeles, CA 90026).

Постановление Правительства РФ №1 от 01.01.2002 г. "О классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы" было принято в соответствии со ст. 258 НК РФ. В данной статье указано:

"Сроком полезного использования признается период, в течение которого объект основных средств или объект нематериальных активов служит для выполнения целей деятельности налогоплательщика. Срок полезного использования определяется налогоплательщиком самостоятельно на дату ввода в эксплуатацию данного объекта амортизируемого имущества в соответствии с положениями настоящей статьи и с учетом классификации основных средств, утверждаемой Правительством Российской Федерации.

Классификация основных средств, включаемых в амортизационные группы, утверждается Правительством Российской Федерации.

Для тех видов основных средств, которые не указаны в амортизационных группах, срок полезного использования устанавливается налогоплательщиком в соответствии с техническими условиями или рекомендациями организаций-изготовителей".

Справочник фирмы Marshal & Swift используется Исполнителем как один из основополагающих источников определения сроков полезной службы, т. к. учитывает реальные рыночные условия.

Расчет оставшегося срока полезного использования проводился по следующей формуле:

$$\text{ОСПИ} = (\text{HMS} - \text{X}_в) \times \text{V}_{\text{MS}} + (\text{H}_{\text{окос}} - \text{X}_в) \times \text{V}_{\text{окос}} + (\text{H}_{\text{ЕНАО}} - \text{X}_в) \times \text{V}_{\text{ЕНАО}},$$

где:

ОСПИ — оставшийся срок полезного использования анализируемых зданий и помещений;

HMS — нормативный срок использования, определенный в соответствии со справочником фирмы Marshal & Swift;

X_в — хронологический возраст анализируемых объектов;

H_{окос} — нормативный срок использования, определенный в соответствии с Постановлением Правительства РФ №1 от 01.01.2002 г. "О классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы";

H_{ЕНАО} — нормативный срок использования, определенный в соответствии с Постановлением Совета Министров СССР №1072 от 22.10.1990 г. "О единых нормах амортизационных отчислений на полное восстановление основных фондов народного хозяйства СССР";

V_{MS}, V_{окос}, V_{ЕНАО} — веса, присваиваемые соответствующим результатам.

В рамках настоящего Отчета объектом оценки является земельный участок.

Особенность земельных участков в том, что их потребительские свойства с течением времени не изменяются. В связи с этим, законодательством устанавливается, что земельные участки не подлежат амортизации.

"За некоторыми исключениями, такими, как карьеры и площадки, отводимые под участки под отходы, земельные участки имеют неограниченный срок полезного использования и, соответственно, не амортизируются" (п. 58 Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 16 "Основные средства", утв. Приказом Минфина России от 25.11.2011 N 160н).

Таким образом, оцениваемый земельный участок не подлежит амортизации, поэтому он не относится к амортизационным группам.

3.6. Описание процесса осмотра объекта оценки

Текущее использование оцениваемого имущества — по состоянию на дату оценки земельный участок не используется.

Допущение. В соответствии с п. 5 ФСО №7 "оценщик или его представитель проводит осмотр объекта оценки в период, возможно близкий к дате оценки". Осмотр объекта оценки произведен 10.11.2024 г., справедливая стоимость рассчитана по состоянию на 15.11.2024 г. и верна при условии соответствия состояния объектов оценки на дату оценки состоянию на дату осмотра.

Таблица 3.3. Описание процесса осмотра объекта оценки

Наименование	Комментарий
Дата проведения визуального осмотра	10.11.2024 г.
Представитель Заказчика	Без представителя Заказчика
Представитель Исполнителя	Крестина Е.А. – представитель АО "НЭО Центр"
Текущее использование объекта оценки	По состоянию на дату оценки на территории оцениваемого участка расположен лесной массив
Примечание	В процессе осмотра Исполнитель произвел фотографирование имущества в целом и его составных частей. Акт осмотра объекта оценки представлен в Приложении 5 к Отчету, фотографии объекта оценки — в таблице ниже по тексту Отчета (Таблица 3.4), а также в Приложении 6.
	Все заключения Исполнителя о количественных и качественных характеристиках объекта оценки основаны на информации и документах, предоставленных Заказчиком, а также в ходе проведенного визуального осмотра

Источник: данные визуального осмотра

Представленное к осмотру имущество находится по адресу: установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир: д. Середняя. Участок находится

примерно в 1 км, по направлению на юго-восток от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Костромская обл., р-н Костромской.

Все заключения Исполнителя о количественных и качественных характеристиках объекта оценки основаны на предоставленных Заказчиком информации и документах, а также на данных проведенного визуального осмотра. Фотографии объекта оценки представлены в таблице ниже, а также в Приложение №6 к Отчету.

Таблица 3.4. Фотографии объекта оценки

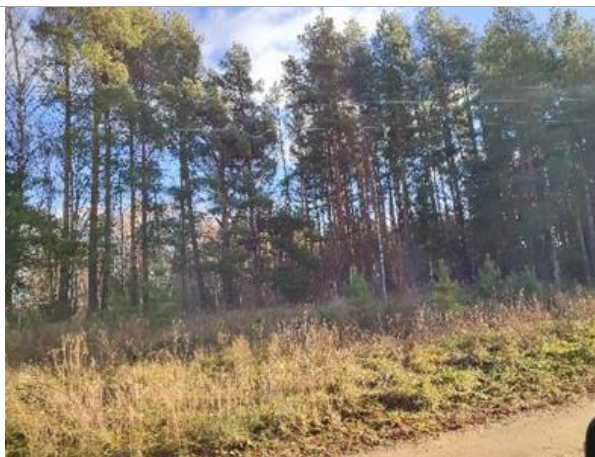


Фото 1. Земельный участок.



Фото 2. Земельный участок.



Фото 3. Земельный участок.



Фото 4. Земельный участок.



Фото 5. Земельный участок.



Фото 6. Земельный участок.



Фото 7. Земельный участок.



Фото 8. Подъездные пути

Источник: данные по результатам проведенного осмотра

3.7. Результаты анализа ликвидности имущества

В соответствии с Методическими рекомендациями Ассоциации российских банков⁹ ликвидность определяется в зависимости от прогнозируемого срока реализации¹⁰ имущества на свободном рынке по рыночной стоимости. По срокам реализации ликвидность имеет следующие градации:

- низкая — 7–18 мес.;
- средняя — 3–6 мес.;
- высокая — 1–2 мес.

В соответствии с аналитическим порталом Statrielt¹¹ срок ликвидности участков земель сельскохозяйственного назначения варьируется в диапазоне от 8 до 26 мес. (в зависимости от разрешенного использования, общей площади, местоположения и возможности подключения коммуникаций).

На основании анализа рыночных данных, физических характеристик объекта оценки в рамках данного Отчета Исполнитель принял срок экспозиции равным среднему значению – 14 мес. Таким образом, учитывая вышеизложенное, объект оценки является низколиквидным.

⁹ Рекомендовано к применению решением Комитета АРБ по оценочной деятельности (протокол от 25.11.2011 г.).

¹⁰ Под сроком реализации подразумевается период до получения оферты, а не до подписания договора купли-продажи.

¹¹ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2024g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3610-sroki-likvidnosti-sroki-prodazhi-ekspozitsii-tipichnye-dlya-rynka-zemelnykh-uchastkov-i-massivov-na-01-10-2024-goda-1>

РАЗДЕЛ 4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Исходя из критериев анализа наиболее эффективного использования, месторасположения, физического состояния и ситуации, сложившейся на рынке земельных участков Костромской области, а также учитывая проведенный качественный анализ возможных вариантов использования объекта оценки, Исполнитель пришел к выводу, что наиболее эффективным вариантом использования земельного участка является его разрешенное использование, а именно для обслуживания объектов недвижимости.

Анализ земельного участка как условно свободного

Анализ проводился в соответствии с действующим законодательством:

- Федеральным законом от 25.10.2001 г. №137-ФЗ (в действующей редакции) "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации";
- Земельным кодексом Российской Федерации от 25.10.2001 г. №136-ФЗ (в действующей редакции);
- Федеральный закон от 24.07.2002 г. №101-ФЗ "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения";
- Федеральный закон от 21.12.2004 г. №172-ФЗ "О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую" (в действующей редакции);
- "Градостроительным кодексом Российской Федерации" от 29.12.2004 г. № 190-ФЗ (в действующей редакции).

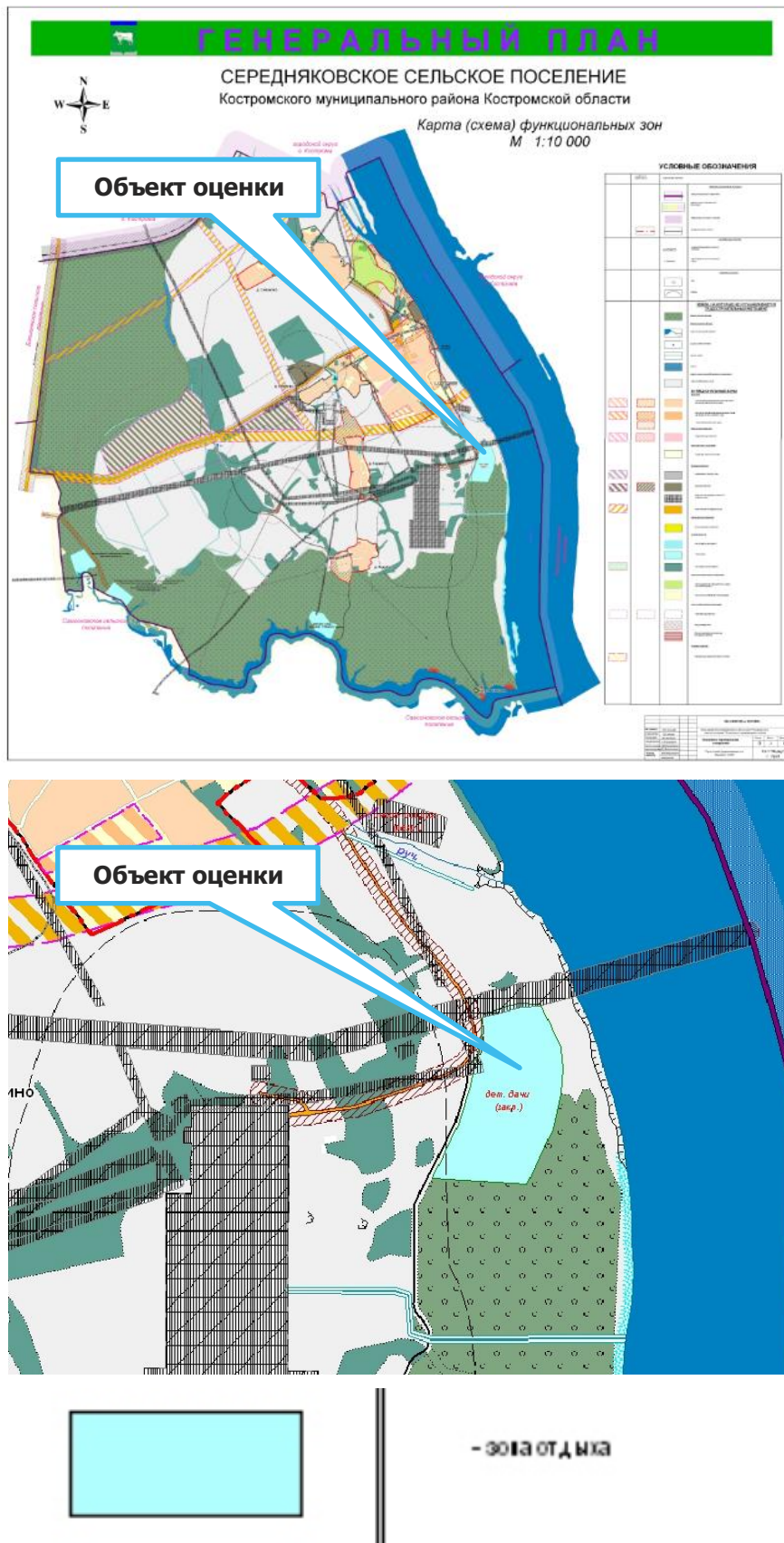
Таблица 4.1. Результаты анализа земельного участка как условно свободного

Критерий анализа	Анализ
Юридическая правомочность	<p>Под рассматриваемым земельным участком понимается земельный участок в границах, определенных кадастровым планом. В соответствии со ст. 7 Земельного кодекса РФ земли должны использоваться согласно установленному для них целевому назначению. Землями сельскохозяйственного назначения признаются земли, находящиеся за границами населенного пункта, предназначенные и предоставленные для нужд сельского хозяйства.</p>
	<p>В составе земель сельскохозяйственного назначения выделяются сельскохозяйственные угодья, земли, занятые внутрихозяйственными дорогами, коммуникациями, лесными насаждениями, предназначенными для обеспечения защиты земель от воздействия негативных (вредных) природных, антропогенных и техногенных явлений, водными объектами, а также зданиями, строениями, сооружениями, используемыми для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции.</p>
	<p>Земли сельскохозяйственного назначения могут использоваться для ведения сельского хозяйства, создания защитных лесных насаждений, научно-исследовательских, учебных и иных связанных с сельскохозяйственным производством целей.</p>
	<p>Перевод земель сельскохозяйственных угодий или земельных участков в составе таких земель из земель сельскохозяйственного назначения, кадастровая стоимость которых на пятьдесят и более процентов превышает средний уровень кадастровой стоимости по муниципальному району, и особо ценных продуктивных сельскохозяйственных угодий в другую категорию не допускается, за исключением случаев, связанных с:</p> <ul style="list-style-type: none"> • консервацией земель; • созданием особо охраняемых природных территорий; • установлением или изменением черты населенных пунктов; • размещением промышленных объектов на землях сельскохозяйственного назначения; • строительством дорог, линий электропередач и иных линейных объектов при наличии утвержденного проекта рекультивации части сельскохозяйственных угодий; • включением непригодных для сельскохозяйственного производства земель в состав земель лесного, водного фонда или земель запаса; • добычей полезных ископаемых при наличии утвержденного проекта рекультивации земель;

Критерий анализа	Анализ
	<ul style="list-style-type: none"> размещением объектов коммунально-бытового назначения, если иные варианты размещения данных объектов отсутствуют; выполнением международных обязательств Российской Федерации, обеспечением обороны страны и безопасности государства при отсутствии иных вариантов размещения соответствующих объектов. <p>Перевод земель сельскохозяйственного назначения в иные категории находится в ведении Правительства РФ либо исполнительного органа государственной власти субъектов РФ или органов местного самоуправления. Для осуществления перевода земель сельскохозяйственного назначения в иные категории необходимо подать ходатайство в исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления. Для земель, относящихся к государственной собственности, уполномоченным органом является Правительство РФ. В обязательном порядке в ходатайстве о переводе указываются кадастровый номер земельного участка, права на земельный участок, категория земель, из которой будет осуществляться перевод, и категория, в которую он будет производиться, а также причина перевода земельного участка из одной категории в другую. Процесс перевода дорогостоящий и продолжительный по времени, и, как правило, инвесторы занимаются им только при наличии разработанной концепции по застройке территории</p> <p>Градостроительный регламент территориальной зоны определяет основу правового режима земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе застройки и последующей эксплуатации зданий, строений, сооружений. Градостроительные регламенты обязательны для исполнения всеми собственниками земельных участков, землепользователями, землевладельцами и арендаторами земельных участков независимо от форм собственности и иных прав на земельные участки.</p> <p>Согласно Генеральному плану Середняковского сельского поселения Костромского муниципального района Костромской области территория участка отнесена к зоне отдыха (дет. дачи (закр.)). Расположение объекта оценки на карте Генерального плана приведено на рисунке 4.1. Согласно выписке из ЕГРН № КУВИ-001/2023-95824819 от 24.04.2023 г. участок относится к землям сельскохозяйственного назначения предназначен для обслуживания объектов недвижимости. С точки зрения юридической правомочности данный участок необходимо использовать для обслуживания объектов недвижимости, разрешенных на землях сельскохозяйственного назначения</p>
Физическая возможность	Рельеф участка ровный, форма неправильная. Расположение, благоустройство и физические характеристики территории, форма и топография земельного участка, возможность подъездов к району расположения объекта недвижимости позволяют определить возможный вариант использования в качестве земельного участка для обслуживания объектов недвижимости
Финансовая целесообразность и максимальная продуктивность	Земельный участок расположен в непосредственной близости к р. Волга (100 м), в 1 км от населенного пункта с развитой социальной инфраструктурой, в 5 км от границы г. Кострома и ж/д станции, на участке расположен лесной массив. С точки зрения финансовой целесообразности и максимальной продуктивности данный участок необходимо использовать для обслуживания объектов недвижимости, разрешенных на землях сельскохозяйственного назначения
Вывод	Наиболее эффективным использованием земельного участка является размещение на нем и обслуживание объектов недвижимости, разрешенных на землях сельскохозяйственного назначения

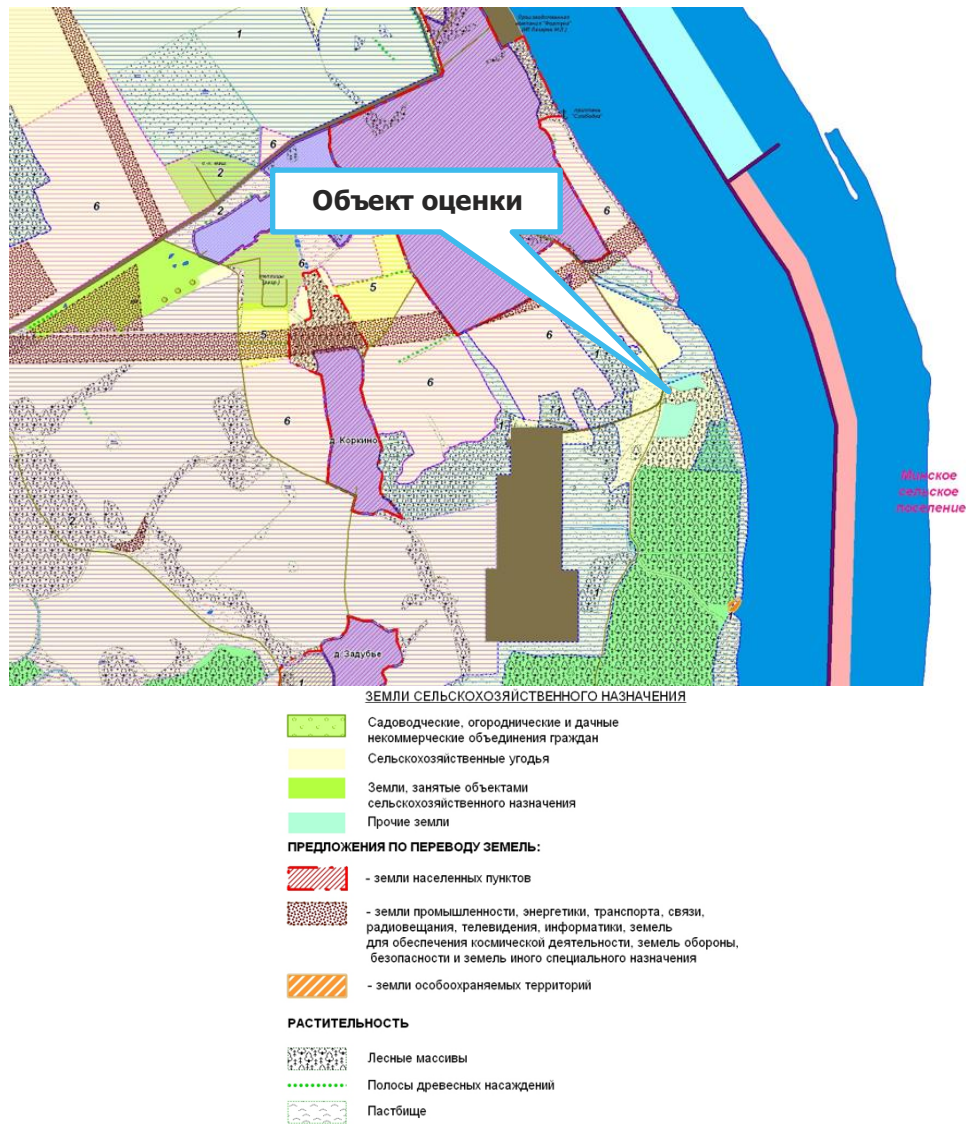
Источник: анализ АО "НЭО Центр"

Рисунок 4.1. Расположение объекта оценки на генеральном плане Средняковского сельского поселения Костромского муниципального района Костромской области



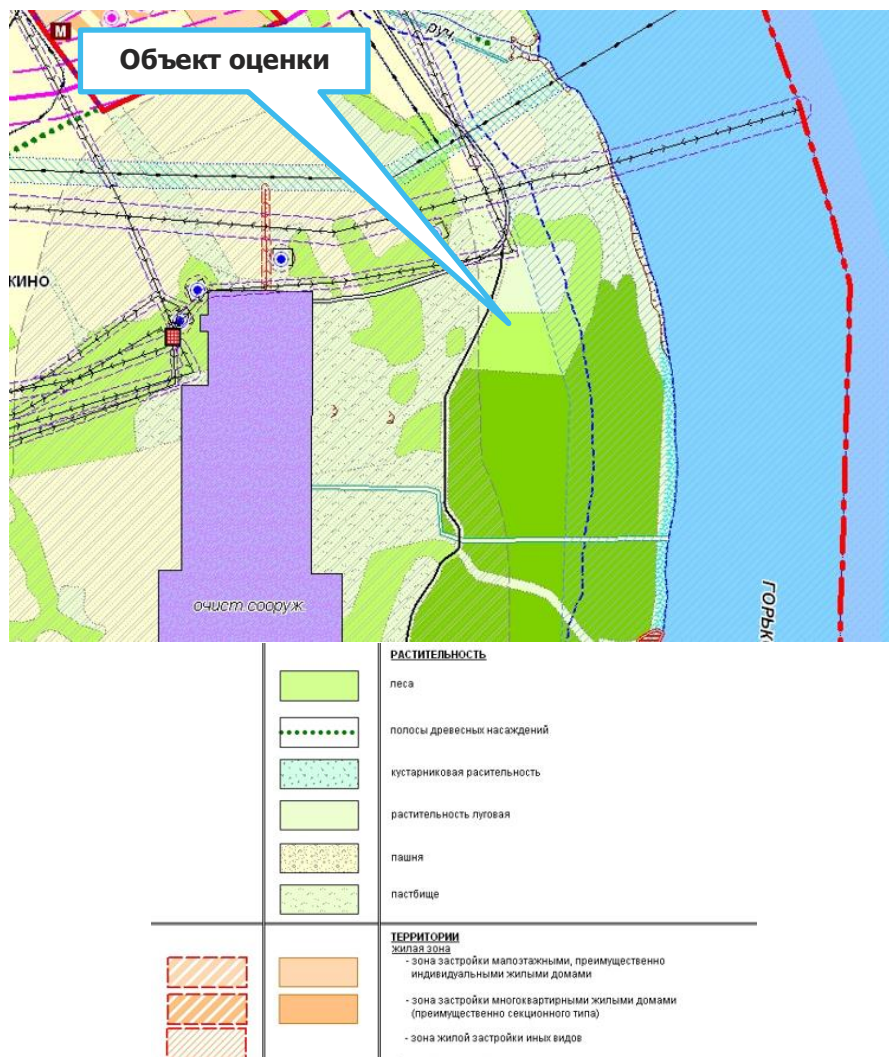
Источник: https://kostromskoy.kostroma.gov.ru/khozyaystvennaya-deyatelnost/gradostroitelstvo/generalnye-plany-i-proekty.php?PAGEN_1=2

Рисунок 4.2. Карта административных границ муниципального образования Середняковское сельское поселение Костромского муниципального района Костромской области



Источник: https://kostromskoy.kostroma.gov.ru/khozyaystvennaya-deyatelnost/gradostroitelstvo/generalnye-plany-i-proekty.php?PAGEN_1=2

Рисунок 4.3. Основной чертеж Средняковского сельского поселения Костромского муниципального района Костромской области



Источник: https://kostromskoy.kostroma.gov.ru/khozyaystvennaya-deyatelnost/gradostroitelstvo/generalnye-plany-i-proekty.php?PAGEN_1=2

Анализ земельного участка с существующими улучшениями

Анализ наиболее эффективного использования земельного участка с существующими улучшениями не проводился, т.к. улучшения отсутствуют.

Вывод. Исходя из вышеуказанных критериев анализа наиболее эффективного использования, месторасположения, физического состояния и ситуации, сложившейся на рынке недвижимости Костромской области, а также учитывая проведенный качественный анализ возможных функций использования объекта оценки, Исполнитель пришел к выводу, наиболее эффективным использованием оцениваемого земельного участка является размещение и обслуживание объектов недвижимости, разрешенных на землях сельскохозяйственного назначения.

РАЗДЕЛ 5. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Допущение. По состоянию на дату оценки рынок недвижимости испытывает влияние неопределенности, вызванной дестабилизацией ситуации на фоне проведения спецоперации вооруженными силами и повышением ключевой ставки. Это создает объективные трудности как с определением состояния рынка на дату оценки, так и с прогнозированием его динамики. Оценка учитывает всю информацию, которая была доступна Исполнителю по состоянию на дату оценки и те возможные прогнозы развития рынка, которые на основе этой информации могли бы быть сделаны. Таким образом, вывод о стоимости справедлив только на дату оценки и Исполнитель не несет ответственности за любые ее изменения, которые могут произойти после этой даты, а также в результате действия факторов, которые не могли быть известны Исполнителю на дату проведения оценки. Исполнитель не принимает на себя ответственность или обязательства за любые убытки, возникшие в результате изменения стоимости.

5.1. Анализ геополитической и макроэкономической ситуации в Российской Федерации¹²

- По оценке Минэкономразвития России, в сентябре 2024 года рост ВВП увеличился до +2,9% г/г после +2,4% г/г в августе. С исключением сезонного фактора рост на +0,5% м/м SA после -0,4% м/м SA месяцем ранее. В целом за 9 месяцев 2024 года, по оценке Минэкономразвития России, рост ВВП составил +4,0% г/г.
- Рост промышленного производства в сентябре увеличился до +3,2% г/г после +2,7% г/г в августе. К уровню двухлетней давности также ускорение: +9,9% после +9,4% месяцем ранее. С исключением сезонности в сентябре промышленность выросла на +0,1% м/м SA после +0,8% м/м SA в августе. По итогам 9 месяцев 2024 года рост промышленности в целом составил +4,4% г/г.
- Обрабатывающая промышленность в сентябре показала ускорение темпов роста до +6,6% г/г после +4,7% г/г в августе. К уровню двухлетней давности двузначный рост сохраняется: +20,4% после +17,9% месяцем ранее. С устранением сезонности прирост выпуска в сентябре увеличился до +1,5% м/м SA после +0,7% м/м SA в августе. В целом за 9 месяцев 2024 года рост обрабатывающего сектора составил +7,9% г/г.
- Рост объема строительных работ в сентябре в годовом выражении был около нулевым после +0,1% г/г в августе. При этом к уровню двухлетней давности рост ускорился до +7,2% после +6,9% месяцем ранее. В целом же за 9 месяцев 2024 года объем строительных работ вырос на +2,5% г/г.
- Рост объемов оптовой торговли в сентябре ускорился до +2,7% г/г после +0,8% г/г в августе. К уровню двухлетней давности рост на +22,3% после +23,7% месяцем ранее. В целом за 9 месяцев 2024 года объем оптовой торговли вырос на +7,9% г/г.
- В сентябре наблюдался прирост выпуска продукции сельского хозяйства к уровню прошлого года на +0,2% г/г после -14,2% г/г1 в августе, обусловленных в основном сдвигом «вправо» уборки зерновых и зернобобовых культур. При этом к уровню двухлетней давности рост в сентябре составил +11,7%. В целом за 9 месяцев 2024 года объем выпуска продукции сельского хозяйства составил -2,3% г/г. 1 Данные за 2023 год и за март–август 2024 года были скорректированы в связи с уточнением респондентами ранее предоставленных оперативных данных. 2 По предварительным данным Росстата, в сентябре увеличилось производство основных продуктов животноводства, в частности, мяса – на +2,8% г/г и яиц – на +1,5% г/г.
- В сентябре динамика грузооборота транспорта в годовом выражении составила -0,4% г/г после +1,4% г/г в августе. К уровню двухлетней давности рост на +0,2% после +1,6% месяцем ранее. При этом отмечается увеличение темпов роста грузооборота по автомобильному транспорту до +9,3% г/г в сентябре против +8,7% в августе. В целом же за 9 месяцев 2024 года грузооборот транспорта вырос на +0,4% г/г.

¹² <https://economy.gov.ru/>

- Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению в сентябре вырос на +5,5% г/г в реальном выражении после +4,8% г/г месяцем ранее. К уровню двухлетней давности – +18,1%, как и месяцем ранее. С учётом сезонного фактора рост на +0,2% м/м SA. За 9 месяцев 2024 года потребительская активность в целом увеличилась на +6,8% г/г.
- Оборот розничной торговли в сентябре показал рост на +6,5% г/г в реальном выражении после +5,1% г/г в августе. К уровню двухлетней давности – +21,2% после +20,2% месяцем ранее. С учётом сезонного фактора оборот вырос на +0,4% м/м SA. За 9 месяцев 2024 года оборот увеличился на +7,8% г/г.
- Объём платных услуг населению в сентябре увеличился на +1,9% г/г после +2,3% г/г в августе. К уровню двухлетней давности – +9,2% после +10,6%. С учётом сезонного фактора -0,4% м/м SA. За 9 месяцев 2024 года прирост составил +3,5% г/г.
- Инфляция в сентябре замедлилась до 8,63% г/г после 9,05% г/г в августе.
- Уровень безработицы четвёртый месяц подряд держится на исторических минимумах, по состоянию на конец сентября она оценивается в 2,4% от рабочей силы.
- Темпы роста заработной платы в августе (по последним оперативным данным) остаются высокими. В номинальном выражении рост составил +17,4% г/г после +18,0% г/г месяцем ранее, в реальном выражении – +7,7% г/г после +8,1% г/г. По итогам 8 месяцев 2024 года рост номинальной заработной платы составил +18,1% г/г, реальной заработной платы – +9,1% г/г, а её размер 83 629 рублей.
- Рост реальных денежных доходов по итогам 3 квартала 2024 года составил +8,5% г/г после +8,8% г/г во 2 квартале. Реальные располагаемые доходы выросли на +9,4% г/г после +9,8% г/г кварталом ранее. По итогам 9 месяцев 2024 года рост на +8,2% г/г и +8,6 г/г соответственно.
- По данным Банка России на 30.09.2024 г. курс доллара США составил 92,71 руб., курс евро — 103,46 руб.
- Согласно данным Министерства финансов РФ, средняя цена на нефть марки Urals в сентябре 2024 г. сложилась в размере 63,57 долл. США за баррель, что на 23,5% ниже, чем в марте 2023 г. (83,18 долл. США за баррель).
- На фоне высокого инфляционного давления в российской экономике Совет директоров Банка России неоднократно принимал решение о повышении ключевой ставки в 2023 г. 26.07.2024 г. Совет директоров Банка России решил повысить ставку на 2 п.п. до 18%. 16.09.2024 Банк России решил повысить ставку еще на 1 п.п. до 19%. 25.10.2024 Банк России решил повысить ставку еще на 2 п.п. до 21%. По состоянию на дату составления отчета об оценке ключевая ставка составила 21%¹³.

Перспективы развития экономики с учетом влияния текущей ситуации

Исполнитель проанализировал опубликованные макроэкономические прогнозы Банка России, Минэкономразвития России, Института исследований и экспертизы ВЭБ.РФ, Института "Центр развития" НИУ ВШЭ, Международного Валютного Фонда (IMF) и прогнозы аналитиков Bloomberg.

Все аналитики ожидают по итогам 2024 г.:

- рост среднегодовой инфляции — прогнозы инфляции рубля варьируются от 7,6% до 8,3%;
- в среднем рост показателя реального ВВП может составить 3,4% — прогнозы по темпам прироста ВВП варьируются от 2,5% до 3,9%.
- рост курса доллара по отношению к рублю — прогнозы приводятся в диапазоне от 90,38 руб. за долл. США до 95,1 руб. за долл. США.

¹³ <https://cbr.ru/press/keypr/>

В таблице ниже приведены данные ЦБ РФ, макроэкономического опроса Банка России, проведенного в сентябре 2024 г., данные опроса независимых экспертов Института "Центр развития" НИУ ВШЭ, базовый макроэкономический прогноз от Минэкономразвития России, прогноз развития российской экономики от Института исследований и экспертизы ВЭБ.РФ, прогноз IMF и консенсус-прогноз аналитиков Bloomberg.

Таблица 5.1. Макроэкономические предпосылки развития экономики России по данным российских и зарубежных аналитиков

Показатель/Источник	Ед. изм.	Дата прогноза	2024	2025	2026	2027	2028
Инфляция рубля							
ЦБ РФ	% годовых, в среднем за год	25.10.2024	8,3%	5,0%	4,0%	4,0%	—
Макроэкономический опрос Банка России	% годовых, в среднем за год	сентябрь 2024	8,0%	5,9%	4,4%	4,0%	—
Базовый прогноз Минэкономразвития России	% годовых, в среднем за год	30.09.2024	8,0%	5,8%	4,3%	4,0%	—
IMF	% годовых, в среднем за год	22.10.2024	7,9%	5,9%	4,0%	4,0%	4,0%
Bloomberg	% годовых, в среднем за год	сентябрь 2024	7,6%	5,4%	4,2%	—	—
Реальный ВВП РФ							
ЦБ РФ	%, дек. к дек. пред. года	25.10.2024	2,5%	1,0%	1,5%	2,0%	—
Макроэкономический опрос Банка России	%, дек. к дек. пред. года	сентябрь 2024	3,6%	1,7%	1,9%	2,0%	—
Базовый прогноз Минэкономразвития России	%, дек. к дек. пред. года	30.09.2024	3,9%	2,5%	2,6%	2,8%	—
Институт исследований и экспертизы ВЭБ.РФ	%, дек. к дек. пред. года	13.09.2024	3,7%	2,6%	2,4%	2,1%	—
Опрос Института "Центр развития" НИУ ВШЭ	%, дек. к дек. пред. года	август 2024	3,3%	1,6%	1,5%	1,7%	1,7%
IMF	%, дек. к дек. пред. года	22.10.2024	3,6%	1,3%	1,2%	1,2%	1,2%
Bloomberg	%, дек. к дек. пред. года	сентябрь 2024	3,4%	1,6%	1,3%	—	—
Ключевая ставка							
ЦБ РФ	% годовых, в среднем за год	25.10.2024	17,5%	18,5%	12,5%	8,0%	—
Макроэкономический опрос Банка России	% годовых, в среднем за год	сентябрь 2024	17,1%	16,1%	11,5%	8,6%	—
Институт исследований и экспертизы ВЭБ.РФ	% годовых, в среднем за год	13.09.2024	16,9%	16,2%	11,1%	8,5%	—
Bloomberg	% годовых, в среднем за год	сентябрь 2024	19,4%	15,9%	10,8%	—	—
Курс доллара США							
Макроэкономический опрос Банка России	руб., медиана за год	сентябрь 2024	90,38	94,40	96,43	98,95	—
Базовый прогноз Минэкономразвития России	руб., в среднем за год	30.09.2024	91,15	96,48	100,01	103,20	—
Институт исследований и экспертизы ВЭБ.РФ	руб., в среднем за год	13.09.2024	90,40	94,30	95,00	94,40	—
Опрос Института "Центр развития" НИУ ВШЭ	руб., на конец года	август 2024	92,49	96,97	100,41	102,90	105,28
Bloomberg	руб., медиана за год	сентябрь 2024	95,10	107,85	119,61	129,79	138,50

Источник: данные Банка России, Минэкономразвития России, Института "Центр развития" НИУ ВШЭ, Института исследований и экспертизы ВЭБ.РФ, IMF, Bloomberg

5.2. Анализ рынка инвестиций России по итогам III квартала 2024 г.¹⁴

5.2.1. Основные положения

Совокупный объем инвестиций в недвижимость России по итогам 9 месяцев 2024 года составил 495 млрд рублей, что уже сопоставимо с годовым результатом 2022 года. В сравнении с аналогичным показателем прошлого года текущий объем вложений продемонстрировал снижение на 22% ввиду эффекта высокой базы рекордного 2023 года, когда был реализован ряд крупных уникальных сделок (продажа портфеля 14 ТРЦ "Мега", ТРЦ "Метрополис", продажа портфеля 10 отелей Wenaas).

По итогам III квартала объем инвестиций достиг 140 млрд рублей, что значительно превышает показатели среди сопоставимых периодов за последние 10 лет. При этом 2/3 вложений сформированы тремя сделками: продажей строящегося бизнес-квартала Slava, продажей ЦОД "Медведково" и продажей земельного участка в Танковом проезде.

Прогнозные объемы сделок в IV квартале 2024 г. могут превысить сумму сделок в III квартале 2024 г. (117,4 млрд руб.) и составить 140–160 млрд руб., что приблизит текущий год к рекордам 2023 г. Согласно статистическому наблюдению за последние 16 лет, объемы сделок в IV квартале, как правило, превышают суммы инвестиций III квартала (такая динамика отмечена в 13 из 16 лет наблюдения).

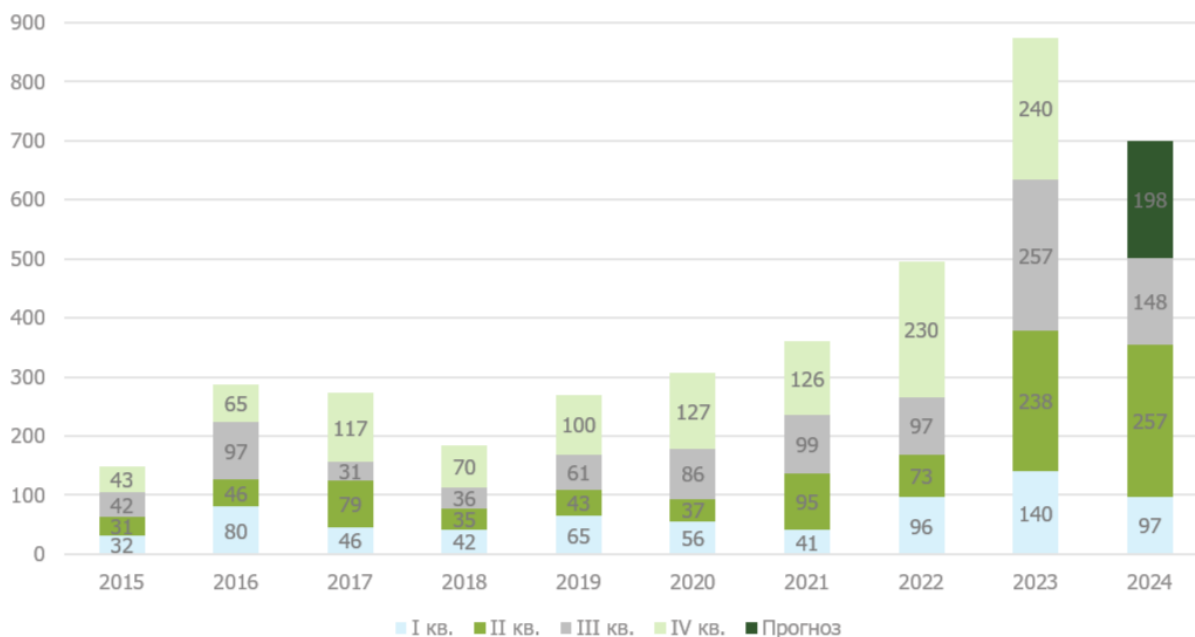
В настоящий момент рынок перешел в затяжной период жесткой денежно-кредитной политики. Инвесторы сохраняют интерес к качественным объектам, однако вопросы поиска альтернативного финансирования, структурирования капитала выходят на первый план, что увеличивает цикл текущих сделок во времени.

Повышение ключевой ставки будет оказывать отрицательный эффект на инвестиционные сделки до начала цикла по ее снижению.

Высокая активность инвесторов наблюдается практически во всех сегментах недвижимости. По прогнозам аналитиков IBC Real Estate ожидается, что к концу 2024 года объект инвестиций составит 650–700 млрд. руб.

¹⁴ <https://ibcrealestate.ru/research/-2024-q3-investitsii-v-vedvizhmost-v-rossii-/>;
<https://nikoliers.ru/analytics/iii-kvartal-rossiya-moskva-sankt-peterburg-rynok-investitsiy/>;
<https://rentnow.ru/analytics/investitsii-v-vedvizhmost-rossii-iii-kvartal-2024>

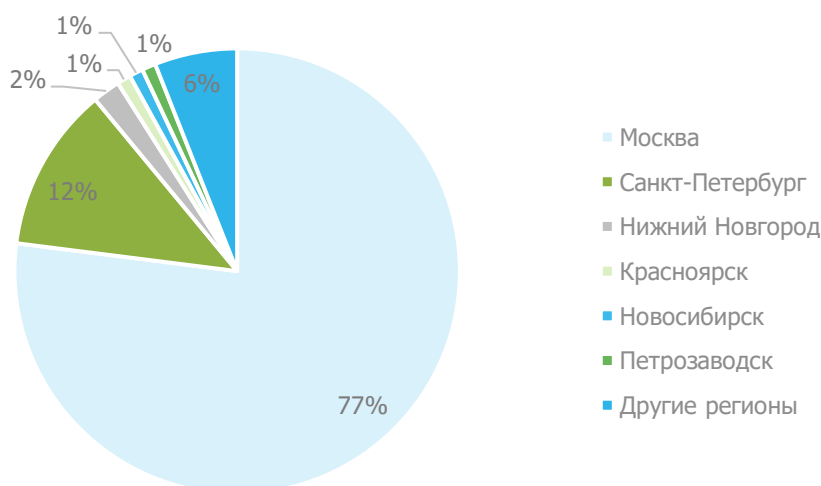
Рисунок 5.1. Динамика объема инвестиционных сделок на рынке недвижимости России, млрд руб.¹⁵



Источник: <https://ibcrealestate.ru/research/-2024-q3-investitsii-v-nedvizhimost-v-rossii/>

Наибольший объем инвестиций приходится на г. Москва – 381 млрд руб. за I–III кв. 2024 г. (119 млрд руб. в III кв. 2024 г.) и на г. Санкт-Петербург – 61 млрд руб. (14 млрд руб. в III кв. 2024 г.).

Рисунок 5.2. География инвестиций по итогам III кв. 2024 г.



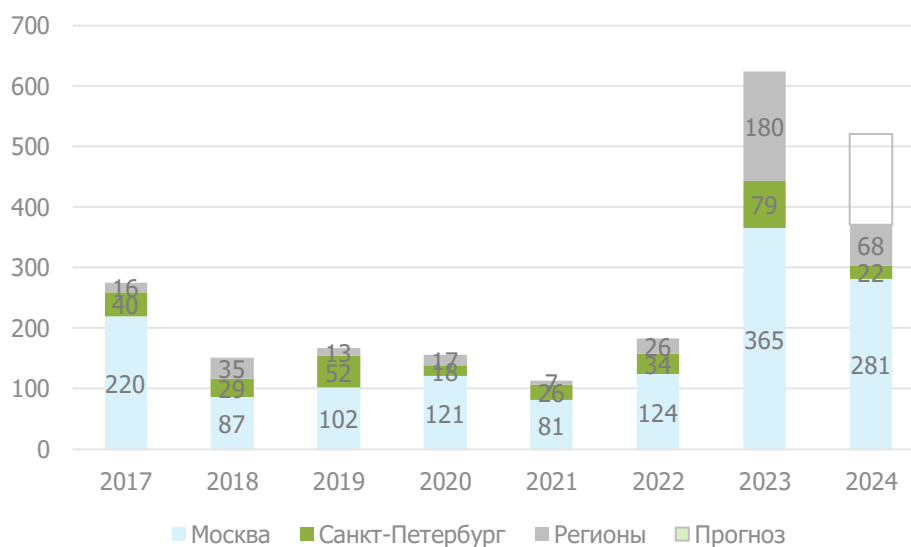
Источник: <https://ibcrealestate.ru/research/-2024-q3-investitsii-v-nedvizhimost-v-rossii/>

В III квартале 2024 г. лидерами среди региональных сделок стали Кемеровская Новосибирская, Ростовская, Тверская области и Республика Татарстан. Из них только Республика Татарстан входит в топ-5 регионов по размеру инвестиций с начала 2024 г. (также в этот рейтинг вошли Нижегородская, Ивановская области, Красноярский и Приморский края).

¹⁵ Объем сделок за период 2010–2020 гг. рассчитан по среднему курсу доллара на каждый квартал.

Инвестиции в регионы России и Санкт-Петербург снизились год к году на 51% и 65% соответственно.

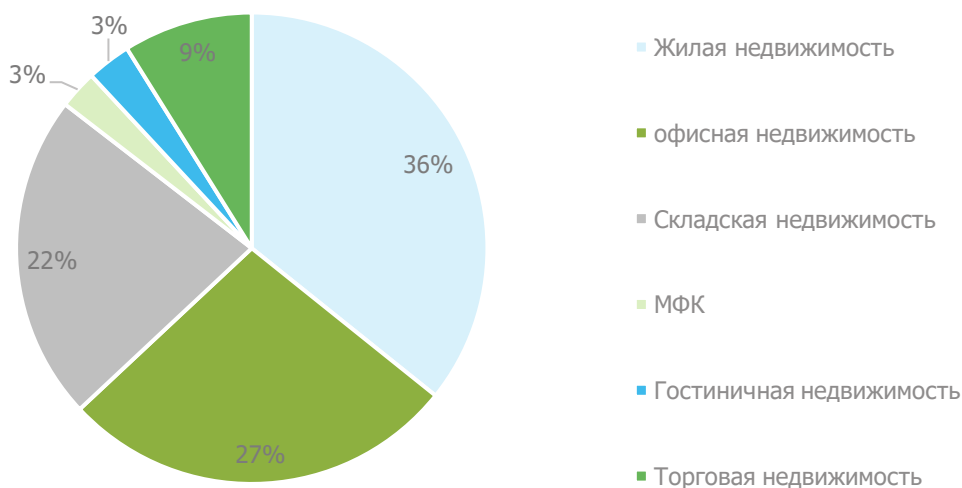
Рисунок 5.3. Распределение сделок по географическому признаку, млрд руб.



Источник: <https://nikoliers.ru/analytics/iii-kvartal-rossiya-moskva-sankt-peterburg-rynok-investitsiy/>

Основной объем инвестиций был сформирован инвестициями в жилую недвижимость — на них пришлось 36% или 11 млрд руб. (56 сделок). Далее идет офисный сегмент, который занял 27%, или 135 млрд руб. (30 сделок) и гостиничный сегмент — 22% или 111 млрд руб. (30 сделок).

Рисунок 5.4. Структура инвестиций в недвижимость по итогам III кв. 2024 г.

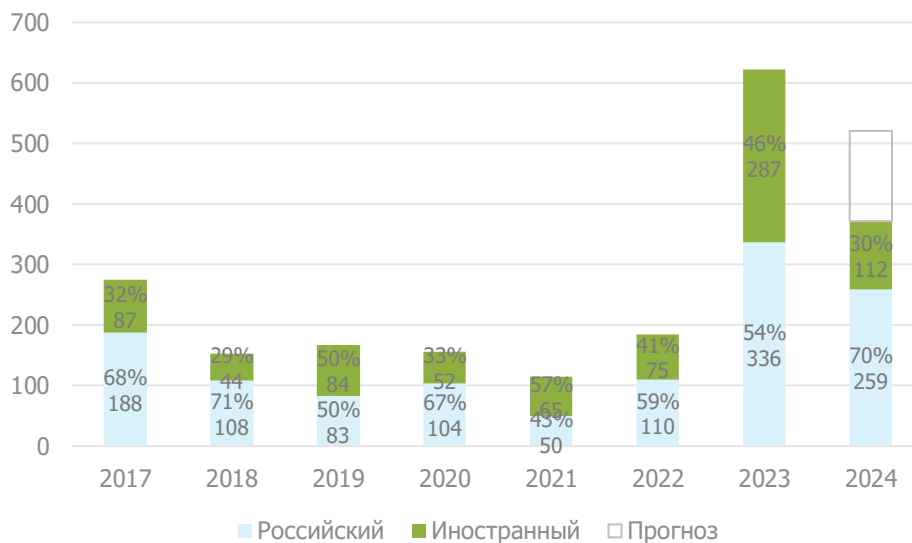


Источник: <https://ibcrealestate.ru/research/-2024-q3-investitsii-v-nedvizhmost-v-rossii-/>

По тенденциям, отмеченным с начала года, наблюдается завершение процесса выхода иностранных игроков с российского рынка. Доля таких сделок продолжит снижаться в структуре инвестиционных сделок.

Всего одна сделка по реализации активов иностранных компаний была заключена в III квартале 2024 г. и составила 0,9% от всех инвестиций за квартал. Накопительно по итогам января-сентября 2024 г. доля сделок с участием иностранных продавцов составила 30%. Для сравнения: в прошлом году такие сделки занимали почти половину объема — 46%.

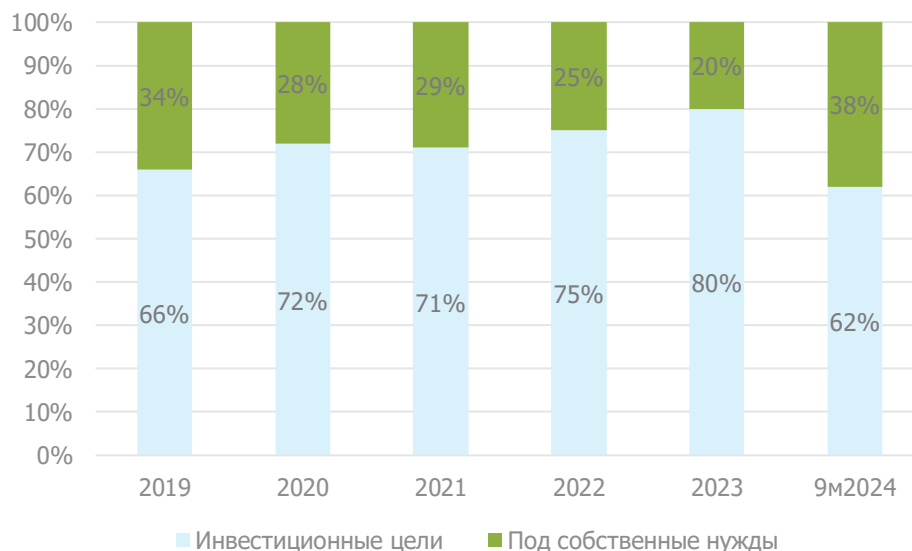
Рисунок 5.5. Инвестиции по источнику капитала продавца, млрд руб.



Источник: <https://nikoliers.ru/analytics/iii-kvartal-rossiya-moskva-sankt-peterburg-rynok-investitsiy/>

Доля вложений в коммерческую недвижимость конечными пользователями увеличилась до 38% (+18 п.п. относительно всего 2023 года).

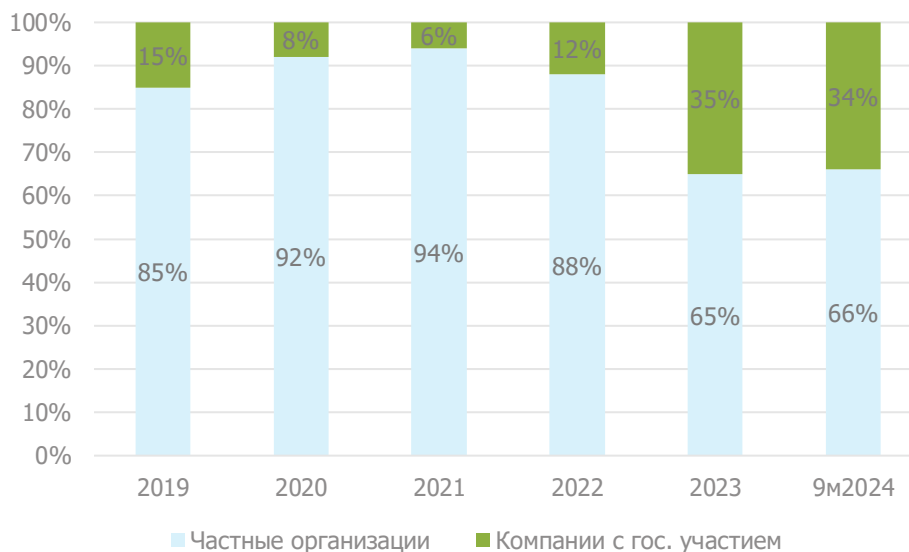
Рисунок 5.6. Инвестиции по целям (% от объема вложений)



Источник: <https://rentnow.ru/analytics/investitsii-v-vedvizhmost-rossii-iii-kvartal-2024>

1/3 объема инвестиций в коммерческую недвижимость пришлось на компании с гос. участием.

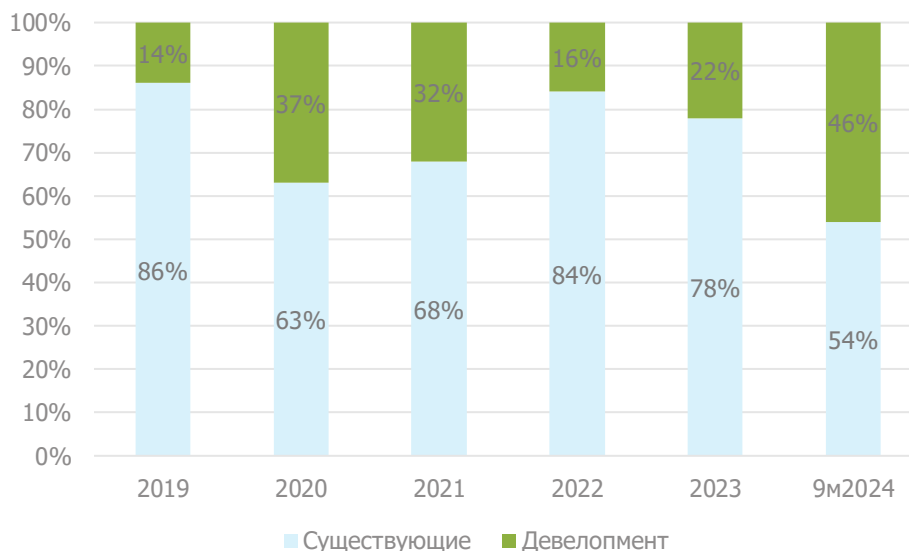
Рисунок 5.7. Инвестиции по типам покупателей (% от объема вложений)



Источник: <https://rentnow.ru/analytcs/investitsii-v-nedvizhimost-rossii-iii-kvartal-2024>

Вложения на стадии девелопмента составили 46% от инвестиций в коммерческую недвижимость (+23 п.п. относительно всего 2023 года).

Рисунок 5.8. Инвестиции по стадии готовности (% от объема вложений)



Источник: <https://rentnow.ru/analytcs/investitsii-v-nedvizhimost-rossii-iii-kvartal-2024>

За девять месяцев 2024 г., по подсчетам Nikoliers, заключено 10 инвестиционных сделок стоимостью более 10 млрд руб., большинство закрыты в I полугодии. Для сравнения, в рекордном 2023 г. таких сделок было 16, в то время как в предыдущие годы в среднем показатель колебался на уровне 3 штук за год.

Количество сделок стоимостью от 1 до 10 млрд руб. растет. В среднем ежегодно проводится 35 таких сделок, за девять месяцев 2024 г. уже заключено как минимум 54 контракта.

Можно ожидать дальнейшего снижения количества крупных сделок, что в краткосрочной перспективе приведет к возврату среднегодовых значений по объемам инвестиций к уровню до 2023 г.

За девять месяцев 2024 г. по данным Nikoliers зафиксировано увеличение количества сделок стоимостью менее 1 млрд руб. по всем сегментам (в среднем за год показатель составляет 28 шт., в 2024 г. — уже 70 шт.), наибольший прирост — в офисном секторе. В рамках трансформации

структуры инвестиций средний чек сделок будет в дальнейшем консолидироваться в районе 2,5–3 млрд рублей после роста до 5,9 млрд рублей в 2023 г.

В III квартале 2024 г. увеличилось количество "несостоявшихся торгов", в том числе по крупным активам. Сам по себе показатель не отразился на сумме сделок, но может быть сигналом уменьшения ликвидных активов в экспозиции аукционных площадок, завышенной первоначальной стоимости активов или несоответствия потенциальных инвесторов критериям отбора, что может стать дополнительным фактором "нормализации" уровня инвестиционной активности.

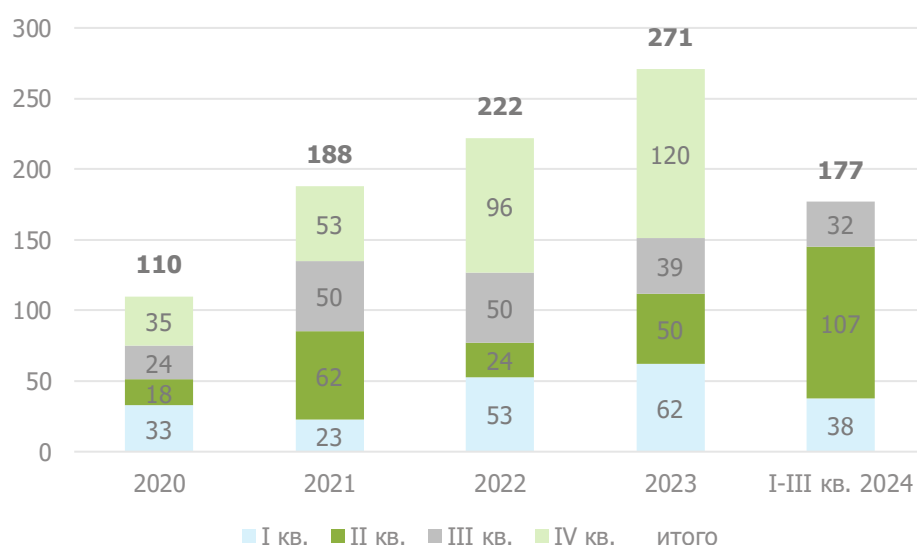
Жилая недвижимость

Несмотря на сокращение программ льготного кредитования, сегмент жилой недвижимости остается лидером в структуре инвестиций по итогам III квартала – девелоперы продолжают активно покупать новые земельные участки. Суммарный объем транзакций за 9 месяцев 2024 года достиг 177 млрд рублей, что является максимальным результатом за сопоставимые периоды за последние 10 лет.

Помимо традиционного формата развития бизнеса, когда девелоперы приобретают новые площадки под застройку, последние 3 года на рынке отмечаются крупные сделки M&A. Так в 2022 году девелопер Smindex поглотил "Интеко", в 2023 году в состав портфеля "Самолет" вошли активы "МИЦ". До конца текущего года ожидается закрытие транзакции по покупке "Инграда" компанией Smindex, что внесет значительный вклад в итоговый показатель объема вложений.

Еще одним трендом остается разворот девелоперского рынка в сторону проектов КРТ. Правительство использует данный механизм застройки неэффективно используемых промышленных зон не только для развития города и улучшения его инфраструктуры, но и как точку приложения капитала девелоперов. При этом подобный опыт начинает активно развиваться не только в Московском регионе, но и в целом по стране.

Рисунок 5.9. Динамика объема инвестиционных сделок на рынке жилой недвижимости России, млрд руб.



Источник: <https://ibcrealestate.ru/research/-2024-q3-investitsii-v-nedvizhimost-v-rossii/>

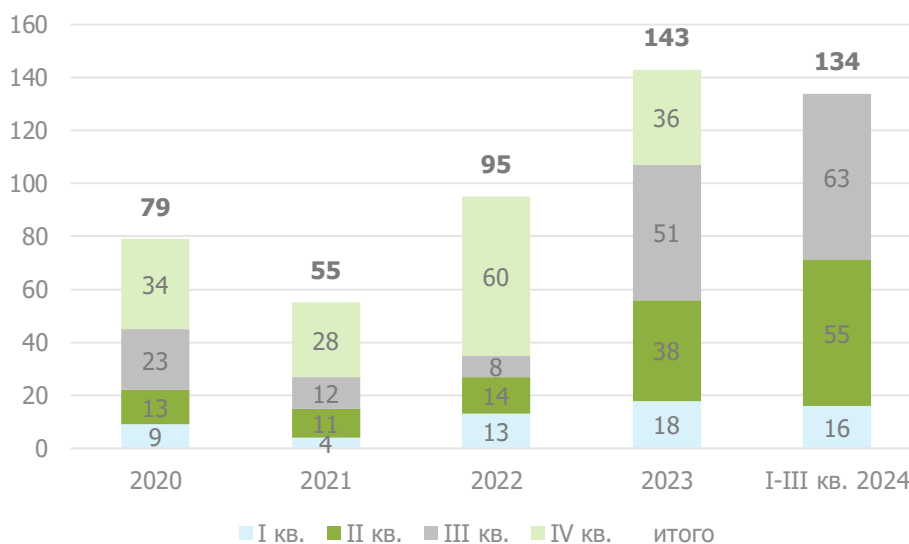
Офисная недвижимость

Инвестиции в сегмент офисной недвижимости по итогам июля-сентября 2024 года составили 63 млрд рублей, что является рекордом среди квартальных значений с 2016 года, а суммарный объем транзакций с начала года – 135 млрд рублей – стал максимальным за всю историю наблюдений.

Около 40% вложений обеспечены закрытием одной сделки – продажа строящихся корпусов в бизнес-квартале Slava Банку России. Данная сделка входит в топ-3 крупнейших продаж за всю историю офисного рынка. В последние 2 года подобных сделок становится все больше. Во-первых, это защита капитала и инвестиции в собственную инфраструктуру компаний, более 60% транзакций составили приобретения под собственные нужды. Во-вторых, это дефицит офисного арендного предложения, в настоящий момент лишь 14% площадей строятся для последующей аренды.

Продолжается рост покупок офисных объектов в нарезку розничными инвесторами с чеком до 500 млн рублей¹⁶. Тренд получил развитие ввиду изменения стратегии девелоперов к подходу к реализации новых зданий. За 9 месяцев 2024 года было продано 150 тыс. кв. м площадей в строящихся объектах (+45% г/г), а общий объем инвестиций составил 50 млрд рублей, что уже превышает годовой показатель 2023 года.

Рисунок 5.10. Динамика объема инвестиционных сделок на рынке офисной недвижимости России, млрд руб.



Источник: <https://ibcrealestate.ru/research/-2024-q3-investitsii-v-vedvizhimos-t-v-rossii-/>

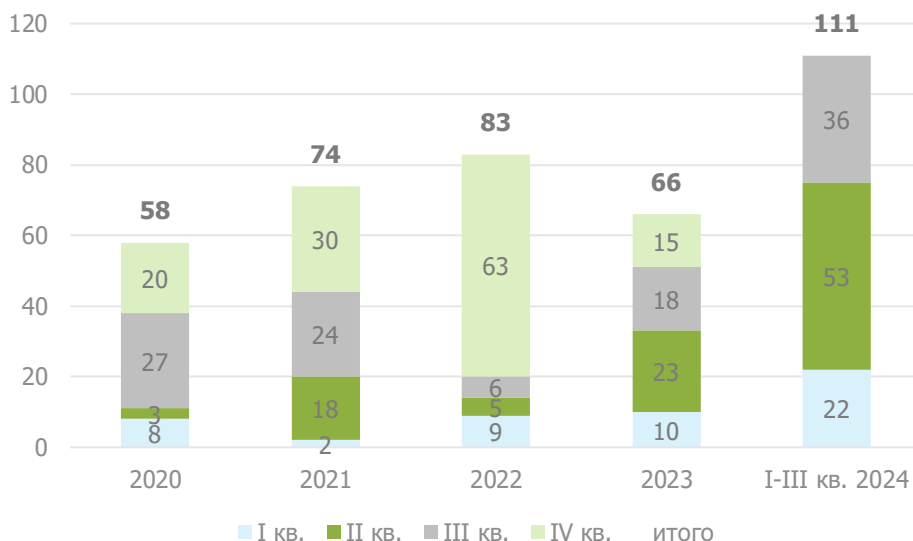
Складская недвижимость

Объем инвестиций в складской сегмент по итогам 9 месяцев 2024 года достиг 111 млрд рублей, что уже превышает итоговый результат 2023 года на 68%. Рост вложений обусловлен уникальной ситуацией для инвесторов. Стремительный рост ставок аренды в совокупности с умеренным темпом увеличения себестоимости строительства позволяет инвесторам покупать объекты с потенциалом роста доходности ввиду переподписания арендаторов.

Причиной данного резкого увеличения показателя является активизация ЗПИФов и околобанковских структур, которые помимо готовых объектов стали приобретать и строящиеся комплексы, уже законтрактованные на долгосрочный период. При этом интерес наблюдается не только к классическим биг-бокс-форматам, но и к LI.

¹⁶ Не учитывается в общем объеме инвестиционных вложений.

Рисунок 5.11. Динамика объема инвестиционных сделок на рынке складской недвижимости России, млрд руб.



Источник: <https://ibcrealestate.ru/research/-2024-q3-investitsii-v-nedvizhimost-v-rossii/>

На складском рынке продолжает развитие тренд по приобретению объектов в состав ЗПИФ. Совокупно в I-III квартале было куплено более 1 млн кв. м складов, из которых 61% или 683 тыс. кв. м составляют подобные транзакции. В III квартале свой портфель активов пополнила компания Альфа-Капитал двумя складскими комплексами: Industrial City Коледино и Аквион Внуково.

Еще одной тенденцией прошедшего квартала стала покупка центров обработки данных. В настоящее время подобные объекты приобретаются компаниями под размещение собственных серверных. В июле-сентябре компания "Ростелеком" приобрела ЦОД "Медведково", что стало крупнейшей транзакцией этого года, а также компания VK купила бывший цех ТЭЦ под создание дата-центра.

ЦОДы — востребованные активы, но объем сделок ограничивается специфическими техническими требованиями к площадкам под размещение

Таблица 5.2. Сделки с ЦОДами в III кв. 2024 г



**Дата-центр "Медведково",
Москва (ГВА 24 тыс. кв. м)**



**Бывший турбинный цех ТЭЦ-14 под ЦОД,
Санкт-Петербург (ГВА ~29 тыс. кв. м)**

Источник: <https://nikoliers.ru/analytics/iii-kvartal-rossiya-moskva-sankt-peterburg-rynok-investitsiy/>

За последние 10 лет сделки стоимостью более 1 млрд руб. в складском сегменте составляли в среднем 3 шт. за квартал. В III квартале 2024 г. зафиксировано рекордное количество таких сделок — 14 шт.

Торговая недвижимость

За 9 месяцев 2024 года объем инвестиций в торговую недвижимость составил 44 млрд рублей, что более чем в 6 раз ниже результата за аналогичный период 2023 года. Сокращение вложений, в первую очередь, связано с эффектом высокой базы. В динамике предыдущих лет текущий индикатор

превысил годовые объемы инвестиций, а с учетом закрытия ряда сделок до конца года совокупно по итогам 2024 мы увидим дальнейший рост значения.

Основными трендами остаются продажа активов иностранными собственниками, либо продажа непрофильных активов банков. В III квартале были проданы два торговых центра – "Л-153" в Москве и "Сити Молл" в Новокузнецке, и оба в рамках процедуры банкротства.

Еще один тренд – это покупка региональных объектов. В условиях высокой ключевой ставки большинство игроков рассматривают приобретение объектов с доходностью 14-15%. Ввиду дефицита ликвидного предложения в столице фокус инвесторов меняется. По итогам 9 месяцев более 70% проданных площадей расположены за пределами столицы.

По итогам III кв. 2024 г. ставка капитализации для торговых объектов составляет — 11,0-13,0%, для офисных объектов — 10,0-12,5%, для складских объектов — 11,0-12,5%.

Таблица 5.3. Ставка капитализации по секторам недвижимости, III кв. 2024 г.

Сегмент	IBC Real Estate	Nikoliers	CORE.XP
Офисная недвижимость	11,0-12,5%	10,0-11,0%	10,5-11,5%
Торговая недвижимость	11,75-13,0%	11,0-12,0%	11,5-12,5%
Складская недвижимость	11,25-12,5%	11,0-12,5%	11,0-12,0%

Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

5.2.2. Выводы

- Совокупный объем инвестиций в недвижимость России по итогам 9 месяцев 2024 года составил 495 млрд рублей, что уже сопоставимо с годовым результатом 2022 года. В сравнении с аналогичным показателем прошлого года текущий объем вложений продемонстрировал снижение на 22% ввиду эффекта высокой базы рекордного 2023 года.
- По итогам III квартала объем инвестиций достиг 140 млрд рублей, что значительно превышает показатели среди сопоставимых периодов за последние 10 лет. Прогнозные объемы сделок в IV квартале 2024 г. могут превысить сумму сделок в III квартале 2024 г. (117,4 млрд руб.) и составить 140–160 млрд руб., что приблизит текущий год к рекордам 2023 г.
- В настоящий момент рынок перешел в затяжной период жесткой денежно-кредитной политики. Инвесторы сохраняют интерес к качественным объектам, однако вопросы поиска альтернативного финансирования, структурирования капитала выходят на первый план, что увеличивает цикл текущих сделок во времени.
- Наибольший объем инвестиций приходится на г. Москва – 381 млрд руб. за I–III кв. 2024 г. (119 млрд руб. в III кв. 2024 г.) и на г. Санкт-Петербург – 61 млрд руб. (14 млрд руб. в III кв. 2024 г.). Инвестиции в регионы России и Санкт-Петербург снизились год к году на 51% и 65% соответственно.
- Основной объем инвестиций был сформирован инвестициями в жилую недвижимость — на них пришлось 36% или 11 млрд руб. (56 сделок). Далее идет офисный сегмент, который занял 27%, или 135 млрд руб. (30 сделок) и гостиничный сегмент — 22% или 111 млрд руб. (30 сделок).
- По тенденциям, отмеченным с начала года, наблюдается завершение процесса выхода иностранных игроков с российского рынка. Доля таких сделок продолжит снижаться в структуре инвестиционных сделок. По итогам января-сентября 2024 г. доля сделок с участием иностранных продавцов составила 30%. Для сравнения: в прошлом году такие сделки занимали почти половину объема — 46%.
- По итогам III кв. 2024 г. ставка капитализации для торговых объектов составляет — 11,0-13,0%, для офисных объектов — 10,0-12,5%, для складских объектов — 11,0-12,5%.

5.3. Анализ сегмента рынка объекта оценки

Рынок недвижимости подразделяется на сегменты исходя из назначения недвижимости и ее привлекательности для различных участников рынка. Сегменты, в свою очередь, подразделяются на субрынки в соответствии с предпочтениями покупателей и продавцов, на которые влияют социальные, экономические, государственные и экологические факторы. Исследование сегментов рынка недвижимости проводится по таким параметрам, как местоположение, конкуренция, а также спрос и предложения, которые относятся к общим условиям рынка недвижимости.

Разбиение рынка недвижимости на отдельные сегменты проводится в соответствии с преобладающими потребностями участников рынка, инвестиционной мотивацией, местоположением, сроком фактического функционирования объекта, физическими характеристиками, дизайном, особенностями зонирования недвижимости.¹⁷

В России рынок недвижимости традиционно классифицируется по назначению:¹⁸

- рынок жилья;
- рынок коммерческой недвижимости.

В соответствии с общепринятой классификацией профессиональных операторов рынка недвижимости все объекты недвижимости можно отнести к какому-либо сегменту рынка. Ниже приведена типовая сегментация объектов недвижимости:

Земельные участки вне поселений - межселенные территории:

- под дачное и садово-огородное использование;
- под жилую застройку;
- промышленного и иного специального назначения промышленности, транспорта, энергетики, обороны и др.;
- сельскохозяйственного назначения;
- природоохранного, природно-заповедного, оздоровительного, рекреационного, историко-культурного назначения;
- лесного фонда, водного фонда;
- участки недр;
- земли резерва, назначение которых не определено.

Жилье – жилые здания и помещения:

- многоквартирные жилые дома, квартиры в них и другие помещения для постоянного проживания в домах отдыха, гостиницах, больницах, школах и т.п.;
- индивидуальные, двух- и четырехсемейные малоэтажные жилые дома старая застройка, а также дома традиционного типа - домовладения и дома нового типа - коттеджи, таунхаусы.

Коммерческая недвижимость:

- офисные здания и помещения административно-офисного назначения;
- гостиницы, мотели, дома отдыха;
- магазины, торговые центры;
- рестораны, кафе и другие пункты общепита;
- пункты бытового обслуживания, сервиса;

¹⁷ <https://cyberpedia.su/8x91a.html>

¹⁸ https://studwood.ru/1471487/finansy/analiz_rynka_obekta_otsenki

- апартаменты.

Промышленная недвижимость:

- заводские и фабричные помещения, здания и сооружения производственного назначения;
- мосты, трубопроводы, дороги, дамбы и другие инженерные сооружения;
- паркинги, гаражи;
- склады, складские помещения.

Недвижимость социально-культурного назначения:

- здания правительственных и административных учреждений;
- культурно-оздоровительные, образовательные, спортивные объекты;
- религиозные объекты.

В таблице ниже приведена классификация рынков недвижимости

Таблица 5.4. Классификация рынков недвижимости

Признак классификации	Виды рынков
Вид объекта	Земельный, зданий, сооружений, предприятий, помещений, многолетних насаждений, вещных прав, иных объектов
Географический (территориальный)	Местный, городской, региональный, национальный, мировой
Функциональное назначение	Производственных помещений, жилищный, непромышленных зданий и помещений
Степень готовности к эксплуатации	Существующих объектов, незавершенного строительства, нового строительства
Тип участников	Индивидуальных продавцов и покупателей, промежуточных продавцов, муниципальных образований, коммерческих организаций
Вид сделок	Купли-продажи, аренды, ипотеки, вещных прав
Отраслевая принадлежность	Промышленных объектов, сельскохозяйственных объектов, общественных зданий, другие
Форма собственности	Государственных и муниципальных объектов, частных
Способ совершения сделок	Первичный и вторичный, организованный и неорганизованный, биржевой и внебиржевой, традиционный и компьютеризированный

Источник: https://studwood.ru/1471487/finansy/analiz_rynka_obekta_otsenki

На основании представленной выше по тексту Отчета сегментации объектов недвижимости, можно сделать вывод, что объект оценки относится к сегменту рынка земельных участков.

5.4. Анализ рынка земельных участков Костромской области по итогам III квартала 2024 г.¹⁹

5.4.1. Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость земельных участков

Ценообразующие факторы — это факторы, оказывающие влияние на стоимость объектов недвижимости.

На стоимость оцениваемых объектов могут оказывать влияние наличие обременений, качество прав на земельный участок. На основании анализа рынка Исполнитель установил, что стоимость земельного участка, зависит от площади земельного участка, а также определяется местоположением, окружающей застройкой, назначением и типом возводимого объекта, разрешенной плотностью застройки.

Основные ценообразующие факторы для земельных участков приведены в таблице ниже.

¹⁹ <https://rosreestr.ru/site/open-service/statistika-i-analitika/zemleustroystvo-i-monitoring-zemel44/doklady-o-sostoyanii-i-ispolzovanii-zemel-kostromskoy-oblasti-/>; <https://realty.rbc.ru/news/670677379a794725482ee12d?ysclid=m38r0ab42m196694433>; <https://44.rosstat.gov.ru/>

Таблица 5.5. Основные ценообразующие факторы земельных участков

№ п/п	Ценообразующие факторы	Характеристика	Диапазоны	
1	Состав передаваемых прав на земельный участок	Собственность/ долевая собственность	Не применяется в расчетах	Не применяется в расчетах
2	Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные/нетипичные для данного сегмента рынка	Не применяется в расчетах	Не применяется в расчетах
3	Условия продажи (предложения)	Рыночные/не рыночные	Не применяется в расчетах	Не применяется в расчетах
4	Различие между ценами предложения/спроса и сделок (торг)	Возможность снижения цены в процессе переговоров (торг)	-33,30%/-6,00%	Информационно-аналитический портал Statielt ²⁰ Справочник оценщика недвижимости-2024 "Земельные участки сельскохозяйственного назначения" под редакцией Лейфера Л.А. Справочник оценщика недвижимости-2024. "Земельные участки. Часть 2". Нижний Новгород, 2024 г. Лейфер Л.А.
5	Период между датами сделок (предложений) и оценки	Дата предложения	Не применяется в расчетах	Не применяется в расчетах
6	Местоположение объекта недвижимости	Район, направление (шоссе) и удаленность от города	Индивидуально для каждого объекта	Справочник оценщика недвижимости-2024. "Земельные участки сельскохозяйственного назначения". Нижний Новгород, 2023 г. Лейфер Л.А.
7	Категория земельного участка	Категория земельного участка	Не применяется в расчетах	Не применяется в расчетах
8	Разрешенный вид использования земельного участка	Разрешенный вид использования земельного участка	Не применяется в расчетах	Не применяется в расчетах
9	Общая площадь земельного участка	Площадь земельного участка	Индивидуально для каждого объекта	Справочник оценщика недвижимости-2024. "Земельные участки сельскохозяйственного назначения". Нижний Новгород, 2024 г. Лейфер Л. А.
10	Наличие (отсутствие) объектов, повышающих стоимость земельного участка	Объекты, повышающие стоимость земельного участка (Лес, Водоем)	Не применяется в расчетах	Не применяется в расчетах
11	Рельеф	Равнинный/гористый	Не применяется в расчетах	Не применяется в расчетах
12	Транспортная доступность	Наличие/отсутствие подъездных путей	Не применяется в расчетах	Не применяется в расчетах
13	Инфраструктура	Наличие развитой инфраструктуры	Не применяется в расчетах	Не применяется в расчетах
14	Наличие (отсутствие) коммуникаций	Электро-, водоснабжение, канализация, газоснабжение	-12,00%/0,00%	Справочник оценщика недвижимости-2024. "Земельные участки сельскохозяйственного назначения". Нижний Новгород, 2024 г. Лейфер Л. А.
15	Наличие (отсутствие) объектов, понижающих стоимость земельного участка	Объекты, понижающие стоимость земельного участка (ж/д, ЛЭП, газопровод, СЗЗ)	Не применяется в расчетах	Не применяется в расчетах

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

²⁰ <https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2024g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3612-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-zemelnykh-uchastkov-na-01-10-2024-goda>

5.4.2. Сегментирование рынка земли

В соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, земли в Российской Федерации по целевому назначению подразделяются на следующие категории:

- земли сельскохозяйственного назначения;
- земли населенных пунктов;
- земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;
- земли особо охраняемых территорий и объектов;
- земли лесного фонда;
- земли водного фонда;
- земли запаса.

Земли используются в соответствии с установленным для них целевым назначением. Правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий.

Земля в России может находиться в государственной, муниципальной или частной собственности.

По мнению аналитиков, на земельном рынке Российской Федерации стоимость земельных участков зависит от следующих факторов:

- категория земель;
- разрешенное использование;
- вид права на земельный участок;
- престижность направления;
- расстояние от МКАД;
- местоположение и окружение;
- размер земельного участка;
- наличие подведенных к земельному участку коммуникаций.

Категория земель находит свое отражение в оборотоспособности земельного участка. Согласно действующему законодательству, допускаются сделки купли-продажи из земель сельскохозяйственного назначения и населенных пунктов. При этом качество земли влияет на ценообразование земельного участка. Земли лесного фонда по Лесному кодексу допускается вовлекать в арендные отношения. А земли промышленности и иного специального назначения имеют свою специфику и могут быть ограничены или изъяты из оборота.

Сегментирование земельных участков исходя из разрешенного использования обусловлено инвестиционной привлекательностью земли и возможностью дальнейшего развития территорий потенциальными инвесторами и девелоперами. Именно этот сегмент важен при анализе аналогов и выработке решения о наиболее эффективном использовании конкретного земельного участка.

Например, земельные участки в городах, поселках, других населенных пунктах в пределах их черты (земли населенных пунктов) в соответствии с градостроительными регламентами делятся на следующие территориальные зоны:

- жилая;
- общественно-деловая;
- производственная;
- инженерных и транспортных инфраструктур;
- рекреационная;

- сельскохозяйственного использования;
- специального назначения;
- военных объектов;
- иные территориальные зоны.

Действующее земельное законодательство предусматривает следующие виды прав на земельные участки:

- право собственности;
- право постоянного (бессрочного пользования);
- право пожизненного наследуемого владения;
- право аренды;
- право безвозмездного срочного пользования;
- право ограниченного пользования чужим земельным участком (сервитут).

На протяжении последних пяти лет федеральная власть прилагает существенные усилия по сокращению видов прав на земельные участки; после предусмотренной действующим законодательством процедуры переоформления крайний срок, который постоянно переносится, видов прав на земельные участки, которые можно будет использовать при совершении сделок, будет всего три:

- право собственности;
- право аренды;
- право ограниченного пользования чужим земельным участком (сервитут).

Земельные участки, права на которые не будут соответствовать этим трем видам прав, не смогут участвовать в обороте до их соответствующего переоформления.

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

5.4.3. Понятие и состав земель сельскохозяйственного назначения²¹

В соответствии со ст. 77 Земельного кодекса РФ, землями сельскохозяйственного назначения признаются земли, находящиеся за границами населенного пункта и предоставленные для нужд сельского хозяйства, а также предназначенные для этих целей.

Состав земель сельскохозяйственного назначения утверждается высшим земельным законодательством и включает в себя следующие разновидности участков для оптимизации сельского и лесного хозяйства:

- сельскохозяйственные угодья;
- территории, на которых расположены коммуникационные конструкции;
- территории замкнутых водоемов;
- участки, в пределах которых расположены внутрихозяйственные дороги;
- зоны, которые включают насаждения древесной или кустарниковой растительности;

²¹ Составлено с использованием ресурсов:
http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_33773/6f2cb9b003973c532cb954a99e9f28e4a08d6eca/; <https://stroim-domik.org/podgotovka/zemelnyj-uchastok/kategorii/selskohozyajstvennogo-naznacheniya>;
<https://zakonguru.com/nedvizhimost/zemelnyj/kategorii/selskoxoz>; <https://iz.ru/1200110/2021-07-30/v-rossii-spros-na-uchastki-pod-chastnye-doma-vyros-na-10>

- участки, на территории которых расположены постройки, здания, сооружения и строения, которые предназначены для производства, сохранения и первичной обработки любых видов продукции сельского хозяйства.

Сельскохозяйственные угодья

К ним относятся участки для посева и выращивания различных агропромышленных культур, а также для выпаса животных.

Сельскохозяйственные угодья – это наиболее плодородные территории, которые обеспечивают страну урожаями, поэтому они имеют приоритетный статус и находятся под защитой государства.

В зависимости от выполняемых функций угодья делятся на:

- пашни – это вид земли, который ежегодно подвергается обработке и выращиванию на нем различных сельскохозяйственных культур;
- сенокосы – используются только для заготовки сена на зиму. Посев и сбор урожая на таких землях не осуществляется. Хотя бывают и искусственные сенокосы;
- пастбища – используются только для выпаса скота;
- и другие.

Под внутривоспользовательские дороги и коммуникации

К ним относятся дороги, необходимые для доступа и обслуживания сельхозземель. Они должны соответствовать определенным стандартам.

Внутривоспользовательские дороги в зависимости от своего назначения могут быть следующих видов:

- соединяющие сельскохозяйственные объекты между собой (I категория дорог);
- соединяющие сельхозобъекты с основными дорогами (II категория дорог);
- полевые вспомогательные дороги для обслуживания отдельных угодий и их частей (III категория дорог).

Внутривоспользовательские дороги должны занимать минимально возможную площадь.

Они включают в себя:

- непосредственно полосу для размещения дорожного полотна;
- канавы для водоотведения;
- предохранительную полосу по 1 метру с каждой стороны дороги.

Территории замкнутых водоемов

Территории с замкнутыми водными объектами входят в состав категории сельскохозяйственных земель только в том случае, если они находятся в границах этих земель. При этом, озера или пруды могут быть использованы как для разведения рыб, так и для полива близлежащих территорий. Такие объекты делятся на два вида:

- водоемы искусственного происхождения;
- водоемы естественного происхождения.

Засаживаемые деревьями и кустарниками

Такие посадки предназначаются для создания защиты территорий от воздействия природных, техногенных, стихийных и антропогенных факторов.

Защитные лесополосы создаются:

- на садоводческих и дачных хозяйствах;
- вокруг полей;
- вдоль автомобильных и железных дорог.

Рубка и обновление растений происходит только по согласованию с органами местного управления.

Участки, на территории которых расположены постройки, здания, сооружения и строения, предназначенные для производства, сохранения и первичной обработки сельскохозяйственной продукции.

Для эффективного осуществления сельхоздеятельности необходимы вспомогательные постройки.

Они не являются жилыми и предназначены для хранения и первичной обработки выращенных продуктов. Для этих целей выделяются наименее плодородные участки.

Помимо этого критерия есть и второй, весьма немаловажный – логистический. Расположение построек должно быть доступным для определенного пула окрестных обрабатываемых земель.

Согласно классификатору, земли сельскохозяйственного назначения подразделяется на 18 видов. Основными считаются:

- растениеводство;
- животноводство, пчеловодство, рыбоводство;
- участки для ЛПХ;
- участки для научных исследований;
- питомники;
- овощехранилища и перерабатывающие предприятия;
- инфраструктура, обеспечивающая сельское хозяйство.

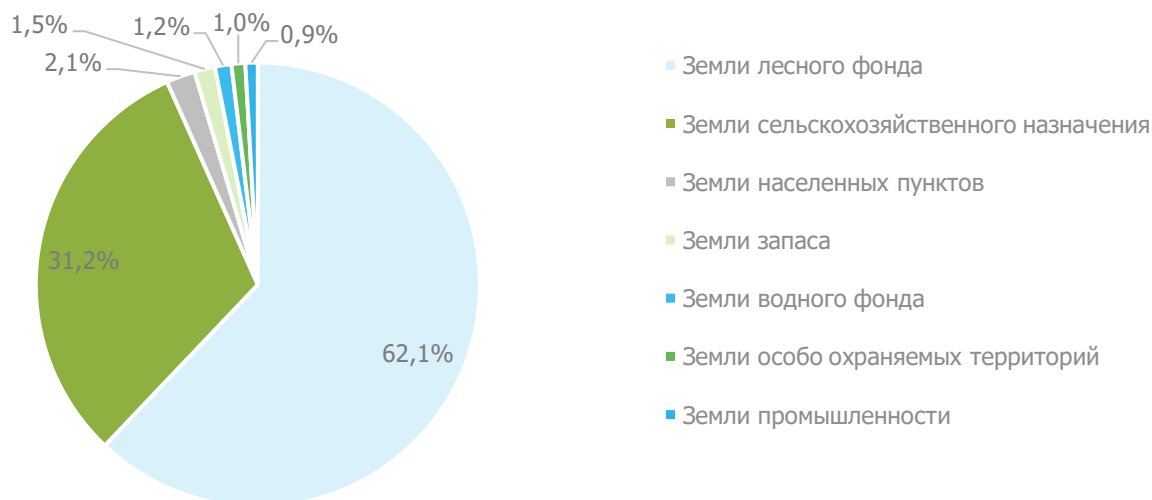
В соответствии с законодательством РФ и Классификатором ВРИ для земель сельскохозяйственного назначения строительство жилых построек возможно на землях сельскохозяйственного назначения, имеющие следующие ВРИ:

- "Для ведения личного подсобного хозяйства" - для целей загородного отдыха или постоянного проживания с возможностью регистрации, такие земельные участки подходят оптимальным образом;
- "Ведение Садоводства" - уже сегодня вы можете начать строительство капитального жилого строения, чтобы в 2019 году иметь возможность не только проживать на территории собственной усадьбы, но и прописаться в новом доме (ФЗ № 217-ФЗ).

5.4.4. Общая ситуация

В соответствии с данными государственной статистической отчетности площадь земельного фонда Костромской области на 1 января 2024 года составила 6 021,1 тыс. га. Структура земельного фонда по категориям земель в административных границах области представлена на рисунке ниже.

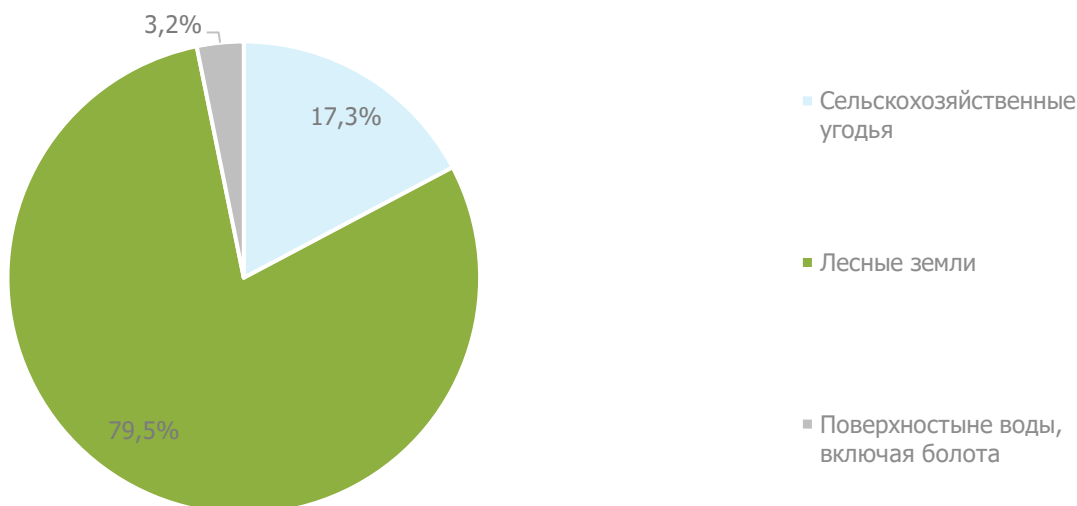
Рисунок 5.12. Распределение земель по категориям



Источник: <https://dpr.kostroma.gov.ru/upload/iblock/cb4/5v0d3g23068ris1pgczhle2yhh0ll4om/ДОКЛАД%20О%20СОСТОЯНИИ%20ОС%202022%20год.pdf>

Характеризуя структуру земельного фонда Костромской области, следует отметить, что большая часть его по-прежнему занята землями лесного фонда – 62,1% и землями сельскохозяйственного назначения – 31,2%. Удельный вес земель населенных пунктов составляет 2,1% (в том числе: в городской черте – 0,6%, в черте сельских населенных пунктов – 1,5%), земли запаса занимают 1,5%, земли особо охраняемых территорий и объектов - 1,0%, водный фонд – 1,2% территории области; на долю земель промышленности, энергетики, транспорта, связи и иного специального назначения приходится 0,9%.

Рисунок 5.13. Распределение земельной площади по видам угодий



Источник:

<https://44.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/%D0%9A%D0%BE%D1%81%D1%82%D1%80%D0%BE%D0%BC%D1%81%D0%BA%D0%B0%D1%8F%20%D0%BE%D0%B1%D0%BB%D0%B0%D1%81%D1%82%D1%8C%20%D0%B2%20%D1%86%D0%B8%D1%84%D1%80%D0%B0%D1%85%202024.pdf>

По данным Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии, по состоянию на 2023 год, лесные земли занимали площадь в 4 574,3 тыс. га, что составило 79,5% от общей площади земель, на сельскохозяйственные угодья пришлось порядка 992,2 тыс. га - 17,3%. Меньше всего площадей относилось к поверхностным водам, включая болота - 3,2%, т.е. 183,8 тыс. га на конец года.

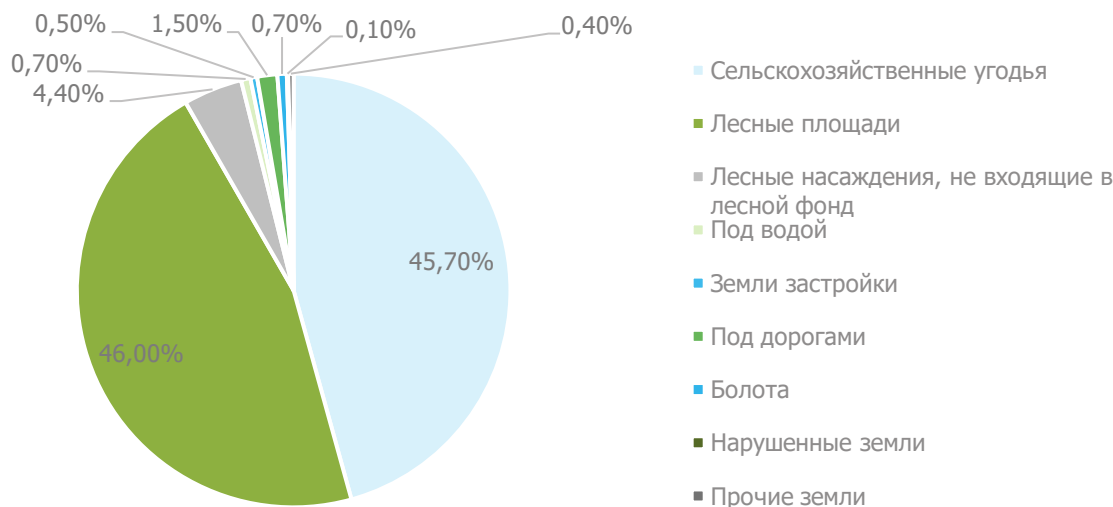
На 1 января 2023 г. года площадь земель сельскохозяйственного назначения составляет 1 876,8 тыс. га. К данной категории отнесены земли, предоставленные различным сельскохозяйственным предприятиям и организациям (товариществам и обществам, кооперативам, государственным и муниципальным унитарным предприятиям, научно-исследовательским учреждениям). В нее входят также земельные участки, предоставленные гражданам для сельскохозяйственного использования, ведения крестьянского (фермерского) хозяйства, охотничьего хозяйства, личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества, дачного строительства и животноводства, сенокосения и выпаса скота, расположенные за границами населенных пунктов.

В составе земель категории сельскохозяйственного назначения (1 876,8 тыс. га) преобладают лесные площади – 862,9 тыс. га (46%), сельскохозяйственные угодья – 857,8 тыс. га (45,7%). Кроме того, в состав земель сельскохозяйственного назначения входят другие виды угодий - 156,1 тыс. га или 8,3% (лесные насаждения, не входящие в лесной фонд, под водой, земли застройки, под дорогами, болота, нарушенные земли и др.).

Также, по состоянию на конец 2023 года, площадь, занятая сельскохозяйственными угодьями, составляла 992,2 тыс. га.

Распределение земель сельскохозяйственного назначения по угодьям представлено на рисунке ниже.

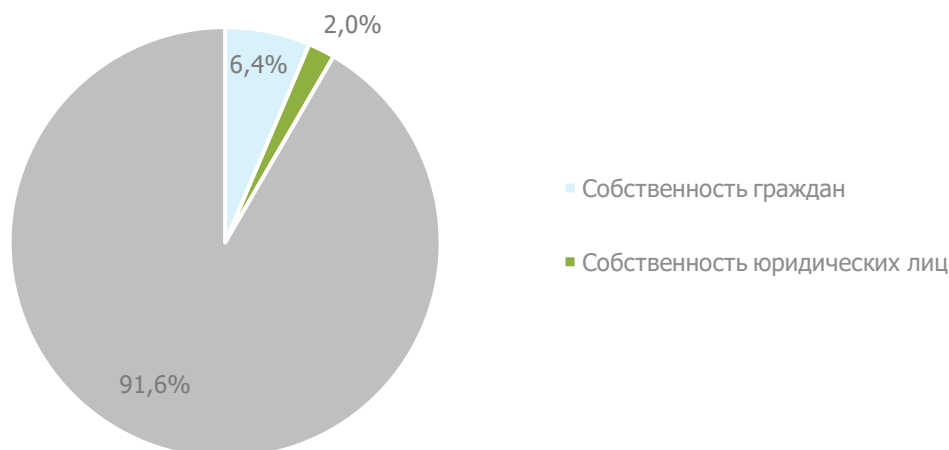
Рисунок 5.14. Распределение земель сельскохозяйственного назначения по угодьям



Источник: <https://dpr.kostroma.gov.ru/upload/iblock/cb4/5v0d3g23068ris1pgczhle2yhh0ll4om/ДОКЛАД%20О%20СОСТОЯНИИ%20ОС%202022%20год.pdf>

По данным государственной статистической отчетности на 1 января 2023 года, из общей площади земельного фонда области, составляющей 6 021,1 тыс. га, в собственности граждан находится 383,9 тыс. га (6,4%), в собственности юридических лиц – 120,5 тыс. га (2,0%). Площадь земель, находящихся в государственной и муниципальной собственности, составила 5 516,7 тыс. га (91,6%). Распределение земель по формам собственности представлено на рисунке ниже.

Рисунок 5.15. Распределение земель по формам собственности



Источник: <https://dpr.kostroma.gov.ru/upload/iblock/cb4/5v0d3g23068ris1pgczhle2yhh0ll4om/ДОКЛАД%20О%20СОСТОЯНИИ%20ОС%202022%20год.pdf>

На 1 января 2023 года существенная часть земель сельскохозяйственного назначения находится в государственной и муниципальной собственности (1 409,7 тыс. га или 75,1% категории земель сельскохозяйственного назначения). В собственность гражданам предоставлено 351,6 тыс. га (18,7%), в собственность юридическим лицам – 115,5 тыс. га (6,2%).

5.4.5. Спрос и предложение²²

По итогам третьего квартала 2024 года средняя по России стоимость земельных участков под строительство частных домов составила 305 тыс. руб. за сотку, что на 18% больше, чем в аналогичный период прошлого года.

Лишь в 15 регионах, по данным ЦИАН, стоимость сотки снизилась, в остальных 70 зафиксирован рост. Больше всего земля за год подорожала на Алтае. Там участки приобретаются и для собственного проживания, и с прицелом на ведение на них туристического бизнеса (строительство гостевых домов, мини-турбаз).

Таблица 5.6. Топ-10 регионов России по росту цен сотки в 2024-2023 гг.

№ п/п	Регион	Средняя цена сотки в 3 кв. 2024 г., тыс. руб.	Динамика цен (в 3 кв. 2023 г.), %
1	Алтай	430	88%
2	Якутия	439	81%
3	Тыва	318	78%
4	Тюменская область	249	68%
5	Свердловская область	188	64%
6	Рязанская область	124	63%
7	Удмуртия	133	61%
8	Омская область	154	61%
9	Северная Осетия	557	58%
10	Кировская область	82	46%

Источник: <https://realty.rbc.ru/news/670677379a794725482ee12d?ysclid=m38rmlzytp540356884>

Рынок земельных участков в г. Кострома и Костромской области находится в стадии становления, в общей массе наблюдаются единичные сделки. За последние несколько лет сильного роста цен на земельные участки не наблюдалось. Цена предложений сопоставимых участков может отличаться в два и более раз.

Еще одной тенденцией рынка является снижение первоначальной цены предложения на большие земельные массивы в несколько раз при длительности экспозиции. Также наблюдается различие до двух раз цены предложения при продаже земельного массива и его части.

В связи с тяжелой экономической ситуацией, Администрация Костромской области решили выдавать землю для предпринимателей, которые занимаются импортозамещением. А также семьям для выращивания сельхозпродукции.

С целью вовлечения земель в сельскохозяйственный оборот в июле 2017 года департаментом агропромышленного комплекса Костромской области разработан Закон Костромской области "Об установлении перечня муниципальных образований Костромской области, в которых земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, предоставляются в безвозмездное пользование гражданам для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности" (от 11 июля 2017 года № 269-6-ЗКО).

Земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, предоставляются в безвозмездное пользование на срок не более чем шесть лет гражданам для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности. За период действия Закона (по состоянию на 01.01.2024 год) в пользование фермеров передан в безвозмездное пользование 331 земельный участок общей площадью 14,9 тыс. га.

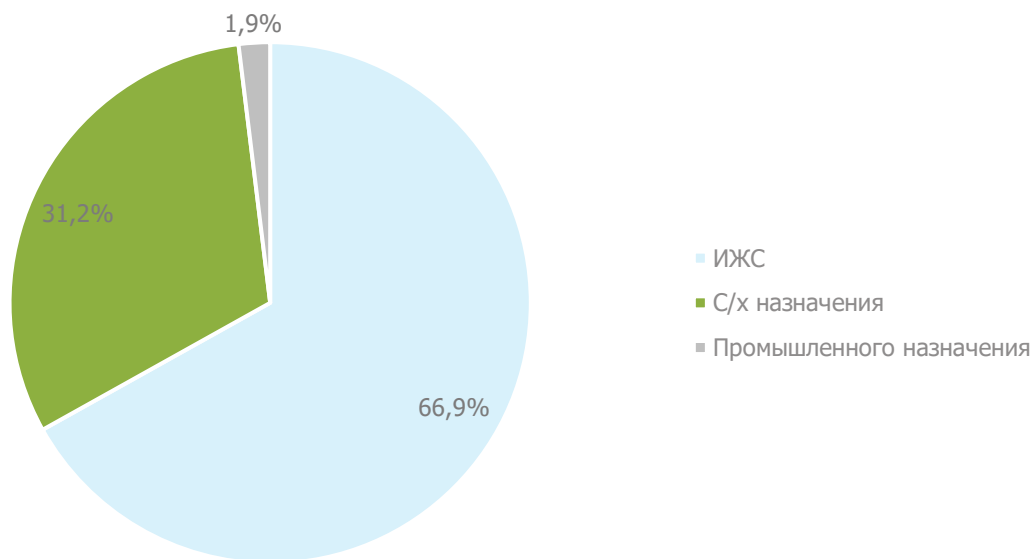
За 2023 год передано 1,7 тыс. га земель. На рассмотрении находятся 8 заявлений на общую площадь 0,49 тыс. га (5 К(Ф)Х).

²² <https://realty.rbc.ru/news/670677379a794725482ee12d?ysclid=m38r0ab42m196694433>

Данную площадь используют 109 глав крестьянских хозяйств для выращивания зерновых культур, овощей.

Анализ предложения земельных участков на информационном портале "Авито" в ноября 2024 г. показал, что всего в Костромской области было выставлено на продажу 1 544 земельных участка. 66,9% представленных к продаже участков относятся к землям поселений (ИЖС), к землям сельскохозяйственного назначения — 31,2%, к землям промназначения — 1,9%. 52,8% предложения земельных участков расположены в г. Кострома и его пригородах.

Рисунок 5.16. Структура предложения земельных участков по назначению



Источник: анализ АО "НЭО Центр"

На рынке земельных участков неизменный покупательский интерес вызывают инженерно-подготовленные участки в новых ДНП.

5.4.6. Финансовые условия

По итогам третьего квартала 2024 года средняя по России стоимость земельных участков под строительство частных домов составила 305 тыс. руб. за сотку, что на 18% больше, чем в аналогичный период прошлого года.

Стоимость земли зависит от многих факторов, но одним из наиболее значимых ценообразующих факторов является назначение земли, ее разрешенное использование. Как известно, в нашей стране все земли принято разделять на категории – земли населенных пунктов, земли промышленности, земли сельхозназначения и земли лесного и водного фондов. Рынки земель различных категорий развиваются по собственным правилам, соответственно и стоимость земель различных категорий, расположенных рядом может существенно отличаться.

Ценность земель сельскохозяйственного назначения определяется такими факторами как возможное использование участка (пашня, пастбище, дачное строительство и т. п.) и плодородие почвы на участке. Наиболее дорогие участки из земель сельхозназначения предназначены – для ведения садоводства и огородничества, а также земли для личного подсобного хозяйства. Это связано с тем, что на участках с данными разрешенными видами использования возможно строительство домов и дач, а не только сельскохозяйственное производство.

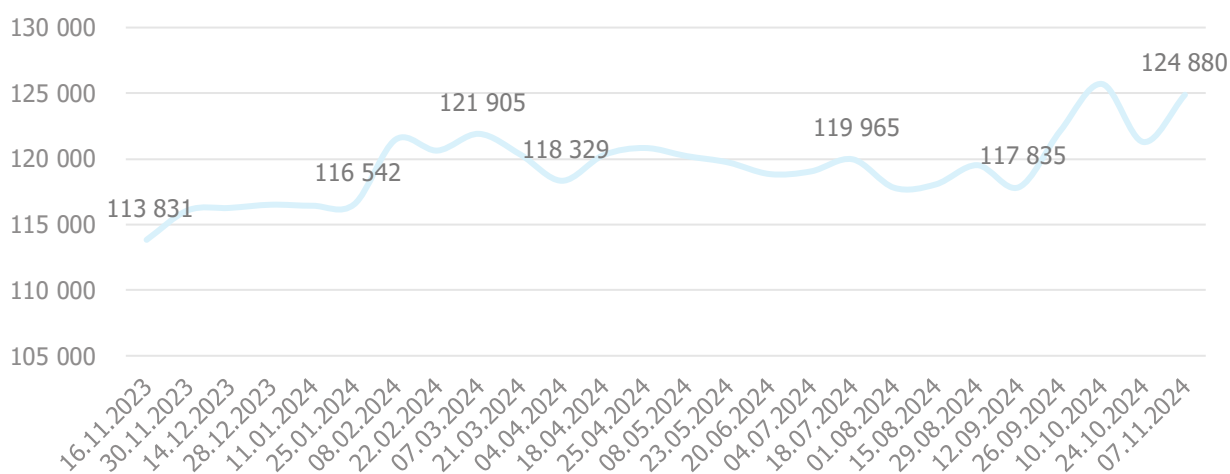
В г. Кострома наиболее дорогостоящими земельными участками являются те, которые расположены в центре города или прилегающих к нему районах – ст. Динамо и привокзальный район. Стоимость земельного участка даже в каждой группе варьируется значительно. Это зависит, прежде всего от характеристик участка: находящегося на нем построек, их состояния, проходящих коммуникаций

(вода, газ, электричество), вида с данного участка, расположенных рядом водных объектов, таких как р. Волга, Кострома или небольших водоемов и т.д.

В Костромской области самая высокая цена на земельные участки наблюдается в Костромском районе, что объясняется тем, что Кострома – административный центр области. Далее идут такие районы как Галичский, Волгореченский, Буйский, Нерехтский, их стоимость объясняется близким расстоянием до административного центра области. На последнем месте по цене земельных участков – Макарьевский и Мантуровский районы, здесь отсутствует такой большой спрос на земельные участки, так как они достаточно удалены от административного центра, что и является причиной низкой цены.

По данным аналитического агентства Restate²³ средняя стоимость земельного участка в Костромской области составляет 124 880 руб./сот.

Рисунок 5.17. Динамика средних цен земельных участков в Костромской области



Источник: <https://kostromskaya-oblast.restate.ru/graph/ceny-prodazhi-zemli/>

5.4.7. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект

В процессе анализа рынка недвижимости, Исполнителем были выявлены предложения о продаже земельных участков, расположенных в локации объекта оценки и соответствующие разрешенному использованию.

Таблица 5.7. Предложения продажи земельных участков в локации объекта оценки

№ п/п	Месторасположение	Цена предложения объекта, руб.	Площадь, сот.	Цена предложения объекта, руб./сот.	Ссылка на источник информации	Комментарий
1	Костромская область, р-н Костромской, п. Прибрежный	3 900 000	290,00	13 448	https://dom.mirkvartir.ru/318712913/	Не применяется в расчете, т.к. на рынке представлены объекты, расположенные в схожей локации
2	Костромская область, р-н Костромской, в районе п. Трифонич	5 500 000	400,06	13 748	https://kostroma.cian.ru/sale/suburban/307940493/	Не применяется в расчете, т.к. цена за последние пол года выросла в двое и не является рыночной
3	Костромская область, р-н Красносельский, Подольское сельское поселение, вблизи с. Подольское	5 000 000	622,99	8 026	https://www.avito.ru/krasnoe-na-volge/zemelnye_uchastki/uchastok_6_ga	Используется в расчете в качестве аналога

²³ <https://kostromskaya-oblast.restate.ru/graph/ceny-prodazhi-zemli/>

№ п/п	Месторасположение	Цена предложения объекта, руб.	Площадь, сот.	Цена предложения объекта, руб./сот.	Ссылка на источник информации	Комментарий
					_snt_dnp_720143946	
4	Костромская область, Костромской район, Шунгенское с/пос, Яковлевское село, ул. Комсомольская	3 000 000	150,00	20 000	https://kostroma.cian.ru/sale/suburban/309099744/	Земельный участок значительно отличается по местоположению от объекта оценки, не используется в качестве аналога
5	Костромская область, Костромской район, Суконниково деревня	1 600 000	500,00	3 200	https://kostroma.cian.ru/sale/suburban/271789587/	Земельный участок отличается по площади и местоположению от объекта оценки, не используется в качестве аналога
6	Костромская область, Костромской район, Шунгенское с/пос	3 000 000	600,27	4 998	https://kostroma.cian.ru/sale/suburban/281289981/	Земельный участок отличается по местоположению от объекта оценки, не используется в качестве аналога
7	Костромская область, Костромской район, Шунгенское с/пос, Аганино деревня	5 500 000	1 476,45	3 725	https://kostroma.cian.ru/sale/suburban/308989731/	Земельный участок предназначен для выращивания с/х продукции, не используется в качестве аналога
8	Костромская область, р-н Красносельский, в районе д. Густомесово	2 950 000	900,00	3 278	https://kostroma.cian.ru/sale/suburban/209222023/	Земельный участок отличается по местоположению от объекта оценки, не используется в качестве аналога
9	Костромская область, Красносельский район, Гридинское с/пос, Мизгирево деревня	5 000 000	468,88	10 664	https://kostroma-1.n1.ru/view/107788892/	Используется в расчете в качестве аналога
10	Костромская область, р-н Красносельский, Подольское сельское поселение, вблизи пгт. Красное-на-Волге	9 800 000	979,89	10 001	https://www.avito.ru/krasnoe-na-volge/zemelnye_uchastki/uchastok_98_g_a_snt_dnp_909234275	Используется в расчете в качестве аналога
11	Красносельский район, Прискоковское сельское поселение, посёлок Кирпичного Завода	6 200 000	627,57	9 879	https://realty.ya.ru/offer/5285563154485526895/#location	Не применяется в расчете, т.к. ВРИ объекта отличается от ВРИ объекта оценки, подобран более подходящий аналог
12	Костромская обл., Костромской р-н., д. Некрасово	2 450 000	368,06	6 657	https://dom.mirkvartir.ru/327609659/	Земельный участок отличается по площади и местоположению от объекта оценки, не используется в качестве аналога
13	Костромская обл., р-н Костромской, д. Ивакино	3 500 000	370,00	9 459	https://dom.mirkvartir.ru/327603662/	Используется в расчете в качестве аналога
14	Костромская область, Красносельский район, д. Федорково (Сидоровское сп)	3 600 000	582,49	6 180	https://kostroma.domclick.ru/card/sale_lot_2061364431	Земельный участок отличается по площади и местоположению от объекта оценки, не используется в качестве аналога
15	Костромская область, Красносельский р-н, д. Прискоково	7 000 000	916,82	7 635	https://kostroma.domclick.ru/card/sale_lot_2059813832	Не применяется в расчете, т.к. ВРИ объекта отличается от ВРИ объекта оценки, подобран более подходящий аналог

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

Согласно проведенному анализу, цены предложения по продаже земельных участков, выставленных на продажу в локации объекта оценки, находятся в диапазоне 3,0 – 20,0 тыс. руб./сот. НДС не облагается (средняя стоимость 9,0 тыс. руб./сот.) в зависимости от площади, местоположения, наличия коммуникаций, вида разрешенного использования и пр.

5.4.8. Выводы

- Площадь земельного фонда Костромской области составляет 6 021,1 тыс. га;
- Характеризуя структуру земельного фонда Костромской области, следует отметить, что большая часть его по-прежнему занята землями лесного фонда – 62,1% и землями сельскохозяйственного назначения – 31,2%. Удельный вес земель населенных пунктов составляет 2,1% (в том числе: в городской черте – 0,6%, в черте сельских населенных пунктов – 1,5%), земли запаса занимают 1,5%, земли особо охраняемых территорий и объектов – 1,0%, водный фонд – 1,2% территории области; на долю земель промышленности, энергетики, транспорта, связи и иного специального назначения приходится 0,9%.
- В составе земель категории сельскохозяйственного назначения (1 876,8 тыс. га) преобладают лесные площади – 862,9 тыс. га (46%), сельскохозяйственные угодья – 857,8 тыс. га (45,7%). Кроме того, в состав земель сельскохозяйственного назначения входят другие виды угодий – 156,1 тыс. га или 8,3% (лесные насаждения, не входящие в лесной фонд, под водой, земли застройки, под дорогами, болота, нарушенные земли и др.).
- По данным государственной статистической отчетности на 1 января 2023 года, из общей площади земельного фонда области, составляющей 6 021,1 тыс. га, в собственности граждан находится 383,9 тыс. га (6,4%), в собственности юридических лиц – 120,5 тыс. га (2,0%). Площадь земель, находящихся в государственной и муниципальной собственности, составила 5 516,7 тыс. га (91,6%). Распределение земель по формам собственности представлено на рисунке ниже.
- На 1 января 2023 года существенная часть земель сельскохозяйственного назначения находится в государственной и муниципальной собственности (1 409,7 тыс. га или 75,1% категории земель сельскохозяйственного назначения). В собственность гражданам предоставлено 351,6 тыс. га (18,7%), в собственность юридическим лицам – 115,5 тыс. га (6,2%).
- По состоянию на конец 2023 года, площадь, занятая сельскохозяйственными угодьями, составляла 992,2 тыс. га.
- По итогам третьего квартала 2024 года средняя по России стоимость земельных участков под строительство частных домов составила 305 тыс. руб. за сотку, что на 18% больше, чем в аналогичный период прошлого года.
- Анализ предложения земельных участков на информационном портале "Авито" в ноябре 2024 г. показал, что всего в Костромской области было выставлено на продажу 1 544 земельных участка. 66,9% представленных к продаже участков относятся к землям поселений (ИЖС), к землям сельскохозяйственного назначения – 31,2%, к землям промназначения – 1,9%. 52,8% предложения земельных участков расположены в г. Кострома и его пригородах.
- По данным аналитического агентства Restate средняя стоимость земельного участка в Костромской области составляет 124 880 руб./сот.
- В Костромской области самая высокая цена на земельные участки наблюдается в Костромском районе, что объясняется тем, что Кострома – административный центр области. Далее идут такие районы как Галичский, Волгореченский, Буйский, Нерехтский, их стоимость объясняется близким расстоянием до административного центра области. На последнем месте по цене земельных участков – Макарьевский и Мантуровский районы, здесь отсутствует такой большой спрос на земельные участки, так как они достаточно отдалены от административного центра, что и является причиной низкой цены.
- Согласно проведенному анализу, цены предложения по продаже земельных участков, выставленных на продажу в локации объекта оценки, находятся в диапазоне 3,0 – 20,0 тыс. руб./сот. НДС не облагается (средняя стоимость 9,0 тыс. руб./сот.) в зависимости от площади, местоположения, наличия коммуникаций, вида разрешенного использования и пр.

РАЗДЕЛ 6. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

6.1. Основные положения и терминология

В настоящее время в Российской Федерации документы международных стандартов финансовой отчетности (МСФО) состоят из:

- Международных стандартов финансовой отчетности (IFRS);
- Международных стандартов финансовой отчетности (IAS);
- разъяснений, подготовленных Комитетом по разъяснениям международной финансовой отчетности (КРМФО) или ранее действовавшим Постоянным комитетом по разъяснениям (ПКР).

Основными документами, регламентирующими определение стоимости основных средств для целей МСФО, являются:

- IFRS 1 "Первое применение международных стандартов финансовой отчетности";
- IAS 16 "Основные средства";
- IFRS 16 "Аренда";
- IAS 36 "Обесценение активов";
- IAS 40 "Инвестиционное имущество";
- Общие стандарты:
- МСО 101 "Задание на оценку";
- МСО 102 "Проводимые исследования и соответствие стандартам";
- МСО 103 "Составление отчета";
- МСО 104 "Виды стоимости";
- МСО 105 "Подходы и методы оценки";
- Стандарты по активам:
- МСО 200 "Бизнесы и права участия в бизнесе";
- МСО 210 "Нематериальные активы";
- МСО 220 "Нефинансовые обязательства";
- МСО 230 "Запасы";
- МСО 300 "Машины и оборудование";
- МСО 400 "Права на недвижимое имущество";
- МСО 410 "Недвижимое имущество, находящееся в процессе девелопмента";
- МСО 500 "Финансовые инструменты".

Первой финансовой отчетностью предприятия по МСФО (IFRS) является первая годовая финансовая отчетность, в которой предприятие принимает Международные стандарты финансовой отчетности (IFRS), четко и безоговорочно заявляя в такой финансовой отчетности об ее соответствии МСФО (IFRS)²⁴.

Организация может принять решение об определении стоимости объекта основных средств по **справедливой стоимости** на момент перехода на МСФО и использовании этой справедливой стоимости в качестве его исходной стоимости на данный момент.

²⁴ IFRS 1, п. 3.

Предприятие, впервые применяющее МСФО (IFRS), может выбрать использование переоцененной, согласно предыдущему ОПБУ, стоимости объекта основных средств на дату (или ранее) перехода на МСФО (IFRS) в качестве условной первоначальной стоимости на дату переоценки, если на дату переоценки переоцененная стоимость была в целом сопоставимой:

- со справедливой стоимостью;
- с себестоимостью или амортизированной стоимостью согласно МСФО (IFRS), скорректированной для отражения, например изменений в общем или специальном индексе цен²⁵.

Международные стандарты бухгалтерского учета (IAS) — это правила ведения бухгалтерского учета и подготовки финансовой отчетности, определяемые Комитетом по Международным стандартам финансовой отчетности.

Актив — это ресурс, который контролируется организацией в результате прошлых событий и от которого предприятие ожидает получить будущие экономические выгоды²⁶.

Основные средства²⁷ представляют собой материальные активы, которые:

- предназначены для использования в процессе производства или поставки товаров и предоставления услуг, при сдаче в аренду или в административных целях;
- предполагается использовать в течение более чем 1 периода.

Первоначальной стоимостью основных средств, приобретенных за плату (как новых, так и бывших в эксплуатации), признается сумма фактических затрат организации на приобретение, сооружение и изготовление, за исключением налога на добавленную стоимость и иных возмещаемых налогов (кроме случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации).

Фактическими затратами на приобретение, сооружение и изготовление основных средств являются:

- суммы, уплачиваемые в соответствии с договором поставщику (продавцу);
- суммы, уплачиваемые за осуществление работ по договору строительного подряда и иным договорам;
- суммы, уплачиваемые за информационные и консультационные услуги²⁸.

Балансовая стоимость²⁹ — сумма, в которой признается актив после вычета любой накопленной амортизации и накопленного убытка от обесценения.

Остаточная стоимость³⁰ — расчетная сумма, которую организация получила бы на текущий момент от выбытия актива после вычета предполагаемых затрат на выбытие, если бы актив уже достиг конца срока полезного использования и состояния, характерного для конца срока полезного использования.

Срок полезного использования — это:

- период времени, на протяжении которого, как ожидается, актив будет иметься в наличии для использования предприятием;

²⁵ IFRS 1, "Освобождения от других МСФО" (IFRS), Приложение D, п. D6.

²⁶ IAS 38, п. 8.

²⁷ IAS 16 "Основные средства", п. 6.

²⁸ Приказ Минфина РФ от 13.10.2003 г. №91н (ред. от 24.12.2010 г.) "Об утверждении Методических указаний по бухгалтерскому учету основных средств".

²⁹ IAS 16 "Основные средства", п. 6.

³⁰ IAS 16 "Основные средства", п. 6.

- количество единиц продукции или аналогичных единиц, которые предприятие ожидает получить от использования актива³¹.

Инвестиционное имущество³² – недвижимость (земля или здание, либо часть здания, либо и то, и другое), находящаяся во владении (собственника или арендатора по договору финансовой аренды) с целью получения арендных платежей или прироста стоимости капитала, или того и другого, но:

- не для использования в производстве или поставке товаров, оказании услуг, в административных целях; а также
- не для продажи в ходе обычной хозяйственной деятельности.

Недвижимость, занимаемая владельцем, – недвижимость, находящаяся во владении (собственника или арендатора по договору финансовой аренды), предназначенная для использования в производстве или поставке товаров, оказании услуг или в административных целях³³.

Существенный: пропуски или искажения статей считаются существенными, если по отдельности или в совокупности они могли бы повлиять на экономические решения пользователей, принимаемые на основании финансовой отчетности. Существенность зависит от размера и характера пропущенной информации или искажений, оцениваемых в рамках сопутствующих обстоятельств. Размер или характер статьи или их сочетание могут быть определяющими факторами³⁴.

Виды стоимости (иногда их называют "стандартами стоимости") характеризуют основополагающие принципы, которые будут лежать в основе стоимости, указанной в отчете. Крайне важно, чтобы вид (или виды) стоимости соответствовали условиям и цели задания на оценку, поскольку вид стоимости может оказывать влияние или диктовать оценщику выбор методов, исходных данных и допущений, а также влиять на окончательное заключение о стоимости³⁵.

Рыночная стоимость – это расчетная денежная сумма, за которую состоялся бы обмен актива или обязательства на дату оценки между заинтересованным покупателем и заинтересованным продавцом в результате коммерческой сделки после проведения надлежащего маркетинга, при которой каждая из сторон действовала бы, будучи хорошо осведомленной, расчетливо и без принуждения³⁶.

Справедливая стоимость – это расчетная цена при продаже актива или обязательства между конкретно идентифицированными, осведомленными и заинтересованными сторонами, которая отражает соответствующие интересы данных сторон.³⁷

Определение справедливой стоимости потребует оценку такой цены, которая будет являться справедливой (в сделке) между конкретно определенными сторонами с учетом всех преимуществ или отрицательных свойств, которые каждая из сторон обретет по сделке. Напротив, при определении рыночной стоимости, как правило, нужно забыть обо всех преимуществах или отрицательных свойствах, которые не будут в целом характерны или доступны для участников рынка.³⁸

Справедливая стоимость – это более широкое понятие, чем рыночная стоимость. Хотя часто цена, которая является справедливой в сделке между двумя сторонами, будет равна цене, которую можно получить на рынке, однако возможны ситуации, когда при определении справедливой стоимости

³¹ IAS 16 "Основные средства", п. 6

³² IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 5.

³³ IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 5.

³⁴ IAS 1, п. 7.

³⁵ п. 10.1 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

³⁶ п. 30.1 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

³⁷ п. 50.1 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

³⁸ п. 50.2 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

необходимо принимать во внимание факторы, которые не должны приниматься во внимание при определении рыночной стоимости, например, факторы, учитываемые при определении синергетической стоимости и связанные с материальной заинтересованностью.³⁹

Таким образом, из вышеуказанного следует, что Исполнитель, определяя рыночную стоимость актива, тем самым определяет его справедливую стоимость, т. к. на активном рынке рыночная цена за объект в полной мере соответствует сумме, на которую можно обменять актив или урегулировать обязательство при совершении сделки между хорошо осведомленными, желающими совершить такую сделку и независимыми друг от друга сторонами.

6.2. Классификация основных средств

Для каждого класса основных средств требуются отдельные раскрытия данных. IAS 16 "Основные средства" (п. 73) требует, чтобы финансовые отчеты раскрывали для каждого класса базу измерения, используемую для определения валовой учетной суммы, используемый метод амортизации и примененные сроки полезного использования либо норму амортизации.

Класс основных средств — это группа основных средств, сходных с точки зрения своей природы и характера использования в деятельности предприятия. Ниже представлены примеры отдельных классов основных средств:

- земельные участки;
- земельные участки и здания;
- машины и оборудование;
- водные суда;
- воздушные суда;
- автотранспортные средства;
- мебель и встраиваемые элементы инженерного оборудования;
- офисное оборудование⁴⁰.

Земельные участки и здания представляют собой отдельные активы, отдельно отражаемые в учете. Срок службы зданий ограничен, поэтому они являются амортизируемыми активами. Увеличение стоимости земельного участка, на котором стоит здание, не влияет на определение амортизируемой стоимости этого здания.

Если выполняется переоценка отдельного объекта основных средств, то переоценке подлежат и все прочие активы, относящиеся к тому же классу основных средств, что и данный актив⁴¹.

Таким образом, задачей Исполнителя в процессе анализа совместно с менеджментом предприятия является определение соответствующих классов активов, имеющих на предприятии, и отнесение каждой единицы основных средств к соответствующему классу.

В соответствии с п. 20.3 МСО 101 ("Задание на оценку") задание на оценку должно включать подтверждение того, как эти активы используются или классифицируются в отчетности организации. Требуемый учетный порядок в бухгалтерском учете может быть различным для идентичных или сопоставимых активов, или обязательств в зависимости от того, как они используются организацией.

Таким образом, в Отчете об определении стоимости основных средств в соответствии с МСФО и МСО должно найти отражение деление активов на классы, а также распределение активов на соответствующие группы.

³⁹ п. 50.3 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

⁴⁰ IAS 16 "Основные средства", п. 37.

⁴¹ IAS 16 "Основные средства", п. 36.

Аренда земельных участков и зданий классифицируется как операционная или финансовая таким же образом, как и аренда других активов.

Классификация аренды, принятая в стандарте IFRS 16, основывается на распределении рисков и выгод, связанных с владением активом, являющимся предметом аренды, между арендодателем и арендатором.

Аренда классифицируется как финансовая аренда, если она подразумевает передачу практически всех рисков и выгод, связанных с владением базовым активом. Аренда классифицируется как операционная аренда, если она не подразумевает передачу практически всех рисков и выгод, связанных с владением базовым активом⁴².

Классификация аренды в качестве финансовой или операционной в большей степени зависит от содержания операции, нежели от формы договора. Ниже представлены примеры обстоятельств, которые по отдельности или в совокупности обычно приводят к классификации аренды в качестве финансовой:⁴³

- договор аренды предусматривает передачу права собственности на базовый актив арендатору в конце срока аренды;
- арендатор имеет опцион на покупку базового актива по цене, которая, как ожидается, будет настолько ниже справедливой стоимости на дату исполнения этого опциона, что на дату начала арендных отношений можно с достаточной уверенностью ожидать исполнения этого опциона;
- срок аренды составляет значительную часть срока экономического использования базового актива, даже если права собственности не передаются;
- на дату начала арендных отношений приведенная стоимость минимальных арендных платежей практически равна справедливой стоимости базового актива; и
- базовый актив имеет такой специализированный характер, что только арендатор может использовать его без значительной модификации.

Ниже представлены признаки, которые по отдельности или в совокупности также могут привести к классификации аренды как финансовой⁴⁴:

- если у арендатора есть право на досрочное расторжение договора аренды, при котором убытки арендодателя, связанные с расторжением договора, относятся на арендатора;
- прибыли или убытки от колебаний справедливой оценки ликвидационной стоимости начисляются арендатору (например, в форме скидки с арендной платы, равной большей части поступлений от продажи в конце срока аренды); и
- арендатор имеет возможность продлить аренду еще на один срок при уровне арендной платы значительно ниже рыночного.

Примеры и признаки, приведенные выше, не всегда позволяют сделать однозначный вывод. Если прочие факторы явно свидетельствуют об отсутствии передачи практически всех рисков и выгод, связанных с владением базовым активом, аренда классифицируется как операционная аренда. Например, это может произойти, если актив передается в собственность в конце срока аренды в обмен на нефиксированный платеж, равный справедливой стоимости актива на тот момент времени, или если предусмотрены переменные арендные платежи, в результате чего арендатору не передаются практически все такие риски и выгоды.

Классификация аренды производится на дату начала арендных отношений и повторно анализируется исключительно в случае модификации договора аренды. Изменения в оценочных значениях (например, изменения в расчетной оценке срока экономического использования или ликвидационной стоимости базового актива) или изменения в обстоятельствах (например,

⁴² Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 16 "Аренда", п. 62

⁴³ Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 16 "Аренда", п. 63

⁴⁴ Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 16 "Аренда", п. 64

неисполнение арендатором своих обязательств) не приводят к необходимости новой классификации аренды в целях учета.

Если аренда включает земельные участки и здания как элементы арендуемого актива, арендодатель должен по отдельности определить классификацию каждого элемента в качестве финансовой или операционной аренды в соответствии с пунктами 62 - 66 и B53 - B54 стандарта IFRS 16 "Аренда". При определении того, является ли элемент аренды "земельный участок" объектом финансовой или операционной аренды, важно учитывать, что земельные участки обычно имеют неограниченный срок экономического использования.

6.3. Методология определения срока полезной службы имущества

В рамках Отчета об определении справедливой стоимости основных средств в соответствии с МСФО Исполнитель может определять срок полезной службы актива.

Срок полезного использования актива определяется с точки зрения предполагаемой полезности актива для предприятия. Политика предприятия по управлению активами может предусматривать выбытие активов по истечении определенного времени или после потребления определенной доли будущих экономических выгод, заключенных в активе. Таким образом, срок полезного использования актива может оказаться короче, чем срок его экономической службы. Расчетная оценка срока полезного использования актива проводится с применением профессионального суждения, основанного на опыте работы предприятия с аналогичными активами⁴⁵.

Срок полезного использования — это:

- период времени, на протяжении которого, как ожидается, актив будет иметься в наличии для использования предприятием;
- количество единиц продукции или аналогичных единиц, которые предприятие ожидает получить от использования актива⁴⁶.

Будущие экономические выгоды, заключенные в активе, потребляются главным образом через его использование. К уменьшению экономических выгод, которые могли бы быть получены от данного актива, могут привести такие факторы, как моральное или коммерческое устаревание и физический износ. Соответственно, при определении срока полезной службы актива должны учитываться следующие факторы:

- предполагаемое использование актива (оценивается по расчетной мощности или физической производительности актива);
- предполагаемый физический износ, зависящий от производственных факторов, таких как количество смен, использующих данный актив, программа ремонта и обслуживания, а также условия хранения и обслуживания актива в период простоя;
- моральное или коммерческое устаревание в результате изменений или усовершенствования производственного процесса, или изменений объема спроса на рынке на продукцию или услуги, производимые или предоставляемые с использованием актива;
- юридические или аналогичные ограничения на использование актива, такие как сроки аренды.

Таким образом, в Отчете об определении справедливой стоимости основных средств в соответствии с МСО должны найти отражение результаты определения срока полезной службы каждого актива. Результаты определения показателя срока полезной службы оцениваемых основных средств представлены в разделе 3.5 настоящего Отчета.

⁴⁵ IAS 16 "Основные средства", п. 57.

⁴⁶ IAS 16 "Основные средства", п. 6.

6.4. Методология определения справедливой стоимости основных средств

Справедливая стоимость — это цена, которая могла бы быть получена при продаже актива или уплачена при обязательстве в упорядоченной сделке между участниками рынка на дату измерения⁴⁷.

Справедливая стоимость — это рыночная оценка, а не оценка, формируемая с учетом специфики предприятия. По некоторым активам и обязательствам могут существовать наблюдаемые рыночные операции или рыночная информация. По другим активам и обязательствам наблюдаемые рыночные операции или рыночная информация могут отсутствовать. Однако цель оценки справедливой стоимости в обоих случаях одна и та же — определить цену, по которой проводилась бы операция, осуществляемая на организованном рынке, по продаже актива или передаче обязательства между участниками рынка на дату оценки в текущих рыночных условиях (т. е. выходная цена на дату оценки с точки зрения участника рынка, который удерживает актив или имеет обязательство)⁴⁸.

Если цена на идентичный актив или обязательство не наблюдается на рынке, предприятие оценивает справедливую стоимость, используя другой метод оценки, который обеспечивает максимальное использование уместных наблюдаемых исходных данных и минимальное использование ненаблюдаемых исходных данных. Поскольку справедливая стоимость является рыночной оценкой, она определяется с использованием таких допущений, которые участники рынка использовали бы при определении стоимости актива или обязательства, включая допущения о риске. Следовательно, намерение предприятия удержать актив или урегулировать или иным образом выполнить обязательство не является уместным фактором при оценке справедливой стоимости⁴⁹.

Оценка справедливой стоимости осуществляется для конкретного актива или обязательства. Следовательно, при оценке справедливой стоимости предприятие должно учитывать характеристики актива или обязательства таким образом, как если бы участники рынка учитывали данные характеристики при определении цены актива или обязательства на дату оценки. Такие характеристики включают, например:

- состояние и местонахождение актива;
- ограничения на продажу или использование актива при наличии таковых⁵⁰.

Оценка справедливой стоимости предполагает обмен актива или обязательства при проведении между участниками рынка операции на добровольной основе по продаже актива или передаче обязательства на дату оценки в текущих рыночных условиях⁵¹.

Оценка справедливой стоимости предполагает проведение операции по продаже актива или передаче обязательства:

- на рынке, который является основным для данного актива или обязательства;
- при отсутствии основного рынка на рынке, наиболее выгодном для данного актива или обязательства⁵².

При оценке справедливой стоимости нефинансового актива учитывается способность участника рынка генерировать экономические выгоды посредством наилучшего и наиболее эффективного

⁴⁷ Фонд МСФО.

⁴⁸ IFRS 13, п. 2.

⁴⁹ IFRS 13, п. 3.

⁵⁰ IFRS 13, п. 11.

⁵¹ IFRS 13, п. 15.

⁵² IFRS 13, п. 16.

использования актива или посредством его продажи другому участнику рынка, который использовал бы данный актив наилучшим и наиболее эффективным образом⁵³.

При оценке справедливой стоимости нефинансового актива принимается допущение о том, что актив продается согласно с единицей учета, предусмотренной в других МСФО (которой может являться отдельный актив). Так обстоит дело даже в том случае, когда при такой оценке справедливой стоимости принимается допущение о том, что наилучшее и наиболее эффективное использование актива заключается в его использовании в комбинации с другими активами или с другими активами и обязательствами, потому что оценка справедливой стоимости предполагает, что участник рынка уже имеет дополнительные активы и связанные с ними обязательства⁵⁴.

В таких случаях предприятие должно оценивать справедливую стоимость обязательства или долевого инструмента следующим образом:

- используя котировку на активном рынке цену на идентичную единицу, удерживаемую другой стороной как актив, при наличии такой цены;
- при отсутствии такой цены — используя другие наблюдаемые исходные данные, такие как цена, котировка на рынке, который не является активным для идентичной единицы, удерживаемой другой стороной как актив;
- при отсутствии вышеописанных наблюдаемых цен — используя другой метод оценки, такой как:
- доходный подход (например, метод оценки по приведенной стоимости, при котором учитываются будущие потоки денежных средств, которые участник рынка ожидал бы получить от обязательства или долевого инструмента, который он удерживает как актив);
- рыночный подход (например, используя котировки на аналогичные обязательства или долевого инструменты, удерживаемые другими сторонами как активы).⁵⁵

Следует отметить, что классификация актива как специализированного не должна автоматически приводить к заключению о том, что следует принять оценку на основе АЗЗ. Даже если актив, оказывается, специализированным, в некоторых случаях есть возможность провести оценку специализированного имущества, используя подход на основе рыночных сравнений или подход на основе капитализации дохода⁵⁶.

Таким образом, для определения справедливой стоимости основных средств применяются три фундаментальных подхода:

- затратный подход (метод);
- сравнительный подход;
- доходный подход.

Применимость тех или иных методов и процедур установления справедливой стоимости определяется исходя из способа, каким имущество обычно продается на рынке.

Большинство стандартов финансовой отчетности предусматривает, что финансовая отчетность составляется в предположении о продолжающем действовать предприятии, за исключением случаев, когда руководство предприятия намеревается ликвидировать организацию или прекратить бизнес, или не имеет никакой реальной альтернативы тому, чтобы так поступить. За исключением случаев оценки финансовых инструментов обычно целесообразно включать в отчет допущение, что актив (или активы) по-прежнему будет использоваться в составе бизнеса, частью которого он является. Такое допущение не применяется в случаях, когда ясны намерения ликвидировать

⁵³ IFRS 13, п. 27.

⁵⁴ IFRS 13, п. 32.

⁵⁵ IFRS 13, п. 38.

⁵⁶ МР 8 "Затратный подход для финансовой отчетности (АЗЗ)", стр. 261.

организацию или продать определенный актив либо предусматриваются требования рассмотреть сумму, которая могла бы быть получена от отчуждения актива или вывода его из эксплуатации.

Также необходимо уточнить условия, которые должны быть приняты в отношении определения учетной единицы, т. е. должен ли актив оцениваться в отдельности или в сочетании с другими активами. Соответствующие стандарты бухгалтерского учета могут содержать положения, уточняющие допущения или предпосылки оценки, которые могут быть сделаны⁵⁷.

Оценку, подготавливаемую для ее включения в финансовую отчетность, обычно неприемлемо проводить на основе специальных допущений.

6.5. Этапы проведения оценки

В соответствии с Федеральными стандартами оценки (ФСО) проведение оценки включает в себя следующие этапы:⁵⁸

- согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки (далее – договор на оценку) или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку, предусмотренных Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, № 31, ст. 3813; 2021, № 27, ст. 5179) (далее – Федеральный закон);
- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки;
- составление отчета об оценке.

Процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический и иные виды аудита⁵⁹.

В процессе оценки необходимо соблюдать требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, а также следовать положениям методических рекомендаций по оценке, одобренных советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России⁶⁰.

На этапе сбора, обработки и анализа информации, необходимой для оценки, следует собрать и проанализировать техническую, рыночную, юридическую, бухгалтерскую, финансовую и другую информацию, необходимую и достаточную для получения обоснованного мнения относительно рыночной стоимости объекта оценки.

Исполнитель осуществляет необходимые расчеты того или иного вида стоимости объекта оценки с учетом полученных количественных и качественных характеристик объекта оценки, результатов анализа рынка, к которому относится объект оценки, а также обстоятельств, уменьшающих вероятность получения доходов от объекта оценки в будущем (рисков), и другой информации.

⁵⁷ МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

⁵⁸ Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки" (ФСО III), п. 1.

⁵⁹ Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки" (ФСО III), п. 2.

⁶⁰ Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки" (ФСО III), п. 3.

6.6. Характеристика подходов к оценке

При проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки⁶¹.

В процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. **В то же время оценщик может использовать один подход и метод оценки**, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки⁶².

6.6.1. Методы определения стоимости земельного участка

При наличии развитого (активного) рынка земельных участков применяются подходы и методы оценки земельных участков, закрепленные в документах Минимущества РФ⁶³.

В соответствии с указанными методическими рекомендациями при оценке рыночной стоимости права собственности (аренды) земельных участков используются указанные ниже подходы.

Сравнительный подход, реализуемый следующими методами:

- метод сравнения продаж (применяется для оценки права собственности как застроенных, так и незастроенных земельных участков);
- метод выделения (применяется для оценки застроенных земельных участков);
- метод распределения (применяется для оценки застроенных земельных участков).

Доходный подход, реализуемый следующими методами:

- метод капитализации дохода (применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков; условие применения метода — возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка);
- метод остатка (применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков; условие применения метода — возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход);
- метод предполагаемого использования (применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков; условие применения метода — возможность использования земельного участка способом, приносящим доход).

Элементы затратного подхода в части расчета затрат на замещение (воспроизводство) улучшений земельного участка используются в методе остатка и методе выделения.

В условиях неразвитого (пассивного) рынка земельных участков в практике российской оценки применяется т. н. нормативный метод⁶⁴ определения стоимости земли.

⁶¹ Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 1.

⁶² Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 2.

⁶³ "Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков" (в ред. распоряжения Минимущества РФ от 31.07.2002 г. №2314-р) и "Методические рекомендации по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков" (утверждены Распоряжением Минимущества РФ от 10.04.2003 г. №1102-р).

⁶⁴ Гриненко С. В. Экономика недвижимости. Конспект лекций / С. В. Гриненко. — Таганрог: изд-во ТРТУ, 2004.

Метод сравнения продаж

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

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

К характеристикам сделок с земельными участками в т. ч. относятся:

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

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

Корректировки цен аналогов по элементам сравнения могут быть определены как для цены единицы измерения аналога (га, кв. м и т. д.), так и для цены аналога в целом. Корректировки цен могут рассчитываться в денежном или процентном выражении.

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

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

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

Метод выделения

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

- наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);
- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.
- Метод предполагает следующую последовательность действий:
- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами-аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
- расчет стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений оцениваемого земельного участка;
- расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений земельного участка.

Метод распределения

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

- наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок; при отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);
- наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости;
- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.
- Метод предполагает следующую последовательность действий:
- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами-аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
- расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем умножения рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, на наиболее вероятное значение доли земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости.

Метод капитализации земельной ренты

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

Основными способами определения коэффициента капитализации являются:

- деление величины земельной ренты по аналогичным земельным участкам на цену их продажи;

- увеличение безрисковой ставки отдачи на капитал на величину премии за риск, связанный с инвестированием капитала в оцениваемый земельный участок.

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

Метод остатка

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

Метод допускает также следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

Величина операционных расходов определяется исходя из рыночных условий сдачи в аренду единых объектов недвижимости. Операционные расходы подразделяются на постоянные (не зависящие от

уровня заполняемости единого объекта недвижимости), переменные (зависящие от уровня заполняемости единого объекта недвижимости) и расходы на замещение элементов улучшений со сроком использования меньшим, чем срок использования улучшений в целом (далее — элементов с коротким сроком использования). В состав операционных расходов не входят амортизационные отчисления по недвижимости и расходы по обслуживанию долговых обязательств по недвижимости.

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

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

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

Метод предполагаемого использования

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

В условиях неразвитого (пассивного) рынка земельных участков в практике российской оценки применяется т. н. **нормативный метод**⁶⁵ определения стоимости земли.

⁶⁵ Гриненко С. В. Экономика недвижимости. Конспект лекций. — Таганрог: Изд-во ТРТУ, 2004.

6.7. Обоснование выбора подходов и методов оценки

Расчет справедливой стоимости объекта оценки на дату оценки проводился сравнительным подходом. В рамках сравнительного подхода использовался метод сравнения продаж.

Согласно п. 1 ФСО V "При проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки".

Также в соответствии с п. 2 ФСО V "В процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время **оценщик может использовать один подход и метод оценки**, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки".

По результатам проведенного анализа наиболее эффективного использования объекта оценки и с учетом информации, которой владел Исполнитель, было принято решение об использовании одного подхода к расчету стоимости оцениваемых участков — **сравнительного**. Ниже представлено обоснование применения используемого подхода. В таблице ранее (см. Таблица 6.1) представлено обоснование применения используемого метода в рамках выбранного подхода к оценке.

Сравнительный подход применяется для оценки земельных участков, т. к. при проведении оценки Исполнителю доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах предложений и характеристиках объектов-аналогов, что подтверждается ссылками на источники информации, а также проведенным анализом рынка земельных участков.

Доходный подход в рамках настоящего Отчета при определении справедливой стоимости объекта оценки не применялся. Объектом оценки являются незастроенный земельный участок, относящийся к землям сельскохозяйственного назначения, с разрешенным видом использования: для обслуживания объектов недвижимости.

При расчете справедливой стоимости права собственности на оцениваемый земельный участок, применение методов доходного подхода, по мнению Исполнителя, не даст адекватного для согласования результата, по следующим причинам:

- в распоряжении Исполнителя не предоставлен проект будущего объекта строительства; расчет технико-экономических показателей проекта строительства на участке и срока его реализации, а также затрат, связанных с реализацией проекта, доходов от эксплуатации возведенных на участке улучшений, операционных расходов и т.д. производится с большим количеством допущений;
- необходимо проведение серьезного маркетингового исследования с целью определения соотношения в будущем объекте сервисных и прочих сопутствующих функций, которое не является задачей настоящего Отчета об оценке;
- Исполнитель не обладает квалификацией разработчиков проектов по застройке (в данном случае для разработки корректного проекта, помимо общей инженерно-проектировочной подготовки, необходимо также обладать специализированными знаниями в области требований к современным объектам строительства – требования по обеспечению пожарной безопасности зданий, их инженерной оснащенности, организации автоматических систем доступа на парковки, требований к используемым материалам и конструкциям (ГОСТы, СНиПы и др.)).

Любые сделанные Исполнителем предположения будут носить крайне субъективный характер, а полученная расчетная модель может быть многовариантной и весьма чувствительной к основным формирующим ее параметрам.

Метод капитализации земельной ренты также не используется для оценки земельного участка, поскольку рынок аренды подобных земельных участков в регионе расположения объекта оценки недостаточно развит, соответственно, нет возможности по имеющейся информации достоверно определить земельную ренту на объект недвижимости, что в конечном итоге может привести к существенному искажению стоимости. Поэтому Исполнителем было принято решение не использовать доходный подход при оценке объекта недвижимости.

Таким образом, в сложившейся ситуации определение материальных и временных затрат на реализацию предполагаемого проекта будет основано на допущениях, которые приведут к большой погрешности результата. Стоимость, рассчитанная в рамках доходного подхода, будет носить субъективный характер.

Таким образом, Исполнитель счел возможным отказаться от применения доходного подхода к определению справедливой стоимости земельных участков.

Затратный подход в рамках настоящего Отчета при определении справедливой стоимости земельного участка не применялся. 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.

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) устаревания объектов капитального строительства.

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).

Земельные участки являются невозпроизводимым ресурсом, а, следовательно, невозможно определить затраты на воспроизводство или замещение объекта оценки. Таким образом, применение затратного подхода невозможно.

Таким образом, расчет справедливой стоимости оцениваемого земельного участка на дату оценки производилось в рамках **сравнительного подхода**. В рамках сравнительного подхода использовался метод сравнения продаж.

Методы определения справедливой стоимости имущественных прав на земельные участки представлены в Методических рекомендациях по определению справедливой стоимости земельных участков Минимущества РФ⁶⁶. Описание методов приведено в приложении 2 к Отчету.

⁶⁶ Распоряжение №568-р от 06.03.2002 г. "Об утверждении методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков". Распоряжение №1102-рот 10.04.2003 г. "Об утверждении методических рекомендаций по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков".

Таблица 6.1. Обоснование используемых методов

№ п/п	Наименование метода	Указание на применение	Обоснование применения
Сравнительный подход			
1	Метод сравнения продаж	Применяется	Применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Применение данного метода связано с тем, что он опирается на рыночную информацию и отличается достоверностью получаемых результатов, т. к. подтверждается ссылками на источники рыночной информации
2	Метод выделения	Не применяется	Метод применяется для оценки застроенных земельных участков. Применение связано с наличием информации о ценах сделок с единичными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя земельный участок. Поскольку оцениваемый земельный участок на дату оценки не застроен, данный метод не использовался
3	Метод распределения	Не применяется	Исполнитель отказался от использования метода распределения, так как земельный участок на дату оценки не застроен

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

РАЗДЕЛ 7. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ПРОВОДИМОЙ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

7.1. Описание последовательности определения стоимости недвижимого имущества, проводимого в рамках выбранного метода

В результате анализа рынка Исполнитель обосновал в п. 6.7 Отчета использование в рамках сравнительного подхода для оценки недвижимого имущества метода прямого сравнительного анализа продаж.

Методика применения данного подхода описана в Приложении 2 к Отчету ("Основные методологические положения оценки").

Алгоритм реализации метода сравнения продаж

Этап 1. Анализ рынка аналогичных объектов:

- анализ и изучение состояния и тенденций развития сегмента рынка недвижимости, к которому принадлежит оцениваемое недвижимое имущество;
- выбор объектов-аналогов, сопоставимых с оцениваемым земельным массивом.

Этап 2. Определение единицы и элементов сравнения:

- определение единицы сравнения из числа типичных для рынка объекта оценки удельных показателей;
- выделение необходимых элементов сравнения (ценообразующие факторы).

Этап 3. Анализ различий в уровнях элементов сравнения (ценообразующих факторов) и возможный характер влияния этих различий на значение выбранных единиц сравнения, а также последовательное внесение корректировок, учитывающих различие между объектом оценки и объектами-аналогами по выделенным ранее элементам сравнения.

Этап 4. Определение значения единицы сравнения для объекта оценки непосредственно из выявленной статистической зависимости ее от ценообразующих факторов либо обработкой единиц сравнения объектов-аналогов и определение значения стоимости объекта оценки, исходя из полученного значения единицы сравнения и соответствующего ей показателя (площади, объема и т. п.) объекта оценки в рамках сравнительного подхода.

7.2. Определение стоимости недвижимого имущества в рамках выбранного метода

7.2.1. Этап 1. Анализ рынка аналогичных объектов

В процессе анализа рынка недвижимости, Исполнителем были проанализированы интернет ресурсы (www.avito.ru, www.cian.ru и другие) и подобраны объекты-аналоги наиболее сопоставимые с объектом оценки.

По состоянию на дату оценки, Исполнителем было выявлено 15 предложений по продаже земельных участков сельскохозяйственного назначения в области объекта оценки (Таблица 5.7). Для определения справедливой стоимости прав на оцениваемый земельный участок Исполнитель использовал 4 объекта-аналога (Таблица 7.2) из всей выборки, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым земельным участком по следующим ценообразующим параметрам: площадь, местоположение, удаленность от областного центра, линия расположения, наличием (отсутствием) коммуникаций.

Обоснование выбора объектов, используемых в качестве аналогов при проведении расчетов приведено в таблице (Таблица 5.7) раздела 5.4.7 Отчета.

В качестве аналогов в рамках настоящего Отчета признаются земельные участки, отнесенные к землям сельскохозяйственного назначения.

7.2.2. Этап 2. Определение единиц и элементов сравнения

В результате анализа рынка Исполнитель выбрал единицу сравнения для земельного участка — 1 сот., т. к. это стандартная мера площади, принятая на российском рынке недвижимости для земельных участков. Другие единицы сравнения не используются, т. к. редко применяются (практически не применяются) покупателями и продавцами, а также другими специалистами на рынке земельных участков российского рынка недвижимости. Этим обусловлен отказ от других единиц сравнения. В процессе реализации 2-го этапа были выделены нижеследующие элементы сравнения (Таблица 7.1).

Таблица 7.1. Элементы сравнения в рамках сравнительного подхода

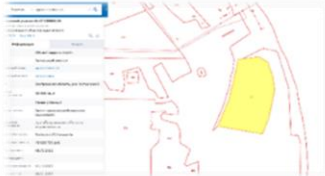




Элементы сравнения

- состав передаваемых прав на земельный участок;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки;
- условия продажи (предложения);
- различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг);
- период между датами сделок (предложений) и оценки;
- характеристики месторасположения земельного участка;
- категория земель;
- разрешенный вид использования земельного участка;
- общая площадь земельного участка;
- наличие (отсутствие) объектов, повышающих стоимость земельного участка;
- рельеф;
- транспортная доступность;
- инфраструктура;
- наличие (отсутствие) коммуникаций;
- наличие (отсутствие) объектов, понижающих стоимость земельного участка (ж/д, ЛЭП, газопровод, санитарно-защитные зоны).

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

Результаты реализации 1-го и 2-го этапов представлены в таблице ниже (Таблица 7.2).

Таблица 7.2. Данные об объектах сравнения (аналогах) для расчета стоимости оцениваемого земельного участка в рамках сравнительного подхода⁶⁷

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	Тип объекта недвижимости	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
2	Краткое описание земельного участка	Земельный участок правильной формы общей площадью 900,00 сот., предназначенный для обслуживания объектов недвижимости	Земельный участок общей площадью 370 сот., предназначенный для сельскохозяйственного производства, цена продажи 3,5 млн руб. (НДС не облагается)	Земельный участок общей площадью 622,99 сот., предназначенный для сельскохозяйственного производства, цена продажи 5 млн руб. (НДС не облагается)	Земельный участок общей площадью 979,89 сот., предназначенный для сельскохозяйственного производства, цена продажи 9,8 млн руб. (НДС не облагается)	Земельный участок общей площадью 468,88 сот., предназначенный для сельскохозяйственного производства, цена продажи 5 млн руб. (НДС не облагается)
3	Границы участка					
4	Кадастровый номер	44:07:110902:23	44:07:091903:470	44:08:041402:77	44:08:041201:55	44:08:021702:374
5	Состав передаваемых прав на земельный участок	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
6	Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
7	Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
8	Период между датами сделок (предложений) и оценки	Ноябрь 2024	Ноябрь 2024	Ноябрь 2024	Ноябрь 2024	Ноябрь 2024

⁶⁷ Информация по всем объектам-аналогам дополнительно уточнялась у представителя продавца по телефону.

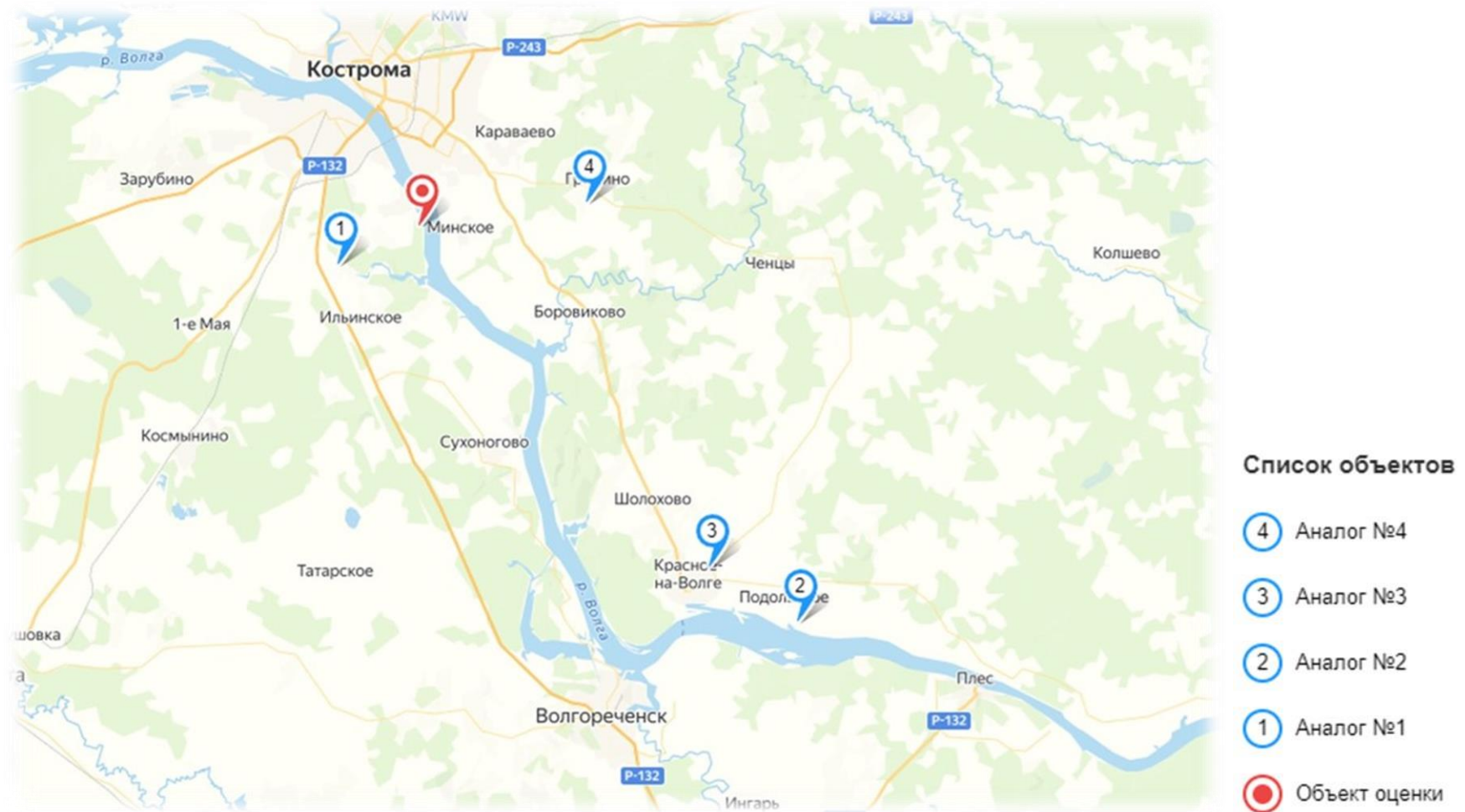
№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
9	Местоположение объекта недвижимости	Местоположение утановлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д. Середняя. Участок находится примерно в 1 км по направлению на юго-восток от ориентира. Почтовый адрес объекта: Костромская обл., р-н Костромской	Костромская обл, р-н Костромской, д. Ивакино	Костромская область, р-н Красносельский, Подольское сельское поселение, вблизи с. Подольское	Костромская область, р-н Красносельский, Подольское сельское поселение, вблизи пгт. Красное-на-Волге	Костромская область, Красносельский район, Гридинское с/пос, Мизгирево деревня
		17 км от г. Кострома	15 км от г. Кастрома	44 км от г. Кастрома	36 км от г. Кастрома	19 км от г. Кастрома
		17	15	44	36	19
10	Категория земельного участка	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения
	Разрешенный вид использования земельного участка	Для обслуживания объектов недвижимости	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства
	Функциональная зона по градостроительному плану	Зона отдыха	Зона рекреационного назначения	Зона рекреационного назначения	Промышленная зона	Пашни
11	Общая площадь земельного участка, сот.	900,00	370,00	622,99	979,89	468,88
12	Близость расположения объектов, повышающих стоимость земельного участка	Лес на участке и по границе, река в пределах 120 м	Лес в пределах 200 м, река в пределах 50 м	Лес по границе участка, река в пределах 200 м	Лес по границе участка	Лес в пределах 400 м
13	Рельеф	Равнинный	Равнинный	Равнинный	Равнинный	Равнинный
14	Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
15	Инфраструктура	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
16	Наличие (отсутствие) коммуникаций	Коммуникации отсутствуют	Коммуникации отсутствуют, есть возможность подключения	Коммуникации отсутствуют, есть возможность подключения	Коммуникации отсутствуют, есть возможность подключения ⁶⁸	Коммуникации отсутствуют, есть возможность подключения
17	Наличие (отсутствие) объектов, понижающих стоимость земельного участка (ж/д, ЛЭП, газопровод, санитарно-защитные зоны)	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
18	Цена предложения, руб. (НДС не облагается)	-	3 500 000	5 000 000	9 800 000	5 000 000
19	Цена предложения, руб./сотка участка под застройку (НДС не облагается)	-	9 459	8 026	10 001	10 664
20	Источник информации	Данные Заказчика и результаты осмотра Объекта	Информационный портал "Мир Квартир", https://dom.mirkvartir.ru/327603662/ , тел. +7 (910) 920-17-98	Информационный портал "Авито", https://www.avito.ru/krasnoe-na-volge/zemelnye_uchastki/uchastok_6_ga_snt_dnp_7201439461 , тел. +7 (909) 256-62-66	Информационный портал "Авито", https://www.avito.ru/krasnoe-na-volge/zemelnye_uchastki/uchastok_98_ga_snt_dnp_909234275 , тел. +7 (960) 744-82-57	Информационный портал "N1.RU", https://kostroma-1.n1.ru/view/107788892/ , тел. +7 (915) 911-00-21

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

⁶⁸ Согласно информации, указанной в объявлении, через участок проходят электрические сети и сети газораспределения. Исполнителем было принято решение принять данный факт, как то, что коммуникации отсутствуют, т.к. необходимо будет узнавать какие мощности будут доступны для подключения и получать ТУ

Рисунок 7.1. Местоположение объекта оценки и объектов-аналогов на карте Костромской области



Источник: <https://yandex.ru/maps/>

7.2.3. Этап 3. Последовательное внесение корректировок, учитывающих различие между объектом оценки и объектами-аналогами по выделенным ранее элементам сравнения

Сопоставление объектов-аналогов с объектом оценки по следующим далее элементам сравнения показало, что различия между оцениваемым объектом и объектами-аналогами по каждому из указанных элементов сравнения отсутствуют; корректировка, соответственно, равна 0%.

Таблица 7.3. Элементы сравнения, по которым нет различий между оцениваемым объектом и объектами-аналогами

Элементы сравнения

- состав передаваемых прав на земельный участок;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки;
- условия продажи (предложения);
- период между датами сделок (предложений) и оценки;
- категория земель;
- вид разрешенного использования;
- наличие (отсутствие) объектов, повышающих стоимость земельного участка;
- рельеф;
- транспортная доступность;
- инфраструктура;
- наличие (отсутствие) объектов, понижающих стоимость земельного участка (ж/д, ЛЭП, газопровод, санитарно-защитные зоны);
- Наличие (отсутствие) коммуникаций.

Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

Таблица 7.4. Элементы сравнения, по которым имеются различия между оцениваемым объектом и объектами-аналогами

Элементы сравнения	Название корректировки	Таблица, в которой отражена данная корректировка
• различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг);	• корректировка на различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг);	Таблица 7.10
• характеристики месторасположения земельного участка;	• корректировка на характеристики месторасположения земельного участка;	
• категория земельного участка;	• корректировка на категорию земельного участка;	
• площадь земельного участка;	• корректировка на площадь земельного участка;	

Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

Указанные ранее элементы сравнения, по которым имеются различия между оцениваемым объектом и объектами-аналогами, а также отражение корректировок по выделенным элементам сравнения расчетов приведены в таблице ниже (Таблица 7.10).

Корректировки, используемые при определении справедливой стоимости земельного участка

Корректировка на различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг)

Рынок недвижимости имеет ряд специфических черт, одной из которых является возможность переговоров покупателя и продавца на предмет снижения стоимости купли-продажи, причем данные переговоры могут привести к положительному результату для покупателя.

Корректировка на различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг) определялась на основании данных Справочника оценщика недвижимости-2024 "Земельные участки

сельскохозяйственного назначения" под редакцией Лейфера Л.А. и Справочника оценщика недвижимости-2024. "Земельные участки. Часть 2". Нижний Новгород, 2024 г. Лейфер Л.А.

Таблица 7.5. Расчет корректировки на результаты возможного торга (уторговывание)

№ п/п	При продаже объекта	минимальное значение	максимальное значение	среднее значение
2	Справочник оценщика недвижимости-2024. "Земельные участки сельскохозяйственного назначения". Нижний Новгород, 2024 г. Лейфер Л.А. (Неактивный рынок, Земельные участки для многолетних насаждений)	-12,10%	-33,30%	-22,70%
3	Справочник оценщика недвижимости-2024. "Земельные участки. Часть 2". Нижний Новгород, 2024 г. Лейфер Л.А. (Неактивный рынок)	-19,10%	-29,30%	-21,20%
Среднее значение				-21,95%

Источник: расчет АО "НЭО Центр"

На основании данных, представленных в таблице выше по тексту, величина корректировки на торг при определении стоимости оцениваемого земельного участка принимается по среднему значению и составила – **21,95%**.

Корректировка на характеристики месторасположения земельного участка

Цена предложения недвижимости зависит от его места расположения. Это обусловлено сложившимся общественным мнением, различной привлекательностью районов города/регионов государства, удобством положения для объектов недвижимости определенного функционального назначения.

Данная корректировка вводилась на основании данных Справочника оценщика недвижимости-2024. "Земельные участки сельскохозяйственного назначения". Нижний Новгород, 2024 г. Лейфер Л. А.

Согласно данным указанного выше источника, функциональная зависимость стоимости от местоположения земельного участка может быть описана функцией, которые указаны в таблице ниже.

Таблица 7.6. Функциональные зависимости стоимости земельных участков от расстояния от областного центра

Назначение земельного участка	Значение
Под многолетние насаждения	$y = 1,025x^{(-0,091)}$

Источник: Справочник оценщика недвижимости-2024. "Земельные участки сельскохозяйственного назначения". Нижний Новгород, 2024 г. Лейфер Л. А.

В рамках настоящего Отчета об оценке корректировка на местоположение земельного участка была рассчитана по формуле функциональной зависимости для земельных участков "под многолетние насаждения". Данный выбор связан с тем, что минимальная площадь, которая ограничивается данной моделью, составляет 0,5 Га. В остальных случаях минимальная площадь составляет 10 Га.

Функциональная зависимость стоимости от расстояния от областного центра согласно приведенным данным, может быть описана следующей функцией:

$$Y = 1,025 * X^{(-0,091)},$$

где:

Y — удельная стоимость объекта недвижимого имущества, руб./кв. м;

X — расстояние от областного центра объекта недвижимого имущества, км.

Исходя из вышеизложенного, Исполнитель определял корректировку на размер общей площади по формуле:

$$K_{пл} = ((1,025 * (L_{оо})^{(-0,091)}) / ((1,025 * (L_{оа})^{(-0,091)}) - 1),$$

где:

K_{пл} — корректировка на размер общей площади, %;

L_{00} — расстояние местоположения объекта оценки от областного центра, км;

L_{0a} — расстояние местоположения объекта аналога от областного центра, км.

Таким образом, в стоимости объектов-аналогов были внесены корректировки на местоположение. Расчет корректировки по объектам-аналогам приведен в таблице ниже.

Таблица 7.7. Расчет корректировки на местоположение при расчете стоимости земельного участка

Наименование параметра	Единица измерения	Объект оценки	Объекты-аналоги			
			№ 1	№ 2	№ 3	№ 4
Расстояние от г. Кастромы	км.	17,00	15,00	44,00	36,00	19,00
		0,792	0,801	0,726	0,740	0,784
Корректировка	%	-	-1,13%	9,04%	7,07%	1,02%

Источник: расчет АО "НЭО Центр"

Корректировка на категорию земельного участка

Законодательство Российской Федерации определяет для любого земельного участка его вид, из которого вытекают определенные условия пользования землей и ограничения на ту или иную деятельность, то есть целевое назначение земли. В соответствии с нормами Земельного Кодекса, принадлежность земли к категории — это правовой режим ее использования. Отсюда можно сделать вывод, что категория земель — это законодательно закрепленное описание стандартных свойств с общим перечнем дифференциации наделов.

Понятие разрешенного использования земельного участка носит уточняющий характер в рамках целевого назначения. Введение этого понятия является следствием более детального зонирования территории в масштабах субъекта федерации, региона или иного территориального деления.

Таким образом, на основании вышесказанного, при проведении оценки Исполнитель в качестве ценообразующего параметра земельного участка использовал характеристику "Вид разрешенного использования земельного участка".

Корректировка на общую площадь земельных участков

Корректировка на общую площадь вносится, если площадь объекта оценки значительно отклоняется от площади аналога. Стоимость удельной величины объектов недвижимости зависит от величины самих объектов, то есть для земельных участков, при прочих равных условиях, цена единицы площади больших участков, ниже, чем меньших по площади участков. Эта разница при сравнении аналогов корректируется введением поправки на площадь.

Данная корректировка была определена на основании данных Справочника оценщика недвижимости-2024. "Земельные участки сельскохозяйственного назначения". Нижний Новгород, 2024 г. Лейфер Л. А.

Согласно данным указанного выше источника, функциональная зависимость стоимости от площади земельного участка может быть описана функцией, которые указаны в таблице ниже.

Таблица 7.8. Функциональные зависимости стоимости земельных участков от площади

Назначение земельного участка	Значение
Под многолетние насаждения	$y=0,941x^{(-0,088)}$

Источник: Справочник оценщика недвижимости-2024. "Земельные участки сельскохозяйственного назначения". Нижний Новгород, 2024 г. Лейфер Л. А.

В рамках настоящего Отчета об оценке корректировка на общую площадь земельного участка была рассчитана по формуле функциональной зависимости для земельных участков "под многолетние насаждения". Данный выбор связан с тем, что минимальная площадь, которая ограничивается данной моделью, составляет 0,5 Га. В остальных случаях минимальная площадь составляет 10 Га.

Функциональная зависимость стоимости от площади объекта, согласно приведенным данным, может быть описана следующей функцией:

$$Y = 0,941 * X^{(-0,088)},$$

где:

Y — удельная стоимость объекта недвижимого имущества, руб./кв. м;

X — площадь объекта недвижимого имущества.

Исходя из вышеизложенного, Исполнитель определял корректировку на размер общей площади по формуле:

$$K_{пл} = ((0,941 * (S_{оц})^{(-0,088)}) / ((0,941 * (S_{ан})^{(-0,088)})) - 1,$$

где:

K_{пл} — корректировка на размер общей площади, %;

S_{оц} — общая площадь объекта оценки;

S_{ан} — общая площадь объекта-аналога.

Таким образом, в стоимости объектов-аналогов оцениваемого земельного участка были внесены следующие корректировки:

Таблица 7.9. Расчет корректировки на общую площадь для объектов-аналогов

Наименование параметра	Единица измерения	Объект оценки	Объекты-аналоги			
			№ 1	№ 2	№ 3	№ 4
Площадь общая	Га	9,00	3,70	6,23	9,80	4,69
y=f(x)	-	0,7756	0,8387	0,8011	0,7698	0,8214
Корректировка	%	-	-7,52%	-3,19%	0,75%	-5,58%

Источник: расчет АО "НЭО Центр"

7.2.4. Этап 4. Результаты определения стоимости недвижимого имущества, проводимого в рамках сравнительного подхода

В процессе реализации 4-го этапа применения метода прямого сравнительного анализа продаж Исполнитель произвел расчет величины справедливой стоимости земельного участка.

Справедливая стоимость земельного участка определялась как средневзвешенная величина скорректированных цен объектов-аналогов. Данная схема применена, т. к. она, по мнению Исполнителя, наилучшим образом позволяет учесть отличия между объектом оценки и объектами-аналогами. Алгоритм данной схемы выглядит следующим образом:

- рассчитывается показатель суммарной корректировки по абсолютной величине (путем суммирования абсолютных значений внесенных корректировок);
- рассчитывается коэффициент соответствия оцениваемому недвижимому имуществу (обратно пропорционален показателю суммарной корректировки по абсолютной величине);
- рассчитывается вес объектов-аналогов с учетом коэффициента соответствия (коэффициент соответствия каждого объекта-аналога делится на сумму коэффициентов соответствия всех объектов-аналогов);
- рассчитывается средневзвешенная величина стоимости единицы измерения объекта оценки (сумма произведений скорректированных цен объектов-аналогов и их веса, рассчитанного ранее); рассчитанная Исполнителем средневзвешенная величина принимается равной рыночному значению стоимости единицы сравнения оцениваемого объекта, которая может быть округлена в допустимых пределах в каждом конкретном случае;
- рассчитывается стоимость земельного участка в рамках сравнительного подхода путем произведения средневзвешенной величины стоимости единицы измерения объекта оценки и его площади в соответствующих единицах измерения.

Результатами реализации 3-го и 4-го этапов являются последовательное внесение корректировок и расчет стоимости земельного участка в рамках сравнительного подхода. Расчет представлен в таблице ниже (Таблица 7.10).

В результате проведенных расчетов справедливая стоимость объекта оценки, определенная в рамках сравнительного подхода по состоянию на дату оценки (НДС не облагается), составляет:

6 721 000 (Шесть миллионов семьсот двадцать одна тысяча) руб.

Таблица 7.10. Последовательное внесение корректировок и расчет стоимости оцениваемого земельного участка

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	Тип объекта недвижимости	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
2	Цена предложения, руб. (право собственности НДС не облагается, право аренды - с учетом НДС)	-	9 459	8 026	10 001	10 664
3	Состав передаваемых прав на земельный участок	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
	Корректировка на состав передаваемых прав на земельный участок (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость земельного участка (НДС не облагается), руб./сот.	-	9 459	8 026	10 001	10 664
4	Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
	Корректировка на условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки, (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость земельного участка (НДС не облагается), руб./сот.	-	9 459	8 026	10 001	10 664
5	Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
	Корректировка на условия продажи (предложения) (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость земельного участка (НДС не облагается), руб./сот.	-	9 459	8 026	10 001	10 664
6	Корректировка на различие между ценами предложения/спроса и сделок (торг) (%)	-	-21,95%	-21,95%	-21,95%	-21,95%
	Скорректированная стоимость земельного участка (НДС не облагается), руб./сот.	-	7 383	6 264	7 806	8 323
7	Период между датами сделок (предложений) и оценки	Ноябрь 2024	Ноябрь 2024	Ноябрь 2024	Ноябрь 2024	Ноябрь 2024

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
	Корректировка на период между датами сделок (предложений) и оценки (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость земельного участка (НДС не облагается), руб./сот.	-	7 383	6 264	7 806	8 323
8	Местоположение объекта недвижимости	Местоположение утановлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д. Середняя. Участок находится примерно в 1 км по направлению на юго-восток от ориентира. Почтовый адрес объекта: Костромская обл., р-н Костромской	Костромская обл, р-н Костромской, д. Ивакино	Костромская область, р-н Красносельский, Подольское сельское поселение, вблизи с. Подольское	Костромская область, р-н Красносельский, Подольское сельское поселение, вблизи пгт. Красное-на-Волге	Костромская область, Красносельский район, Гридинское с/пос, Мизгирево деревня
		17 км от г. Кострома	15 км от г. Кострома	44 км от г. Кострома	36 км от г. Кострома	19 км от г. Кострома
	Корректировка на характеристики месторасположения земельного участка (%)	-	-1,13%	9,04%	7,07%	1,02%
	Скорректированная стоимость земельного участка (НДС не облагается), руб./сот.	-	7 299	6 830	8 357	8 408
9	Категория земельного участка	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения
	Корректировка на категорию земельного участка (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость земельного участка (НДС не облагается), руб./сот.	-	7 299	6 830	8 357	8 408
10	Разрешенный вид использования земельного участка	Для обслуживания объектов недвижимости	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства
	Корректировка на разрешенный вид использования земельного участка (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость земельного участка (НДС не облагается), руб./сот.	-	7 299	6 830	8 357	8 408
11	Общая площадь земельного участка, сотка	900,00	370,00	622,99	979,89	468,88

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
	Корректировка на размер общей площади, %	-	-7,52%	-3,19%	0,75%	-5,58%
	Скорректированная стоимость земельного участка (НДС не облагается), руб./сот.	-	6 750	6 613	8 420	7 939
	Близость расположения объектов, повышающих стоимость земельного участка	Лес на участке и по границе, река в пределах 120 м	Лес в пределах 200 м, река в пределах 50 м	Лес по границе участка, река в пределах 200 м	Лес по границе участка	Лес в пределах 400 м
12	Корректировка на близость водоема (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость земельного участка (НДС не облагается), руб./сот.	-	6 750	6 613	8 420	7 939
	Рельеф	Равнинный	Равнинный	Равнинный	Равнинный	Равнинный
13	Корректировка на рельеф (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость земельного участка (НДС не облагается), руб./сот.	-	6 750	6 613	8 420	7 939
	Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
14	Корректировка на транспортную доступность (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость земельного участка (НДС не облагается), руб./сот.	-	6 750	6 613	8 420	7 939
	Инфраструктура	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая
15	Корректировка на инфраструктуру (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость земельного участка (НДС не облагается), руб./сот.	-	6 750	6 613	8 420	7 939
	Наличие (отсутствие) коммуникаций	Коммуникации отсутствуют	Коммуникации отсутствуют, есть возможность подключения	Коммуникации отсутствуют, есть возможность подключения	Коммуникации отсутствуют, есть возможность подключения	Коммуникации отсутствуют, есть возможность подключения
16	Корректировка на наличие (отсутствие) коммуникаций (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость земельного участка (НДС не облагается), руб./сот.	-	6 750	6 613	8 420	7 939

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
	Наличие (отсутствие) объектов, понижающих стоимость земельного участка (ж/д, ЛЭП, газопровод, санитарно-защитные зоны)	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
17	Корректировка на наличие объектов, понижающих стоимость (%)		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость земельного участка (право собственности НДС не облагается, право аренды - с НДС), руб./сотка		6 750	6 613	8 420	7 939
18	Сумма абсолютных величин корректировок	-	30,61%	34,17%	29,77%	28,54%
19	Коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки)	-	3,27	2,93	3,36	3,50
20	Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия	-	25,02%	22,41%	25,73%	26,83%
21	Средневзвешенная величина справедливой стоимости земельного участка (НДС не облагается), руб./сот.	-				7 468
	Справедливая стоимость земельного участка, определенная в рамках сравнительного подхода (НДС не облагается), руб./сот.					7 468
	Справедливая стоимость земельного участка, определенная в рамках сравнительного подхода (НДС не облагается), руб.					6 721 000

Источник: расчет АО "НЭО Центр"

РАЗДЕЛ 8. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

8.1. Общие сведения о порядке согласования результатов

Основываясь на одном подходе к оценке — сравнительном, Исполнитель получил результат, позволяющий прийти к обоснованному мнению о стоимости объекта оценки. Обоснование применения сравнительного подхода представлено в п. 6.7 Отчета.

Краткая характеристика сравнительного подхода

Сравнительный подход при оценке может оказывать очень большое влияние на итоговое согласование стоимости, если имеется рыночная информация о сделках с объектами, аналогичными оцениваемому. Продажи сопоставимых объектов позволяют оценить отличия объекта оценки от сопоставимых объектов и получить оцененную рыночную стоимость рассматриваемого объекта недвижимости. Сравнительный подход имеет следующие преимущества:

- это единственный подход, базирующийся на рыночных ценах недвижимости;
- данный подход отражает текущую реальную практику сделок на рынке недвижимости.

8.2. Определение итоговой величины справедливой стоимости объекта оценки

В рамках выполнения настоящей оценки при расчете справедливой стоимости объекта оценки Исполнитель применял сравнительный подход, опираясь на значительный объем информации по достаточно репрезентативной, по мнению Исполнителя, выборке объектов недвижимости. Т. к. в данном случае затратный и доходный подходы не применялись, удельный вес сравнительного подхода принят равным **100%**.

Таблица 8.1. Результат итоговой величины справедливой стоимости объекта оценки (НДС не облагается)

№ п/п	Вид стоимости	Стоимость в рамках подхода, руб. (НДС не облагается)	Удельный вес подхода	Справедливая стоимость, руб. (НДС не облагается)
1	Стоимость объекта оценки, определенная в рамках сравнительного подхода	6 721 000	1,0	6 721 000
2	Стоимость объекта оценки, определенная в рамках затратного подхода	Не применялся	—	—
3	Стоимость объекта оценки, определенная в рамках доходного подхода	Не применялся	—	—
4	Справедливая стоимость объекта оценки (НДС не облагается)			6 721 000

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

Таким образом, величина справедливой стоимости объекта оценки на дату оценки, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, составляет:

6 721 000 (Шесть миллионов семьсот двадцать одна тысяча) руб.

РАЗДЕЛ 9. ДЕКЛАРАЦИЯ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ

Оценщик, выполнивший данную работу, подтверждает на основании знаний и убеждений следующее:

- утверждения и факты, содержащиеся в данном Отчете, являются правильными и корректными;
- анализ, мнения и заключения соответствуют сделанным допущениям и ограничивающим условиям и являются его личными, независимыми и профессиональными;
- у Оценщика не было текущего имущественного интереса, отсутствует будущий имущественный интерес в объекте оценки и отсутствуют какие-либо дополнительные обязательства (кроме обязательств по договору на проведение оценки) по отношению к какой-либо из сторон, связанных с объектом оценки;
- оплата услуг Оценщика не связана с определенной итоговой величиной стоимости объекта и также не связана с заранее предопределенной стоимостью или стоимостью, определенной в пользу Заказчика;
- анализ информации, мнения и заключения, содержащиеся в Отчете, соответствуют требованиям Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"; ФСО I-VI, утвержденные приказом №200, от 14.04.2022 г.; ФСО №7, утвержденного приказом №611 Минэкономразвития России от 25.09.2014 г.; а также Стандартам и правилам оценочной деятельности, утвержденным Ассоциацией "СРОО "ЭС";
- анализ информации, мнения и заключения, содержащиеся в Отчете, соответствуют требованиям Международных стандартов оценки; Международным стандартам финансовой отчетности (МСФО); Международному стандарту финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости", введенному в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 18.07.2012 г. №106н; Международному стандарту финансовой отчетности (IAS) 16 "Основные средства", введенному в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 25.11.2011 №160н;
- осмотр объекта оценки проведен с помощью лиц, указанных в графе "Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке специалистах" раздела 1 настоящего отчета;
- квалификация ответственного Оценщика соответствует профессиональным критериям Ассоциации "Саморегулируемая организация оценщиков "Экспертный совет" (Ассоциация "СРОО "ЭС");

**Оценщик,
Старший менеджер,
Департамент финансового
консультирования и оценки**

**Партнер
Департамент финансового
консультирования и оценки**



Т. А. Соломенникова

А. Ф. Матвеева

РАЗДЕЛ 10. СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ

Данные, предоставленные Заказчиком:

- копия Выписки из Выписка из ЕГРН №КУВИ-001/2023-95824819 от 24.04.2023 г.
- информация и копии документов консультационного характера.

Нормативные акты:

- Конституция РФ;
- Гражданский кодекс Российской Федерации;
- Налоговый кодекс Российской Федерации;
- Федеральный закон РФ от 29.07.1998 г. №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

Стандарты оценки:

- Федеральный стандарт оценки "Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200.
- Федеральный стандарт оценки "Виды стоимости (ФСО II)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200.
- Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки (ФСО III)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200.
- Федеральный стандарт оценки "Задание на оценку (ФСО IV)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200.
- Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)", утвержденным приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200.
- Федеральный стандарт оценки "Отчет об оценке (ФСО VI)", утвержденным приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200.
- Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости (ФСО №7) ", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. №611.
- Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости", введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28 декабря 2015 года № 217н "О введении Международных стандартов финансовой отчетности и Разъяснений Международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации и о признании утратившими силу некоторых приказов (отдельных положений приказов) Министерства финансов Российской Федерации", Указанием Банка России от 25 августа 2015 года №3758-У "Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев";
- Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные Ассоциацией "СРОО "ЭС".

Научная литература:

- Григорьев В. В. Оценка и переоценка основных фондов. М.: Инфра-М, 1997;
- Тарасевич Е. И. Оценка недвижимости. СПб., 1997;
- Харрисон Генри С. Оценка недвижимости. М., 1994;
- Фридман Д., Ордуэй Н. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. М., 1995.

Порталы:

- www.rusbonds.ru;
- www.cbr.ru;
- www.cian.ru;
- www.avito.ru;
- www.move.ru;
- www.statrael.ru;
- www.ocenschiki-i-eksperty.ru;
- www.knightfrank.ru;
- www.colliers.com и др.

ПРИЛОЖЕНИЕ 1

ДОКУМЕНТЫ, РЕГЛАМЕНТИРУЮЩИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ИСПОЛНИТЕЛЯ

Заказчик:

ООО УК "Альфа-Капитал"
Д.У. ЗПИФ недвижимости "Азимут"

Исполнитель:

АО "НЭО Центр"





г. г. Москва, Россия

«06» декабря 2023 г..

ПОЛИС СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
№ 08305/776/50014/23

Настоящий Полис выдан Страховщиком в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика № 08305/776/50014/23 (далее Договор страхования), заключенного между Страхователем и Страховщиком, неотъемлемой частью которого он является. Настоящий Полис не изменяет, не дополняет условий Договора страхования; при наличии противоречий между настоящим Полисом и Договором страхования, преимущественную силу имеет Договор страхования.

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:

АО «НЭО ЦЕНТР»
Россия, 119017, ГОРОД МОСКВА, ПЕР. ПЫЖЕВСКИЙ, Д. 5, СТР. 1, ОФИС 160
ИНН: 7708793139 КПП: 770601001

2. СТРАХОВЩИК:

Акционерное Общество «АльфаСтрахование»
Россия, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. «Б».
ИНН: 7713056834 КПП: 775001001
Лицензия СИ № 2239 от 13.11.2017 г.

3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:

3.1. С 00:00 часов «01» января 2024 г. по 24:00 часов «31» декабря 2024 г. (Период страхования).
3.2. Ретроактивный период установлен по настоящему Договору с «01» января 2016г.

4. СТРАХОВАЯ СУММА:

2 000 000 000,00 (Два миллиарда и 00/100) рублей по всем страховым случаям.

5. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ:

1 600 000 000,00 (Один миллиард шестьсот миллионов и 00/100) рублей по каждому страховому случаю
10% от страховой суммы, указанной в разделе 12 настоящего Договора, по всем страховым случаям по возмещению судебных и иных расходов Страхователя.

6. ФРАНШИЗА:

5 000 000,00 (Пять миллионов и 00/100) рублей - по каждому страховому случаю, безусловная.

7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:

В соответствии с п. 2.1.2 Правил.

8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

8.1. Страховым случаем являются события, предусмотренные п. 6.1 настоящего Договора, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, вред имущественным интересам которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя.
8.2. Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору, при условии что такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком и такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

9. ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ:

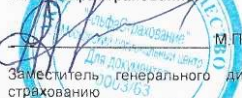
Профессиональная деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости, предусмотренной Федеральными стандартами оценки. Сотрудниками Страхователя признаются оценщики – физические лица, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено, соответствующие требованиям статьи 24 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями), выполняющие работу в пределах объема их профессиональной (оценочной) деятельности на основании трудового договора, заключенного со Страхователем.

10. ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ:

Территория страхования: Российская Федерация, Украина, Казахстан, Беларусь.

СТРАХОВЩИК

АО «АльфаСтрахование»


М.П.
Заместитель генерального директора, директор по розничному страхованию

Горин Александр Сдуарлович
Ф.И.О.

Доверенность №5273/23N от 24.11.2023

Менеджер договора со стороны Страховщика: *Мартиросова Елена Олеговна*
Тел. (495)785-0888_751002 электронная почта: Martirosova@alfastrah.ru



ОКПО: 71680240
ОГРН: 1047796002451
ИНН: 7706519810
КПП: 770301001

123112, г. Москва,
Пресненская наб., д. 12, этаж 53
тел.: +7 (495) 604 41 70
факс: +7 (495) 604 41 69

Сайт: www.smao.ru

ВЫПИСКА

из реестра членов Ассоциации «Сообщество оценочных компаний «СМАО»

Дата выдачи: 30 сентября 2024 г.

Акционерное общество «НЭО Центр» (АО "НЭО Центр") является членом Ассоциации «Сообщество оценочных компаний «СМАО», дата приёма в члены – 23.10.2007, свидетельство о членстве № 1090.

Генеральный директор Ассоциации СМАО



Суслова С. В.





☎ ДОВЕРИЕ. ПАРТНЕРСТВО. РЕЗУЛЬТАТ.

ДОВЕРЕННОСТЬ №56/23

Одиннадцатое декабря две тысячи двадцать третьего года

город Москва

Настоящей доверенностью **акционерное общество «НЭО Центр»**, ИНН 7706793139/КПП 770601001, место нахождения: 119017, г. Москва, Пыжевский пер., д. 5, стр. 1, офис 160, внесенное в Единый государственный реестр юридических лиц 16.04.2013 г. под основным государственным регистрационным номером 1137746344933 (далее — Общество), **в лице генерального директора Серегина Павла Федоровича**, действующего на основании устава, уполномочило

гражданину Матвееву Арину Фаназилевну (паспорт серия 45 15 №508186, выдан 12.01.2016 г. отделением УФМС России по г. Москве по району Красносельский, код подразделения 770-006, адрес регистрации: г. Москва, 3-й Красносельский пер., д. 6, кв. 22)

- представлять интересы Общества в коммерческих и некоммерческих организациях, государственных органах власти и правоохранительных органах;
- вести переговоры, определять условия и заключать с третьими лицами (российскими и зарубежными юридическими и физическими лицами, а также индивидуальными предпринимателями) от имени Общества (в качестве исполнителя) договоры на проведение оценки, выполнение работ, оказание консультационных и иных услуг, сумма по которым (каждого в отдельности) не превышает 3 000 000 (Три миллиона) руб., в т. ч. НДС, а также изменять, дополнять, отказываться от исполнения и расторгать вышеуказанные договоры;
- заключать договоры с российскими и зарубежными юридическими и физическими лицами, а также с индивидуальными предпринимателями от имени Общества (в качестве заказчика) на выполнение работ, оказание услуг (за исключением рамочных договоров), сумма по которым (каждого в отдельности) не превышает 1 000 000 (Один миллион) руб., в т. ч. НДС, подписывать акты сдачи-приемки услуг (работ) по таким договорам, дополнять, расторгать, отказываться от исполнения, а также выполнять иные действия, необходимые для исполнения настоящего поручения;
- подписывать дополнительные соглашения и (или) задания к рамочным договорам, заключаемым с российскими и зарубежными юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями от имени Общества (в качестве заказчика), при этом сумма каждого дополнительного соглашения и (или) задания к договору не превышает 500 000 (Пятьсот тысяч) руб., в том числе НДС;
- подписывать дополнительные соглашения и (или) задания к рамочным договорам, заключаемым с физическими лицами от имени Общества (в качестве заказчика), при этом сумма каждого дополнительного соглашения и (или) задания к договору не превышает 100 000 (Сто тысяч) руб., в том числе НДС;
- подписывать от имени Общества документы и их копии, связанные с деятельностью Общества по оказанию услуг и выполнению работ, а именно: коммерческие предложения, письма, заявки, запросы, уведомления, акты приема-передачи документов, претензии, ответы на претензии, протоколы совещаний; подписывать отчеты об оценке, бизнес-планы, заключения, инженерные записки и иные результаты услуг (работ), оказанных (выполненных) Обществом; акты сдачи-приемки услуг (работ), оказанных (выполненных) Обществом, счета, счета-фактуры, командировочные удостоверения, а также подписывать соглашения о конфиденциальности, соглашения о сотрудничестве, агентские договоры и соглашения о консорциуме.

Настоящая доверенность выдана сроком на **1 (Один) год, без права передоверия.**

Образец подписи уполномоченного лица  **А. Ф. Матвеева**

Генеральный директор



☎ +7 (495) 739-39-77

🌐 www.neoconsult.ru

✉ info@neoconsult.ru

📍 123242, Россия, г. Москва, Пыжевский бульвар, 31







**ПОЛИС ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
№08305/776/0000009/21-01**

Настоящий Полис выдан Страховщиком - АО «АльфаСтрахование» на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Дополнительного соглашения №08305/776/0000009/21-01 к Договору обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности №08305/776/0000009/21 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков» от 02.11.2015г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: Наименование: **Соломенникова Татьяна Алексеевна**
Местонахождение: 141196, Московская обл., г. Фрязино, пр-кт Мира, 18а, кв. 21
ИНН 180401952057

Объект страхования:
А) имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям).
Б) имущественные интересы Страхователя, связанные с риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования.

Страховой случай: с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования – установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда (признанный Страховщиком) факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.
Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, при условии, что:
- такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком;
- такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

Оценочная деятельность: деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.

Страховая сумма: 30 000 000,00 (Тридцать миллионов и 00/100) рублей - по всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия Договора страхования.

Лимит ответственности на один страховой случай: 30 000 000,00 (Тридцать миллионов и 00/100) рублей

Территория страхового покрытия: Россия, Грузия, Казахстан, Белоруссия.

Безусловная франшиза не установлена.

Срок действия Договора страхования:

115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б

1

8 800 333 0 999, www.alfastrah.ru



Договор страхования вступает в силу с 00 часов 00 минут 05 июня 2021 г. и действует по 24 часа 00 минут 31 декабря 2024 г.
Страхование распространяется на страховые случаи, произошедшие в течение срока действия Договора страхования.
Случай признается страховым при условии, что:

- действие / бездействие оценщика, повлекшие причинение вреда, произошли в течение периода страхования указанного в договоре страхования;
- имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием оценщика и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия;
- требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной в течение сроков исковой давности, установленной законодательством Российской Федерации.

Страховщик:
АО «АльфаСтрахование»



/Орлов Д. А./

Страхователь:
Соломенникова Татьяна Алексеевна

/ Соломенникова Т. А./

Место и дата выдачи полиса:
г. Москва
«13» декабря 2021 г.

Полис №08305/776/0000009/21-01



Ассоциация
«Саморегулируемая организация оценщиков
«ЭКСПЕРТНЫЙ СОВЕТ»

101000, г. Москва, Потаповский пер., д. 16/5, стр. 1
(495) 626-29-50, 8 (800) 200-29-50, www.srosovet.ru, mail@srosovet.ru

Выписка № 57354
из реестра Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков
«Экспертный совет»

Настоящая выписка из реестра Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» (регистрационный № 0011 в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков от 28.10.2010) выдана по заявлению

АО "НЭО Центр"

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

о том, что

Соломенникова Татьяна Алексеевна

(Ф.И.О. оценщика)

является членом Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» и включена в реестр оценщиков 12.04.2016 за регистрационным номером № 2000

(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

право осуществления оценочной деятельности не приостановлено

(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

Оценщик предоставил квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №024799-1 от 15.07.2021 по направлению "Оценка недвижимости".

(сведения о квалификационном аттестате в области оценочной деятельности с указанием направления оценочной деятельности)

- 1) Оценщик работает в АО "НЭО Центр" (основное место работы) в должности старшего специалиста по оценке активов, имеет общий стаж работы – с 2007 г., стаж работы в оценочной деятельности – с 2007 г. (источник информации – данные Оценщика);
- 2) Документ, подтверждающий получение Оценщиком профессиональных знаний в области оценочной деятельности: диплом ПП-I № 186083 от 31.10.2007 выдан ФГОУ ВПО Ижевская ГСХА. Повышение квалификации было пройдено в Московском государственном университете технологий и управления в 2010 г. по программе «Оценочная деятельность», в Московском государственном университете технологий и управления имени К.Г. Разумовского в 2013 г. по программе «Оценочная деятельность» (источник информации – данные

Оценщика);

- 3) За последние два года Оценщик подписал 213 (Двести тринадцать) отчетов:
 - 183 отчета об оценке "Недвижимость";
 - 20 отчетов об оценке "Земельный участок";
 - 10 отчетов об оценке "Предприятие или его часть";
- 4) Жалобы на нарушение Оценщиком требований Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», других федеральных законов и иных нормативных правовых актов Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, а также правил деловой и профессиональной этики в Ассоциацию поступали;
- 5) Меры дисциплинарного воздействия Ассоциацией не применялись;
- 6) По итогам плановой проверки, проведенной Ассоциацией в 2019 г., нарушений требований законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности не выявлено; по итогам плановой проверки, проведенной Ассоциацией в 2021 г., нарушений требований законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности не выявлено;
- 7) Факты обращения взыскания на средства компенсационного фонда отсутствуют;
- 8) За 2018 – 2023 гг. на отчеты об оценке, подписанные оценщиком, Ассоциацией выдавалось 35 (тридцать пять) положительных экспертных заключений.

(иные запрошенные заинтересованным лицом сведения, содержащиеся в реестре членов саморегулируемой организации оценщиков)

Данные сведения предоставлены по состоянию на 12.03.2024

Дата составления выписки 12.03.2024

Специалист отдела реестра



Д.А. Сладкова

ПРИЛОЖЕНИЕ 2

ОСНОВНЫЕ МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ОЦЕНКИ

Заказчик:

ООО УК "Альфа-Капитал"
Д.У. ЗПИФ недвижимости "Азимут"

Исполнитель:

АО "НЭО Центр"

ОСНОВНЫЕ МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ОЦЕНКИ

Общие понятия, используемые в процессе оценки

Признанные в мире основные принципы оценки и определения включены в Международные стандарты оценки (МСО).

Виды стоимости (иногда их называют "стандартами стоимости") характеризуют основополагающие принципы, которые будут лежать в основе стоимости, указанной в отчете. Крайне важно, чтобы вид (или виды) стоимости соответствовали условиям и цели задания на оценку, поскольку вид стоимости может оказывать влияние или диктовать оценщику выбор методов, исходных данных и допущений, а также влиять на окончательное заключение о стоимости⁶⁹.

Недвижимость — земельные участки и любые объекты, которые являются их естественной частью (например, зеленые насаждения, полезные ископаемые) или неразрывно с ними связанные (например, здания, улучшения и любые неотделимые элементы зданий, включая механическое и электрическое оборудование, необходимое для обслуживания зданий), находящиеся на поверхности участков или под ними.

Недвижимое имущество — любые права, имущественные интересы и выгоды, связанные с правом собственности на недвижимость, в том числе любые права, имущественные интересы или выгоды с отрицательным содержанием (т. е., обязанности, обременения или обязательства), относящиеся к оцениваемому имущественному интересу.

Недвижимость специализированного назначения — недвижимость, предназначенная для ведения определенной коммерческой деятельности, стоимость которой отражает ценность именно для этого вида деятельности.

Дата оценки — дата, по состоянию на которую оценщик приводит свое мнение о стоимости. Дата оценки также может подразумевать конкретное время суток, если стоимость данного вида актива может существенно измениться в течение суток.

Дата отчета — дата подписания отчета оценщиком.

Рыночная стоимость — это расчетная денежная сумма, за которую состоялся бы обмен актива или обязательства на дату оценки между заинтересованным покупателем и заинтересованным продавцом в результате коммерческой сделки после проведения надлежащего маркетинга, при которой каждая из сторон действовала бы, будучи хорошо осведомленной, расчетливо и без принуждения⁷⁰.

Инвестиционная стоимость — это стоимость актива для конкретного владельца или потенциального владельца с учетом их индивидуальных инвестиционных или операционных (хозяйственных) целей⁷¹.

Инвестиционная стоимость — это субъектно-специфический вид стоимости. Несмотря на то, что стоимость актива для владельца может быть равна той сумме, которую можно выручить от его продажи другой стороне, в этом виде стоимости отражаются выгоды, получаемые экономическим субъектом от владения активом и, соответственно, не предполагается какого-либо обмена активом. В инвестиционной стоимости отражаются финансовое положение и финансовые цели экономического субъекта, для которого выполняется оценка. Она часто используется для определения эффективности инвестиций⁷².

Ликвидационная стоимость — это денежная сумма, которая могла бы быть выручена, когда актив или группа активов распродается по частям. В ликвидационной стоимости следует учитывать затраты на проведение предпродажной подготовки активов, а также затраты на деятельность по их

⁶⁹ п. 10.1 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

⁷⁰ п. 30.1 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

⁷¹ п. 60.1 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

⁷² п. 60.2 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

реализации. Ликвидационную стоимость можно определять на основании двух различных предпосылок при определении стоимости:

- упорядоченная сделка с обычным маркетинговым периодом;
- вынужденная сделка с сокращенным периодом маркетинга⁷³.

Инспекция оцениваемого имущества — посещение или осмотр оцениваемого имущества с целью его изучения и получения информации, необходимой для подготовки профессионального мнения о его стоимости.

Допущение — принятые факты, которые не расходятся с теми или могут соответствовать тем, которые существуют на дату оценки⁷⁴, могут быть следствием ограничения объема исследований или запросов, сделанных оценщиком⁷⁵

Специальное допущение — допущение, предполагающее отличие на дату оценки принятых фактов от фактически существующих⁷⁶.

Сравнительный (рыночный) подход — при использовании сравнительного подхода показатель стоимости получают путем сравнения актива с идентичными или сопоставимыми (аналогичными) активами, информация о цене которых известна⁷⁷.

Доходный подход — обеспечивает показатель стоимости путем преобразования будущего денежного потока в общую текущую стоимость. При применении доходного подхода стоимость актива определяется на основе стоимости дохода, денежного потока или экономии на расходах, сформированных активом⁷⁸.

Затратный подход — дает возможность получить показатель стоимости, используя экономический принцип, согласно которому покупатель не заплатит за актив больше той суммы, в которую обойдется получение актива с равной полезностью, будь то посредством его приобретения или постройки — в отсутствие учета усложняющего фактора времени, неудобств, риска или других факторов. Этот подход дает возможность получить показатель стоимости путем расчета текущих затрат замещения или воспроизводства актива и внесения скидки на физический износ и все прочие уместные виды устаревания⁷⁹.

Рыночная арендная плата — это расчетная денежная сумма, за которую состоялась бы сдача в аренду прав на недвижимое имущество на дату оценки между заинтересованным арендодателем и заинтересованным арендатором в коммерческой сделке, заключенной на соответствующих условиях аренды, после проведения надлежащего маркетинга, при совершении которой стороны действовали бы осведомленно, расчетливо и без принуждения⁸⁰.

Наиболее эффективное использование — это такая форма использования, которая обеспечит активу наибольшую стоимость с точки зрения участника.⁸¹ Наиболее эффективное использование должно быть физически возможным (когда этот критерий уместен), финансово обоснованным, юридически допустимым и приводить к наибольшей стоимости.⁸²

⁷³ п. 80.1 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

⁷⁴ п. 200.2 (а) МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

⁷⁵ п. 200.3 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

⁷⁶ п. 200.2 (b), 200.4 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

⁷⁷ п. 20.1 МСО 105 "Подходы и методы оценки", 2022 г.

⁷⁸ п. 40.1 МСО 105 "Подходы и методы оценки", 2022 г.

⁷⁹ п. 60.1 МСО 105 "Подходы и методы оценки", 2022 г.

⁸⁰ п. 40.1 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

⁸¹ п. 140.1 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

⁸² п. 140.2 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

Общая площадь — площадь всех помещений. В состав общей площади входят все надземные, цокольные и подвальные помещения, включая галереи, тоннели, площадки, антресоли, ramпы и переходы в другие помещения.

Площадь общего пользования — площадь помещений, предназначенных для общего пользования всеми арендаторами здания.

Полезная (арендопригодная) площадь — площадь помещений, предназначенная исключительно для арендаторов.

Операционные расходы — это расходы, необходимые для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости и воспроизводства действительного валового дохода⁸³.

Потенциальный валовой доход (ПВД) — доход, который можно получить от сдачи в аренду недвижимости при 100%-ном ее использовании без учета всех потерь и расходов⁸⁴.

Чистый операционный доход (ЧОД) — действительный валовой доход (ДВД) за вычетом операционных расходов (ОР).

Операционные расходы (ОР) — это расходы, необходимые для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости и воспроизводства действительного валового дохода⁸⁵.

Коэффициент (ставка) капитализации (К) — любой делитель (обычно выражаемый в процентах), который используется для конверсии дохода в капитальную стоимость. Процентная ставка или доходность, по которой капитализируется годовой чистый доход от инвестиции для установления ее капитальной стоимости на заданную дату⁸⁶.

Терминальная ставка капитализации (для остаточной стоимости (доходность при реверсии)) — ставка капитализации, используемая для преобразования дохода в показатель предполагаемой стоимости имущества к концу периода владения или в стоимость имущества при перепродаже⁸⁷.

Ставка дисконтирования — ставка отдачи, используемая для преобразования денежной суммы, подлежащей получению или выплате в будущем, в приведенную стоимость. Теоретически она должна отражать альтернативные издержки привлечения капитала, т. е. ставку отдачи, которую капитал может принести, если будет вложен в другие варианты использования с сопоставимым уровнем риска⁸⁸.

Реверсия — остаточная стоимость актива после прекращения поступления доходов⁸⁹.

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки⁹⁰

В предпосылке оценки, или предполагаемом использовании, выражаются условия (обстоятельства) использования актива или обязательства. Для разных видов стоимости могут требоваться особые предпосылки оценки или они могут допускать рассмотрение нескольких предпосылок оценки. Вот некоторые общие предпосылки оценки:

- наиболее эффективное использование,
- текущее/существующее использование,
- упорядоченная ликвидация (реализация),

⁸³ Оценка недвижимости / Под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: Финансы и статистика, 2007. С. 124.

⁸⁴ Оценка недвижимости / Под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: Финансы и статистика, 2007. С. 121.

⁸⁵ Оценка недвижимости / Под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: Финансы и статистика, 2007. С. 124.

⁸⁶ <http://www.interstoimost.ru/ocenka/glossary/c.html>

⁸⁷ <http://www.interstoimost.ru/ocenka/glossary/t.html>

⁸⁸ <http://www.interstoimost.ru/ocenka/glossary/c.html>

⁸⁹ <http://www.ocenchnik.ru/vocabulary/s?id=321>

⁹⁰ п. 130, 140, 150, 160, 170 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

- вынужденная продажа.

Наиболее эффективное использование — это такая форма использования, которая обеспечит активу наибольшую стоимость с точки зрения участника. Хотя эта концепция чаще всего применяется к нефинансовым активам, поскольку многие финансовые активы не имеют альтернативных видов использования, возможны случаи, когда будет необходимо рассмотреть вопрос наиболее эффективного использования и в отношении финансовых активов.

Наиболее эффективное использование должно быть физически возможным (когда этот критерий уместен), финансово обоснованным, юридически допустимым и приводить к наибольшей стоимости. Если такой вид использования отличается от текущего использования, затраты на перевод актива в его наиболее эффективную форму использования окажут влияние на его стоимость.

Наиболее эффективным использованием актива может оказаться его текущее или существующее использование, если он используется оптимально. Однако наиболее эффективное использование актива может отличаться от его текущего использования или даже может представлять собой его упорядоченную ликвидацию.

Наиболее эффективное использование актива, оцененного в отдельности, может отличаться от его наиболее эффективного использования как части в составе группы активов, когда должен решаться вопрос его вклада в общую стоимость группы.

Определение вида наиболее эффективного использования предполагает следующее:

- Определить, является ли то или иное использование актива физически возможным: учитываться будут те использования, которые были бы сочтены участниками разумными.
- Для того, чтобы учесть требование "юридической допустимости", необходимо принять во внимание любые правовые ограничения на использование актива, например, градостроительные определения / ограничения по зонированию, а также вероятность того, что эти ограничения изменятся в будущем.
- Требование о том, что использование должно быть финансово обоснованным, учитывает, принесет ли альтернативное использование актива, которое физически возможно и юридически допустимо, достаточную отдачу типичному участнику сверх отдачи в его текущем использовании — после учета затрат на перевод актива в такое альтернативное использование.

Текущее использование / существующее использование — это форма использования актива, обязательства или группы активов и/или обязательств в настоящее время. Текущее использование может быть и формой наиболее эффективного использования актива, но это не обязательно так.

При **упорядоченной ликвидации (реализации)** указывают стоимость группы активов, которая может быть реализована в процессе ликвидационной распродажи, предусмотрев разумные сроки на поиск покупателя (или покупателей), при этом продавец вынужден осуществлять продажу "в существующем состоянии" и "в месте расположения".

Разумный срок, отведенный на поиск покупателя (или покупателей), может варьироваться в зависимости от вида актива и рыночных условий.

Термин "**вынужденная продажа**" часто используется в обстоятельствах, когда продавец вынужден совершить продажу и, как следствие, у него нет времени на нормальный период экспозиции, а покупатели не могут провести должную проверку. Цена, которую можно получить в этих обстоятельствах, будет зависеть от характера давления на продавца и от того, почему не может быть осуществлена надлежащая экспозиция / маркетинг актива. Она также может отражать последствия для продавца от невозможности совершить продажу в течение отведенного срока. Если характер и причины давления на продавца неизвестны, то цену, которую можно получить при вынужденной продаже, нельзя будет правильно определить. Цена, на которую продавец согласится при вынужденной продаже, будет отражать его конкретные обстоятельства, а не те обстоятельства, которые характерны для гипотетического заинтересованного продавца из определения рыночной стоимости. Вынужденная продажа — это описание ситуации, при которой происходит обмен, а не четко обозначенный вид стоимости.

Если требуется определить цену, которая может быть получена при вынужденной продаже, необходимо четко указать причины ограничений, влияющих на продавца, а также последствия от

невозможности осуществить продажу в отведенный срок, указав соответствующие допущения. Если на дату оценки таких причин нет, они должны быть четко указаны как специальные допущения.

Предпосылка вынужденной продажи, как правило, отражает наиболее вероятную цену, которую можно получить за конкретное имущество при соблюдении всех указанных ниже условий:

- завершение продажи в короткий срок,
- актив подпадает под действие рыночных условий, действующих на дату оценки или в определенный период времени, в течение которого сделка должна быть завершена,
- и покупатель, и продавец действуют осмотрительно и осведомленно,
- продавец вынужден совершить продажу,
- покупатель имеет типичную мотивацию [к сделке],
- обе стороны действуют так, как они считают лучше для них,
- применение обычных мер по проведению маркетинга невозможно из-за отведенного короткого срока экспозиции,
- оплата будет произведена денежными средствами.

Продажи на неактивном или падающем рынке автоматически не являются свидетельствами "вынужденных продаж" просто потому, что продавец мог бы надеяться на получение лучшей цены, если бы положение улучшилось. Если продавец не вынужден продать в срок, который не позволяет осуществить надлежащий маркетинг актива, такой продавец будет считаться заинтересованным продавцом в соответствии с определением рыночной стоимости.

Хотя подтвержденные сделки "вынужденных продаж", как правило, не рассматриваются в оценках, в которых видом стоимости является рыночная стоимость, могут возникнуть трудности при выяснении того факта, что сделка между независимыми сторонами на рынке была вынужденной продажей.

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки проводится, как правило, по объемно-планировочным и конструктивным решениям:

1. Для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства. При этом такой анализ выполняется путем проведения необходимых для этого вычислений либо без них, если представлены обоснования, не требующие расчетов.
2. Анализ наиболее эффективного использования частей объекта недвижимости, например встроенных жилых и нежилых помещений, проводится с учетом фактического использования других частей этого объекта. Наиболее эффективное использование объекта недвижимости, оцениваемого в отдельности, может отличаться от его наиболее эффективного использования в составе оцениваемого комплекса объектов недвижимости.
3. Анализ наиболее эффективного использования части реконструируемого или подлежащего реконструкции объекта недвижимости проводится с учетом наиболее эффективного использования всего реконструируемого объекта недвижимости.
4. Анализ наиболее эффективного использования объекта недвижимости для сдачи в аренду выполняется с учетом условий использования этого объекта, устанавливаемых договором аренды или проектом такого договора.
5. Рыночная стоимость земельного участка, застроенного объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства для внесения этой стоимости в государственный кадастр недвижимости оценивается исходя из вида фактического использования оцениваемого объекта. При этом застроенный земельный участок оценивается как незастроенный, предназначенный для использования в соответствии с видом его фактического использования.

При определении вариантов наиболее эффективного использования объекта недвижимости выделяются четыре основных критерия анализа.

Юридическая правомочность, допустимость с точки зрения действующего законодательства — характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника участка, и положениям зонирования.

Физическая возможность (осуществимость) — возможность возведения зданий с целью их наиболее эффективного использования на рассматриваемом земельном участке.

Финансовая целесообразность (выгодность) — рассмотрение тех разрешенных законом и физически осуществимых вариантов использования, которые будут приносить чистый доход собственнику.

Максимальная продуктивность (эффективность) — кроме получения чистого дохода, наиболее эффективное использование подразумевает максимально возможное увеличение чистого дохода собственника от эксплуатации либо достижение максимальной стоимости самого объекта.

Анализ наиболее эффективного использования объекта недвижимости, как правило, проводится в два этапа:

I этап — анализ наиболее эффективного использования участка земли как условно свободного (незастроенного);

II этап — анализ наиболее эффективного использования этого же участка, но с существующими улучшениями.

Основные положения и терминология международных стандартов финансовой отчетности

В настоящее время в Российской Федерации документы международных стандартов финансовой отчетности (МСФО) состоят из:

- Международных стандартов финансовой отчетности (IFRS);
- Международных стандартов финансовой отчетности (IAS);
- разъяснений, подготовленных Комитетом по разъяснениям международной финансовой отчетности (КРМФО) или ранее действовавшим Постоянным комитетом по разъяснениям (ПКР).

Основными документами, регламентирующими определение стоимости основных средств для целей МСФО, являются:

- IFRS 1 "Первое применение международных стандартов финансовой отчетности";
- IAS 16 "Основные средства";
- IFRS 16 "Аренда";
- IAS 36 "Обесценение активов";
- IAS 40 "Инвестиционное имущество";
- Общие стандарты:
- МСО 101 "Задание на оценку";
- МСО 102 "Проводимые исследования и соответствие стандартам";
- МСО 103 "Составление отчета";
- МСО 104 "Виды стоимости";
- МСО 105 "Подходы и методы оценки";
- Стандарты по активам:
- МСО 200 "Бизнесы и права участия в бизнесе";
- МСО 210 "Нематериальные активы";
- МСО 220 "Нефинансовые обязательства";
- МСО 230 "Запасы";

- МСО 300 "Машины и оборудование";
- МСО 400 "Права на недвижимое имущество";
- МСО 410 "Недвижимое имущество, находящееся в процессе девелопмента";
- МСО 500 "Финансовые инструменты".

Первой финансовой отчетностью предприятия по МСФО (IFRS) является первая годовая финансовая отчетность, в которой предприятие принимает Международные стандарты финансовой отчетности (IFRS), четко и безоговорочно заявляя в такой финансовой отчетности об ее соответствии МСФО (IFRS)⁹¹.

Организация может принять решение об определении стоимости объекта основных средств по **справедливой стоимости** на момент перехода на МСФО и использовании этой справедливой стоимости в качестве его исходной стоимости на данный момент.

- Предприятие, впервые применяющее МСФО (IFRS), может выбрать использование переоцененной, согласно предыдущему ОПБУ, стоимости объекта основных средств на дату (или ранее) перехода на МСФО (IFRS) в качестве условной первоначальной стоимости на дату переоценки, если на дату переоценки переоцененная стоимость была в целом сопоставимой:
- со справедливой стоимостью;
- с себестоимостью или амортизированной стоимостью согласно МСФО (IFRS), скорректированной для отражения, например, изменений в общем или специальном индексе цен⁹².

Международные стандарты бухгалтерского учета (IAS) — это правила ведения бухгалтерского учета и подготовки финансовой отчетности, определяемые Комитетом по Международным стандартам финансовой отчетности.

Актив — это ресурс, который контролируется организацией в результате прошлых событий и от которого предприятие ожидает получить будущие экономические выгоды⁹³.

Основные средства⁹⁴ представляют собой материальные активы, которые:

- предназначены для использования в процессе производства или поставки товаров и предоставления услуг, при сдаче в аренду или в административных целях;
- предполагается использовать в течение более чем 1 периода.

Первоначальной стоимостью основных средств, приобретенных за плату (как новых, так и бывших в эксплуатации), признается сумма фактических затрат организации на приобретение, сооружение и изготовление, за исключением налога на добавленную стоимость и иных возмещаемых налогов (кроме случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации).

Фактическими затратами на приобретение, сооружение и изготовление основных средств являются:

- суммы, уплачиваемые в соответствии с договором поставщику (продавцу);
- суммы, уплачиваемые за осуществление работ по договору строительного подряда и иным договорам;
- суммы, уплачиваемые за информационные и консультационные услуги⁹⁵.

⁹¹ IFRS 1, п. 3.

⁹² IFRS 1, "Освобождения от других МСФО" (IFRS), Приложение D, п. D6.

⁹³ IAS 38, п. 8.

⁹⁴ IAS 16 "Основные средства", п. 6.

⁹⁵ Приказ Минфина РФ от 13.10.2003 г. №91н (ред. от 24.12.2010 г.) "Об утверждении Методических указаний по бухгалтерскому учету основных средств".

Балансовая стоимость⁹⁶ — сумма, в которой признается актив после вычета любой накопленной амортизации и накопленного убытка от обесценения.

Остаточная стоимость⁹⁷ — расчетная сумма, которую организация получила бы на текущий момент от выбытия актива после вычета предполагаемых затрат на выбытие, если бы актив уже достиг конца срока полезного использования и состояния, характерного для конца срока полезного использования.

Срок полезного использования — это:

- период времени, на протяжении которого, как ожидается, актив будет иметься в наличии для использования предприятием;
- количество единиц продукции или аналогичных единиц, которые предприятие ожидает получить от использования актива⁹⁸.

Инвестиционное имущество⁹⁹ — недвижимость (земля или здание, либо часть здания, либо и то и другое), находящаяся во владении (собственника или арендатора по договору финансовой аренды) с целью получения арендных платежей или прироста стоимости капитала, или того и другого, но:

- не для использования в производстве или поставке товаров, оказании услуг, в административных целях; а также
- не для продажи в ходе обычной хозяйственной деятельности.

Недвижимость, занимаемая владельцем, — недвижимость, находящаяся во владении (собственника или арендатора по договору финансовой аренды), предназначенная для использования в производстве или поставке товаров, оказании услуг или в административных целях¹⁰⁰.

Существенный: пропуски или искажения статей считаются существенными, если по отдельности или в совокупности они могли бы повлиять на экономические решения пользователей, принимаемые на основании финансовой отчетности. Существенность зависит от размера и характера пропущенной информации или искажений, оцениваемых в рамках сопутствующих обстоятельств. Размер или характер статьи или их сочетание могут быть определяющими факторами¹⁰¹.

Виды стоимости (иногда их называют "стандартами стоимости") характеризуют основополагающие принципы, которые будут лежать в основе стоимости, указанной в отчете. Крайне важно, чтобы вид (или виды) стоимости соответствовали условиям и цели задания на оценку, поскольку вид стоимости может оказывать влияние или диктовать оценщику выбор методов, исходных данных и допущений, а также влиять на окончательное заключение о стоимости¹⁰².

Рыночная стоимость — это расчетная денежная сумма, за которую состоялся бы обмен актива или обязательства на дату оценки между заинтересованным покупателем и заинтересованным продавцом в результате коммерческой сделки после проведения надлежащего маркетинга, при которой каждая из сторон действовала бы, будучи хорошо осведомленной, расчетливо и без принуждения¹⁰³.

⁹⁶ IAS 16 "Основные средства", п. 6.

⁹⁷ IAS 16 "Основные средства", п. 6.

⁹⁸ IAS 16 "Основные средства", п. 6.

⁹⁹ IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 5.

¹⁰⁰ IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 5.

¹⁰¹ IAS 1, п. 7.

¹⁰² п. 10.1 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

¹⁰³ п. 30.1 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

Справедливая стоимость – это расчетная цена при продаже актива или обязательства между конкретно идентифицированными, осведомленными и заинтересованными сторонами, которая отражает соответствующие интересы данных сторон.¹⁰⁴

Определение справедливой стоимости потребует оценку такой цены, которая будет являться справедливой (в сделке) между конкретно определенными сторонами с учетом всех преимуществ или отрицательных свойств, которые каждая из сторон обретет по сделке. Напротив, при определении рыночной стоимости, как правило, нужно забыть обо всех преимуществах или отрицательных свойствах, которые не будут в целом характерны или доступны для участников рынка.¹⁰⁵

Справедливая стоимость – это более широкое понятие, чем рыночная стоимость. Хотя часто цена, которая является справедливой в сделке между двумя сторонами, будет равна цене, которую можно получить на рынке, однако возможны ситуации, когда при определении справедливой стоимости необходимо принимать во внимание факторы, которые не должны приниматься во внимание при определении рыночной стоимости, например, факторы, учитываемые при определении синергетической стоимости и связанные с материальной заинтересованностью.¹⁰⁶

Таким образом, из вышеуказанного следует, что Исполнитель, определяя рыночную стоимость актива, тем самым определяет его справедливую стоимость, т. к. на активном рынке рыночная цена за объект в полной мере соответствует сумме, на которую можно обменять актив или урегулировать обязательство при совершении сделки между хорошо осведомленными, желающими совершить такую сделку и независимыми друг от друга сторонами.

Классификация основных средств

Для каждого класса основных средств требуются отдельные раскрытия данных. IAS 16 "Основные средства" (п. 73) требует, чтобы финансовые отчеты раскрывали для каждого класса базу измерения, используемую для определения валовой учетной суммы, используемый метод амортизации и примененные сроки полезного использования либо норму амортизации.

Класс основных средств — это группа основных средств, сходных с точки зрения своей природы и характера использования в деятельности предприятия. Ниже представлены примеры отдельных классов основных средств:

- земельные участки;
- земельные участки и здания;
- машины и оборудование;
- водные суда;
- воздушные суда;
- автотранспортные средства;
- мебель и встраиваемые элементы инженерного оборудования;
- офисное оборудование¹⁰⁷.

Земельные участки и здания представляют собой отдельные активы, отдельно отражаемые в учете. Срок службы зданий ограничен, поэтому они являются амортизируемыми активами. Увеличение стоимости земельного участка, на котором стоит здание, не влияет на определение амортизируемой стоимости этого здания.

¹⁰⁴ п. 50.1 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

¹⁰⁵ п. 50.2 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

¹⁰⁶ п. 50.3 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

¹⁰⁷ IAS 16 "Основные средства", п. 37.

Если выполняется переоценка отдельного объекта основных средств, то переоценке подлежат и все прочие активы, относящиеся к тому же классу основных средств, что и данный актив¹⁰⁸.

Таким образом, задачей Исполнителя в процессе анализа совместно с менеджментом предприятия является определение соответствующих классов активов, имеющих на предприятии, и отнесение каждой единицы основных средств к соответствующему классу.

Таким образом, в Отчете об определении стоимости основных средств в соответствии с МСФО должно найти отражение деление активов на классы, а также распределение активов на соответствующие группы.

Аренда

Аренда земельных участков и зданий классифицируется как операционная или финансовая таким же образом, как и аренда других активов.

Классификация аренды, принятая в стандарте IAS 17, основывается на распределении рисков и выгод, связанных с владением активом, являющимся предметом аренды, между арендодателем и арендатором. Риски включают возможность возникновения убытков в связи с простоями или технологическим устареванием или колебания доходности в связи с изменением экономических условий. Выгоды связаны с ожиданием прибыли от операций на протяжении срока экономической службы актива и доходов от повышения стоимости или реализации остаточной стоимости.

Финансовая аренда – аренда, предусматривающая передачу практически всех рисков и выгод, связанных с владением активом. Право собственности в конечном итоге может как передаваться, так и не передаваться¹⁰⁹.

Операционная аренда – аренда, отличная от финансовой аренды¹¹⁰.

Ниже представлены примеры обстоятельств, которые по отдельности или в совокупности обычно приводят к классификации аренды как финансовой¹¹¹:

- договор аренды предусматривает передачу права собственности на актив арендатору в конце срока аренды;
- арендатор имеет право на покупку актива по цене, которая, как ожидается, будет настолько ниже справедливой стоимости на дату реализации этого права, что на дату начала арендных отношений можно обоснованно ожидать реализации этого права;
- срок аренды распространяется на значительную часть срока экономической службы актива даже при отсутствии передачи права собственности;
- на дату начала арендных отношений приведенная стоимость минимальных арендных платежей практически равна справедливой стоимости актива, являющегося предметом аренды;
- сданные в аренду активы имеют такой специализированный характер, что только арендатор может использовать их без значительной модификации.

¹⁰⁸ IAS 16 "Основные средства", п. 36.

¹⁰⁹ Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 17 "Аренда", п. 4

¹¹⁰ Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 17 "Аренда", п. 4

¹¹¹ Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 17 "Аренда", п. 10

Ниже представлены другие факторы, которые по отдельности или в совокупности также могут привести к классификации аренды как финансовой¹¹²:

- если у арендатора есть право на досрочное расторжение договора аренды, убытки арендодателя, связанные с расторжением договора, относятся на арендатора;
- прочие доходы или убытки от колебаний справедливой оценки остаточной стоимости начисляются арендатору (например, в форме скидки с арендной платы, равной большей части выручки от продажи в конце срока аренды); и
- арендатор имеет возможность продлить аренду еще на один срок при уровне арендной платы значительно ниже рыночного.

Примеры и признаки, приведенные выше, не всегда носят неоспоримый характер. Если прочие факторы явно свидетельствуют об отсутствии передачи практически всех рисков и выгод, связанных с владением активом, аренда классифицируется как операционная аренда. Например, это может произойти, если актив передается в собственность в конце срока аренды в обмен на нефиксированный платеж, равный справедливой стоимости актива на тот момент времени, или если предусмотрена условная арендная плата, в результате чего арендатору не передаются практически все такие риски и выгоды.

Классификация аренды производится на дату начала арендных отношений. Если в любой момент времени арендатор и арендодатель договариваются об изменениях в условиях договора аренды иначе, нежели путем заключения нового договора аренды, таким образом, что новые условия привели бы к иной классификации аренды в соответствии с критериями, изложенными в пунктах 7–12 IAS 17 "Аренда", если бы измененные условия действовали на дату начала арендных отношений, то пересмотренный договор рассматривается как новый договор на протяжении всего срока его действия. Тем не менее, изменения в расчетных оценках (например, изменения в расчетной оценке срока экономической службы или остаточной стоимости имущества, являющегося предметом аренды) или изменения в обстоятельствах (например, неисполнение арендатором своих обязательств) не приводят к необходимости новой классификации аренды в целях учета.

Если аренда включает земельные участки и здания, как элементы арендуемого актива, предприятие оценивает классификацию каждого элемента в качестве финансовой или операционной аренды отдельно в соответствии с пунктами 7-13 стандарта IAS 17 "Аренда". При определении того, является ли элемент аренды "земля" элементом финансовой или операционной аренды важно учитывать то, что земельные участки обычно имеют неограниченный срок экономической службы.

Инвестиционное имущество

Инвестиционное имущество предназначено для получения арендной платы или прироста стоимости капитала, или того и другого. Следовательно, инвестиционное имущество генерирует потоки денежных средств в значительной степени независимо от других активов, которыми владеет предприятие. Это отличает инвестиционное имущество от недвижимости, занимаемой владельцем. Производство или поставка товаров или услуг (или использование имущества в административных целях) генерируют денежные потоки, которые относятся не только к недвижимости, но и к другим активам, используемым в процессе производства или поставки. МСФО (IAS) 16 "Основные средства" применяется для отражения недвижимости, занимаемой владельцем.

Ниже приведены примеры инвестиционного имущества¹¹³:

- земля, предназначенная для получения прироста стоимости капитала в долгосрочной перспективе, а не для продажи в краткосрочной перспективе в ходе обычной хозяйственной деятельности;
- земля, дальнейшее предназначение которой в настоящее время пока не определено. (В случае, если предприятие не определило, будет ли оно использовать землю в качестве недвижимости, занимаемой владельцем, или для продажи в краткосрочной перспективе в

¹¹² Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 17 "Аренда", п. 11

¹¹³ IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 8.

ходе обычной хозяйственной деятельности, то считается, что земля предназначена для получения прироста стоимости капитала);

- здание, принадлежащее предприятию (или находящееся во владении предприятия по договору финансовой аренды) и предоставленное в аренду по одному или нескольким договорам операционной аренды;
- здание, не занятое в настоящее время, но предназначенное для сдачи в аренду по одному или нескольким договорам операционной аренды;
- недвижимость, строящаяся или реконструируемая для будущего использования в качестве инвестиционного имущества.

Далее приведены примеры статей, не являющихся инвестиционным имуществом, поэтому находящихся вне сферы применения настоящего стандарта¹¹⁴:

- недвижимость, предназначенная для продажи в ходе обычной хозяйственной деятельности или находящаяся в процессе строительства или реконструкции с целью такой продажи (см. МСФО (IAS) 2 "Запасы"); например, недвижимость, приобретенная исключительно для последующей продажи в краткосрочной перспективе или для реконструкции и перепродажи;
- недвижимость, строящаяся или реконструируемая по поручению третьих лиц (см. МСФО (IAS) 11 "Договоры на строительство");
- недвижимость, занимаемая владельцем (см. МСФО (IAS) 16), в том числе (помимо прочего) недвижимость, предназначенная для дальнейшего использования в качестве недвижимости, занимаемой владельцем; недвижимость, предназначенная для будущей реконструкции и последующего использования в качестве недвижимости, занимаемой владельцем;
- недвижимость, занимаемая сотрудниками предприятия (независимо от того, платят ли сотрудники арендную плату по рыночным ставкам или нет), а также недвижимость, занимаемая владельцем и предназначенная для выбытия;
- недвижимость, сданная в аренду другому предприятию по договору финансовой аренды.

В отдельных случаях часть объекта недвижимости может использоваться для получения арендной платы или прироста стоимости капитала, а другая часть – для производства или поставки товаров, оказания услуг или в административных целях. Если такие части объекта могут быть проданы независимо друг от друга (или независимо друг от друга сданы в финансовую аренду), то предприятие учитывает эти части объекта по отдельности. Если же части объекта нельзя продать по отдельности, то объект классифицируется в качестве инвестиционного имущества только тогда, когда лишь незначительная часть этого объекта предназначена для использования в производстве или поставке товаров, оказании услуг или в административных целях¹¹⁵.

Инвестиционное имущество следует признавать как актив тогда и только тогда:

- когда существует вероятность поступления в предприятие будущих экономических выгод, связанных с инвестиционным имуществом;
- можно надежно оценить стоимость инвестиционного имущества.

Методология определения срока полезной службы имущества

В рамках Отчета об определении справедливой стоимости основных средств в соответствии с МСФО Исполнитель может определять срок полезной службы актива.

Срок полезного использования актива определяется с точки зрения предполагаемой полезности актива для предприятия. Политика предприятия по управлению активами может предусматривать выбытие активов по истечении определенного времени или после потребления определенной доли будущих экономических выгод, заключенных в активе. Таким образом, срок полезного использования актива может оказаться короче, чем срок его экономической службы. Расчетная

¹¹⁴ IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 9.

¹¹⁵ IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 10.

оценка срока полезного использования актива проводится с применением профессионального суждения, основанного на опыте работы предприятия с аналогичными активами¹¹⁶.

Срок полезного использования — это:

- период времени, на протяжении которого, как ожидается, актив будет иметься в наличии для использования предприятием;
- количество единиц продукции или аналогичных единиц, которые предприятие ожидает получить от использования актива¹¹⁷.

Будущие экономические выгоды, заключенные в активе, потребляются главным образом через его использование. К уменьшению экономических выгод, которые могли бы быть получены от данного актива, могут привести такие факторы, как моральное или коммерческое устаревание и физический износ. Соответственно, при определении срока полезной службы актива должны учитываться следующие факторы:

- предполагаемое использование актива (оценивается по расчетной мощности или физической производительности актива);
- предполагаемый физический износ, зависящий от производственных факторов, таких как количество смен, использующих данный актив, программа ремонта и обслуживания, а также условия хранения и обслуживания актива в период простоя;
- моральное или коммерческое устаревание в результате изменений или усовершенствования производственного процесса, или изменений объема спроса на рынке на продукцию или услуги, производимые или предоставляемые с использованием актива;
- юридические или аналогичные ограничения на использование актива, такие как сроки аренды.

Таким образом, в Отчете об определении справедливой стоимости основных средств в соответствии с МСО должны найти отражение результаты определения срока полезной службы каждого актива. Результаты определения показателя срока полезной службы анализируемых основных средств представлены в разделе 3.6 настоящего Отчета.

Методология определения справедливой и рыночной стоимости основных средств

При определении рыночной стоимости¹¹⁸ объекта оценки определяется наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на дату оценки 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, т. е. когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке в форме 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.

¹¹⁶ IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 10.

¹¹⁷ IAS 16 "Основные средства", п. 6.

¹¹⁸ Фонд МСФО.

"Справедливая стоимость" — это цена, которая могла бы быть получена при продаже актива или уплачена при обязательстве в упорядоченной сделке между участниками рынка на дату измерения"¹¹⁹.

Справедливая стоимость — это рыночная оценка, а не оценка, формируемая с учетом специфики предприятия. По некоторым активам и обязательствам могут существовать наблюдаемые рыночные операции или рыночная информация. По другим активам и обязательствам наблюдаемые рыночные операции или рыночная информация могут отсутствовать. Однако цель оценки справедливой стоимости в обоих случаях одна и та же — определить цену, по которой проводилась бы операция, осуществляемая на организованном рынке, по продаже актива или передаче обязательства между участниками рынка на дату оценки в текущих рыночных условиях (т. е. выходная цена на дату оценки с точки зрения участника рынка, который удерживает актив или имеет обязательство)¹²⁰.

Если цена на идентичный актив или обязательство не наблюдается на рынке, предприятие оценивает справедливую стоимость, используя другой метод оценки, который обеспечивает максимальное использование уместных наблюдаемых исходных данных и минимальное использование ненаблюдаемых исходных данных. Поскольку справедливая стоимость является рыночной оценкой, она определяется с использованием таких допущений, которые участники рынка использовали бы при определении стоимости актива или обязательства, включая допущения о риске. Следовательно, намерение предприятия удержать актив или урегулировать, или иным образом выполнить обязательство не является уместным фактором при оценке справедливой стоимости¹²¹.

Оценка справедливой стоимости осуществляется для конкретного актива или обязательства. Следовательно, при оценке справедливой стоимости предприятие должно учитывать характеристики актива или обязательства таким образом, как если бы участники рынка учитывали данные характеристики при определении цены актива или обязательства на дату оценки. Такие характеристики включают, например:

- состояние и местонахождение актива;
- ограничения на продажу или использование актива при наличии таковых¹²².

Оценка справедливой стоимости предполагает обмен актива или обязательства при проведении между участниками рынка операции на добровольной основе по продаже актива или передаче обязательства на дату оценки в текущих рыночных условиях¹²³.

Оценка справедливой стоимости предполагает проведение операции по продаже актива или передаче обязательства:

- на рынке, который является основным для данного актива или обязательства;
- при отсутствии основного рынка на рынке, наиболее выгодном для данного актива или обязательства¹²⁴.

При оценке справедливой стоимости нефинансового актива учитывается способность участника рынка генерировать экономические выгоды посредством наилучшего и наиболее эффективного использования актива или посредством его продажи другому участнику рынка, который использовал бы данный актив наилучшим и наиболее эффективным образом¹²⁵.

¹¹⁹ Фонд МСФО.

¹²⁰ IFRS 13, п. 2.

¹²¹ IFRS 13, п. 3.

¹²² IFRS 13, п. 11.

¹²³ IFRS 13, п. 15.

¹²⁴ IFRS 13, п. 16.

¹²⁵ IFRS 13, п. 27.

При оценке справедливой стоимости нефинансового актива принимается допущение о том, что актив продается согласно с единицей учета, предусмотренной в других МСФО (которой может являться отдельный актив). Так обстоит дело даже в том случае, когда при такой оценке справедливой стоимости принимается допущение о том, что наилучшее и наиболее эффективное использование актива заключается в его использовании в комбинации с другими активами или с другими активами и обязательствами, потому что оценка справедливой стоимости предполагает, что участник рынка уже имеет дополнительные активы и связанные с ними обязательства¹²⁶.

В таких случаях предприятие должно оценивать справедливую стоимость обязательства или долевого инструмента следующим образом:

- используя котированную на активном рынке цену на идентичную единицу, удерживаемую другой стороной как актив, при наличии такой цены;
- при отсутствии такой цены — используя другие наблюдаемые исходные данные, такие как цена, котированная на рынке, который не является активным для идентичной единицы, удерживаемой другой стороной как актив;
- при отсутствии вышеописанных наблюдаемых цен — используя другой метод оценки, такой как:
- доходный подход (например, метод оценки по приведенной стоимости, при котором учитываются будущие потоки денежных средств, которые участник рынка ожидал бы получить от обязательства или долевого инструмента, который он удерживает как актив);
- рыночный подход (например, используя котированные цены на аналогичные обязательства или долевые инструменты, удерживаемые другими сторонами как активы).¹²⁷

Следует отметить, что классификация актива как специализированного не должна автоматически приводить к заключению о том, что следует принять оценку на основе АЗЗ. Даже если актив оказывается специализированным, в некоторых случаях есть возможность провести оценку специализированного имущества, используя подход на основе рыночных сравнений или подход на основе капитализации дохода¹²⁸.

Таким образом, для определения справедливой стоимости основных средств применяются три фундаментальных подхода:

- затратный подход (метод);
- сравнительный подход;
- доходный подход.

Применимость тех или иных методов и процедур установления справедливой стоимости определяется исходя из способа, каким имущество обычно продается на рынке.

Большинство стандартов финансовой отчетности предусматривает, что финансовая отчетность составляется в предположении о продолжающем действовать предприятии, за исключением случаев, когда руководство предприятия намеревается ликвидировать организацию или прекратить бизнес, или не имеет никакой реальной альтернативы тому, чтобы так поступить. За исключением случаев оценки финансовых инструментов, обычно целесообразно включать в отчет допущение, что актив (или активы) по-прежнему будет использоваться в составе бизнеса, частью которого он является. Такое допущение не применяется в случаях, когда ясны намерения ликвидировать организацию или продать определенный актив либо предусматриваются требования рассмотреть сумму, которая могла бы быть получена от отчуждения актива или вывода его из эксплуатации.

Оценку, подготавливаемую для ее включения в финансовую отчетность, обычно неприемлемо проводить на основе специальных допущений.

¹²⁶ IFRS 13, п. 32.

¹²⁷ IFRS 13, п. 38.

¹²⁸ МР 8 "Затратный подход для финансовой отчетности (АЗЗ)", стр. 261.

Этапы проведения оценки

В соответствии с Федеральными стандартами оценки (ФСО) проведение оценки включает в себя следующие этапы:¹²⁹

- согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки (далее – договор на оценку) или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку, предусмотренных Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, № 31, ст. 3813; 2021, № 27, ст. 5179) (далее – Федеральный закон);
- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки;
- составление отчета об оценке.

Процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический и иные виды аудита¹³⁰.

В процессе оценки необходимо соблюдать требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, а также следовать положениям методических рекомендаций по оценке, одобренных советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России¹³¹.

На этапе сбора, обработки и анализа информации, необходимой для оценки, следует собрать и проанализировать техническую, рыночную, юридическую, бухгалтерскую, финансовую и другую информацию, необходимую и достаточную для получения обоснованного мнения относительно рыночной стоимости объекта оценки.

Исполнитель осуществляет необходимые расчеты того или иного вида стоимости объекта оценки с учетом полученных количественных и качественных характеристик объекта оценки, результатов анализа рынка, к которому относится объект оценки, а также обстоятельств, уменьшающих вероятность получения доходов от объекта оценки в будущем (рисков), и другой информации.

Методы определения стоимости земельного участка

При наличии развитого (активного) рынка земельных участков применяются подходы и методы оценки земельных участков, закрепленные в документах Минимущества РФ, а именно:

- "Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков" (в ред. распоряжения Минимущества РФ от 31.07.2002 г. №2314-р);
- "Методические рекомендации по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков" (утверждены распоряжением Минимущества РФ от 10.04.2003 г. №1102-р).

Сравнительный подход, реализуемый следующими методами:

- метод сравнения продаж;
- метод выделения;

¹²⁹ Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки" (ФСО III), п. 1.

¹³⁰ Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки" (ФСО III), п. 2.

¹³¹ Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки" (ФСО III), п. 3.

- метод распределения.

Доходный подход, реализуемый следующими методами:

- метод капитализации дохода;
- метод остатка;
- метод предполагаемого использования.

Элементы затратного подхода в части расчета затрат на замещение (воспроизводство) улучшений земельного участка используются в методе остатка и методе выделения.

Метод сравнения продаж

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

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

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

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

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

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

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

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

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

Метод выделения

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

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

- расчет стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений оцениваемого земельного участка;
- расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений земельного участка.

Метод распределения

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

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

Метод капитализации земельной ренты

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

Основными способами определения коэффициента капитализации являются:

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

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

Метод остатка

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

Метод допускает также следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Метод предполагаемого использования

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

В условиях неразвитого (пассивного) рынка земельных участков в практике российской оценки применяется так называемый **нормативный метод**¹³² определения стоимости земли.

Сравнительный подход

Сравнительный подход — совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения¹³³.

Рассматривая возможность и целесообразность применения сравнительного подхода, оценщику необходимо учитывать объем и качество информации о сделках с объектами, аналогичными объекту оценки, в частности¹³⁴:

1. активность рынка (значимость сравнительного подхода тем выше, чем больше сделок с аналогами осуществляется на рынке);
2. доступность информации о сделках (значимость сравнительного подхода тем выше, чем надежнее информация о сделках с аналогами);
3. актуальность рыночной ценовой информации (значимость сравнительного подхода тем выше, чем меньше удалены во времени сделки с аналогами от даты оценки и чем стабильнее рыночные условия были в этом интервале времени);
4. степень сопоставимости аналогов с объектом оценки (значимость сравнительного подхода тем выше, чем ближе аналоги по своим существенным характеристикам к объекту оценки и чем меньше корректировок требуется вносить в цены аналогов).

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

Если сведения о совершенных сделках отсутствуют или их недостаточно для определения стоимости объекта оценки, оценщик может использовать цены предложений. Цена предложения представляет собой мнение одной из сторон потенциальной сделки, заинтересованной в более высокой цене, поэтому при проведении анализа цен предложений по аналогам оценщику следует учитывать¹³⁵:

1. возможную разницу между ценой сделки и ценой предложения;
2. период экспозиции аналога на рынке и изменение его цены за этот период (при наличии информации);
3. соответствие цены аналога его характеристикам в сопоставлении с другими предложениями на рынке, избегая завышенных или заниженных цен предложения.

Поскольку сведения о предложениях не остаются неизменными, оценщику необходимо их документировать, чтобы обеспечить подтверждение этих данных в будущем.

В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.

При применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик необходимо учитывать следующие положения:

- сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений;
- в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим

¹³² "Экономика недвижимости. Конспект лекций" — С. В. Гриненко. — Таганрог: Изд-во ТРТУ, 2004.

¹³³ Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 4.

¹³⁴ Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 5.

¹³⁵ Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 7.

факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным;

- 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;
- 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;
- 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;
- для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются 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;
- помимо стоимости, сравнительный подход может использоваться для определения других расчетных показателей, например арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования.

В рамках сравнительного подхода для оценки недвижимого имущества могут использоваться следующие методы¹³⁶:

- метод прямого сравнительного анализа продаж;
- метод валового рентного мультипликатора;
- метод общего коэффициента капитализации.

Метод прямого сравнительного анализа продаж предполагает последовательное внесение в цены отобранных аналогичных объектов недвижимости корректировок, обусловленных различиями в экономических и физических параметрах, влияющих на цену¹³⁷.

Метод валового рентного мультипликатора основывается на том, что величина дохода, приносимого недвижимостью, является ценообразующим фактором, и анализ соотношения цены и дохода по аналогичным объектам дает основание для использования усредненных результатов этого анализа при оценке конкретного объекта недвижимости.

Метод общего коэффициента капитализации. Общая ставка капитализации применяется к чистому операционному доходу объекта недвижимости. Ставка определяется на основании анализа отношений чистых операционных доходов аналогов к их ценам.

Методы сравнительного подхода применимы к оценке любых объектов, аналоги которых представлены на рынке в достаточном для их применения количестве. Для уникальных объектов и на пассивных рынках указанные методы, как правило, не применяются.

Метод прямого сравнительного анализа продаж

Метод прямого сравнительного анализа продаж для оценки недвижимого имущества используется в том случае, когда на рынке имеется достаточное количество публичной информации о ценах сделок (предложений) по аналогичным объектам.

Метод прямого сравнительного анализа продаж включает несколько этапов:

- анализ рыночной ситуации и сбор информации об объектах-аналогах;
- определение единицы сравнения из числа типичных для рынка объекта оценки удельных показателей;
- выделение необходимых элементов сравнения (ценообразующие факторы);
- формирование репрезентативной (представительной) выборки объектов-аналогов;
- анализ различия в уровнях элементов сравнения (ценообразующих факторов);
- расчет стоимости значения единицы сравнения для объекта оценки;
- определение значения стоимости (или иной расчетной величины) исходя из полученного значения стоимости единицы сравнения и соответствующего ей показателя (площади, объема и т. п.) для объекта оценки.

Единицы сравнения определяются из числа типичных для рынка объекта оценки удельных показателей (например, цена за единицу площади или объема, отношение единицы дохода к цене и т. п.).

Выбор единиц сравнения обосновывается. На различных сегментах рынка недвижимости используются различные единицы сравнения.

Единицы сравнения земельных участков: цена за 1 га; цена за 1 сотку (100 кв. м); цена за 1 кв. м.

Единицы сравнения застроенных участков: цена за 1 кв. м общей площади; цена за 1 фронтальный метр; цена за 1 кв. м чистой площади, подлежащей сдаче в аренду; цена за 1 кв. м.

¹³⁶ Оценка недвижимости/Под ред. М. А. Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2008. С. 171–181.

¹³⁷ Оценка стоимости недвижимости: учебное пособие/Е. Н. Иванова. — 3-е изд., стер. — М.: "КРОНУС", 2009. С. 212.

Выделяются необходимые элементы сравнения.

Элементы сравнения — характеристики объектов недвижимости и сделок, которые оказывают существенное влияние на изменение цен по выборке объектов-аналогов¹³⁸.

Среди элементов сравнения, как правило, анализируются следующие элементы сравнения:

- состав передаваемых прав на объект;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки;
- условия продажи (предложения);
- различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг);
- период между датами сделок (предложений) и оценки;
- характеристики месторасположения объекта;
- физические характеристики объекта;
- экономические характеристики использования объекта;
- компоненты стоимости, не связанные с недвижимостью.

Применяя сравнительный подход, оценщик корректирует значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу.

Классификация и суть корректировок (поправок)

Классификация вводимых поправок основана на учете разных способов расчета и внесения корректировок на различия, имеющиеся между оцениваемым объектом и сопоставимым аналогом.

Корректировки (поправки) делятся:

- на процентные (коэффициентные) поправки;
- стоимостные (денежные) поправки.

Процентные (коэффициентные) поправки вносятся путем умножения цены продажи объекта-аналога или его единицы сравнения на коэффициент (поправку), отражающий степень различий в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, то к цене последнего вносится повышающий коэффициент, если хуже — понижающий коэффициент. К процентным поправкам можно отнести, например, поправки на местоположение, износ, время продажи.

Приведенная стоимость объекта-аналога с учетом процентной поправки рассчитывается по формуле:

$$C_{\text{ед. ср.}} = C_{\text{ед. ср. до}} \times (1 + P\%),$$

где:

C_{ед. ср.} — стоимость объекта-аналога;

C_{ед. ср. до} — стоимость объекта-аналога до учета поправки;

P% — величина процентной поправки.

Стоимостные (денежные) поправки, вносимые к единице сравнения, изменяют цену проданного объекта-аналога на определенную сумму, в которую оценивается различие в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Поправка вносится положительная, если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, если хуже, применяется отрицательная поправка. К денежным поправкам, вносимым к единице сравнения, можно отнести поправки на качественные

¹³⁸ Стандарты и правила оценочной деятельности Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (СМАО). "Оценка недвижимости", п. 4.4.1, http://smao.ru/ru/news/smao/article_3018.html

характеристики, а также поправки, рассчитанные статистическими методами. Приведенная стоимость аналога с учетом стоимостной (денежной) поправки рассчитывается по формуле:

$$\text{Сед. ср.} = \text{Сед. ср. до} + \text{Пст.},$$

где:

Сед. ср. — стоимость объекта-аналога;

Сед. ср. до — стоимость объекта-аналога до учета поправки;

Пст. — величина стоимостной (денежной) поправки.

Расчет и внесение поправок

Для расчета и внесения поправок, как правило, можно выделить следующие методы:

- методы, основанные на анализе парных продаж;
- экспертные методы расчета и внесения поправок;
- статистические методы.

Под парной продажей подразумевается продажа двух объектов, в идеале являющихся точной копией друг друга, за исключением одного параметра (например, местоположения), наличием которого и объясняется разница в цене этих объектов.

Основу экспертных методов расчета и внесения поправок, обычно процентных, составляет субъективное мнение эксперта-оценщика о том, насколько оцениваемый объект хуже или лучше сопоставимого аналога.

Экспертными методами расчета и внесения поправок обычно пользуются, когда невозможно рассчитать достаточно точные денежные поправки, но есть рыночная информация о процентных различиях.

Статистические методы расчета поправок сводятся к применению метода корреляционно-регрессионного анализа, который заключается в допустимой формализации зависимости между изменениями цен объектов недвижимости и изменениями каких-либо его характеристик.

На заключительном этапе сравнительного подхода оценщик согласовывает результаты корректирования значений единицы сравнения по выбранным объектам-аналогам. Оценщик обосновывает схемы согласования.

Метод валового рентного мультипликатора

Валовой рентный мультипликатор (ВРМ) — это отношение продажной цены или к потенциальному валовому доходу (ПВД), или к действительному валовому доходу (ДВД).

Для применения метода ВРМ необходимо:

- оценить рыночный валовой (действительный) доход, генерируемый объектом;
- определить отношение валового (действительного) дохода к цене продажи по сопоставимым продажам аналогов;
- умножить валовой (действительный) доход от оцениваемого объекта на усредненное (средневзвешенное) значение ВРМ по аналогам.

Метод общего коэффициента капитализации

Метод общего коэффициента капитализации включает в себя несколько этапов:

- рассчитывается чистый операционный доход оцениваемого объекта недвижимости;
- на основе анализа рынка формируется репрезентативная выборка аналогов оцениваемого объекта, по которым имеется достаточная информация о цене продажи и величине чистого операционного дохода;
- вносятся необходимые корректировки, учитывающие сопоставимость аналогов с оцениваемым объектом;
- по каждому объекту рассчитывается ставка капитализации;

- определяется итоговое значение общего коэффициента капитализации как средняя или средневзвешенная величина расчетных значений ставок по всем аналогам;
- определяется рыночная стоимость объекта как отношение чистого операционного дохода оцениваемого объекта к итоговому значению общей ставки капитализации.

СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

В соответствии с п. 1 ФСО III процесс оценки включает следующие действия: согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определения итоговой стоимости объекта оценки¹³⁹.

Согласно п. 2 ФСО V: "В процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки и вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки."¹⁴⁰.

Согласно п. 3 ФСО V: "При применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты с учетом факторов. Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки"¹⁴¹.

Процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический или иные виды аудита¹⁴².

Итоговая величина стоимости объекта оценки должна быть выражена в рублях или иной валюте в соответствии с заданием на оценку с указанием эквивалента в рублях. Результат оценки может быть предоставлен в виде числа и (или) интервала значений, являться результатом математического округления¹⁴³.

Согласование результатов Исполнитель проводит с помощью анализа достоинств и недостатков используемых подходов оценки.

Краткая характеристика сравнительного подхода

Сравнительный подход при оценке оказывает большое влияние на итоговое согласование стоимости, если имеется рыночная информация по сделкам с объектами, аналогичными оцениваемому. Продажи сопоставимых объектов позволяют оценить отличия объекта оценки от сопоставимых объектов и получить оцененную рыночную стоимость рассматриваемого объекта недвижимости. Сравнительный подход имеет следующие преимущества:

- это единственный подход, базирующийся на рыночных ценах недвижимости;
- данный подход отражает текущую реальную практику сделок на рынке недвижимости.

Краткая характеристика доходного подхода

Неоспоримым преимуществом доходного подхода является то, что это единственный подход, который учитывает будущие ожидания относительно цен, затрат, инвестиций и т. п. Что особенно

¹³⁹ Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки (ФСО III)", п. 1, подпункт 4.

¹⁴⁰ Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)", п. 2

¹⁴¹ Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)", п. 3

¹⁴² Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки (ФСО III)", п. 2.

¹⁴³ Федеральный стандарт оценки "Структура федеральных стандартов оценки и общие понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)", п. 14.

важно, данный подход оценивает будущие выгоды от владения объектом, поскольку покупатель, принимая решение об инвестировании средств, сопоставляет предлагаемую цену и ожидаемые выгоды. Основные трудности, связанные с применением доходного подхода, заключаются в сложности определения обоснованного годового денежного потока, учете всех возможных доходов и расходов и их размеров в будущем.

Краткая характеристика затратного подхода

Затратный подход к оценке имущества применяется преимущественно в случаях, когда не имеется достаточной информации о сделках купли-продажи аналогичных объектов, в связи с чем трудно получить информацию об их стоимости на вторичном рынке. Затратный подход отражает текущий уровень цен восстановления аналогичного оборудования, недвижимости и других активов, входящих в состав объекта оценки, и их накопленный износ. Преимущество данного подхода состоит в достаточной точности и достоверности информации о реальных активах. Это устраняет определенную абстрактность, присущую доходному и сравнительному подходам. В современных российских условиях затратный подход имеет наиболее полную и достоверную информационную базу для расчетов, а также традиционные для российской экономики затратные методы определения стоимости имущества. Основным недостатком данного метода является то, что в рамках затратного подхода не учитывается способность имущества приносить доход. Этот метод также не учитывает в полной мере рыночную конъюнктуру региона.

При использовании более одного подхода к оценке согласование результатов оценки производится с помощью одного из способов согласования.

При использовании одного подхода (при условии мотивированного отказа от других двух подходов) полученному результату присваивается вес 100%.

Анализируя используемые и опубликованные в научных статьях способы согласования результатов расчетов, можно сделать заключение, что они относятся к одной из следующих групп¹⁴⁴:

- прямое экспертное назначение весов;
- определение нескольких критериев назначения весов, по которым математически выводятся веса для согласования результатов расчета;
- дополнительное экспертное определение компетентности экспертов (назначение весов группой экспертов);
- применение метода агрегированной иерархии (МАИ) Т. Саати.

Прямое экспертное назначение весов

Как правило, исходя из своих субъективных соображений, оценщик самостоятельно назначает веса результатам, полученным по каждому подходу.

Определение нескольких критериев назначения весов

Впервые методика опубликована в 2002 году А. Шаскольским.

Автором предложены четыре критерия, по которым оценщиком оцениваются результаты, полученные по каждому подходу:

1. Достоверность и достаточность информации;
2. Способность подхода учитывать структуру ценообразующих факторов, специфичных для объекта;
3. Способность подхода отразить мотивацию, действительные намерения типичного участника сделки;
4. Соответствие подхода виду рассчитываемой стоимости.

¹⁴⁴ http://smao.ru/files/magazine/2008/01/1_63-66.pdf

Исполнителем было принято решение дополнить перечень следующими критериями:

1. достоверность и достаточность информации, используемой в расчетах;
2. достоверность и достаточность информации об объектах-аналогах, используемых в расчетах;
3. соответствие использованных расчетных методов объему доступной рыночной информации;
4. соответствие типу объекта и характеру его использования;
5. соответствие цели и назначению оценки, а также используемому стандарту (базе) стоимости;
6. способность учитывать действительные намерения покупателя;
7. способность учитывать конъюнктуру рынка;
8. соответствие полученного подходом результата данным анализа рынка;
9. способность учитывать текущее техническое состояние.

Расчет "весов" использованных методов проводится в несколько этапов:

- строится матрица факторов, в которой каждому подходу присваиваются баллы (соответствует – 1, не соответствует – 0);
- определяется сумма баллов каждого подхода;
- по отношению суммы баллов подхода к этой сумме определяется расчетный вес подхода;
- расчетные веса округляются так, чтобы сумма равнялась 100%;
- далее проводится согласование результатов расчета.

Назначение весов группой экспертов

Методика определения значений весовых коэффициентов с учетом компетентности привлекаемых экспертов.

Целью данной разработанной методики является повышение объективности и степени доверия к результатам методики, которая учитывает уровень компетентности экспертов, определенный на основе их самооценки и оценки степени их знакомства с областью знаний, к которой относится оценка, соответствующими руководителями.

Сущностью методики является анкетирование, а затем и обработка результатов, которая проводится с учетом показателей компетентности и весомости привлекаемых экспертов.

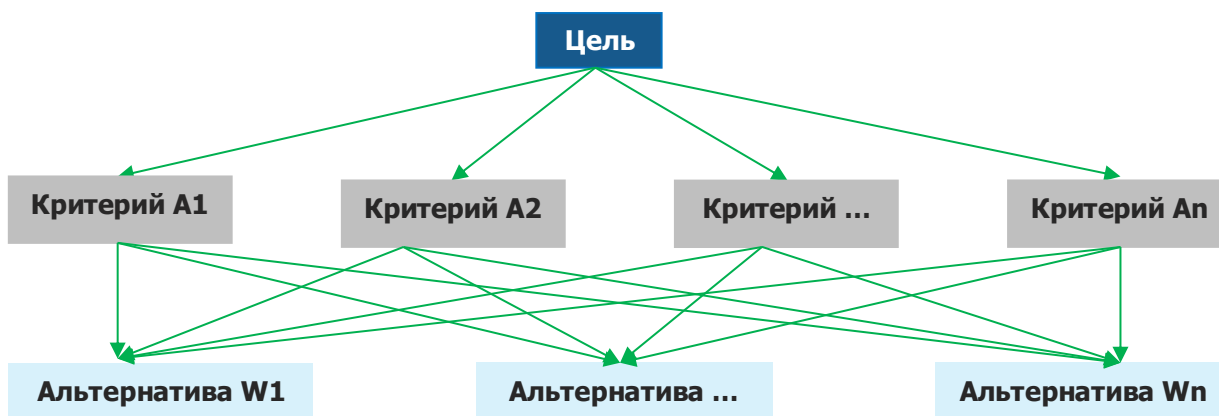
Для этого разработаны специальные анкеты:

- по 10-балльной шкале, соответствующей (семи) показателям, расставляются баллы для каждого подхода;
- каждый эксперт оценивает показатель степени личной уверенности в том, что значения, определенные по 10-балльной шкале, соответствуют действительности;
- осуществляется самооценка степени влияния различных источников аргументации на ответ эксперта.

Согласование результатов оценки методом анализа иерархий (МАИ)

МАИ представляет собой метод согласования результатов, полученных с использованием различных методов оценки, основанный на декомпозиции проблемы согласования результатов и ее представления в виде иерархии. Для целей согласования результатов используются трехуровневые иерархии.

Рисунок 1. Структурирование проблемы согласования результатов в виде иерархии



Источник: <http://www.appraiser.ru>

На рисунке представлено:

- верхний уровень — цель (например, определение рыночной стоимости);
- промежуточный уровень — критерии согласования;
- нижний уровень — набор альтернатив (например, результаты, полученные различными методами оценки).

Например, для оценки результатов, полученных различными методами оценки рыночной стоимости, возможно применение следующих критериев:

- возможность отразить действительные намерения потенциального инвестора и продавца;
- тип, качество, обширность, данных, на основе которых проводится анализ;
- способность параметров используемых методов учитывать конъюнктурные колебания;
- способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость (местонахождение, размер, потенциальная доходность).

Для расчета веса каждого из подходов в итоговой рыночной стоимости необходимо построить матрицу сравнения и рассчитать значения весов критериев, по которым сравнивались подходы.

Затем попарно сравниваются критерии по отношению к их воздействию на общую для них цель. Система парных сравнений приводит к результату, который может быть представлен в виде обратно симметричной матрицы.

Элементом матрицы $a(1, j)$ является интенсивность проявления элемента иерархии 1 относительно элемента иерархии j , оцениваемая по шкале интенсивности от 1 до 9, где балльные оценки имеют следующий смысл:

- 1 — равная важность;
- 3 — умеренное превосходство одного над другим;
- 5 — существенное превосходство;
- 7 — значительное превосходство;
- 9 — очень сильное превосходство;
- 2, 4, 6, 8 — промежуточные значения.

Если при сравнении одного фактора 1 с другим j получено $a(j, 1) = b$, то при сравнении второго фактора с первым получается: $a(1, j) = 1/b$.

Пусть $A_1...A_n$ — множество из n элементов, тогда $W_1...W_n$ соотносятся следующим образом:

	A_1	A_2	...	A_n
A_1	1	W_1/W_2	...	W_1/W_n
A_2	W_2/W_1	1	...	W_2/W_n
...
A_n	W_n/W_1	W_n/W_2	...	1

Источник: <http://www.appraiser.ru>

Оценка весов критериев и оценка весов альтернатив по каждому критерию согласования происходит по схеме:

	A_1	A_2	...	A_n		
A_1	1	W_1/W_2	...	W_1/W_n	$X_1=(1 \times (W_1/W_2) \times \dots \times (W_1/W_n))^{1/n}$	$ВЕС(A_1)=X_1/Сумма$
A_2	W_2/W_1	1	...	W_2/W_n		...
...
A_n	W_n/W_1	W_n/W_2	...	1	$X_n=((W_n/W_1) \times (W_n/W_2) \times \dots \times 1)^{1/n}$	$ВЕС(A_n)=X_n/Сумма$
				Сумма		$\Sigma = 1$

Источник: <http://www.appraiser.ru>

Определение итогового значения весов каждой альтернативы

Приоритеты синтезируются, начиная со второго уровня вниз. Локальные приоритеты перемножаются на приоритет соответствующего критерия на вышестоящем уровне и суммируются по каждому элементу в соответствии с критериями, на которые воздействует элемент.

Итоговое согласование результатов

Итоговый результат веса равен сумме произведений весов альтернатив на соответствующие величины альтернатив.

Таблица 1. Определение итогового значения весов каждой альтернативы

Параметр	Вес критерия A_1	Вес критерия A_2	...	Вес критерия A_n	Итоговое значение веса для каждой альтернативы
Вес альтернативы 1	Альт. 1.1	Альт. 1.2	...	Альт. 1 .n	$Вес(Альт1)=Альт.1.1 \times Вес(A_1)+\dots+Альт.1.n \times Вес (A_n)$
Вес альтернативы 2		Альт.2.2	...	Альт.2.n	$Вес(Альт2)=Альт.2.1 \times Вес(A_1)+\dots+Альт.2.n \times Вес (A_n)$
...	
Вес альтернативы k	Альт. k.1	Альт.k.2	...	Альт.k.n	$Вес(Альт.k.)=Альт.k.1 \times Вес(A_1)+\dots+Альт.k.n \times Вес (A_n)$
Сумма			...		1

Источник: <http://www.appraiser.ru>

Полученные таким образом величины и представляют собой итоговое значение весов каждого из критериев.

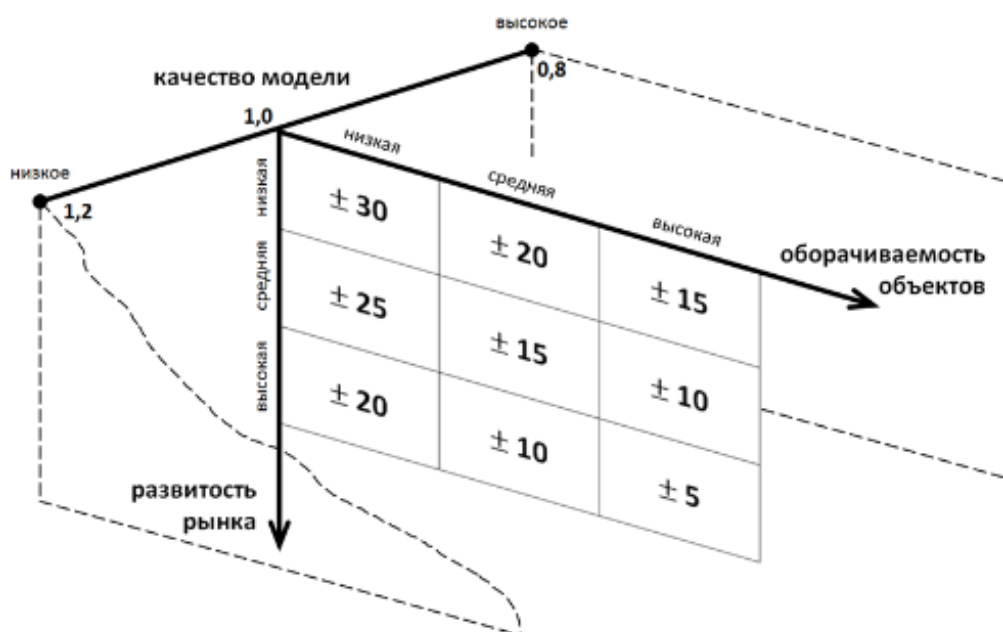
Результаты расчета весовых коэффициентов для определения рыночной стоимости оцениваемых объектов приведены в таблице "Расчет весовых коэффициентов для определения рыночной стоимости объекта оценки" данного отчета.

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИНТЕРВАЛА ИТОГОВОЙ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА

Согласно ФСО после проведения процедуры согласования Исполнитель, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором может находиться эта стоимость.

Интервал, в котором может находиться итоговая величина стоимости объекта оценки, может быть определен с использованием модифицированной 3D-матрицы интервалов (диапазонов) стоимости, опубликованной на сайте НП "СРОО "Экспертный совет"¹⁴⁵ и приведенной на рисунке ниже.

Рисунок 2. Модифицированная 3D-матрица интервалов (диапазонов) стоимости, %¹⁴⁶



Источник: <http://srosomet.ru/press/news/prakticheskie-rekomendacii-po-ustanovleniyu-diapazonov-stoimosti-poluchЕННОj-razlichnymi-podhodami-ili-metodami/>

Характеристика развитости рынка:

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

Характеристика оборачиваемости объектов:

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

¹⁴⁵ <http://srosomet.ru/press/news/prakticheskie-rekomendacii-po-ustanovleniyu-diapazonov-stoimosti-poluchЕННОj-razlichnymi-podhodami-ili-metodami/>

¹⁴⁶ Матрица составлена на основе анализа значительного массива отчетов об оценке недвижимости, выполненных в 2002 – 2015 гг.

Качество модели является интегральным показателем, зависящим от следующих основных аспектов:

- качества исходной информации по параметрам расчета – информация может быть фактической (например, площадь объекта по данным документов технического учета), оценочной (например, среднее значение операционных расходов по аналитическим данным для объектов подобного класса) и прогнозной;
- количества параметров в расчетной модели;
- характера взаимного влияния параметров расчета в расчетной модели (аддитивное, мультипликативное влияние и пр.).

Величина данного показателя определяется Исполнителем экспертно на основе анализа указанных качественных показателей. Проведенный анализ показывает, что в большинстве случаев значение показателя "качество модели" лежит в диапазоне 0,8 – 1,2.

Таблица 2. Диапазон стоимости по критерию 1 и 2 (развитость рынка, оборачиваемость объектов – $d_{1,2}$), %

Оборачиваемость объекта	Низкая	Средняя	Высокая
Развитость рынка			
Низкая	+/-30%	+/-20%	+/-15%
Средняя	+/-25%	+/-15%	+/-10%
Высокая	+/-20%	+/-10%	+/-5%

Источник: анализ АО "НЭО Центр", <http://srosovet.ru/press/news/prakticheskie-rekomendacii-po-ustanovleniyu-diapazonov-stoimosti-poluchenoj-razlichnymi-podhodami-ili-metodami/>

Таблица 3. Показатель качества модели (к), ед.

Качество модели	Значение	Характеристика
Высокое качество	0,80	Качество исходной информации - фактические и оценочные показатели; Количество параметров в расчетных моделях - малое; Характер взаимного влияния параметров расчета в расчетной модели - специфика не выявлена (при использовании в оценке сравнительного и/или затратного подходов)
Среднее качество	1,00	Качество исходной информации - фактические, оценочные и прогнозные показатели; Количество параметров в расчетных моделях - среднее; Характер взаимного влияния параметров расчета в расчетной модели - мультипликативный эффект при использовании доходного подхода к оценке и специфика не выявлена при использовании сравнительного и/или затратного подходов (при оценке объектов в рамках двух (СП и ДП) и трех (СП, ДП и ЗП) подходов)
Низкое качество	1,20	Качество исходной информации - прогнозные показатели; Количество параметров в расчетных моделях - большое; Характер взаимного влияния параметров расчета в расчетной модели - явно выражен мультипликативный эффект (при использовании в оценке только доходного подхода (например, при оценке ТЦ, ТРЦ, гостиниц, МФК, ЖК и пр.))

Источник: анализ АО "НЭО Центр", <http://srosovet.ru/press/news/prakticheskie-rekomendacii-po-ustanovleniyu-diapazonov-stoimosti-poluchenoj-razlichnymi-podhodami-ili-metodami/>

Итоговый диапазон определяется по следующим формулам:

$$d\% = d_{1,2} * k,$$

где:

$d\%$ – диапазон стоимости, %;

$d_{1,2}$ – диапазон стоимости по критерию 1 и 2 (развитость рынка, оборачиваемость объектов), % (табл. 11);

k – показатель качества модели, ед. (экспертно, лежит в диапазоне 0,8–1,2).

$$C_{\min (\max)} = C * (1 +/- d\%/100\%),$$

где:

$C_{\min (\max)}$ – минимальная (максимальная) величина стоимости (нижняя или верхняя граница диапазона), руб.;

C – итоговая рыночная стоимость, руб.;

$d\%$ – диапазон стоимости, %.

Итоговый алгоритм определения границ диапазонов стоимости:

- Шаг 1. Определение диапазона стоимости, зависящего от развитости рынка и оборачиваемости объекта оценки.
- Шаг 2. Определение показателя качества модели.
- Шаг 3. Определение диапазона стоимости.
- Шаг 4. Определение границ диапазона стоимости.
- Шаг 5. Анализ и установление причин расхождения (при необходимости).

ПРИЛОЖЕНИЕ 3

ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ

Заказчик:

ООО УК "Альфа-Капитал"
Д.У. ЗПИФ недвижимости "Азимут"

Исполнитель:

АО "НЭО Центр"

Финанс публично-правовой компании "Роскадастр" по Костромской области
полное наименование органа регистрации прав
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 24.04.2023, поступившего на рассмотрение 24.04.2023, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 5	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 62
24.04.2023г. № КУВИ-001/2023-95824819			
Кадастровый номер:	44:07:110902:23		
Номер кадастрового квартала:	44:07:110902		
Дата присвоения кадастрового номера:	04.03.2004		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Местоположение:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д.Средняя. Участок находится примерно в 1 км, по направлению на юго-восток от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Костромская область, р-н Костромской.		
Площадь:	90000		
Кадастровая стоимость, руб.:	40826700		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения		
Виды разрешенного использования:	Для обслуживания объектов недвижимости		
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют		
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:	данные отсутствуют		

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 3991078718СА010742742СА01A78 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с: 17.05.2023 по 10.06.2025	инициалы, фамилия

Лист 2

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 5	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 62
24.04.2023г. № КУВИ-001/2023-95824819			
Кадастровый номер:	44:07:110902:23		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игорной зоны:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничества:	данные отсутствуют		
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	Мероприятие: Внеплановая проверка по государственному земельному надзору проведено: Управлением Росреестра по Костромской области. Дата окончания проведения мероприятия по государственному земельному надзору: 30.01.2020 Результаты проведенного мероприятия: правонарушение выявлено. Вид выявленного правонарушения: , включая площадь нарушения: , признаки выявленного правонарушения: . В ходе проведенного мероприятия оформлен ПРОЧИЕ Номер: 2 Дата: 30.01.2020 Устранено, наименование органа, проводившего мероприятие по государственному земельному надзору и принявшего решение об устранении правонарушения: данные отсутствуют Номер: данные отсутствуют; Дата: Мероприятие: Административное обследование по государственному земельному надзору проведено: Управлением Росреестра по Костромской области. Дата окончания проведения мероприятия по государственному земельному надзору: 30.01.2020 Результаты проведенного мероприятия: правонарушение выявлено. Вид выявленного правонарушения: , включая площадь нарушения: 90000, признаки выявленного правонарушения: На участке не обнаружены какие-либо временные постройки или здания, участок не используется в соответствии с его целевым назначением, по всей площади подвержен зарастанию сорной и древесно-кустарниковой растительностью . В ходе проведенного мероприятия оформлен ПРОЧИЕ Номер: 2 Дата: 30.01.2020 В ходе проведенного мероприятия оформлен ПРОЧИЕ Номер: 1 Дата: 04.02.2020 Не устранено		
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют		
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют		

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 3991078718СА010742742СА01A78 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с: 17.05.2023 по 10.06.2025	инициалы, фамилия

Лист 3

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 1	Всего листов раздела 1: 5	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 62
24.04.2023г. № КУВИ-001/2023-95824819			
Кадастровый номер:		44:07:110902:23	
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления, находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок образован из земель земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют		
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	Граница земельного участка не установлена в соответствии с требованиями земельного законодательства. Сведения об ограничениях права на объект недвижимости, обременениях данного имущества: вид ограничения (обременения): прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости; срок действия: с 05.04.2007; реквизиты документа-основания: свидетельство о государственной регистрации права от 05.04.2007 серия: 44 АБ № 130992 выдан: УЮ РП. вид ограничения (обременения): прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости; срок действия: с 05.04.2007; реквизиты документа-основания: описание земельного участка № б/н. вид ограничения (обременения): прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости; срок действия: с 05.04.2007; реквизиты документа-основания: свидетельство о государственной регистрации права от 05.04.2007 серия: 44 АБ № 130992 выдан: УЮ РП. вид ограничения (обременения): прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости; срок действия: с 05.04.2007; реквизиты документа-основания: свидетельство о государственной регистрации права от 05.04.2007 серия: 44 АБ № 130992 выдан: УЮ РП. вид ограничения (обременения): прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости; срок действия: с 05.04.2007; реквизиты		

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 299407071035A1C197A3C1AD30478 Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 18.06.2025	инициалы, фамилия

Лист 4

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 1	Всего листов раздела 1: 5	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 62
24.04.2023г. № КУВИ-001/2023-95824819			
Кадастровый номер:		44:07:110902:23	
	документа-основания: описание земельного участка № б/н. вид ограничения (обременения): прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости; срок действия: с 05.04.2007; реквизиты документа-основания: свидетельство о государственной регистрации права от 05.04.2007 серия: 44 АБ № 130992 выдан: УЮ РП. вид ограничения (обременения): прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости; срок действия: с 05.04.2007; реквизиты документа-основания: описание земельного участка № б/н. вид ограничения (обременения): прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости; срок действия: с 05.04.2007; реквизиты документа-основания: свидетельство о государственной регистрации права от 05.04.2007 серия: 44 АБ № 130992 выдан: УЮ РП. вид ограничения (обременения): прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости; срок действия: с 05.04.2007; реквизиты документа-основания: свидетельство о государственной регистрации права от 05.04.2007 серия: 44 АБ № 130992 выдан: УЮ РП. вид ограничения (обременения): прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости; срок действия: с 05.04.2007; реквизиты документа-основания: описание земельного участка № б/н. вид ограничения (обременения): прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости; срок действия: с 05.04.2007; реквизиты документа-основания: описание земельного участка № б/н. вид ограничения (обременения): прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости; срок действия: с 05.04.2007; реквизиты документа-основания: описание земельного участка № б/н. вид ограничения (обременения): прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости; срок действия: с 05.04.2007; реквизиты документа-основания: описание земельного участка № б/н. вид ограничения (обременения): прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости; срок действия: с 05.04.2007; реквизиты документа-основания: описание земельного участка № б/н. вид ограничения (обременения): прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости; срок действия: с 05.04.2007; реквизиты документа-основания: описание земельного участка № б/н. вид		

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 299407071035A1C197A3C1AD30478 Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 18.06.2025	инициалы, фамилия

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 5 раздела 1	Всего листов раздела 1: 5	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 62
24.04.2023г. № КУВИ-001/2023-95824819			
Кадастровый номер:		44:07:110902:23	
		ограничения (обременения): прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости; срок действия: с 05.04.2007; реквизиты документа-основания: описание земельного участка № 6/н. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 01.11.2016; реквизиты документа-основания: карта-план от 04.02.2013 № 1/357. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 08.02.2022; реквизиты документа-основания: приказ от 14.05.2015 № 195 выдан: Департамент природных ресурсов и охраны окружающей среды Костромской области . вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 20.01.2023; реквизиты документа-основания: решение от 25.03.2022 № А31-13933/2021 выдан: Арбитражный суд Костромской области .	
Получатель выписки:		Шевченко Артём Владимирович	

	<p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 3991078718САВ107421СГАДСА78 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 17.05.2022 по 10.06.2025</p>	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 62
24.04.2023г. № КУВИ-001/2023-95824819			
Кадастровый номер:		44:07:110902:23	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Азимут"
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 44-44/001-44/001/006/2015-5492/2 10.07.2015 15:36:21
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	4.1 вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		17.07.2019 12:13:16
	номер государственной регистрации:		44:07:110902:23-44/012/2019-2
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 15.07.2019 по 01.08.2024
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Альфа-Капитал", ИНН: 7728142469
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Азимут" под управлением ООО "УК ПРОМСВЯЗЬ", зарегистрированы в Федеральной службе по финансовым рынкам, выдан 06.08.2009 Договор о передаче управляющей компании своих прав и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом другой управляющей компанией, выдан 30.08.2018
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют

	<p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 3991078718САВ107421СГАДСА78 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 17.05.2022 по 10.06.2025</p>	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 7

Земельный участок вид объекта недвижимости		
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 8
24.04.2023г. № КУВИ-001/2023-95824819		
Кадастровый номер:		44:07:110902:23
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой;	данные отсутствуют
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной;	
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке;	
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
11	Правопризнания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 20940707103САМЦ107А3ССАД091A78 Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 15.05.2022 по 10.06.2025	инициалы, фамилия

Лист 8

Земельный участок вид объекта недвижимости		
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 8
24.04.2023г. № КУВИ-001/2023-95824819		
Кадастровый номер:		44:07:110902:23
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 20940707103САМЦ107А3ССАД091A78 Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 15.05.2022 по 10.06.2025	инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 62
24.04.2023г. № КУВИ-001/2023-95824819			
Кадастровый номер:		44:07:110902:23	
План (чертеж, схема) земельного участка			
Масштаб 1:5000		Условные обозначения:	

полное наименование должности		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок вид объекта недвижимости							
Лист № 1 раздела 3.1		Всего листов раздела 3.1: 1		Всего разделов: 8		Всего листов выписки: 62	
24.04.2023г. № КУВИ-001/2023-95824819							
Кадастровый номер:				44:07:110902:23			
Описание местоположения границ земельного участка							
№ п/п	Номер точки		Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
	начальная	конечная					
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1.1.1	1.1.2	280°57.4'	241.43	данные отсутствуют	44:07:110902:410	данные отсутствуют
2	1.1.2	1.1.3	22°1.6'	169.88	данные отсутствуют	44:07:110902:410	данные отсутствуют
3	1.1.3	1.1.4	12°42.4'	154.25	данные отсутствуют	44:07:110902:410	данные отсутствуют
4	1.1.4	1.1.5	11°43.1'	71.94	данные отсутствуют	44:07:110902:410	данные отсутствуют
5	1.1.5	1.1.6	82°59.9'	110.43	данные отсутствуют	44:07:110902:410	данные отсутствуют
6	1.1.6	1.1.7	122°51.2'	57.33	данные отсутствуют	44:07:110902:410	данные отсутствуют
7	1.1.7	1.1.8	163°24.1'	94.59	данные отсутствуют	44:07:110902:410	данные отсутствуют
8	1.1.8	1.1.9	173°49.4'	69.6	данные отсутствуют	44:07:110902:410	данные отсутствуют
9	1.1.9	1.1.10	191°51.5'	162.19	данные отсутствуют	44:07:110902:410	данные отсутствуют
10	1.1.10	1.1.1	201°12.5'	94.46	данные отсутствуют	44:07:110902:410	данные отсутствуют

полное наименование должности		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок вид объекта недвижимости				
Лист № 1 раздела 3.2		Всего листов раздела 3.2: 1	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 62
24.04.2023г. № КУВИ-001/2023-95824819				
Кадастровый номер:		44-07:110902:23		
Сведения о характерных точках границы земельного участка Система координат МСК-44				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	282646.93	1216458.72	-	7.5
2	282692.82	1216221.69	-	7.5
3	282850.3	1216285.4	-	7.5
4	283000.77	1216319.33	-	7.5
5	283071.21	1216333.94	-	7.5
6	283084.67	1216443.55	-	7.5
7	283053.57	1216491.71	-	7.5
8	282962.92	1216518.73	-	7.5
9	282893.72	1216526.22	-	7.5
10	282734.99	1216492.89	-	7.5
1	282646.93	1216458.72	-	7.5

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 2094070700САЦ10743С04000478 Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с: 17.05.2022 по 10.06.2025	инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок вид объекта недвижимости				
Лист № 1 раздела 4		Всего листов раздела 4: 23	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 62
24.04.2023г. № КУВИ-001/2023-95824819				
Кадастровый номер:		44-07:110902:23		
План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 44-07:110902:23/3		
Масштаб 1:200		Условные обозначения:		

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 2094070700САЦ10743С04000478 Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с: 17.05.2022 по 10.06.2025	инициалы, фамилия

Лист 13

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 4	Всего листов раздела 4: 23	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 62
24.04.2023г. № КУВИ-001/2023-95824819			
Кадастровый номер:		44:07:110902:23	
План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 44:07:110902:23/4	
Масштаб 1:300	Условные обозначения:		

	<p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 3091078718САВ1107А17САД50478 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2023 по 10.06.2025</p>	
полное наименование должности	инициалы, фамилия	

Лист 14

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 4	Всего листов раздела 4: 23	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 62
24.04.2023г. № КУВИ-001/2023-95824819			
Кадастровый номер:		44:07:110902:23	
План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 44:07:110902:23/5	
Масштаб 1:200	Условные обозначения:		

	<p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 3091078718САВ1107А17САД50478 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2023 по 10.06.2025</p>	
полное наименование должности	инициалы, фамилия	

Лист 15

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 4	Всего листов раздела 4: 23	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 62
24.04.2023г. № КУВИ-001/2023-95824819			
Кадастровый номер:		44:07:110902:23	
План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 44:07:110902:23/6	
Масштаб 1:200	Условные обозначения:		


полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 16

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 5 раздела 4	Всего листов раздела 4: 23	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 62
24.04.2023г. № КУВИ-001/2023-95824819			
Кадастровый номер:		44:07:110902:23	
План (чертеж, схема) земельного участка		Учетный номер части: 44:07:110902:23/7	
Масштаб 1:200	Условные обозначения:		

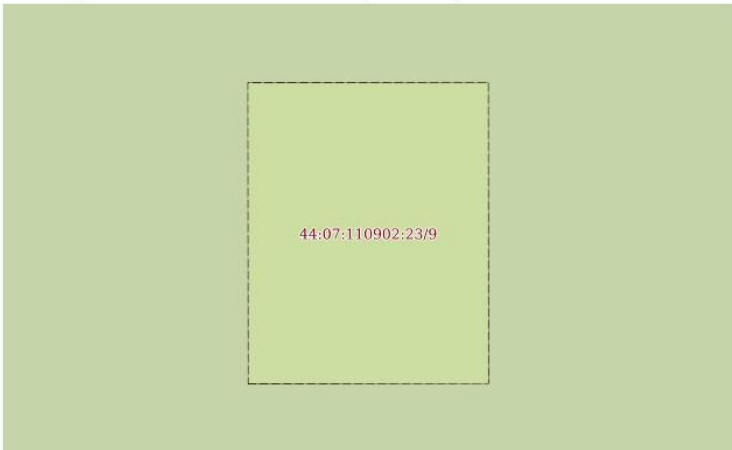
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 17

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 6 раздела 4	Всего листов раздела 4: 23	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 62
24.04.2023г. № КУВИ-001/2023-95824819			
Кадастровый номер:		44:07:110902:23	
План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 44:07:110902:23/8	
			
Масштаб 1:200	Условные обозначения:		

	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 3991078718САВ1074217САД505А78 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2023 по 10.06.2025	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 18

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 7 раздела 4	Всего листов раздела 4: 23	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 62
24.04.2023г. № КУВИ-001/2023-95824819			
Кадастровый номер:		44:07:110902:23	
План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 44:07:110902:23/9	
			
Масштаб 1:200	Условные обозначения:		

	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 3991078718САВ1074217САД505А78 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2023 по 10.06.2025	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 19

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 8 раздела 4	Всего листов раздела 4: 23	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 62
24.04.2023г. № КУВИ-001/2023-95824819			
Кадастровый номер:		44:07:110902:23	
План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 44:07:110902:23/10	
Масштаб 1:200	Условные обозначения:		

	<p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 20940707103САИ110743СЛСАД091478 Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 10.06.2025</p>	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 20

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 9 раздела 4	Всего листов раздела 4: 23	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 62
24.04.2023г. № КУВИ-001/2023-95824819			
Кадастровый номер:		44:07:110902:23	
План (чертеж, схема) земельного участка		Учетный номер части: 44:07:110902:23/11	
Масштаб 1:300	Условные обозначения:		

	<p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 20940707103САИ110743СЛСАД091478 Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 10.06.2025</p>	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 21

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 10 раздела 4	Всего листов раздела 4: 23	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 62
24.04.2023г. № КУВИ-001/2023-95824819			
Кадастровый номер:		44:07:110902:23	
План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 44:07:110902:23/12	
Масштаб 1:200	Условные обозначения:		

	<p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 3991078103САВ107А21СГАД505А78 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2023 по 10.06.2025</p>	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 22

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 11 раздела 4	Всего листов раздела 4: 23	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 62
24.04.2023г. № КУВИ-001/2023-95824819			
Кадастровый номер:		44:07:110902:23	
План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 44:07:110902:23/13	
Масштаб 1:300	Условные обозначения:		

	<p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 3991078103САВ107А21СГАД505А78 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2023 по 10.06.2025</p>	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 23

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 12 раздела 4	Всего листов раздела 4: 23	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 62
24.04.2023г. № КУВИ-001/2023-95824819			
Кадастровый номер:		44:07:110902:23	
План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 44:07:110902:23/14	
Масштаб 1:300		Условные обозначения:	

	<p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 20940707103САИ110743ССАД091А78 Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 10.06.2025</p>	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 24

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 13 раздела 4	Всего листов раздела 4: 23	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 62
24.04.2023г. № КУВИ-001/2023-95824819			
Кадастровый номер:		44:07:110902:23	
План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 44:07:110902:23/15	
Масштаб 1:300		Условные обозначения:	

	<p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 20940707103САИ110743ССАД091А78 Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 10.06.2025</p>	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 14 раздела 4	Всего листов раздела 4: 23	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 62
24.04.2023г. № КУВИ-001/2023-95824819			
Кадастровый номер:		44:07:110902:23	
План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 44:07:110902:23/16	
Масштаб 1:300	Условные обозначения:		

	<p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 39910781834611074217424105478 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2023 по 10.06.2025</p>	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 15 раздела 4	Всего листов раздела 4: 23	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 62
24.04.2023г. № КУВИ-001/2023-95824819			
Кадастровый номер:		44:07:110902:23	
План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 44:07:110902:23/17	
Масштаб 1:300	Условные обозначения:		

	<p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 39910781834611074217424105478 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2023 по 10.06.2025</p>	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 27

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 16 раздела 4	Всего листов раздела 4: 23	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 62
24.04.2023г. № КУВИ-001/2023-95824819			
Кадастровый номер:		44:07:110902:23	
План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 44:07:110902:23/18	
Масштаб 1:300	Условные обозначения:		

	<p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 2094807010СА01107420СА0001478 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 18.06.2025</p>	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 28

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 17 раздела 4	Всего листов раздела 4: 23	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 62
24.04.2023г. № КУВИ-001/2023-95824819			
Кадастровый номер:		44:07:110902:23	
План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 44:07:110902:23/19	
Масштаб 1:300	Условные обозначения:		

	<p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 2094807010СА01107420СА0001478 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 18.06.2025</p>	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

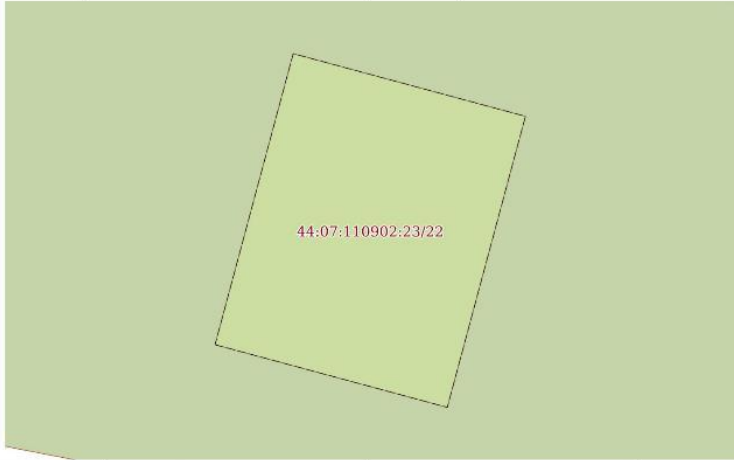
Лист 29			
Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 18 раздела 4	Всего листов раздела 4: 23	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 62
24.04.2023г. № КУВИ-001/2023-95824819			
Кадастровый номер:		44:07:110902:23	
План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 44:07:110902:23/20	
Масштаб 1:200		Условные обозначения:	

		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
полное наименование должности	Сертификат: 39914783461074254305478	Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ	инициалы, фамилия
<small>Действителен с 17.05.2023 по 10.06.2025</small>			

Лист 30			
Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 19 раздела 4	Всего листов раздела 4: 23	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 62
24.04.2023г. № КУВИ-001/2023-95824819			
Кадастровый номер:		44:07:110902:23	
План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 44:07:110902:23/21	
Масштаб 1:200		Условные обозначения:	

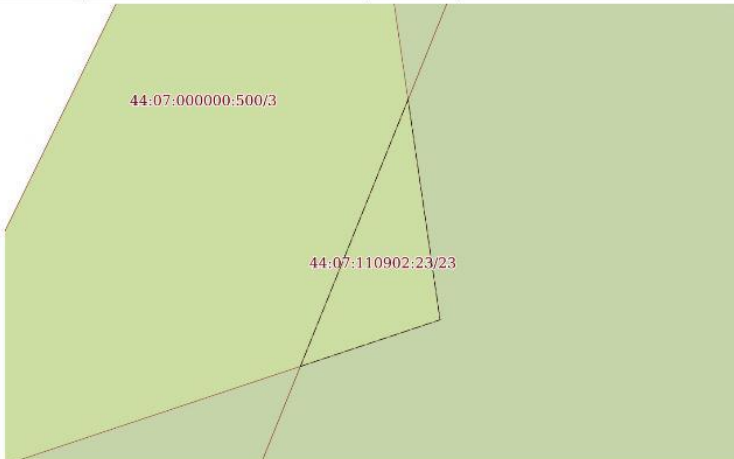
		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
полное наименование должности	Сертификат: 39914783461074254305478	Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ	инициалы, фамилия
<small>Действителен с 17.05.2023 по 10.06.2025</small>			

Лист 31

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 20 раздела 4	Всего листов раздела 4: 23	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 62
24.04.2023г. № КУВИ-001/2023-95824819			
Кадастровый номер:		44:07:110902:23	
План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 44:07:110902:23/22	
			
Масштаб 1:200	Условные обозначения:		

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 32

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 21 раздела 4	Всего листов раздела 4: 23	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 62
24.04.2023г. № КУВИ-001/2023-95824819			
Кадастровый номер:		44:07:110902:23	
План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 44:07:110902:23/23	
			
Масштаб 1:200	Условные обозначения:		

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 22 раздела 4	Всего листов раздела 4: 23	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 62
24.04.2023г. № КУВИ-001/2023-95824819			
Кадастровый номер:		44:07:110902:23	
План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 44:07:110902:23/24	
Масштаб 1:5000		Условные обозначения:	

	<p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 3991078718САВ1107А17СГАД58А78 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2023 по 10.06.2025</p>	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 23 раздела 4	Всего листов раздела 4: 23	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 62
24.04.2023г. № КУВИ-001/2023-95824819			
Кадастровый номер:		44:07:110902:23	
План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 44:07:110902:23/25	
Масштаб 1:900		Условные обозначения:	

	<p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 3991078718САВ1107А17СГАД58А78 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2023 по 10.06.2025</p>	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 5	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 62
24.04.2023г. № КУВИ-001/2023-95824819			
Кадастровый номер:		44:07:110902:23	
44:07:110902:23/22	179.99	вид ограничения (обременения): прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: описание земельного участка № 6и; Содержание ограничения (обременения): строение	
44:07:110902:23/23	40	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: карта-план от 04.02.2013 № 1/357; Содержание ограничения (обременения): В санитарно-защитной зоне не допускается размещать: жилую застройку, включая отдельные жилые дома, ландшафтно-рекреационные зоны, зоны отдыха, территории курортов, санаториев и домов отдыха, территории садоводческих товариществ и коттеджной застройки, коллективных или индивидуальных дачных и садово-огородных участков, а также другие территории с нормируемыми показателями качества среды обитания: спортивные сооружения, детские площадки, образовательные и детские учреждения, лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования. В санитарно-защитной зоне и на территории объектов других отраслей промышленности не допускается размещать объекты по производству лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм, склады сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий; объекты пищевых отраслей промышленности, отгонные склады продовольственного сырья и пищевых продуктов, комплексы водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды, которые могут повлиять на качество продукции. Допускается размещать в границах санитарно-защитной зоны промышленного объекта или производства: - нежилые помещения для дежурного аварийного персонала, помещения для пребывания работающих по вахтовому методу (не более двух недель), здания управления, конструкторские бюро, здания административного назначения, научно-исследовательские лаборатории, поликлиники, спортивно-оздоровительные сооружения закрытого типа, бани, прачечные, объекты торговли и общественного питания, мотели, гостиницы, гаражи, площадки и сооружения для хранения общественного и индивидуального транспорта, пожарные депо, местные и транзитные коммуникации, ЛЭП, электростанции, нефте- и газопроводы, артезианские скважины для технического водоснабжения, водоохладительные сооружения для подготовки технической воды, канализационные насосные станции, сооружения оборотного водоснабжения, автозаправочные станции, станции технического обслуживания автомобилей.; Реестровый номер границы: 44.07.2.40	
44:07:110902:23/24	66457	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: приказ от 14.05.2015 № 195 выдан: Департамент природных ресурсов и охраны окружающей среды Костромской области; Содержание ограничения (обременения): Выявление, тампонирующее или восстановление всех старых, бездействующих, дефектных или неправильно эксплуатируемых скважин, представляющих опасность в части возможности загрязнения водоносных горизонтов. Бурение новых скважин и новое строительство, связанное с нарушением почвенного покрова, производится при обязательном согласовании с центром государственного санитарно-эпидемиологического надзора. Запрещение закачки отработанных вод в подземные горизонты, подземного складирования твердых отходов и разработки недр земли. Запрещение размещения складов горюче-смазочных	

полное наименование должности		инициалы, фамилия
	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 3991079718САИ107АТМТГСАД50478 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с: 17.05.2022 по 10.06.2025	

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 5	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 62
24.04.2023г. № КУВИ-001/2023-95824819			
Кадастровый номер:		44:07:110902:23	
		материалов, вздохимикатов и минеральных удобрений, накопителей промстоков, шламохранилищ и других объектов, обуславливающих опасность химического загрязнения подземных вод.; Реестровый номер границы: 44:07-6.3305; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: 3 новые зоны санитарной охраны водозабора подземных вод МУП г. Кострома «Костромагорводоканал» "КОСК" скважина № 25022, 2957; Тип зоны: Зона санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения	
44:07:110902:23/25	1926	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: решение от 25.03.2022 № А31-13933/2021 выдан: Арбитражный суд Костромской области; Содержание ограничения (обременения): Границы зон минимальных расстояний. Налагаемые ограничения входят в перечень национальных стандартов и сводов правил (частей таких стандартов и сводов правил), утвержденных постановлением Правительства РФ от 26 декабря 2014 года N 1521, и устанавливаются согласно п.7.15 «СП 36.13330.2012. Свод правил. Магистральные трубопроводы. Актуализированная редакция СНиП 2.05.06-85*», утвержденного Приказом Федерального агентства по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству от 25.12.2012 № 108/ТС, с изменениями и дополнениями (далее – «СП»). Минимальные расстояния от магистральных трубопроводов до зданий, строений и сооружений, не относящихся к объектам магистральных нефтепроводов и нефтепродуктопроводов, определены указанным СП, в соответствии с требованиями которого в границах зон минимальных расстояний магистральных трубопроводов не допускается размещение и строительство на расстоянии 100 м от оси газопровода в каждую сторону следующих объектов: Городов и других населенных пунктов; коллективных садов с садовыми домиками, дачных поселков; отдельных промышленных и сельскохозяйственных предприятий; тепличных комбинатов и хозяйств; птицефабрик; молокозаводов; карьеров разработки полезных ископаемых; гаражей и открытых стоек для автомобилей индивидуальных владельцев на количество автомобилей более 20; отдельно стоящих зданий с массовым скоплением людей (школы, больницы, клубы, детские сады и ясли, вокзалы и т. д.); жилых зданий 3 этажные и выше; железнодорожных станций; аэропортов; морских и речных портов и пристаней; гидроэлектростанций; гидротехнических сооружений морского и речного транспорта; очистных сооружений и насосных станций водопроводных, не относящихся к магистральному трубопроводу; мостов железных дорог общей сети и автомобильных дорог категорий I и II с пролетом свыше 20 м (при прокладке нефтепроводов и нефтепродуктопроводов ниже мостов по течению); складов легковоспламеняющихся и горючих жидкостей и газов с объемом хранения свыше 1000 м3; автозаправочных станций; мачт (башен) и сооружений многоканальной радиорелейной линии технологической связи трубопроводов, мачт (башен) и сооружений многоканальной радиорелейной линии связи Министерства связи России и других ведомств; телевизионных башен. Кроме того, иные минимальные расстояния от магистрального трубопровода принимаются в зависимости от размещаемых зданий, строений, сооружений и иных объектов и устанавливаются в соответствии с п. 2 - 17 Таблицы 4,5 СП.; Реестровый номер границы: 44:00-6.650; Вид объекта реестра	

полное наименование должности		инициалы, фамилия
	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 3991079718САИ107АТМТГСАД50478 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с: 17.05.2022 по 10.06.2025	

Лист 39

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 5 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 5	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 62
24.04.2023г. № КУВИ-001/2023-95824819			
Кадастровый номер:		44-07:110902:23	
Границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Зона минимальных расстояний объекта "Газопровод-отвод к г.Кострома-2"; Тип зоны: Охранная зона инженерных коммуникаций			

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Раздел 4.2 Лист 40

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок вид объекта недвижимости					
Лист № 1 раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2: 23		Всего разделов: 8	
24.04.2023г. № КУВИ-001/2023-95824819					
Кадастровый номер:			44-07:110902:23		
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка					
Учетный номер части: 44-07:110902:23/3					
Система координат МСК-44					
Номер точки	Координаты, м			Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	Х	Y	З		
1	2	3	4	5	
1	283033.83	1216386.22	-	7,5	
2	283048.83	1216386.21	-	7,5	
3	283048.84	1216398.21	-	7,5	
4	283033.84	1216398.22	-	7,5	
1	283033.83	1216386.22	-	7,5	

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 41

Земельный участок вид объекта недвижимости				
Лист № 2 раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2: 23		Всего разделов: 8
24.04.2023г. № КУВИ-001/2023-95824819				
Кадастровый номер:		44:07:110902:23		
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка Учетный номер части: 44:07:110902:23/4 Система координат МСК-44				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	283010.83	1216399.51	-	7.5
2	282986.84	1216400.35	-	7.5
3	282986.32	1216385.36	-	7.5
4	283010.3	1216384.52	-	7.5
1	283010.83	1216399.51	-	7.5

полное наименование должности	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 399107183451107421541D56A78 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с: 17.05.2023 по 10.06.2025</p>	инициалы, фамилия

Лист 42

Земельный участок вид объекта недвижимости				
Лист № 3 раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2: 23		Всего разделов: 8
24.04.2023г. № КУВИ-001/2023-95824819				
Кадастровый номер:		44:07:110902:23		
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка Учетный номер части: 44:07:110902:23/5 Система координат МСК-44				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	282950.17	1216396.19	-	7.5
2	282965.17	1216396.18	-	7.5
3	282965.18	1216408.18	-	7.5
4	282950.18	1216408.19	-	7.5
1	282950.17	1216396.19	-	7.5

полное наименование должности	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 399107183451107421541D56A78 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с: 17.05.2023 по 10.06.2025</p>	инициалы, фамилия

Лист 43

Земельный участок				
вид объекта недвижимости				
Лист № 4 раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2: 23		Всего разделов: 8
24.04.2023г. № КУВИ-001/2023-95824819				
Кадастровый номер:		44:07:110902:23		
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 44:07:110902:23/6				
Система координат МСК-44				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	282919.93	1216397.08	-	7,5
2	282934.93	1216397.07	-	7,5
3	282934.94	1216409.07	-	7,5
4	282919.94	1216409.08	-	7,5
1	282919.93	1216397.08	-	7,5

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 20940707103САИ110743ССАД091478 Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 10.06.2025	инициалы, фамилия

Лист 44

Земельный участок				
вид объекта недвижимости				
Лист № 5 раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2: 23		Всего разделов: 8
24.04.2023г. № КУВИ-001/2023-95824819				
Кадастровый номер:		44:07:110902:23		
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 44:07:110902:23/7				
Система координат МСК-44				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	282899.86	1216329.23	-	7,5
2	282907.28	1216316.19	-	7,5
3	282917.71	1216322.13	-	7,5
4	282910.29	1216335.16	-	7,5
1	282899.86	1216329.23	-	7,5

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 20940707103САИ110743ССАД091478 Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 10.06.2025	инициалы, фамилия

Земельный участок вид объекта недвижимости				
Лист № 6 раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2: 23		Всего разделов: 8
24.04.2023г. № КУВИ-001/2023-95824819				
Кадастровый номер:		44:07:110902:23		
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка Учетный номер части: 44:07:110902:23/8 Система координат МСК-44				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	282876.51	1216357.17	-	7.5
2	282889.27	1216365.05	-	7.5
3	282882.98	1216375.26	-	7.5
4	282870.21	1216367.39	-	7.5
1	282876.51	1216357.17	-	7.5

полное наименование должности	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 399107183451107421514D56A78 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с: 17.05.2023 по: 10.06.2025</p>	инициалы, фамилия

Земельный участок вид объекта недвижимости				
Лист № 7 раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2: 23		Всего разделов: 8
24.04.2023г. № КУВИ-001/2023-95824819				
Кадастровый номер:		44:07:110902:23		
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка Учетный номер части: 44:07:110902:23/9 Система координат МСК-44				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	282879	1216409.09	-	7.5
2	282894	1216409.08	-	7.5
3	282894.01	1216421.08	-	7.5
4	282879.01	1216421.09	-	7.5
1	282879	1216409.09	-	7.5

полное наименование должности	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 399107183451107421514D56A78 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с: 17.05.2023 по: 10.06.2025</p>	инициалы, фамилия

Лист 47

Земельный участок				
вид объекта недвижимости				
Лист № 8 раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2: 23		Всего разделов: 8
24.04.2023г. № КУВИ-001/2023-95824819				
Кадастровый номер: 44:07:110902:23				
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 44:07:110902:23/10				
Система координат МСК-44				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	282860.55	1216465.64	-	7,5
2	282875.55	1216465.63	-	7,5
3	282875.56	1216477.63	-	7,5
4	282860.56	1216477.64	-	7,5
1	282860.55	1216465.64	-	7,5

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 48

Земельный участок				
вид объекта недвижимости				
Лист № 9 раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2: 23		Всего разделов: 8
24.04.2023г. № КУВИ-001/2023-95824819				
Кадастровый номер: 44:07:110902:23				
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 44:07:110902:23/11				
Система координат МСК-44				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	282909.26	1216503.8	-	7,5
2	282885.27	1216504.64	-	7,5
3	282884.75	1216489.65	-	7,5
4	282908.73	1216488.81	-	7,5
1	282909.26	1216503.8	-	7,5

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 49

Земельный участок вид объекта недвижимости				
Лист № 10 раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2: 23		Всего разделов: 8
24.04.2023г. № КУВИ-001/2023-95824819				
Кадастровый номер:		44:07:110902:23		
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка Учетный номер части: 44:07:110902:23/12 Система координат МСК-44				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	282841.93	1216333.56	-	7.5
2	282854.6	1216341.59	-	7.5
3	282848.17	1216351.72	-	7.5
4	282835.5	1216343.7	-	7.5
1	282841.93	1216333.56	-	7.5

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 399107183451107421541D56A78 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2023 по 10.06.2025	инициалы, фамилия

Лист 50

Земельный участок вид объекта недвижимости				
Лист № 11 раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2: 23		Всего разделов: 8
24.04.2023г. № КУВИ-001/2023-95824819				
Кадастровый номер:		44:07:110902:23		
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка Учетный номер части: 44:07:110902:23/13 Система координат МСК-44				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	282824.49	1216430.86	-	7.5
2	282813.33	1216452.12	-	7.5
3	282800.04	1216445.14	-	7.5
4	282811.22	1216423.91	-	7.5
1	282824.49	1216430.86	-	7.5

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 399107183451107421541D56A78 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2023 по 10.06.2025	инициалы, фамилия

Лист 51

Земельный участок вид объекта недвижимости				
Лист № 12 раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2: 23		Всего разделов: 8
24.04.2023г. № КУВИ-001/2023-95824819				
Кадастровый номер: 44:07:110902:23				
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка Учетный номер части: 44:07:110902:23/14 Система координат МСК-44				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	282801.86	1216358.28	-	7,5
2	282791.19	1216379.78	-	7,5
3	282777.76	1216373.11	-	7,5
4	282788.42	1216351.62	-	7,5
1	282801.86	1216358.28	-	7,5

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 52

Земельный участок вид объекта недвижимости				
Лист № 13 раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2: 23		Всего разделов: 8
24.04.2023г. № КУВИ-001/2023-95824819				
Кадастровый номер: 44:07:110902:23				
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка Учетный номер части: 44:07:110902:23/15 Система координат МСК-44				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	282756.93	1216416.39	-	7,5
2	282767.83	1216395.01	-	7,5
3	282781.2	1216401.82	-	7,5
4	282770.31	1216423.2	-	7,5
1	282756.93	1216416.39	-	7,5

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 53

Земельный участок вид объекта недвижимости				
Лист № 14 раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2: 23		Всего разделов: 8
24.04.2023г. № КУВИ-001/2023-95824819				
Кадастровый номер:		44:07:110902:23		
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка Учетный номер части: 44:07:110902:23/16 Система координат МСК-44				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	282756.61	1216444.48	-	7.5
2	282744.69	1216465.31	-	7.5
3	282731.67	1216457.85	-	7.5
4	282743.6	1216437.03	-	7.5
1	282756.61	1216444.48	-	7.5

полное наименование должности	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 39910718341107421514D56A78 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2023 по 10.06.2025</p>	инициалы, фамилия

Лист 54

Земельный участок вид объекта недвижимости				
Лист № 15 раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2: 23		Всего разделов: 8
24.04.2023г. № КУВИ-001/2023-95824819				
Кадастровый номер:		44:07:110902:23		
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка Учетный номер части: 44:07:110902:23/17 Система координат МСК-44				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	282747.53	1216341.3	-	7.5
2	282739.01	1216363.74	-	7.5
3	282724.99	1216358.41	-	7.5
4	282733.51	1216335.98	-	7.5
1	282747.53	1216341.3	-	7.5

полное наименование должности	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 39910718341107421514D56A78 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2023 по 10.06.2025</p>	инициалы, фамилия

Лист 55

Земельный участок				
вид объекта недвижимости				
Лист № 16 раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2: 23		Всего разделов: 8
24.04.2023г. № КУВИ-001/2023-95824819				
Кадастровый номер:		44:07:110902:23		
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 44:07:110902:23/18				
Система координат МСК-44				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	282729	1216383.95	-	7,5
2	282720.36	1216406.34	-	7,5
3	282706.37	1216400.94	-	7,5
4	282715	1216378.55	-	7,5
1	282729	1216383.95	-	7,5

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 56

Земельный участок				
вид объекта недвижимости				
Лист № 17 раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2: 23		Всего разделов: 8
24.04.2023г. № КУВИ-001/2023-95824819				
Кадастровый номер:		44:07:110902:23		
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 44:07:110902:23/19				
Система координат МСК-44				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	282712.36	1216427.99	-	7,5
2	282701.24	1216449.3	-	7,5
3	282688.76	1216442.69	-	7,5
4	282699.88	1216421.42	-	7,5
1	282712.36	1216427.99	-	7,5

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 57

Земельный участок вид объекта недвижимости				
Лист № 18 раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2: 23		Всего разделов: 8
24.04.2023г. № КУВИ-001/2023-95824819				
Кадастровый номер:		44:07:110902:23		
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка Учетный номер части: 44:07:110902:23/20 Система координат МСК-44				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	282792.72	1216293.92	-	7.5
2	282804.88	1216302.71	-	7.5
3	282797.85	1216312.44	-	7.5
4	282785.69	1216303.65	-	7.5
1	282792.72	1216293.92	-	7.5

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 399107183451107421514D58A78 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2023 по 10.06.2025	инициалы, фамилия

Лист 58

Земельный участок вид объекта недвижимости				
Лист № 19 раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2: 23		Всего разделов: 8
24.04.2023г. № КУВИ-001/2023-95824819				
Кадастровый номер:		44:07:110902:23		
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка Учетный номер части: 44:07:110902:23/21 Система координат МСК-44				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	282689.89	1216270.23	-	7.5
2	282704.59	1216273.24	-	7.5
3	282702.18	1216285	-	7.5
4	282687.49	1216281.99	-	7.5
1	282689.89	1216270.23	-	7.5

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 399107183451107421514D58A78 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2023 по 10.06.2025	инициалы, фамилия

Лист 59

Земельный участок вид объекта недвижимости					
Лист № 20 раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2: 23		Всего разделов: 8	
24.04.2023г. № КУВИ-001/2023-95824819					
Кадастровый номер:			44:07:110902:23		
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка					
Учетный номер части: 44:07:110902:23/22					
Система координат МСК-44					
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м	
	X	Y		1	2
1	2	3	4	5	
1	282679.38	1216327.72	-	7,5	
2	282693.86	1216331.62	-	7,5	
3	282690.74	1216343.21	-	7,5	
4	282676.26	1216339.31	-	7,5	
1	282679.38	1216327.72	-	7,5	

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 20940707103САИ110743СГАД091478 Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 10.06.2025	инициалы, фамилия

Лист 60

Земельный участок вид объекта недвижимости					
Лист № 21 раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2: 23		Всего разделов: 8	
24.04.2023г. № КУВИ-001/2023-95824819					
Кадастровый номер:			44:07:110902:23		
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка					
Учетный номер части: 44:07:110902:23/23					
Система координат МСК-44					
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м	
	X	Y		1	2
1	2	3	4	5	
1	282781.55	1216257.59	-	-	
2	282783.87	1216264.56	-	2,5	
3	282794.84	1216262.96	-	-	
1	282781.55	1216257.59	-	-	

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 20940707103САИ110743СГАД091478 Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 10.06.2025	инициалы, фамилия

Лист 61

Земельный участок вид объекта недвижимости				
Лист № 22 раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2: 23		Всего разделов: 8
24.04.2023г. № КУВИ-001/2023-95824819				
Кадастровый номер:		44:07:110902:23		
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка Учетный номер части: 44:07:110902:23/24				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	282692.82	1216221.69	-	-
2	282850.3	1216285.4	-	-
3	283000.77	1216319.33	-	-
4	283071.21	1216333.94	-	-
5	283083.08	1216430.57	-	-
6	283019.1	1216449.63	-	-
7	282918.62	1216462.06	-	-
8	282817.81	1216457.46	-	-
9	282721.39	1216436.4	-	-
10	282656.25	1216410.58	-	-
1	282692.82	1216221.69	-	-

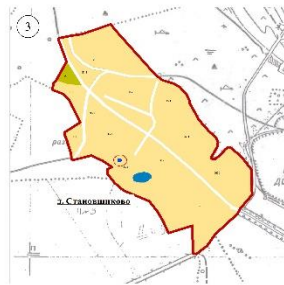
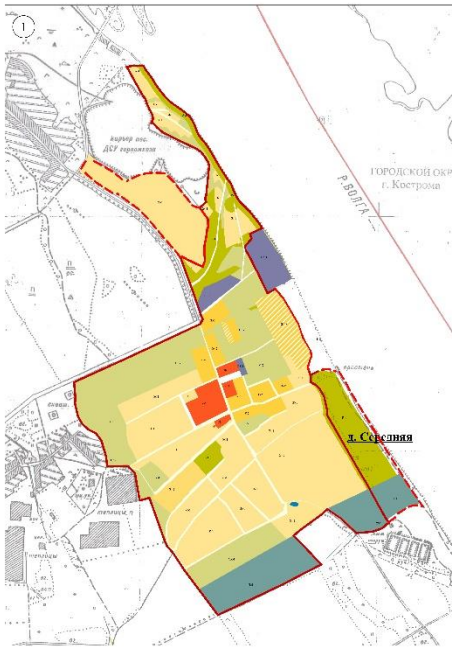
	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ <small>Сертификат: 3991078718345611074215742345678 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2023 по 10.06.2025</small>	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 62

Земельный участок вид объекта недвижимости				
Лист № 23 раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2: 23		Всего разделов: 8
24.04.2023г. № КУВИ-001/2023-95824819				
Кадастровый номер:		44:07:110902:23		
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка Учетный номер части: 44:07:110902:23/25				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	283058.43	1216331.29	-	-
2	283071.21	1216333.94	-	-
3	283084.67	1216443.55	-	-
4	283069.67	1216466.78	-	-
5	283068.05	1216464.46	-	-
6	283058.43	1216331.29	-	-

	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ <small>Сертификат: 3991078718345611074215742345678 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2023 по 10.06.2025</small>	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

**КОСТРОМСКАЯ ОБЛАСТЬ. КОСТРОМСКОЙ РАЙОН
 СЕРЕДНЯКОВСКОЕ СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ
 ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ
 КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ. М 1:5000
 Населенные пункты: д. Середняя, д. Лежнево, д. Становщиково**



- 1 д. Середняя
- 2 д. Лежнево
- 3 д. Становщиково

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ	
	граница населенного пункта
	границы населенных пунктов: д. Середняя, д. Лежнево, д. Становщиково
	границы населенных пунктов: д. Середняя, д. Лежнево, д. Становщиково
	границы населенных пунктов: д. Середняя, д. Лежнево, д. Становщиково
КАТЕГОРИИ ОБЪЕКТОВ ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО УЧЕТА	
УЧЕТА ОБЪЕКТОВ ПОЛЬЗОВАНИЯ	
	границы населенных пунктов: д. Середняя, д. Лежнево, д. Становщиково
ДРУГИЕ ЗОНЫ	
	ЗЗ - зона для размещения объектов складского назначения
	ЗЗ - зона для размещения объектов складского назначения
	ЗЗ - зона для размещения объектов складского назначения
	ЗЗ - зона для размещения объектов складского назначения
	ЗЗ - зона для размещения объектов складского назначения
ТЕРРИТОРИИ РЕЗЕРВНОГО НАЗНАЧЕНИЯ	
	границы населенных пунктов: д. Середняя, д. Лежнево, д. Становщиково
ЗОНА СТОЯНОК ДЛЯ АВТОМОБИЛЕЙ	
	ЗЗ - зона для размещения объектов складского назначения
	ЗЗ - зона для размещения объектов складского назначения
ОБЪЕКТЫ НЕКОМПЛЕКТНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ	
	ЗЗ - зона для размещения объектов складского назначения
	ЗЗ - зона для размещения объектов складского назначения
ПРОИЗВОДСТВЕННАЯ ЗОНА	
	ЗЗ - зона для размещения объектов складского назначения
	ЗЗ - зона для размещения объектов складского назначения
	ЗЗ - зона для размещения объектов складского назначения
	ЗЗ - зона для размещения объектов складского назначения
	ЗЗ - зона для размещения объектов складского назначения
ОБЪЕКТЫ ОБЩЕСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ	
	ЗЗ - зона для размещения объектов складского назначения
	ЗЗ - зона для размещения объектов складского назначения

Протокол
публичных слушаний по проекту Правил землепользования и застройки
Средняковского сельского поселения

Дата проведения: 17 февраля 2013 года

Время проведения: 14.00 ч.

Место проведения: Дом культуры по адресу: Костромская область, Костромской район, д. Средняя, ул. Кузьмина, д. 13.

Председатель публичных слушаний: Поляков И.Г. - глава администрации Средняковского сельского поселения.

Секретарь: Чистякова В.В. – ведущий специалист по имущественным и земельным отношениям.

Участники публичных слушаний: депутаты Совета депутатов Средняковского сельского поселения, сотрудники администрации, жители населенных пунктов Средняковского сельского поселения.

Всего 27 человек.

Основание проведения публичных слушаний:

- Постановление главы администрации Средняковского сельского поселения «О проведении публичных слушаний по проекту Правил землепользования и застройки муниципального образования Средняковское сельское поселение от 12.12.2012 года № 91.

Тема публичных слушаний: рассмотрение Правил землепользования и застройки Средняковского сельского поселения.

С докладом выступал Полякова И.Г. – главу администрации Средняковского сельского поселения.

Правила землепользования и застройки Средняковского сельского поселения (далее ПЗЗ) являются муниципальным правовым актом, принятым в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», иными федеральными законами и нормативными правовыми актами Российской Федерации, нормативными правовыми актами Костромской области, Уставом поселения, Генеральным планом Средняковского сельского поселения (далее - Генеральный план поселения), иными муниципальными правовыми актами, определяющими основные направления социально-экономического и градостроительного развития поселения, охраны его культурного наследия, окружающей среды и рационального использования природных ресурсов.

ПЗЗ вводят в Средняковском сельском поселении систему регулирования землепользования и застройки, которая основана на градостроительном зонировании для обеспечения открытой информации о правилах и условиях использования земельных участков, осуществления на них строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства; подготовки документов для предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в целях осуществления строительства, реконструкции объектов капитального строительства; развития застроенных территорий; контроля соответствия градостроительным регламентам строительных намерений застройщиков, завершающих строительством объектов капитального строительства и их последующего использования. Разъяснил понятие градостроительного регламента.

Решения по землепользованию и застройке принимаются с учетом положений о территориальном планировании, содержащихся в документах территориального планирования, включая Генеральный план поселения и на основании установленных Правилами градостроительных регламентов, которые действуют в пределах территориальных зон и

распространяются в равной мере на все расположенные в одной и той же территориальной зоне земельные участки, иные объекты недвижимости, независимо от форм собственности.

На карте градостроительного зонирования территории поселения выделены территориальные зоны, для которых установлены градостроительные регламенты по видам и предельным параметрам разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости. Границы территориальных зон должны отвечать требованию однозначной идентификации принадлежности каждого земельного участка (за исключением земельных участков линейных объектов) только к одной из территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования. Один и тот же земельный участок не может находиться одновременно в двух или более территориальных зонах, выделенных на карте градостроительного зонирования.

Настоящие Правила регламентируют деятельность по:

- градостроительной подготовке территорий и земельных участков, выделяемых из состава государственных или муниципальных земель в целях предоставления физическим и юридическим лицам;
- установлению, изменению, фиксации границ земель публичного использования и их использованию;
- проведению публичных слушаний по вопросам градостроительной деятельности;
- подготовке градостроительных оснований для принятия решений о резервировании и изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд, установления публичных сервитутов;
- согласованию проектной документации;
- выдаче разрешений на строительство, разрешений на ввод в эксплуатацию вновь построенных, реконструированных объектов;
- контролю за использованием и строительными изменениями недвижимости, применению штрафных санкций в случаях и порядке, установленных законодательством.

Замечаний и вопросов по проекту Правил землепользования и застройки не поступало.

Предложили: направить проект Правил землепользования и застройки Средняковского сельского поселения на утверждение Совету депутатов Средняковского сельского поселения Костромского муниципального района.


Голосовали:

- «ЗА» - 27 человека;
- «ПРОТИВ» - 0 человек;
- «ВОЗДЕРЖАЛИСЬ» - 0 человек.

По результатам публичных слушаний большинством голосов приняты решения:

1. Рекомендовать Совету депутатов Средняковского сельского поселения утвердить Правила землепользования и застройки Средняковского сельского поселения.
2. Публичные слушания считать состоявшимися.
3. Опубликовать итоговый документ опубликовать (обнародовать) в общественно-политической газете «Средняковский вестник».

Председатель публичных слушаний



И.Г. Поляков

Секретарь публичных слушаний



В.В. Чистякова

СОВЕТ ДЕПУТАТОВ
Муниципальное образование
Средняковское сельское поселение
Костромского муниципального района
Костромской области

РЕШЕНИЕ

01 апреля 2013 г

№ 11

Об утверждении Правил землепользования
и застройки муниципального образования
Средняковское сельское поселение Костромского
муниципального района Костромской области.

Заслушав Правила землепользования и застройки муниципального образования Средняковское сельское поселение Костромского муниципального района Костромской области, руководствуясь ФЗ от 06.10.2003 № 131-ФЗ « Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Уставом муниципального образования Средняковское сельское поселение, учитывая результат публичных слушаний по проекту Правил землепользования и застройки в Средняковском сельском поселении назначенных Постановлением главы Средняковского сельского поселения Полякова И.Г. от 12.12.2012года №91, состоявшихся 17 февраля 2013 года в 14.00 Совет депутатов

РЕШИЛ:

1. Утвердить Правила землепользования и застройки в муниципальном образовании Средняковское сельское поселение Костромского муниципального района Костромской области
2. Данное Решение вступает в силу с момента опубликования в общественно-политической газете « Средняковский вестник».

Глава Средняковского сельского
поселения, Председатель Совета депутатов



И.Г. Поляков

ПРИЛОЖЕНИЕ 4

ИНФОРМАЦИОННО-АНАЛИТИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ

Заказчик:

ООО УК "Альфа-Капитал"
Д.У. ЗПИФ недвижимости "Азимут"

Исполнитель:

АО "НЭО Центр"

Объекты-аналоги используемые для расчета стоимости земельного участка

Аналог 1

<https://dom.mirkvartir.ru/327603662/>

Купить участок земли, 370 соток

3 500 000 ₽ 9 460 ₽/сот.

размещено 09.07.24 в 15:53, обновлено 15.08.24 в 05:00

Просили: 118857752
Частное лицо
8 объявлений

+7 910 920-17-98

РЕКЛАМА: 16-
clan.ru

175 059 786 ₽
ЖК Дизайнерский дом
Елеуев (11), м. Улица 1905
года...

165 280 271 ₽
ЖК Клубный дом
TURGENEV (Тургенев), м.
Сретенский...

16 257 957 ₽
ЖК ARTEL (Артель), м.
Преображенская площадь.
ARTEL...

38 313 000 ₽
ЖК Долгоруковская 25, м.
Новослободская...

86 047 500 ₽
ЖК BALCHUG RESIDENCE
(Балчуг Резиденс), м...

166 680 000 ₽
ЖК Камергер, м. Охотный
ряд, Камергер, м. Охотный
ряд...

РЕКЛАМА: 16-
КЛУБНЫЙ ДОМ
С БАЛНЕО-ТЕРМАЛЬНЫМ КОМПЛЕКСОМ
В ХОРОШЕМО-МОНЕТИКАХ
WSR
WELTON
SPA RESIDENCE
DELUXE PALACE
ЖИЗНЬ
В ИМПЕРСКОМ СТИЛЕ

ОИСК

9:17
14.11.2024

Купить участок земли, 370 соток

3 500 000 ₽ 9 460 ₽/сот.

размещено 09.07.24 в 15:53, обновлено 15.08.24 в 05:00

370 соток
площадь участка

3 500 000 ₽
стоимость

Костромская область, Костромской р-н, д. Ивакино

Продается земельный участок, расположенный (обл. Костромская, р-н Костромской, д. Ивакино. Находится на Кубани. Кадастровый номер 44:07:091903:4703 земля сельскохозяйственного назначения. Вся информация можно посмотреть по карте. Продаёт собственник.

Связаться с продавцом

118857752
Частное лицо
8 объявлений

+7 910 920-17-98

РЕКЛАМА: 16-
clan.ru

175 059 786 ₽
ЖК Дизайнерский дом
Елеуев (11), м. Улица 1905
года...

165 280 271 ₽
ЖК Клубный дом
TURGENEV (Тургенев), м.
Сретенский...

16 257 957 ₽
ЖК ARTEL (Артель), м.
Преображенская площадь.
ARTEL...

38 313 000 ₽
ЖК Долгоруковская 25, м.
Новослободская...

86 047 500 ₽
ЖК BALCHUG RESIDENCE
(Балчуг Резиденс), м...

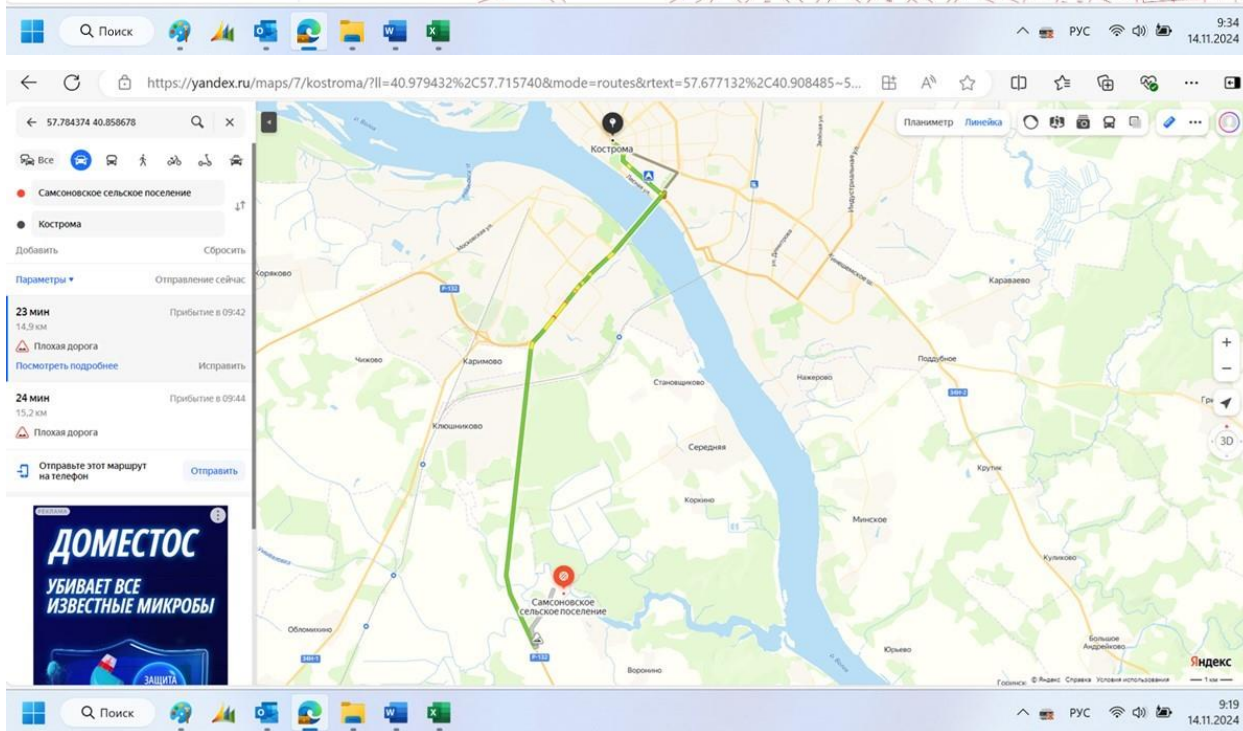
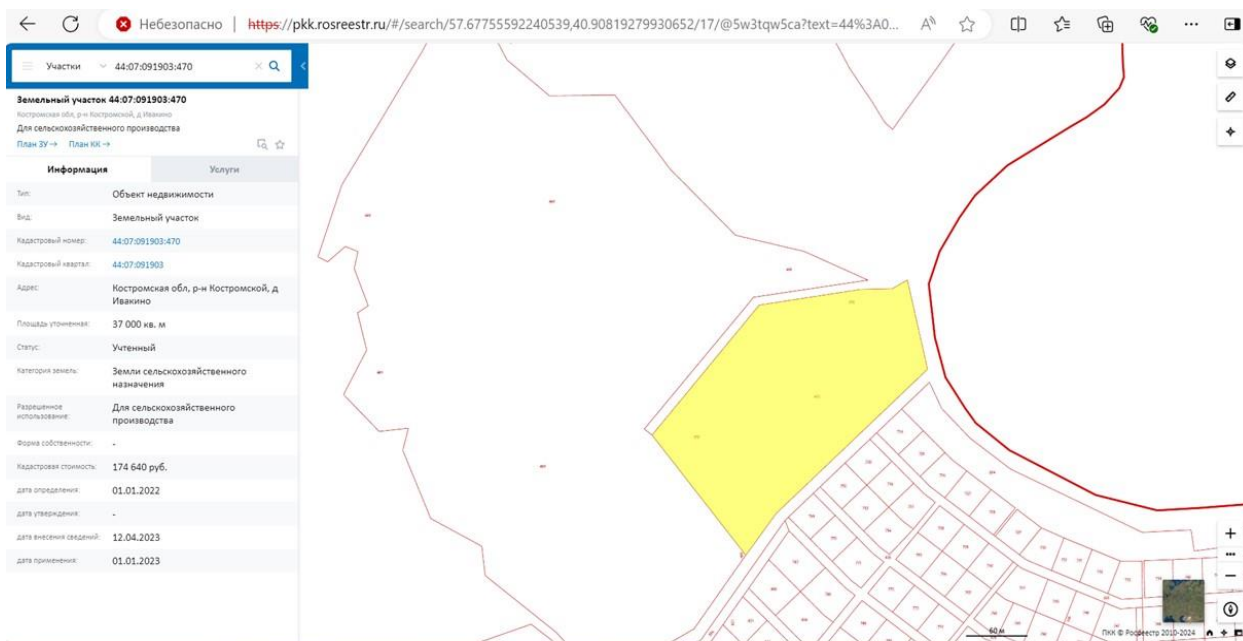
166 680 000 ₽
ЖК Камергер, м. Охотный
ряд, Камергер, м. Охотный
ряд...

РЕКЛАМА: 16-
КЛУБНЫЙ ДОМ
С БАЛНЕО-ТЕРМАЛЬНЫМ КОМПЛЕКСОМ
В ХОРОШЕМО-МОНЕТИКАХ
WSR
WELTON
SPA RESIDENCE
DELUXE PALACE
ЖИЗНЬ
В ИМПЕРСКОМ СТИЛЕ

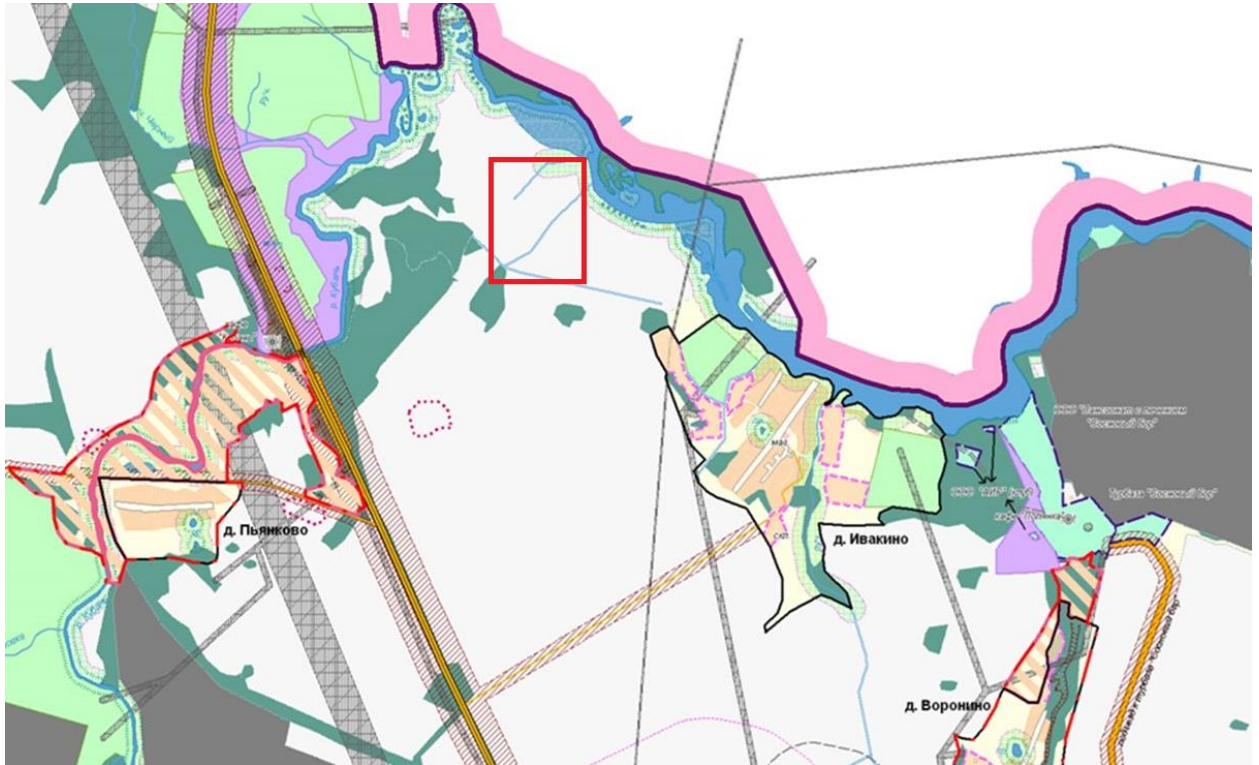
РЕКЛАМА: 000 "ИМАГО НЕДВИЖИМОСТИ"
ПРОЕКТА ДЕКЛАРАЦИЯ НА САЙТЕ НАШ ДЕНЬ ДО

ОИСК

9:17
14.11.2024




Дополнительная информация (https://kostromskoy.kostroma.gov.ru/khozyaystvennaya-deyatelnost/gradostroitelstvo/generalnye-plany-i-proekty.php?PAGEN_1=2)


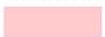


ФУНКЦИОНАЛЬНЫЕ ЗОНЫ

Жилые зоны

-    - зоны застройки малоэтажными, преимущественно индивидуальными жилыми домами
-    - зоны застройки среднеэтажными жилыми домами
-  - зоны жилой застройки иных видов





Общественно-деловые зоны

-   - общественно-деловые зоны



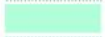
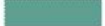
Территория общего пользования

-  - территория общего пользования

Производственные зоны

-    - коммунально-складские зоны
-  - производственные зоны промышленных предприятий
-  - зоны инженерной инфраструктуры
-   - зоны транспортной инфраструктуры

Рекреационные зоны

-   - зоны открытых пространств
-  - зоны отдыха
-  - зона природных ландшафтов

Зона специального назначения

-   - свалки
-   - кладбища


Аналог 2

https://www.avito.ru/krasnoe-na-volge/zemelnye_uchastki/uchastok_6_ga_snt_dnp_720143946

https://www.avito.ru/krasnoe-na-volge/zemelnye_uchastki/uchastok_6_ga_snt_dnp_720143946

Участок 6 га (СНТ, ДНП)

[Добавить в избранное](#)
[Сравнить](#)
[Добавить заметку](#)



5 000 000 Р

8 333 Р за сотку
В ипотеку от 117 201 Р/мес.
[Посмотреть скидки](#)

8 960 739-19-04

[Написать сообщение](#)
Отвечает за несколько часов

[Рассчитать ипотеку](#)

Спросите у продавца

Здравствуйте!


Ещё продаёте? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

Анна
Частное лицо
На Авито с августа 2014
[Эквивалент: -5 кг CO₂](#)

8 объявлений пользователя

[Подписаться на продавца](#)

Это место приносит удачу



[Запустить рекламу](#)

Avito

Об участке

Площадь: 600 сот. Расстояние до центра города: 7 км

Расположение

Сообщения

https://www.avito.ru/krasnoe-na-volge/zemelnye_uchastki/uchastok_6_ga_snt_dnp_720143946#extended



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)

1 Кадастровый номер 44:08:041402:77 2 Лист № 2 3 Итого листов 4

4 План (схема, схема земельного участка)

5 Масштаб 1:3200 Условный знак: 44 В.2 лист

Старший специалист I разряда

8 960 739-19-04

[Написать сообщение](#)
Отвечает за несколько часов

Семенова Т.А.
Директор, Владелец

Сообщения

https://www.avito.ru/krasnoe-na-volge/zemelnye_uchastki/uchastok_6_ga_snt_dnp_720143946

Об участке

Площадь: 600 сот. Расстояние до центра города: 7 км

5 000 000 ₽

8 333 ₽ за сотку
В ипотеку от 117 201 ₽/мес.
[Посмотреть скидки](#)

Расположение

Костромская обл., Красносельский р-н, Подольское сельское поселение, с. Подольское [Скрыть карту](#)

Описание

Продам ровный ухоженный земельный участок 6 га с. Подольское красносельский район Костромской области, на границе газ, вода, электричество, граничит с населенным пунктом, в котором несколько магазинов, детский сад, школа, спортивный комплекс, ювелирная мастерская. До р. Волга несколько метров, прекрасный вид, подъезд хороший, дорога рядом. Участок в собственности. Торг.

8 960 739-19-04

[Написать сообщение](#)
Отвечает за несколько часов

[Рассчитать ипотеку](#)

Спросите у продавца

Здравствуйте!

[Ещё продаёте?](#) [Торг уместен?](#)

[Когда можно посмотреть?](#)

Анна
Частное лицо
На Авито с августа 2014
[Экоклад: -5 кг CO₂](#)

[8 объявлений пользователя](#)

[Подписаться на продавца](#)

Сообщения

11:21 08.11.2024

https://www.avito.ru/krasnoe-na-volge/zemelnye_uchastki/uchastok_6_ga_snt_dnp_720143946

Описание

Продам ровный ухоженный земельный участок 6 га с. Подольское красносельский район Костромской области, на границе газ, вода, электричество, граничит с населенным пунктом, в котором несколько магазинов, детский сад, школа, спортивный комплекс, ювелирная мастерская. До р. Волга несколько метров, прекрасный вид, подъезд хороший, дорога рядом. Участок в собственности. Торг.

5 000 000 ₽

8 333 ₽ за сотку
В ипотеку от 117 201 ₽/мес.
[Посмотреть скидки](#)

Ипотека со скидкой на Авито

Стоимость земли	Стоимость дома
5 000 000 ₽	3 000 000 ₽
Первый взнос	Срок ипотеки
2 400 000 ₽	30 лет

Одна заявка в несколько банков

Банк ДОМ.РФ	ВТБ
От 25,1%	25,8% от
От 117 201 ₽	26,1% от 120 456 ₽

[Перейти к анкете](#) [Проверить, дадут ли ипотеку](#)

Переходя к анкете, вы соглашаетесь с условиями использования сервиса

№ 720143946 · 9 октября в 13:36 · 1921 просмотр (+1 сегодня) [Пожаловаться](#)

8 960 739-19-04

[Написать сообщение](#)
Отвечает за несколько часов

[Рассчитать ипотеку](#)

Спросите у продавца

Здравствуйте!

[Ещё продаёте?](#) [Торг уместен?](#)

[Когда можно посмотреть?](#)

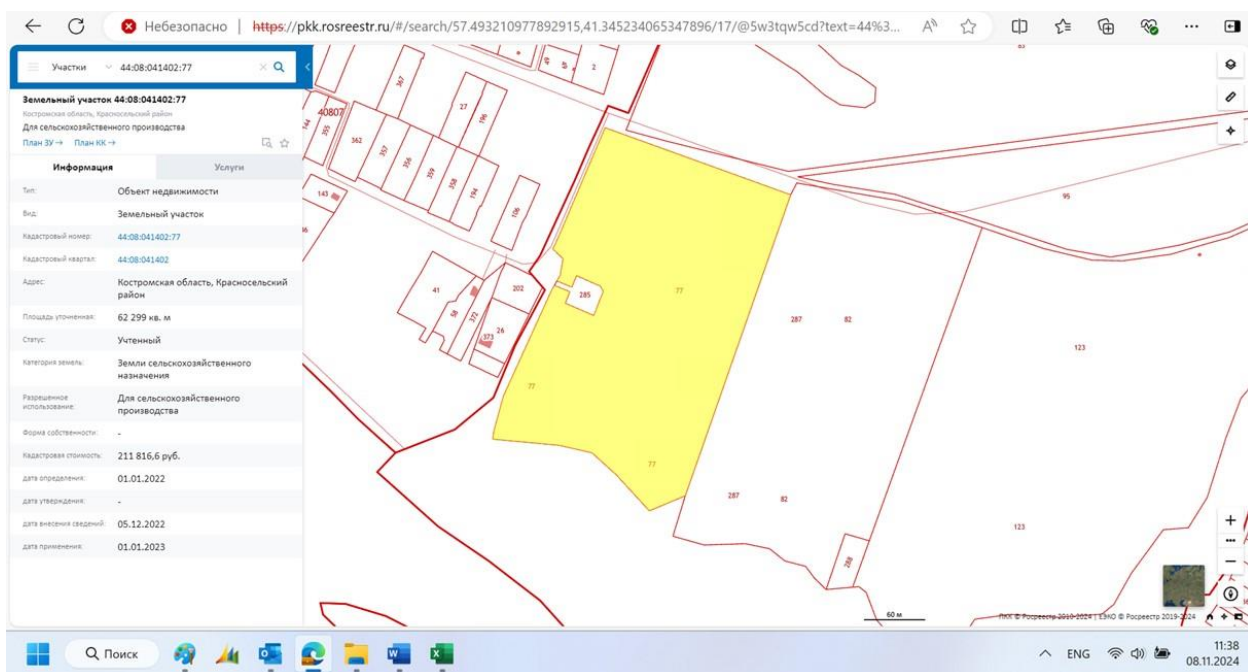
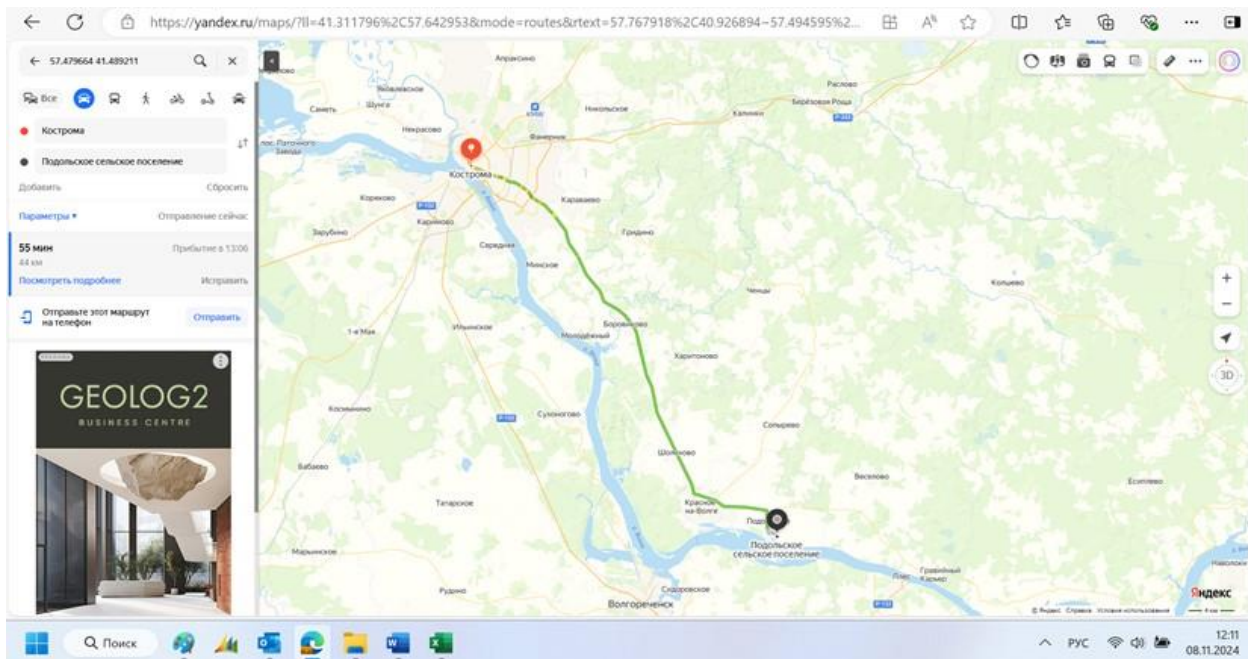
Анна
Частное лицо
На Авито с августа 2014
[Экоклад: -5 кг CO₂](#)

[8 объявлений пользователя](#)

[Подписаться на продавца](#)

Сообщения

11:22 08.11.2024



Небезопасно | <https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online>

Сведения об объекте

Земельный участок
Дата обновления информации: 22.08.2023

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	44.08.041402.77
Дата присвоения кадастрового номера	17.07.2008

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Костромская область, Красносельский район
Площадь, кв. м	62299
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Вид разрешенного использования	Для сельскохозяйственного производства

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	211816.60
Дата определения	01.01.2022
Дата внесения	05.12.2022

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 44-44-01/124/2008-478 от 28.10.2008
---	---

диск | 11:32 08.11.2024

Дополнительная информация

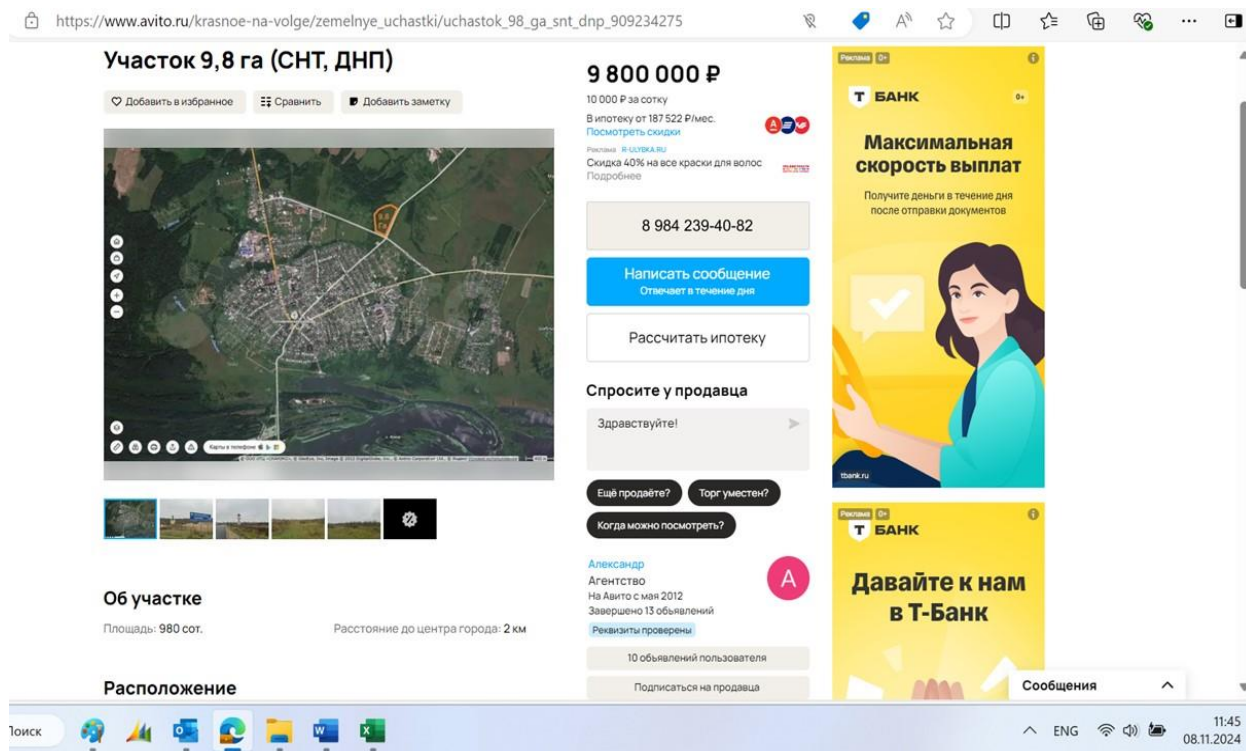
(<https://krasnoe.kostroma.gov.ru/upload/medialibrary/474/cnh5r6b44v1bcb06z3zko5o9hebvwv34/Решение%20№%201035%20по%20внесению%20изменений%20в%20генплан%20Подольского%20поселения.pdf>)



-  Земли водного фонда
-  Земли лесного фонда
-  Земли сельскохозяйственного использования
-  Земли населенного пункта
-  Перспективная жилая застройка
-  Земли населенного пункта городское поселение поселок Красное-на-Волге
-  Производственно-складская территории
-  Территория сельскохозяйственных предприятий
-  Проектируемая территория сельскохозяйственных предприятий
-  Территория кладбища
-  Зона ритуальной деятельности захоронения в пределах которой не ведется
-  Территория садоводческих некоммерческих товариществ
-  Зона рекреации

Аналог 3

https://www.avito.ru/krasnoe-na-volge/zemelnye_uchastki/uchastok_98_ga_snt_dnp_909234275



Участок 9,8 га (СНТ, ДНП)

9 800 000 ₽

10 000 ₽ за сотку
 В ипотеку от 187 522 ₽/мес.
 Посмотреть скидки

8 984 239-40-82

Написать сообщение
 Отвечает в течение дня

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торгу уместно?

Когда можно посмотреть?

Александр
 Агентство
 На Авито с мая 2012
 Завершено 13 объявлений
 Реквизиты проверены

10 объявлений пользователя
 Подписаться на продавца

Максимальная скорость выплат
 Получите деньги в течение дня после отправки документов

Давайте к нам в Т-Банк

https://www.avito.ru/krasnoe-na-volge/zemelnye_uchastki/uchastok_98_ga_snt_dnp_909234275

Площадь: 980 сот. Расстояние до центра города: 2 км

Расположение

Костромская обл., 34К-130

9 800 000 ₽
10 000 ₽ за сотку
В ипотеку от 187 522 ₽/мес.
Посмотреть скидки
Реклама: в ипотеку
Скидка 40% на все краски для волос
Подробнее

8 984 239-40-82

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца
Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торгу уместен?
Когда можно посмотреть?

Александр
Агентство
На Авито с мая 2012
Завершено 13 объявлений
Реквизиты проверены

10 объявлений пользователя
Подписаться на продавца

Сообщения

https://www.avito.ru/krasnoe-na-volge/zemelnye_uchastki/uchastok_98_ga_snt_dnp_909234275

По участку идут электрические сети и сети газораспределения.
Участок абсолютно ровный, полностью вычищен от растительности.
Возможна помощь в переводе в категорию: Земли населенных пунктов.
Возможна продажа меньшими частями по цене от 12000 руб./сотку.
Возможен обмен на транспортные средства и др.

Ипотека со скидкой на Авито

Стоимость земли	Стоимость дома
9 800 000 ₽	3 000 000 ₽
Первый взнос	Срок ипотеки
3 840 000 ₽	30 лет

Одна заявка в несколько банков

Банк ДОМ.РФ	ВТБ
От 25,1%	25,8% От
От 187 522 ₽	От 192 731 ₽

Перейти к анкете Проверить, дадут ли ипотеку

Переходя к анкете, вы соглашаетесь с условиями использования сервиса

№ 909234275 - 16 октября в 10:41 - 1128 просмотров (+1 сегодня) Пожаловаться

9 800 000 ₽
10 000 ₽ за сотку
В ипотеку от 187 522 ₽/мес.
Посмотреть скидки
Реклама: в ипотеку
Скидка 40% на все краски для волос
Подробнее

8 984 239-40-82

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца
Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торгу уместен?
Когда можно посмотреть?

Александр
Агентство
На Авито с мая 2012
Завершено 13 объявлений
Реквизиты проверены

10 объявлений пользователя
Подписаться на продавца

Сообщения

The screenshot displays the Rosreestr website interface. At the top, a search bar contains the parcel ID '44:08:041201:55'. Below the search bar, a sidebar provides detailed information about the land parcel, including its type, address, area, and ownership details. The main area features a map with the parcel highlighted in yellow. Below the map, a detailed information card is visible, organized into sections: 'Общая информация', 'Характеристики объекта', 'Сведения о кадастровой стоимости', and 'Сведения о правах и ограничениях (обременения)'. The system clock at the bottom right indicates the time as 11:56 on 08.11.2024.

Земельный участок 44:08:041201:55
Костромская область, р-н Красносельский, Подольское сельское поселение
Для сельскохозяйственного производства
План ЗУ → План КК →

Информация

Тип	Объект недвижимости
Вид	Земельный участок
Кадастровый номер	44:08:041201:55
Кадастровый квартал	44:08:041201
Адрес	Костромская область, р-н Красносельский, Подольское сельское поселение
Площадь участка	97 989 кв. м
Статус	Учтенный
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование	Для сельскохозяйственного производства
Форма собственности	Частная собственность
Кадастровая стоимость	379 217,43 руб.
дата определения	01.01.2022
дата утверждения	-
дата внесения сведений	10.12.2022
дата применения	01.01.2023

Земельный участок
Дата обновления информации: 23.04.2024

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	44:08:041201:55
Дата присвоения кадастрового номера	13.05.2008
Форма собственности	Частная

Характеристики объекта

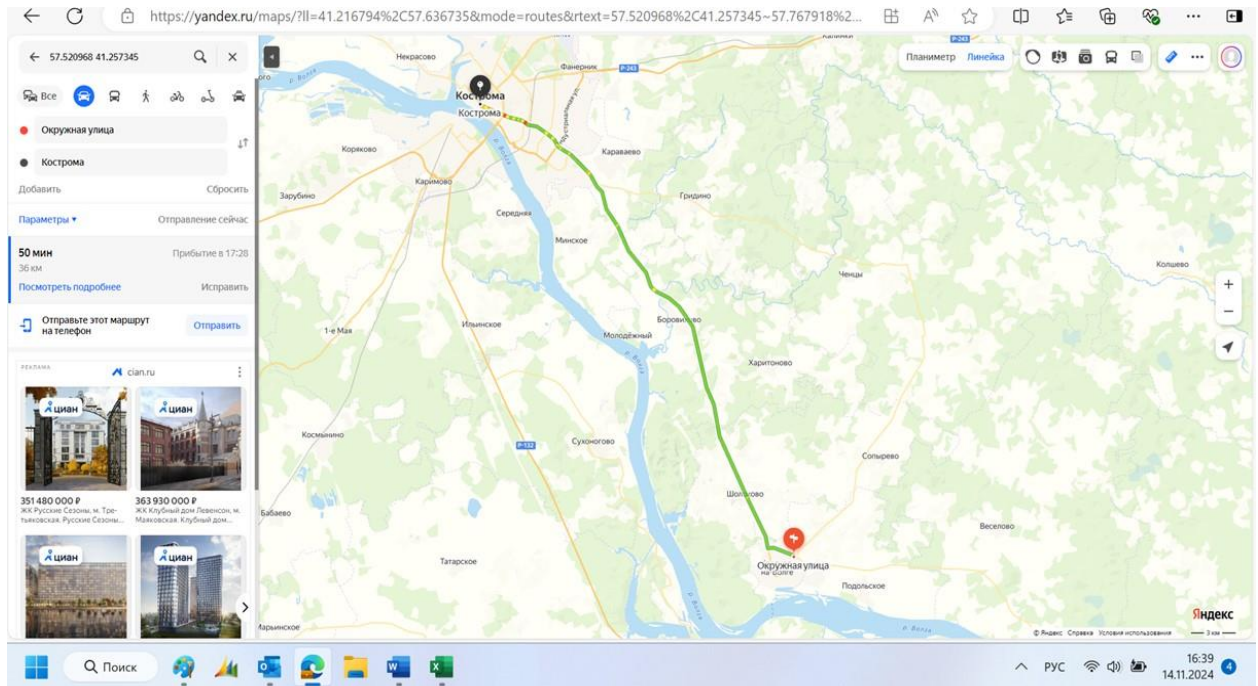
Адрес (местоположение)	Костромская область, р-н Красносельский, Подольское сельское поселение
Площадь, кв. м	97989
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Вид разрешенного использования	Для сельскохозяйственного производства

Сведения о кадастровой стоимости

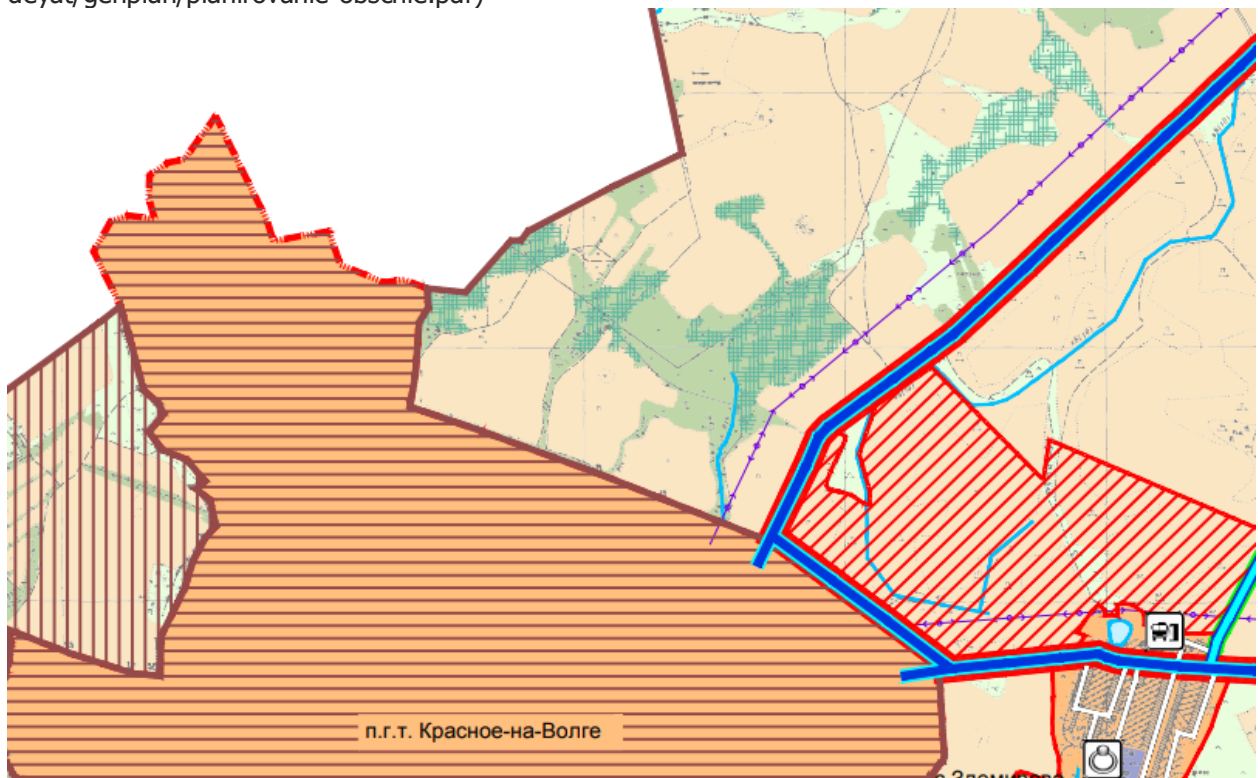
Кадастровая стоимость (руб)	379217.43
Дата определения	01.01.2022
Дата внесения	10.12.2022

Сведения о правах и ограничениях (обременения)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 44:08:041201:55-44/012/2021-28 от 02.11.2021
---	--



Дополнительная информация (<http://podolskoe-adm.ru/tinybrowser/files/grad-deyat/genplan/planirovanie-obschie.pdf>)

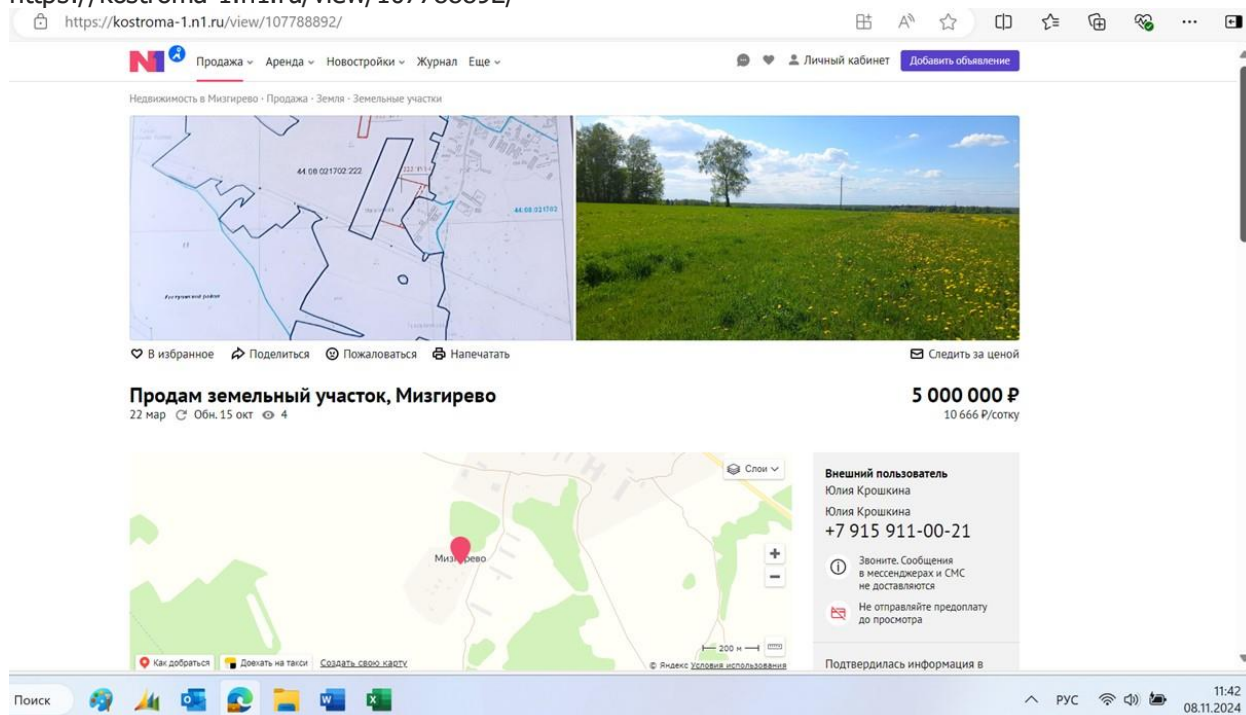


Земли и территории

-  Земли водного фонда
-  Земли лесного фонда
-  Пашни
-  Луга/пастбища
-  Заболоченная территория
-  Территории населённых пунктов
-  Территории перспективного развития населённых пунктов
-  Территории сельскохозяйственного назначения
-  Производственно-складские территории
-  Территории гражданских захоронений
-  Перспективное расширение территории кладбища
-  Территория городского поселения пгт. Красное-на-Волге
-  Территория преданная в ведение администрации пгт. Красное-на-Волге

Аналог 4

<https://kostroma-1.n1.ru/view/107788892/>



https://kostroma-1.n1.ru/view/107788892/

Недвижимость в Мизгирево - Продажа - Земля - Земельные участки

Продам земельный участок, Мизгирево

22 мар Обн. 15 окт 4

5 000 000 ₽
10 666 ₽/сотку

Внешний пользователь
Юлия Крошкина
Юлия Крошкина
+7 915 911-00-21

Звоните. Сообщения в мессенджерах и СМС не доставляются

Не отправляйте предоплату до просмотра

Подтвердилась информация в

https://kostroma-1.n1.ru/view/107788892/

Продам земельный участок, Мизгирево
22 мар Обн. 15 окт 4

5 000 000 Р
10 666 Р/сотку

Красносельский район · Мизгирево

Параметры
Площадь участка 468,8 соток

В продаже ровный и чистый участок за деревней Мизгирево. Площадь участка 46888 кв.м. Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения, для сельскохозяйственного производства. Земля плодородная, хороший состав почв, можно рассматривать для коммерческого использования. Рассмотрите вариант размежевания по потребности.

Кадастровый номер участка 44:08:021702:374.

Все подробности по телефону.

Внешний пользователь
Юлия Крошкина
Юлия Крошкина
+7 915 911-00-21

Звоните. Сообщения в мессенджерах и СМС не доставляются

Не отправляйте предоплату до просмотра

Подтвердилась информация в объявлении?

Да Нет

Не дозвонился

Написать сообщение

11:42 08.11.2024

11:43 08.11.2024

Участки 44-08-021702-374

Земельный участок 44-08-021702-374
 Костромская область, р-н Красносельский
 Для сельскохозяйственного производства
 План ЗУ → План КК →

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	44-08-021702-374
Кадастровый квартал:	44-08-021702
Адрес:	Костромская область, р-н Красносельский
Площадь участка:	46 888 кв. м
Статус:	Учтенный
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование:	Для сельскохозяйственного производства
Форма собственности:	Частная собственность
Кадастровая стоимость:	119 095,52 руб.
дата определения:	01.01.2022
дата утверждения:	-
дата внесения сведений:	18.12.2022
дата применения:	01.01.2023

Сведения об объекте

Земельный участок
 Дата обновления информации: 31.08.2024

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	44-08-021702-374
Дата присвоения кадастрового номера	05.09.2014
Форма собственности	Частная

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Костромская область, р-н Красносельский
Площадь, кв. м	46888
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Вид разрешенного использования	Для сельскохозяйственного производства

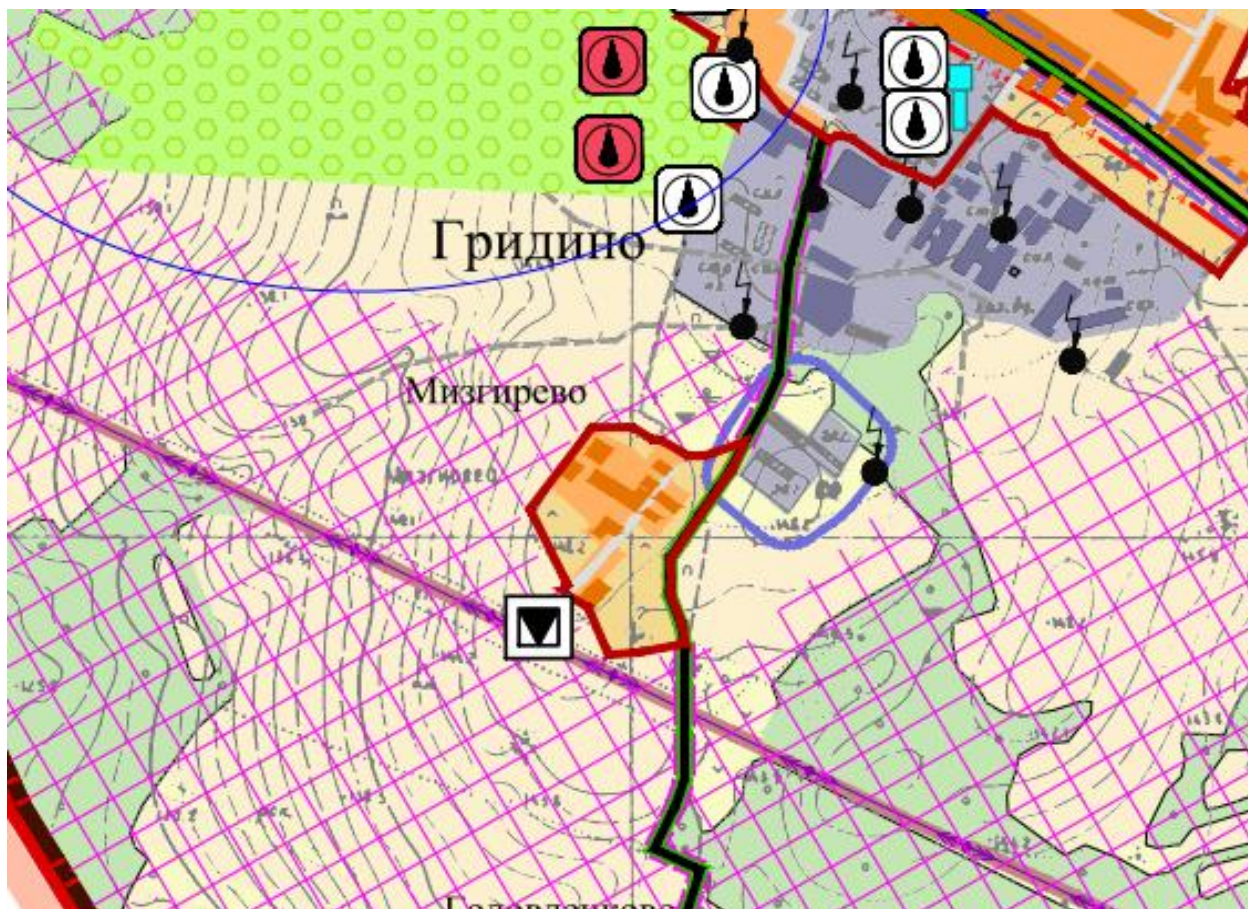
Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	119095,52
Дата определения	01.01.2022
Дата внесения	18.12.2022

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Общая долевая собственность № 44-08/021702-374-44/012/2023-2 от 25.09.2023
---	--

Дополнительная информация



Корректировки, используемые при расчете справедливой стоимости

Корректировка на результаты возможного торга (уторговывание)

Справочник оценщика недвижимости-2024. "Земельные участки сельскохозяйственного назначения". Нижний Новгород, 2024 г. Лейфер Л.А.

14.3. ЗНАЧЕНИЕ СКИДОК НА ТОРГ НА НЕАКТИВНОМ РЫНКЕ

Значения скидки на торг, усредненные по регионам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 85. Значения «Скидки на торг». Усредненные данные по регионам России, и границы доверительных интервалов.

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Земельные участки под пашни	21,4%	19,1%	23,7%
2. Земельные участки под кормовые угодья	23,0%	20,9%	25,2%
3. Земельные участки под многолетние насаждения	22,7%	20,4%	25,0%
4. Земельные участки, классифицируемые как залежь	26,3%	24,5%	28,1%

Границы расширенного интервала значений скидки на торг

Таблица 86. Значения «Скидки на торг». Усредненные данные по регионам России, и границы расширенных интервалов.

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее значение	Расширенный интервал	
1. Земельные участки под пашни	21,4%	11,5%	31,3%
2. Земельные участки под кормовые угодья	23,0%	12,8%	33,2%
3. Земельные участки под многолетние насаждения	22,7%	12,1%	33,3%
4. Земельные участки, классифицируемые как залежь	26,3%	15,6%	37,0%

Справочник оценщика недвижимости-2024. "Земельные участки. Часть 2". Нижний Новгород, 2024 г. Лейфер Л.А.

Границы расширенного интервала значений скидки на торг

Таблица 276. Значение «Скидки на торг». Усредненные данные по городам России, и границы расширенных интервалов.

Класс объектов	Неактивный рынок	
	Среднее значение	Расширенный интервал
1. Земельные участки под индустриальную застройку	17,5%	11,0% - 24,0%
2. Земельные участки под коммерческую застройку	15,5%	9,3% - 21,8%
3. Земельные участки под размещение специализированной сельскохозяйственной недвижимости	21,2%	13,1% - 29,3%
4. Земельные участки под жилую застройку	14,6%	8,7% - 20,5%
5. Земельные участки под объекты рекреации	18,4%	11,5% - 25,3%

Корректировка на характеристики месторасположения земельного участка

Справочник оценщика недвижимости-2024. "Земельные участки сельскохозяйственного назначения". Нижний Новгород, 2024 г. Лейфер Л.А.

СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2024. ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ. КОРРЕКТИРУЮЩИЕ И ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ. СКИДКИ НА ТОРГ. СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ

Зависимость удельной цены земельных участков сельскохозяйственного назначения от удаленности от областного центра, расширенный интервал

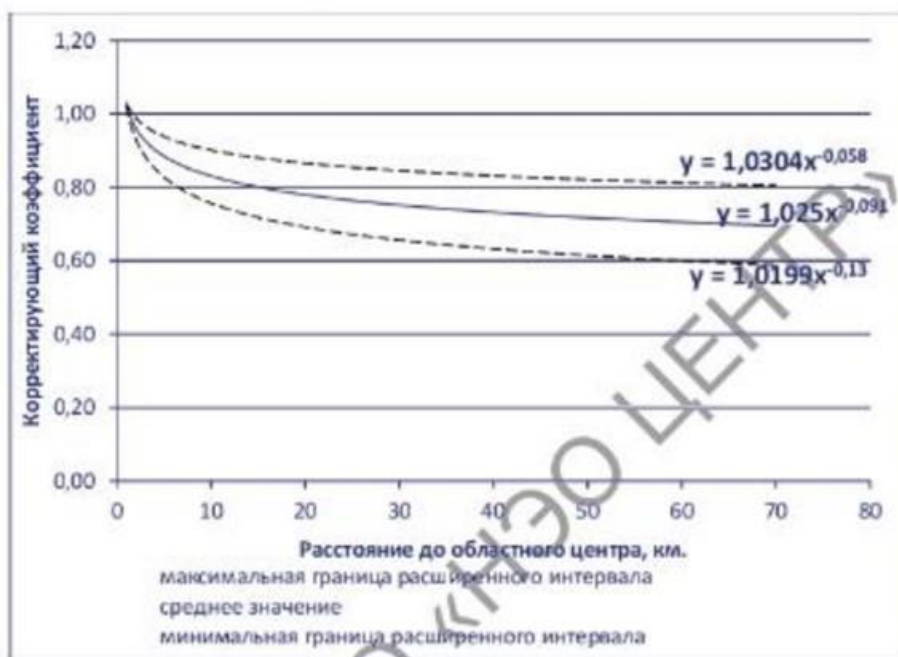


Рис. 21. Зависимость удельной цены земельных участков под многолетние насаждения от удаленности от областного центра, усредненные данные по России. Расширенный интервал.

Корректировка на общую площадь земельного участка

Справочник оценщика недвижимости-2024. "Земельные участки сельскохозяйственного назначения". Нижний Новгород, 2024 г. Лейфер Л. А.

Земельные участки под многолетние насаждения

Зависимость удельной цены земельных участков
 сельскохозяйственного назначения от площади,
 доверительный интервал

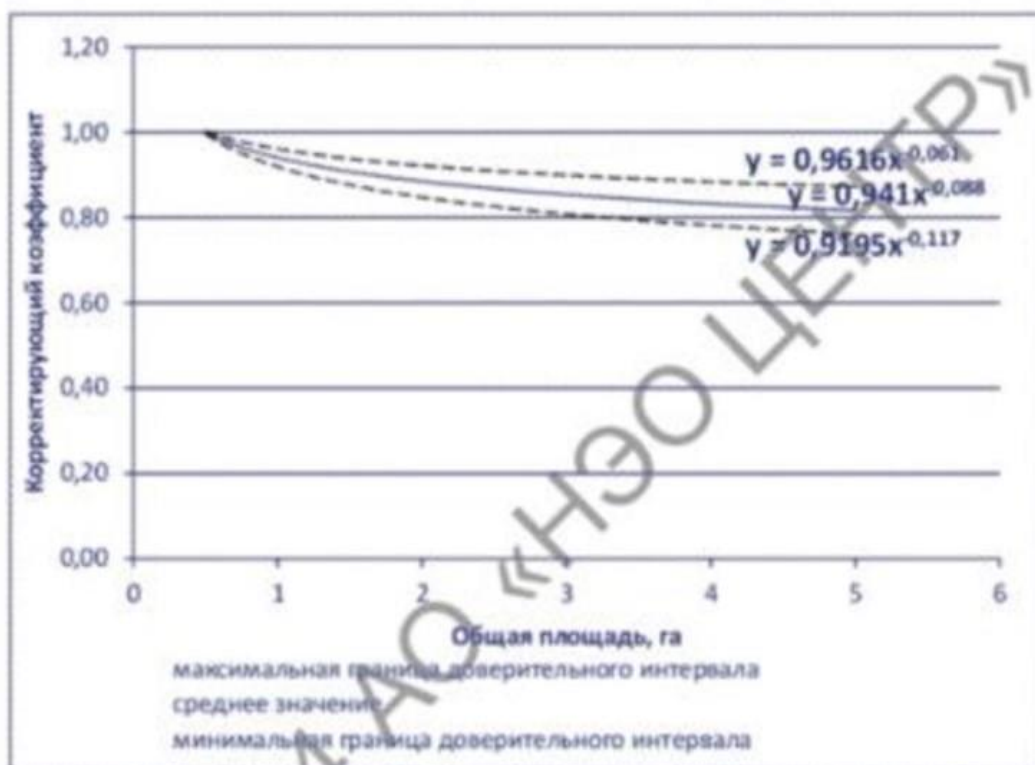


Рис. 55. Зависимость удельной цены земельных участков под многолетние насаждения от площади, усредненные данные по России. Доверительный интервал.

Минимальная площадь, которой ограничивается данная модель 0,5 га.

Корректировка на вид разрешенного использования

Справочник оценщика недвижимости-2024. "Земельные участки. Часть 2". Нижний Новгород, 2024 г. Лейфер Л.А.



СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2024. ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ. ЧАСТЬ 2. ХАРАКТЕРИСТИКИ, ОТРАЖАЮЩИЕ ВЛИЯНИЕ ФИЗИЧЕСКИХ ХАРАКТЕРИСТИК ОБЪЕКТА, ФУНКЦИОНАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ ОБЪЕКТА, ПЕРЕДАВАЕМЫХ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВ. СКИДКИ НА ТОРГ. СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.

Матрицы коэффициентов

Таблица 247. Матрица соотношений значения средних территориальных коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Функциональное назначение объекта», усредненные по городам России.

Функциональное назначение		аналог				
		Земельные участки под коммерческую застройку	Земельные участки под индустриальную застройку	Земельные участки под жилую застройку	Земельные участки под объекты рекреации	Земельные участки под размещение специализированной сельскохозяйственной недвижимости
объект оценки	Земельные участки под коммерческую застройку	1,00	1,69	1,41	1,75	
	Земельные участки под индустриальную застройку	0,59	1,00	0,83	1,03	1,69
	Земельные участки под жилую застройку	0,71	1,20	1,00	1,24	
	Земельные участки под объекты рекреации	0,57	0,97	0,81	1,00	1,64
	Земельные участки под размещение специализированной сельскохозяйственной недвижимости		0,59		0,81	1,00

Корректировка на наличие (отсутствие) коммуникаций

Справочник оценщика недвижимости-2024. "Земельные участки сельскохозяйственного назначения". Нижний Новгород, 2024 г. Лейфер Л. А.

Значения корректировок, усредненные по регионам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 63. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки, находящиеся в составе дачных, садоводческих и огороднических объединений			
Отношение удельной цены земельных участков, необеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных электроснабжением	0,88	0,84	0,92

Значения корректировок, усредненные по регионам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 66. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки, находящиеся в составе дачных, садоводческих и огороднических объединений			
Отношение удельной цены земельных участков, необеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных газоснабжением	0,80	0,76	0,84

Значения корректировок, усредненные по регионам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 69. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки, находящиеся в составе дачных, садоводческих и огороднических объединений			
Отношение удельной цены земельных участков, необеспеченных водоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных водоснабжением	0,89	0,85	0,94

Значения корректировок, усредненные по регионам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 72. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки, находящиеся в составе дачных, садоводческих и огороднических объединений			
Отношение удельной цены земельных участков, необеспеченных канализацией, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных канализацией	0,80	0,75	0,85

Сроки ликвидности

<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2024g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3610-sroki-likvidnosti-sroki-prodazhi-ekspozitsii-tipichnye-dlya-rynka-zemelnykh-uchastkov-i-massivov-na-01-10-2024-goda-1>

← ↻ 🏠 <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2024g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3610-sroki-likvidnosti-sro...> 🔍 📄

Сроки ликвидности, Сроки продажи, экспозиции - типичные для рынка земельных участков и массивов на 01.10.2024 года

1

Категория: **Корректировки рыночной стоимости земельных участков** (опубликовано 11.10.2024 г.)

- типичные для рынка сроки¹ продажи земельных участков и массивов (в месяцах).

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал:

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ²	По регионам ³		
					А группа	Б группа	В группа
1	Земельные участки населённых пунктов (для размещения и строительства жилых, коммерческих и общественных зданий, строений и сооружений)	2	8	5	4	5	8
2	Земельные участки населённых пунктов для сельскохозяйственного использования, а также участки земель сельскохозяйственного назначения для дачного строительства, для садоводства	2	13	7	5	7	11
3	Земельные участки категории промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения, а также участки земель населённых пунктов, предназначенные для размещения производственных объектов и объектов инженерной и коммунальной инфраструктуры	6	23	13	9	12	20
4	Земельные участки сельскохозяйственного назначения (в зависимости от разрешенного использования, общей площади, местоположения и возможности подключения коммуникаций), исключая земли для дачного строительства и для садоводства	8	26	15	11	14	24

Примечания:

1. Сроки продажи определены по срокам нахождения объектов в открытой экспозиции при выборке по каждому виду объектов в различных регионах Российской Федерации. Сроки действительны в рыночных условиях и с применением рыночных технологий продажи (профессиональными риелторами, с регулярной рекламой объектов продажи в самых массовых региональных СМИ).

2. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки срок ликвидности может быть согласованно принят в пределах:

- нижняя граница – востребованные рынком объекты, расположенные на плотно застроенных территориях с высоким пешеходным и/или транспортным трафиком, обеспеченные инженерной и дорожной инфраструктурой;

- верхняя граница выборки – объекты наибольшей площади и худшего качества (по местоположению, насыщенности и качеству инженерной и дорожной инфраструктуры).

3. Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидка на торг, сроки ликвидности.

По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель (с учетом уточнения от 02.05.2023 г.):

- **А-группа:** город Москва в пределах МКАД, Зеленоград и города-спутники Москвы: Балашиха, Королев, Котельники, Красногорск, Люберцы, Мытищи, Реутов, Химки; г. Санкт-Петербург в пределах КАД; г. Сочи и города черноморского побережья Краснодарского края; г. Севастополь; г. Ялта, г. Алушта, г. Евпатория; а также земельные участки их прилегающих территорий;

- **Б-группа:** областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра: территории Москвы и города Московской области, не вошедшие в А-группу, а также города Ленинградской области и другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий;

- **В-группа:** остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

ПРИЛОЖЕНИЕ 5

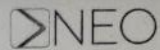
АКТ ОСМОТРА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Заказчик:

ООО УК "Альфа-Капитал"
Д.У. ЗПИФ недвижимости "Азимут"

Исполнитель:

АО "НЭО Центр"



ДОВЕРИЕ. ПАРТНЕРСТВО. РЕЗУЛЬТАТ.

АКТ ОСМОТРА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

10 " ноября 2024 г.

В соответствии с Заданием на оценку №11 от 08.11.2024 г. к Договору №ОКНИП-ТС-1862/19 о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке от 11.10.2019 г. между ООО УК "Альфа-Капитал" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Азимут" и АО "НЭО Центр"

Я, Кристина Елена Афонасьевна, представитель АО "НЭО Центр" совместно с представленным ниже представителем на объекте

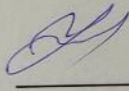
_____ (должность)

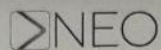
_____ (фамилия, инициалы)

произвели осмотр объекта оценки: земельный участок: Земли сельскохозяйственного назначения, категории земель: земли сельскохозяйственного назначения, площадь 90 000 кв. м, кадастровый номер: 44:07:110902:23, адрес: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир: д. Средняя. Участок находится примерно в 1 км, по направлению на юго-восток от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Костромская обл., р-н Костромской.

Стороны:

Представитель АО "НЭО Центр"

 Кристина ЕА



ДОВЕРИЕ. ПАРТНЕРСТВО. РЕЗУЛЬТАТ.

Дата проведения осмотра: "10" ноября 2024 г.

Окружающая застройка: ЛЭП, р. Волга, лес, индивидуальная жилая застройка

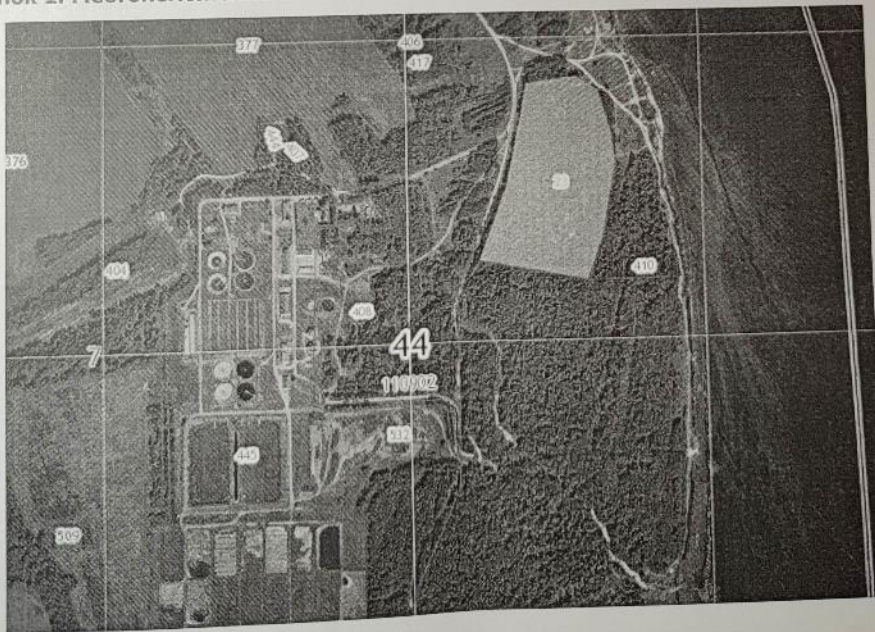
Пешеходный и автомобильный трафик в районе расположения объекта (высокий/средний/низкий) (определяется визуально):

Подъездные пути (удобные/неудобные) (есть ли возможность подъезда на общественном транспорте): общественный наземный транспорт до населенного пункта д. Средняя (около 1,5 км до остановки "Средняя")

Внешнее благоустройство территории: участок не благоустроен

Дополнительные примечания:

Рисунок 1. Местоположение объекта оценки на карте (вид со спутника)



ПРИЛОЖЕНИЕ 6

ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Заказчик:

ООО УК "Альфа-Капитал"
Д.У. ЗПИФ недвижимости "Азимут"

Исполнитель:

АО "НЭО Центр"



Фото 1. Земельный участок с кадастровым номером 44:07:110902:23



Фото 2. Земельный участок с кадастровым номером 44:07:110902:23



Фото 3. Земельный участок с кадастровым номером 44:07:110902:23



Фото 4. Земельный участок с кадастровым номером 44:07:110902:23



Фото 5. Земельный участок с кадастровым номером 44:07:110902:23



Фото 6. Земельный участок с кадастровым номером 44:07:110902:23



Фото 7. Земельный участок с кадастровым номером 44:07:110902:23



Фото 8. Земельный участок с кадастровым номером 44:07:110902:23



Фото 9. Земельный участок с кадастровым номером 44:07:110902:23



Фото 10. Земельный участок с кадастровым номером 44:07:110902:23



Фото 11. Подъездные пути



Фото 12. Подъездные пути



Фото 13. Подъездные пути

Фото 14. Подъездные пути

Источник: данные визуального осмотра Исполнителя