



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

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ №ОКНИП-ТС-1862/19-3 ОТ 20.11.2020 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. Закрытым паевым инвестиционным фонд недвижимости "Азимут"

Исполнитель:

АО "НЭО Центр"

ОГЛАВЛЕНИЕ

РАЗДЕЛ 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	4
1.1. Основные факты и выводы	4
1.2. Задание на оценку	4
1.3. Сведения об Оценщике, Исполнителе и Заказчике.....	6
1.4. Применяемые стандарты оценочной деятельности	7
РАЗДЕЛ 2. ДОПУЩЕНИЯ, ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	9
РАЗДЕЛ 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	11
3.1. Общие сведения об объекте оценки.....	11
3.2. Местоположение объекта оценки	12
3.3. Количественные и качественные характеристики объекта оценки	16
3.4. Классификация недвижимого имущества	17
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 ..	23
РАЗДЕЛ 5. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	27
5.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе объекта оценки.....	27
5.2. Анализ рынка инвестиций по итогам III квартала 2020 г.	29
5.3. Анализ сегмента рынка объекта оценки	31
5.4. Анализ рынка земельных участков Костромской области по итогам III кв. 2020 г.....	33
РАЗДЕЛ 6. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	44
6.1. Основные положения и терминология	44
6.2. Классификация основных средств	46
6.3. Методология определения срока полезной службы имущества	50
6.4. Методология определения справедливой стоимости основных средств	51
6.5. Этапы проведения оценки.....	53
6.6. Характеристика подходов к оценке	53
6.7. Обоснование выбора подходов и методов оценки	59
РАЗДЕЛ 7. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ПРОВОДИМОЙ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА.....	61
7.1. Описание последовательности определения стоимости недвижимого имущества, проводимого в рамках выбранного метода	61
7.2. Определение стоимости недвижимого имущества в рамках выбранного метода	61
7.3. Результаты определения стоимости недвижимого имущества, проводимого в рамках сравнительного подхода	72
РАЗДЕЛ 8. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	78
8.1. Общие сведения о порядке согласования результатов.....	78
8.2. Определение итоговой величины справедливой стоимости объекта оценки	78

РАЗДЕЛ 9. ДЕКЛАРАЦИЯ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ	79
РАЗДЕЛ 10. СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ	80
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ДОКУМЕНТЫ, РЕГЛАМЕНТИРУЮЩИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ИСПОЛНИТЕЛЯ	
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ОСНОВНЫЕ МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ОЦЕНКИ	
ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ	
ПРИЛОЖЕНИЕ 4. ИНФОРМАЦИОННО-АНАЛИТИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ	
ПРИЛОЖЕНИЕ 5. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	
ПРИЛОЖЕНИЕ 6. АКТ ОСМОТРА	

РАЗДЕЛ 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. Основные факты и выводы

Объект оценки (состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей)	Земельный участок категории земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для обслуживания объектов недвижимости, 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 область, р-н Костромской.
Основание для оказания услуг Исполнителем	Задание на оценку №3 от 18.11.2020 г. к Договору №ОКНИП-ТС-1862/19 о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке от 11.10.2019 г.
Дата составления Отчета	20.11.2020 г.
Порядковый номер Отчета	ОКНИП-ТС-1862/19-3
Стоимость чистых активов ЗПИФ недвижимости "Азимут" по состоянию на 01.06.2020 г.	7 173 000 (Семь миллионов сто семьдесят три тысячи) 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)	7 154 000 (Семь миллионов сто пятьдесят четыре тысячи) руб.
Результат оценки объекта оценки в рамках доходного подхода (НДС не облагается)	Не проводились
Итоговая справедливая стоимость объекта оценки (НДС не облагается)	7 154 000 (Семь миллионов сто пятьдесят четыре тысячи) руб.
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости¹	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 (состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей)	Земельный участок категории земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для обслуживания объектов недвижимости, 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 область, р-н Костромской.
Права на объект оценки, учитываемые при оценке объекта оценки	Право общей долевой собственности
Цель оценки	Определение справедливой стоимости объектов оценки для определения стоимости чистых активов
Ограничения (обременения) указанных имущественных прав	Доверительное управление

¹ В соответствии с п. 26 ФСО №1

Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	<p>Определение стоимости чистых активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Азимут".</p> <p>Заказчик не может использовать Отчет (или любую его часть) в иных целях</p>
Вид определяемой стоимости	Справедливая стоимость, с учетом положений Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости" (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н)
Дата оценки	20.11.2020 г.
Дата предоставления отчета Заказчику	20.11.2020 г.
Срок проведения оценки	18.11.2020 г. — 20.11.2020 г.
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	
<ol style="list-style-type: none"> 1. Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей, а также третьих лиц, указанных в Договоре, в рамках оказания услуг по Договору рассматривалась Исполнителем как достоверная. 2. Исполнитель не проводил юридической экспертизы полученных документов и исходил из собственного понимания их содержания и влияния такового на итоговую стоимость. Исполнитель не несет ответственности за точность описания (и сами факты существования) оцениваемых прав, но ссылается на документы, явившиеся основанием для вынесения суждений о составе и качестве прав на оцениваемое имущество. Исполнитель не проводил аудиторской проверки документов и информации, предоставленной для проведения оценки. 3. При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Исполнителя не возлагается обязанность обнаруживать подобные факторы, а также на нем не лежит ответственность за их необнаружение. 4. От Исполнителя не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда. 5. Исходные данные, использовавшиеся Исполнителем при подготовке Отчета, получены от Заказчика и из других надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее Исполнитель не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где возможно, делались ссылки на источник информации. Исполнитель не несет ответственности за последствия неточностей в исходных данных и их влияние на результаты оценки. 6. Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке. 7. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Исполнителя относительно стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что в целях, указанных в Отчете, будет использоваться стоимость, определенная Исполнителем. Реальная цена сделки может отличаться от оцененной стоимости в результате действия таких факторов, как мотивация сторон, умение сторон вести переговоры, или других факторов, уникальных для данной сделки. 8. Отчет достоверен лишь в полном объеме. Приложения к Отчету являются его неотъемлемой частью. 9. Исполнитель оставляет за собой право включать в состав приложений к Отчету не все использованные документы, а лишь те, что представлены Исполнителем как наиболее существенные для понимания содержания Отчета. При этом в архиве Исполнителя хранятся копии всех существенных материалов, использованных при подготовке Отчета. 10. В расчетных таблицах, представленных в Отчете, приведены округленные значения показателей. Итоговые показатели получены при использовании точных данных, поэтому при пересчете итоговых значений по округленным данным результаты могут несколько не совпасть с данными, указанными в Отчете. 11. В связи с невозможностью выявления всех обременений и ограничений на стадии заключения Договора иные допущения и ограничения, не указанные выше, будут представлены в Отчете об оценке. 	
Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки	Отсутствует
Дополнительные требования к заданию на оценку	Отсутствуют
Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют	Отсутствуют
Порядок и сроки предоставления Заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации	Документы, предоставляемые Заказчиком для оценки, должны быть оформлены надлежащим образом, а именно: бумажная копия должна быть заверена руководителем организации либо иным должностным лицом, обладающим соответствующими

	полномочиями, и скреплена печатью данного юридического лица постранично.
	Документы предоставляются в течение 3 (Трех) рабочих дней с даты подписания договора на оценку.
Необходимость привлечения отраслевых экспертов (специалистов, обладающих необходимыми профессиональными навыками в вопросах, требующих анализа при проведении оценки)	Отсутствует
Необходимость указания в Отчете об оценке дополнительной расчетной величины	Отсутствует
Границы интервала, в которых может находиться рыночная стоимость	Определять не требуется

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	119435, г. Москва, Большой Саввинский пер., д. 12, стр. 8
Место нахождения Исполнителя	119017, г. Москва, Пыжевский пер., д. 5, стр. 1, офис 160
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") (место нахождения: 119311, г. Москва, проспект Вернадского, д. 8А, помещение XXIII. 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 АО "АльфаСтрахование" №08305/776/00019/19 от 20.11.2019 г. Срок действия полиса: с 01.01.2020 г. по 31.12.2020 г. Страховая сумма по страховым случаям 1 000 100 000 (Один миллиард сто тысяч) 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	+7 (495) 739-39-77, 119435, г. Москва, Большой Саввинский пер., д. 12, стр. 8, t.solomennikova@neoconsult.ru
Место нахождения Оценщика	119017, г. Москва, Пыжевский пер., д. 5, стр. 1, офис 160
Информация о членстве Оценщика в саморегулируемой организации оценщиков	Является членом Ассоциации "Саморегулируемая организация оценщиков "Экспертный совет" (Ассоциация "СРОО "Экспертный совет"), место нахождения: 109028, г. Москва, Хохловский пер., д. 13, 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	Страховой полис АО "АльфаСтрахование" обязательного страхования ответственности оценщика: №08305/776/00014/20. Срок действия: с 05.06.2020 г. по 04.06.2021 г. Страховая сумма 5 000 000 (Пять миллионов) руб.

<p>Сведения о получении Оценщиком профессиональных знаний</p>	<p>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";</p> <p>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.;</p> <p>Свидетельство о повышении квалификации; Московский государственный университет технологии и управления по программе "Оценочная деятельность", рег. №2921 от 18.10.2010 г.;</p> <p>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.</p>
<p>Сведения, подтверждающие сдачу квалификационного экзамена в области оценочной деятельности</p>	<p>Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 008346-1 от 29.03.2018 г. по направлению "Оценка недвижимости"</p>
<p>Стаж работы в оценочной деятельности</p>	<p>12 лет</p>
<p>Сведения о трудовом договоре между Исполнителем и Оценщиком</p>	<p>Трудовой договор между Соломенниковой Т. А. и ООО "НЭО Центр" №2/08 от 09.01.2008 г.</p>
<p>Информация об отсутствии дисциплинарных взысканий у Оценщика, который произвел оценку</p>	<p>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 оценщиков².</p> <p>Стаж оценочной деятельности составляет не менее трех лет, а именно 12 лет</p>
<p>Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке специалистах</p>	<p>Иные специалисты не привлекались</p>
<p>Заказчик</p>	<p>ООО УК "Альфа-Капитал" Д.У. ЗПИФ недвижимости "Азимут" (ОГРН 1027739292283, дата присвоения ОГРН: 01.10.2002 г., ИНН 7728142469, КПП 770301001)</p>
<p>Место нахождения Заказчика</p>	<p>Местонахождение и почтовый адрес: 123001, г. Москва, ул. Садовая-Кудринская, д. 32, стр. 1</p>

1.4. Применяемые стандарты оценочной деятельности

<p>Применяемые стандарты оценки³</p>	<p>Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)" от 20.05.2015 г.</p>
	<p>Федеральный стандарт оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)" от 20.05.2015 г.</p>
	<p>Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО №3)" от 20.05.2015 г.</p>

² Данная информация отражена в общей информации реестра членов Ассоциации "СРОО "ЭС".
URL: <http://srosomet.ru/partnership/members-list/person/1747/>

³ Применяемые стандарты оценки использовались в действующей на дату составления Отчета редакции

Федеральный стандарт оценки "Порядок проведения экспертизы, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО № 5)" от 04.07.2011 г.

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

Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости"

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

**Оценщик,
Руководитель проектов,
Департамент оценки
коммерческой недвижимости
и инвестиционных проектов**

**Исполнительный директор
на основании доверенности
№18/20 от 25.02.2020 г.**



Т. А. Соломенникова

А. Е. Колганов

РАЗДЕЛ 2. ДОПУЩЕНИЯ, ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

1. По состоянию на дату оценки рынок недвижимости испытывает влияние неопределенности, вызванной распространением COVID-19, официально объявленным ВОЗ пандемией. 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. 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 период проведения оценки, в Костромской области был объявлен режим повышенной готовности в связи с угрозой распространения коронавирусной инфекции (COVID-19). В связи со сложившейся ситуацией, в целях обеспечения безопасности, осмотр оцениваемого объекта не проводился. В рамках настоящего Отчета, Исполнителем были использованы данные осмотра объекта оценки, который проводился в ноябре 2019 г.
5. Справедливая стоимость объекта оценки определялась исходя из допущения, что от даты проведения осмотра до даты оценки не произошло каких-либо изменений, способствующих влиянию на стоимость оцениваемого объекта.
6. 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.
7. 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.
8. 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.
9. 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.
10. Количественные и качественные характеристики объекта, иные ценообразующие факторы определялись на основании документов, предоставленных Заказчиком.
 11. 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.
 12. 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.
 13. 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.
 14. 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.
 15. 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.
 16. Более частные предположения, допущения и ограничивающие обстоятельства приведены в тексте Отчета.

РАЗДЕЛ 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

3.1. Общие сведения об объекте оценки

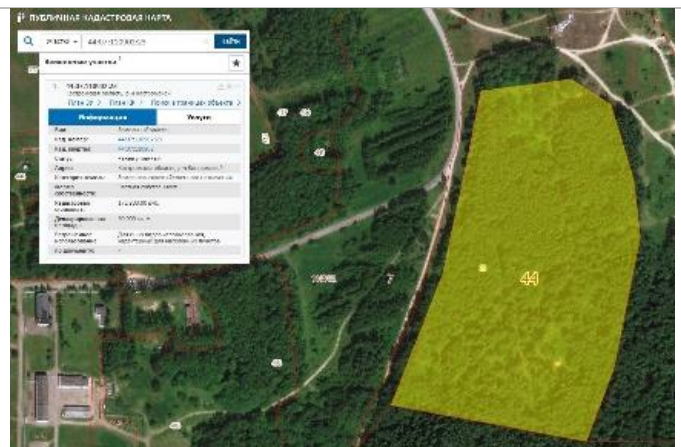
В соответствии с Заданием на оценку №3 от 18.11.2020 г. к договору №ОКНИП-ТС-1862/19 о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке от "11" октября 2019 г., заключенным между АО "НЭО Центр" и ООО УК "Альфа-Капитал" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Азимут", объектом оценки 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-001/2019-18509255 от 26.07.2019 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 данным Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии "Росреестр" (https://rosreestr.ru)	Для иных видов использования, характерных для населенных пунктов
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>))



Наименование	Характеристика
Кадастровая стоимость, руб. ⁴	37 070 100,00
Кадастровая стоимость, руб./сот.	41 189,00
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

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 области⁵

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 — 633 385 чел. (2020 г.). Городское население — 71,9 % (2017 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.

⁴ Данные портала Росреестр (<https://rosreestr.ru/>)

⁵ https://ru.wikipedia.org/wiki/Костромская_область

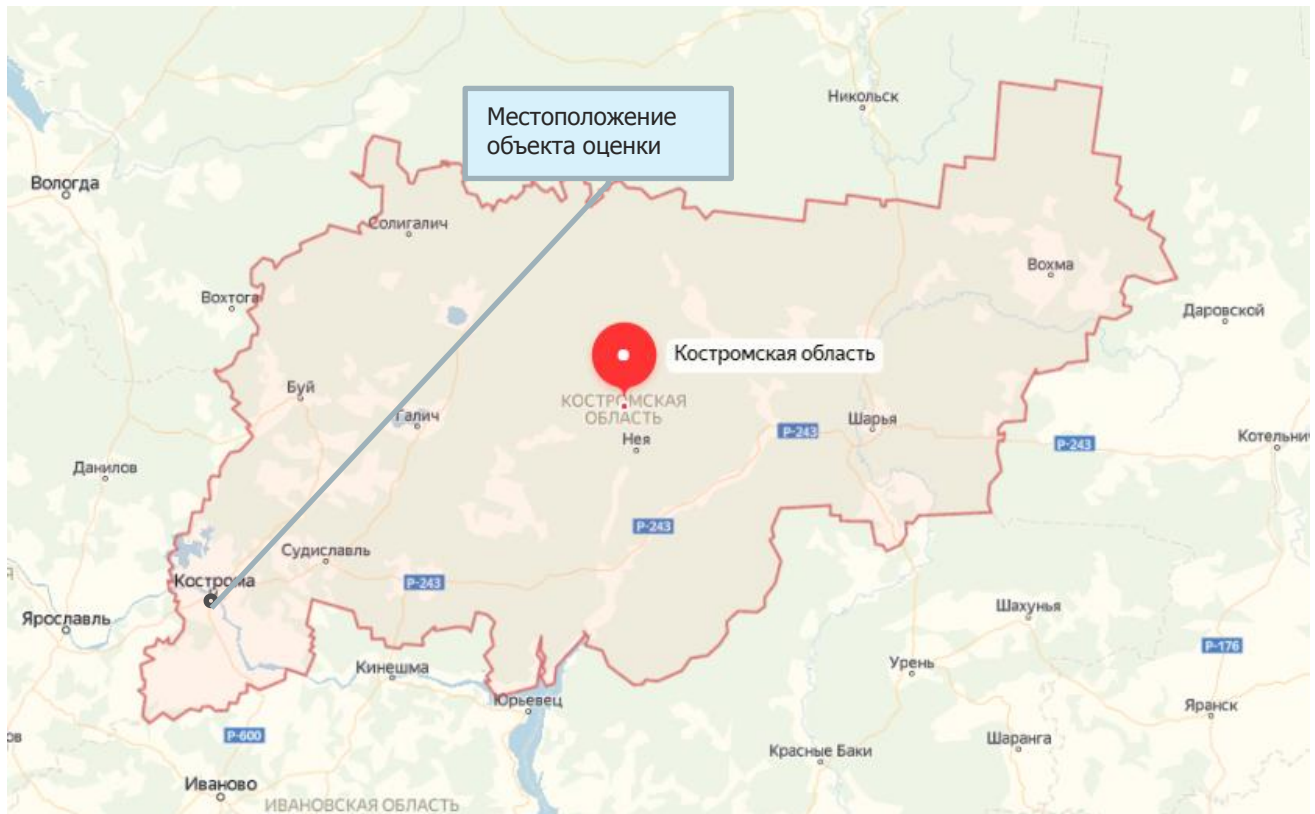
Основной отраслью экономики Костромской области является промышленность, которая формирует более 30 % ВРП. На втором месте по удельному весу — торговля и общественное питание (14,1 %), затем сельское хозяйство (11,0 %), транспорт и связь (9,5 %).

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 нефтегазового и грузоподъемного оборудования, деталей цилиндрической группы, элементов микропроцессорной системы управления двигателем, продукции судостроения, пряжи хлопчатобумажной, тканей льняных и полуньняных, 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 Буге, 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 (лицеи и училища).

Рисунок 3.1. Карта Костромской области



Источник: <http://maps.yandex.ru>

Краткая характеристика Костромского района⁶

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 47 334 чел. (2017 г.).

Костромской район как административно-территориальная единица включает 13 поселений.

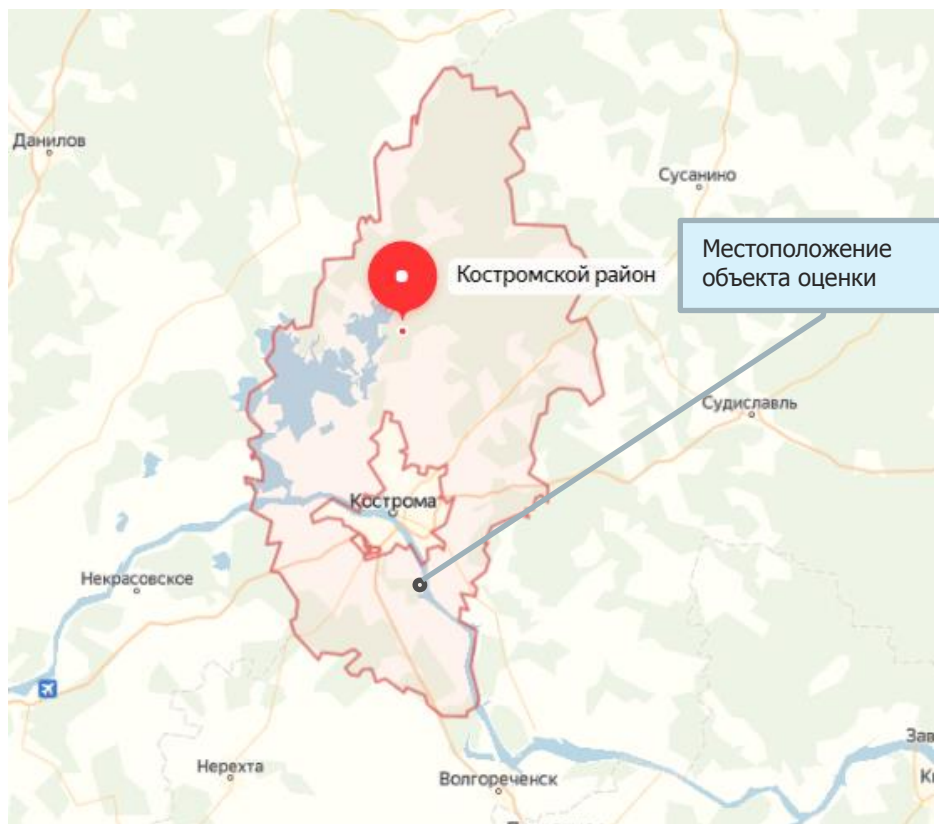
В Костромском районе 279 населенных пунктов.

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>

⁶ https://ru.wikipedia.org/wiki/Костромской_район

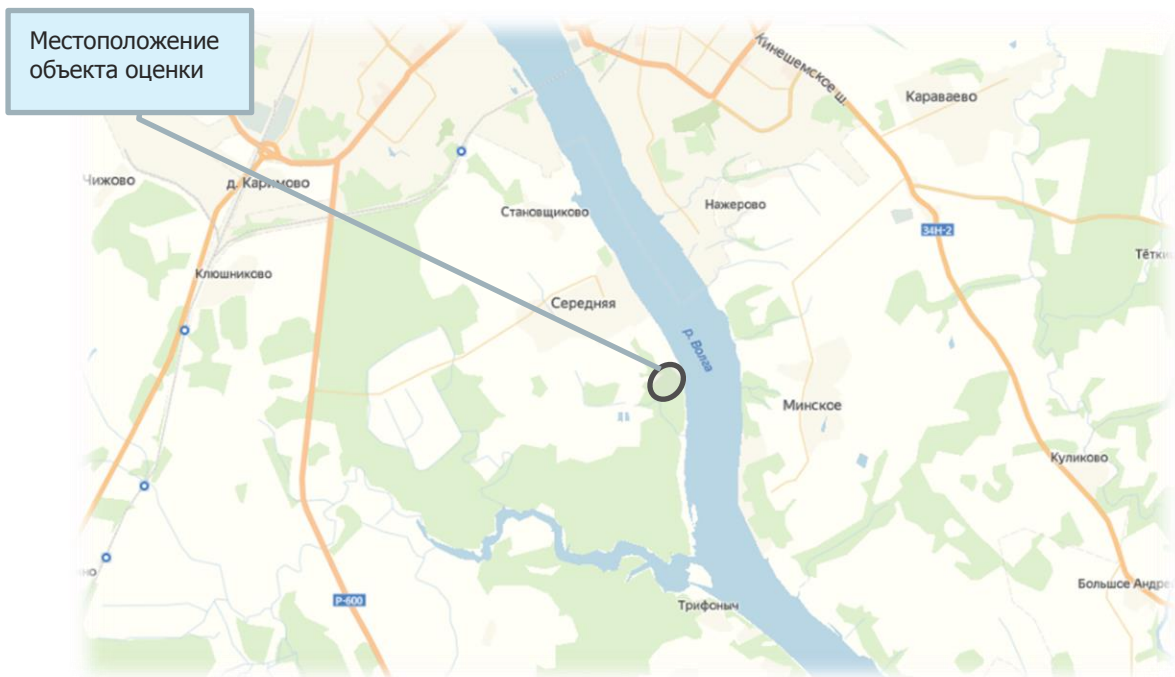
Местоположение объекта оценки на карте представлено на рисунках ниже по тексту Отчета (Рисунок 3.3, Рисунок 3.4).

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. 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. Середняя
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. Середняя расположены школа, удаленное рабочее место МФЦ, магазины

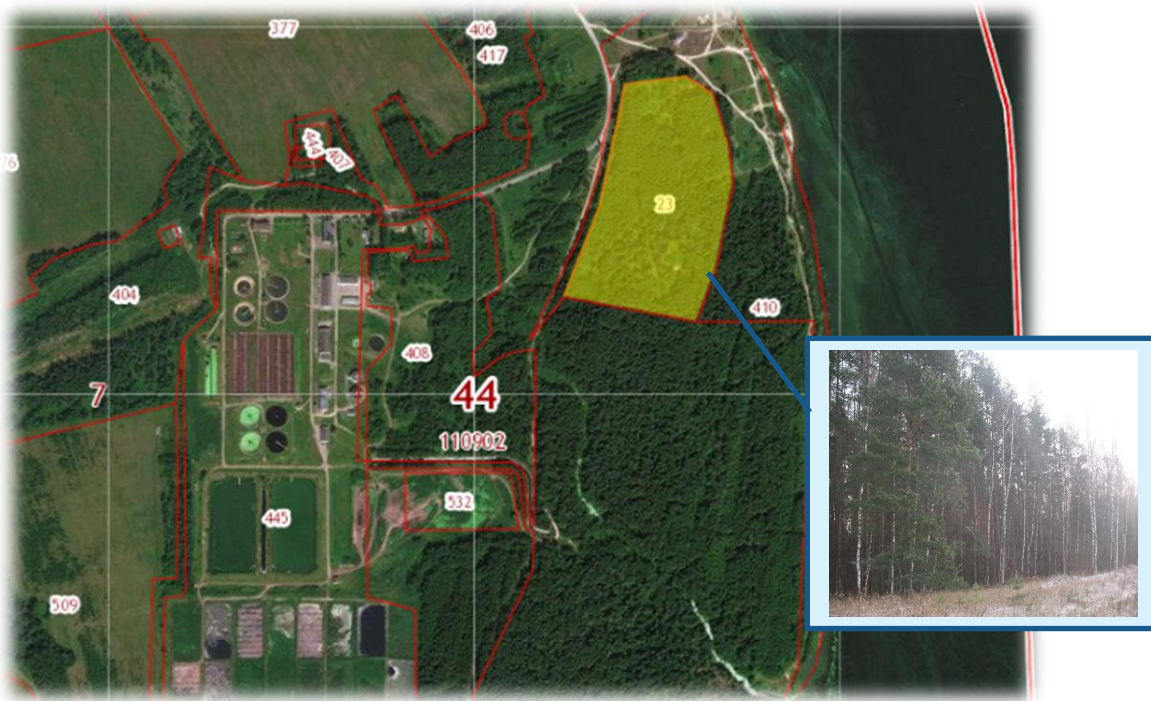
Источник: данные Заказчика и анализ АО "НЭО Центр"

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. На дату проведения оценки строения полностью разрушены, на участке имеются следы фундамента бывших сооружений. 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 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 выписки из ЕГРН №КУВИ-001/2019-18509255 от 26.07.2019 г.;
- информацию консультативного характера, предоставленная Заказчиком.

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

Анализ достоверности проводился путем сопоставления 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 ЕГРН №КУВИ-001/2019-18509255 от 26.07.2019 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 разделе 6.2 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 разделе 6.3 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:

$$\text{ОСПИ} = (\text{HMS} - \text{Хв}) \times \text{V}_{\text{MS}} + (\text{Нокос} - \text{Хв}) \times \text{V}_{\text{окос}} + (\text{Ненао} - \text{Хв}) \times \text{V}_{\text{енао}},$$

где:

ОСПИ — оставшийся срок полезного использования анализируемых зданий и помещений;

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

Хв — хронологический возраст анализируемых объектов;

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

Ненао — 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 период проведения оценки, в Костромской области был объявлен режим повышенной готовности в связи с угрозой распространения коронавирусной инфекции (COVID-19). В связи со сложившейся ситуацией, в целях обеспечения безопасности, осмотр оцениваемого объекта не проводился. В рамках настоящего Отчета, Исполнителем были использованы данные осмотра объекта оценки, который проводился в ноябре 2019 г.

Допущение. Справедливая стоимость объекта оценки определялась исходя из допущения, что от даты проведения осмотра до даты оценки не произошло каких-либо изменений, способствующих влиянию на стоимость оцениваемого объекта.

Таблица 3.3. Описание процесса осмотра объекта оценки

Наименование	Комментарий
Дата проведения визуального осмотра	24.11.2019 г.
Представитель Заказчика	Без представителя Заказчика
Представитель Исполнителя	Попов Е.Г. – представитель АО "НЭО Центр"
Текущее использование объекта оценки	По состоянию на дату оценки на оцениваемом участке имеются строения (на дату проведения оценки строения полностью разрушены, на участке имеются следы фундамента бывших сооружений)
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). 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

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 24.11.2019 г., справедливая стоимость рассчитана по состоянию на 20.11.2020 г. и верна при условии соответствия состояния объектов оценки на дату оценки состоянию на дату 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 №5.

Таблица 3.4. Фотографии объекта оценки



Фотография 3.1. Оцениваемый земельный участок



Фотография 3.2. Оцениваемый земельный участок



Фотография 3.3. Оцениваемый земельный участок



Фотография 3.4. Оцениваемый земельный участок



Фотография 3.5. Оцениваемый земельный участок



Фотография 3.6. Оцениваемый земельный участок



Фотография 3.7. Оцениваемый земельный участок



Фотография 3.8. Окружающая местность около земельного участка



Фотография 3.9. Окружающая местность около земельного участка



Фотография 3.10. Окружающая местность около земельного участка

Источник: данные по результатам проведенного Осмотра

3.7. Результаты анализа ликвидности имущества

В соответствии с Методическими рекомендациями Ассоциации российских банков⁷ ликвидность определяется в зависимости от прогнозируемого срока реализации⁸ 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 Statrielt⁹ срок ликвидности участков земель сельскохозяйственного назначения варьируется в диапазоне от 5 до 23 мес. (в зависимости от

⁷ Рекомендовано к применению решением Комитета АРБ по оценочной деятельности (протокол от 25.11.2011 г.).

⁸ Под сроком реализации подразумевается период до получения оферты, а не до подписания договора купли-продажи.

⁹ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-10-2020g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2310-sroki-likvidnosti-sroki-prodazhi-ekspozitsii-tipichnye-dlya-rynka-zemelnykh-uchastkov-i-massivov-na-01-10-2020-goda>

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 12 мес. Таким образом, учитывая вышеизложенное, объект оценки является низколиквидным.

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).

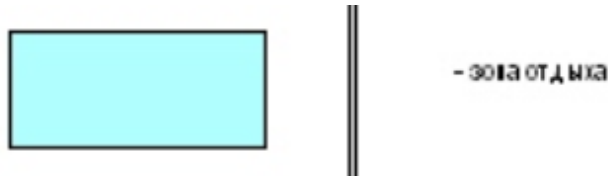
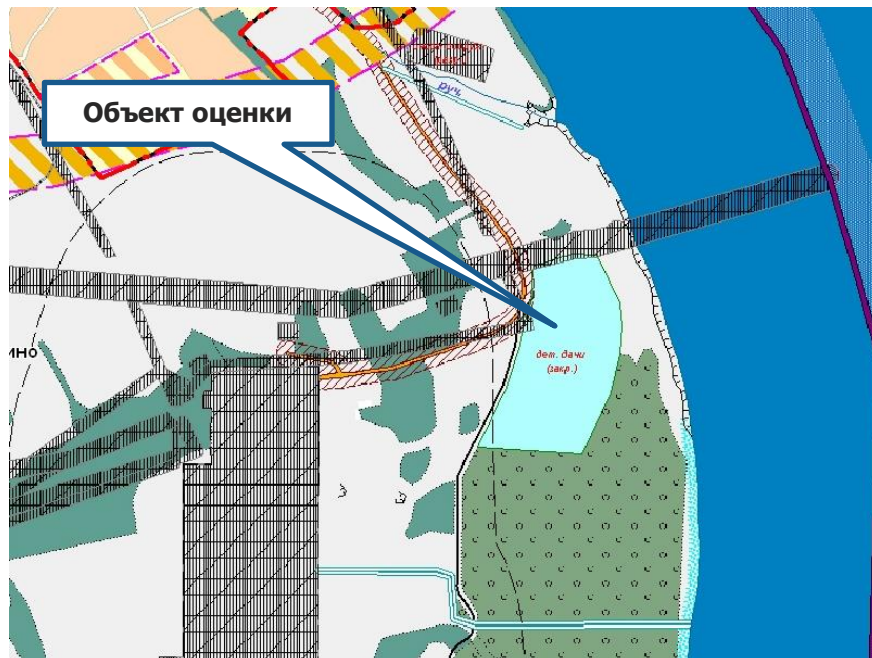
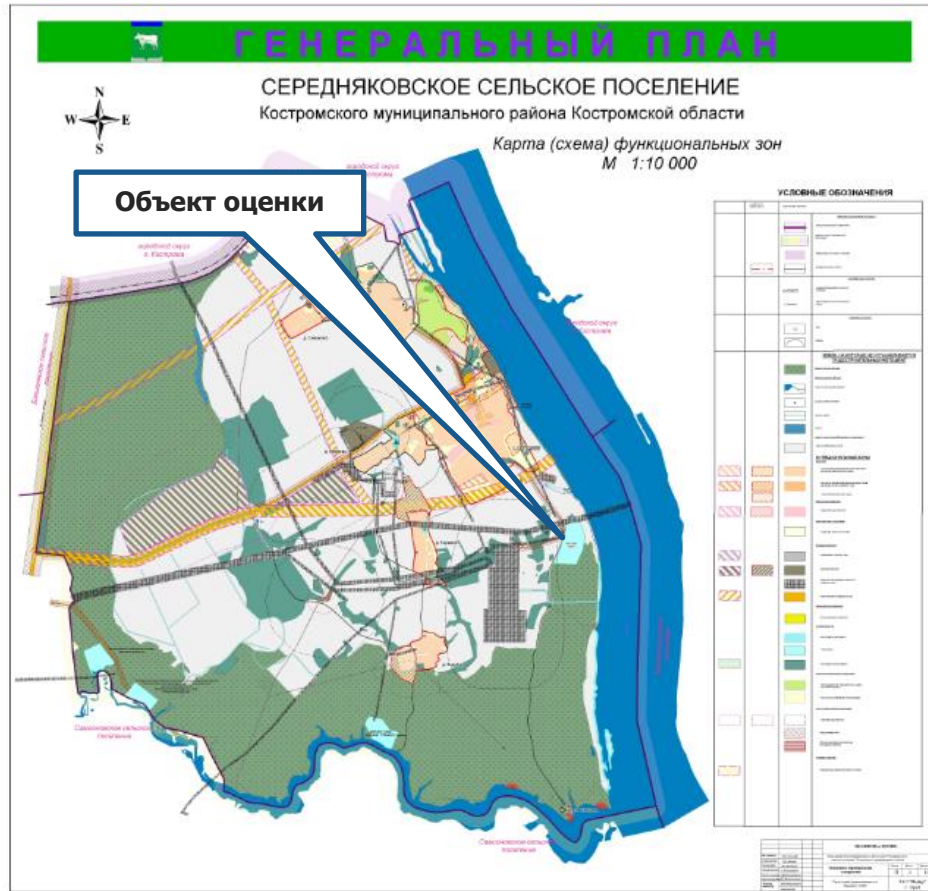
Таблица 4.1. Результаты анализа земельного участка как условно свободного

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 Средняковского 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-001/2019-18509255 от 26.07.2019 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: <http://www.admkr.ru/adm/kiizo/Architecture/GP/index.aspx>

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

На основании всего вышеизложенного, проанализировав имущественные права, количественные и качественные характеристики объекта оценки, а также его местоположение, Исполнитель сделал вывод, что объект оценки относится к сегменту рынка земельных участков сельскохозяйственного назначения Костромской области.

5.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе объекта оценки¹⁰

- Объем ВВП РФ в текущих ценах по данным Росстата в 2019 г. составил 110,046 трлн руб. Индекс физического объема ВВП относительно 2018 г. составил 101,3%, индекс-дефлятор по отношению к среднегодовым ценам 2018 г. — 103,8%. Наибольшее влияние на рост физического объема ВВП оказало увеличение добавленной стоимости добывающих производств, финансовой и страховой, профессиональной, научной и технической деятельности — на 2,0%, 9,4% и 4,6% соответственно. В 2019 г. отмечено увеличение внутреннего конечного спроса: расходы на конечное потребление выросли на 2,4%, валовое накопление — на 3,8%. Индекс физического объема чистого экспорта товаров и услуг сократился на 14,2% за счет роста импорта при сокращении экспорта. По итогам 2019 г. инфляция составила 4,5%.
- Весной 2020 г. происходили события, связанные с ухудшением экономической ситуации в РФ и в мире в условиях принятия государственных ограничительных мер, направленных на предотвращение распространения коронавирусной инфекции и ухудшения эпидемиологической обстановки в стране. Приостановка деятельности наносит ущерб, в частности, приостанавливает рост экономики или приводит к сокращению. Ряд секторов экономики уже пострадал от коронавируса (авиационный, гостиничный, сфера услуг).
- По оценке Минэкономразвития России, в августе 2020 г. наблюдалось улучшение динамики ВВП — спад сократился до 4,3% г/г по сравнению с 4,6% г/г в июле и 6,4% г/г в июне 2020 г. В целом по итогам 8 мес. 2020 г. снижение ВВП оценивается на уровне 3,6% г/г. Снятие карантинных ограничений позитивно отразилось на показателях потребительского рынка. Поддержку восстановлению экономики оказало улучшение показателей добывающего комплекса и сохранение высоких темпов роста в сельском хозяйстве.
- В августе 2020 г. выпуск продукции сельского хозяйства в годовом выражении вырос на 4,4% г/г (4,0% г/г в июле 2020 г.). Вместе с тем в ключевых несырьевых отраслях восстановление в августе приостановилось. После трех месяцев активного восстановления падение оборота розничной торговли в августе 2020 г. ускорилось до -2,7% г/г с -1,9% г/г в июле. В строительном секторе в августе 2020 г. объем работ снизился на -0,6% г/г после околонулевой динамики в июне-июле 2020 г. Восстановление в секторе услуг в августе 2020 г. продолжалось на фоне снятия карантинных ограничений в ряде регионов: снижение объема платных услуг населению составило -18,8% г/г после -23,2% г/г в июле, оборот общественного питания сократился на -18,7% г/г (-28,2% г/г месяцем ранее).
- В августе 2020 г. промышленное производство сократилось на 7,2% г/г (по сравнению с -8,0% г/г в июле и -9,4% г/г в июне). Основной вклад в восстановление промышленного производства внес добывающий комплекс (-11,8% г/г в августе после -15,1% г/г в июле) после планового смягчения ограничений на добычу нефти в рамках ОПЕК+ с 01.08.2020 г. В обрабатывающей промышленности восстановление выпуска в августе приостановилось (-4,1% г/г после -3,3% г/г в июле), при этом ухудшение динамики наблюдалось в основном в производстве потребительских товаров, не относящихся к товарам первой необходимости, и отраслях, ориентированных на инвестиционный спрос.
- Темпы роста выпуска легкой промышленности в августе 2020 г. стали отрицательными (-2,4% г/г) после двух месяцев позитивной динамики. Кроме того, возобновилось падение

¹⁰ <http://economy.gov.ru/>

производства легковых автомобилей (-30,0% г/г после +3,9% г/г в июле). Вместе с тем сохранялся устойчивый рост в пищевой и химической отрасли (2,2% г/г и 6,6% г/г соответственно). По оценке Минэкономразвития России, ухудшение динамики в отраслях обрабатывающей промышленности в августе 2020 г. носит компенсационный характер после достаточно быстрого восстановления в предшествующие три месяца, обусловленного эффектом отложенного спроса, сформировавшегося за период "нерабочих дней", который в настоящее время близок к исчерпанию.

- В августе 2020 г. инфляция составила до 3,6% г/г (3,4% в июле). Вклад в ускорение инфляции внесли: менее выраженное, чем в 2019 г., сезонное удешевление плодоовощной продукции; ослабление рубля и, как следствие, рост цен на непродовольственные товары с высокой импортной составляющей; удорожанием транспортных и гостиничных услуг в условиях повышенного спроса на услуги внутреннего туризма; проведение отложенной индексации цен на газ для населения.
- По данным ФТС, объем экспорта товаров из России за январь–июль 2020 г. составил 185,4 млрд долл. США и по сравнению с периодом январь–июль 2019 г. сократился на 23,3%. Импорт товаров за январь–июль 2020 г. составил 126,0 млрд долл. США и по сравнению с периодом январь–июль 2019 г. сократился на 7,7%. Положительное сальдо торгового баланса за январь–июль 2020 г. сложилось на уровне 59,4 млрд долл. США, что на 45,7 млрд долл. США меньше чем за период январь–июль 2019 г.
- По состоянию на 30.09.2020 г. официальный курс доллара США к рублю увеличился на 23,7% по сравнению с 30.09.2019 г. до 79,6845 руб. за доллар США. Курс евро к рублю увеличился на 32,3% до 93,0237 руб. за евро. На данную динамику оказал влияние резкий скачок стоимости долл. США на фоне существенного понижения цен на нефть в марте 2020 г.
- Средний курс доллара и евро за январь–сентябрь 2020 г. составил 70,9061 руб. за долл. США и 79,9164 руб. за евро соответственно.
- Согласно данным Министерства финансов РФ, средняя цена нефти марки Urals в январе-сентябре 2020 г. сложилась в размере 40,84 долл. США за баррель. За аналогичный период 2019 г. средняя стоимость Urals составила 64,15 долл. США за баррель. В июне 2020 г. средняя цена на нефть марки Urals составила 40,91 долл. США за баррель, что в 1,5 ниже, чем в том же месяце в 2019 г. (61,06 долл. США за баррель).
- После политики стремительного увеличения ключевой ставки в декабре 2014 г. до 17,0% в 2015 г. – 1 пол. 2020 г. с учетом уменьшения рисков для финансовой стабильности экономики Совет директоров Банка России неоднократно принимал решения о снижении ключевой ставки. По состоянию на 30.09.2020 г. ключевая ставка составила 4,25%.
- В декабре 2015 г. Совет директоров Банка России принял решение приравнять с 1 января 2016 г. значение ставки рефинансирования к значению ключевой ставки Банка России, определенному на соответствующую дату. В дальнейшем одновременно с изменением ключевой ставки происходит изменение ставки рефинансирования на ту же величину.

Предпосылки развития экономики с учетом влияния текущей ситуации с распространением пандемии коронавирусной инфекции:

- По данным Банка России, нормализация ситуации в экономике будет происходить постепенно. Потребуется время, чтобы восстановить бизнес-процессы, логистические и производственные цепочки, компенсировать произошедшие потери в прибылях и доходах, нарастить резервы и сбережения, в той или иной мере использованные во 2 квартале 2020 г. Это наряду с неопределенностью развития внешних условий будет сдерживать производственную, инвестиционную, потребительскую активность. В этих условиях ВВП снизится на 4,5–5,5% в 2020 г. по сравнению с 2019 г. В дальнейшем прогнозируется восстановительный рост российской экономики на 3,5–4,5% в 2021 г. и 2,5–3,5% в 2022 г. Вклад в рост ВВП будет вносить и продолжение реализации национальных проектов. При этом в базовый прогноз закладываются только уже принятые меры бюджетной поддержки (до 24.07.2020 г.).
- По данным Института исследований и экспертизы ВЭБ.РФ в целом в 2020 г. ожидается снижение ВВП на 4,0%. Нижняя точка спада российской экономики в 2020 г. пришлась на 2 квартал 2020 г. В июне 2020 г. по мере частичной отмены карантинных мер и открытия производств российская экономика начала расти. Несмотря на появление новых очагов коронавируса в мире базовый

прогноз не предполагает новой мощной второй волны заболеваний и карантинных мер, останавливающих экономическую деятельность. По итогам 2020 г. наибольший вклад в снижение ВВП внесет сфера услуг (-14,3% в 2020 г.), после планового смягчения ограничений на добычу нефти в рамках ОПЕК+ с 01.08.2020 г., в секторе обрабатывающей промышленности ожидается спад на 2,3%, строительстве — на 1,0%, розничной торговле — на 4,4%. Реальные располагаемые доходы населения сократятся на 4,1% относительно 2019 г.

- Эксперты Института "Центр развития" НИУ ВШЭ ожидают снижение ВВП в 2020 г. на 4,2%. При этом рост индекса потребительских цен в 2020 г. ожидается на уровне 3,8%.
- По прогнозу Банка России, в условиях смягчения денежно-кредитной политики инфляция в среднем за год будет в интервале 3,1–3,3% в 2020 г. и в дальнейшем стабилизируется вблизи 4%.
- По данным Института исследований и экспертизы ВЭБ.РФ темп роста инфляции на конец 2020 г. прогнозируется на уровне 3,9%, в 2021 г. показатель снизится до 3,8%.
- Банком России в прогноз заложен консервативный взгляд по ценам на нефть, особенно в 2020 г. Прогнозная среднегодовая цена на российскую нефть Urals в 2020 г. составит 38 долл. США за баррель. Далее на прогнозном горизонте ожидается постепенный рост цен на нефть до 45 долл. США за баррель в 2022 г. по мере восстановления мирового спроса и снижения запасов.
- По данным Института "Центр развития" НИУ ВШЭ прогнозная среднегодовая цена на российскую нефть Urals в 2020 г. составит 41,1 долл. за баррель. Глубокое падение цен на нефть привело к заметному росту девальвационных ожиданий, к концу года рубль немного укрепится и курс составит 72,7 руб. за долл. США.
- Прогноз Института ВЭБ.РФ предполагает цену на нефть на уровне 41 долл. за баррель по итогам 2020 г., что значительно ниже докризисных значений. Рост цен в дальнейшем будет сдерживать возобновление добычи на новых месторождениях в странах, которые вынуждены были их заморозить на время пандемии, а также в странах, пострадавших от санкций и войн. Чем сильнее будет рост цен на нефть в конце 2020 г. и в 2021 г., тем выше вероятность того, что рынок выйдет из равновесия и в 2022–2023 гг. цены вновь снизятся.
- Среднегодовой курс доллара на 2020 г. по данным Института исследований и экспертизы ВЭБ.РФ прогнозируется на уровне 71,0 руб. за долл. США, в 2021 г. — 70,1 руб. за долл. США.

5.2. Анализ рынка инвестиций по итогам III квартала 2020 г.¹¹

5.2.1. Основные положения

По оценке аналитиков рынка, за девять месяцев 2020 года объем инвестиционных сделок на рынке недвижимости России составил 2,45 млрд долл. США, что лишь на 6% ниже результата аналогичного периода предыдущего года (2,6 млрд долл. США). При этом показатель 3-го квартала оказался рекордным за последние четыре года, превысив на 18% объем соответствующего периода 2019 года: 1 121 млн долл. США против 947 млн долл. США соответственно.

На высокие значения прошедшего квартала повлияли отложенные сделки 1-го полугодия. По прогнозам экспертов, объем инвестиций по итогам года достигнет 3,2 млрд долл. США. В настоящее время активность инвесторов сосредоточена на анализе перспектив в различных сегментах, а также оценке финансовых потоков потенциальных проектов. Снижение ключевой ставки в июле этого года до 4,25% привело к понижению стоимости заемных средств, что, в свою очередь, способствует повышению доходности инвестиционных сделок.

Аналитики отмечают увеличение разрыва между стоимостью безрисковых инвестиций и доходностью на рынке недвижимости. Оно частично обуславливается теми рисками потенциального снижения спроса и арендного дохода, которые присутствуют в офисном и, особенно, торговом

¹¹ https://yandex.ru/turbo/ng.ru/s/economics/2020-10-06/1_7982_economics.html;
<https://www.realtymag.ru/articles/nedvizhimost-rossii/obem-investicionnykh-sdelok-na-rossiiskom-rynke-nedvizhimosti-za-3-i-kvartal-2020/>; https://www2.colliers.com/ru-RU/Research/St-Petersburg/Investment-Market-Overview_StPetersburg-H1-2020_RUS

сегментах. Исключением является складской сегмент, в котором наблюдается устойчивый спрос как со стороны конечных пользователей, так и со стороны инвесторов. Именно склады стали единственным сегментом, где с начала пандемии произошло снижение ставок капитализации. На данный момент ориентиром для рынка аналитики считают ставки капитализации в Москве в диапазонах 10,25-11,5% для складов, 8,5 – 10% для офисов, 8,75-10,25% для торговых центров; в Санкт-Петербурге – 10,5-12,0% для складов, 9-11% для офисов, 9,25-11,25% для торговых центров.

Лидерами в структуре сделок в 3-м квартале 2020 года стали складской, офисный и жилой сегменты недвижимости по 28-29% от общего значения. Однако, если интерес к офисному и жилому сектору является стабильным, то спрос на склады существенно превысил показатели предыдущих периодов. За июль-сентябрь на складском рынке было закрыто сделок более чем на 320 млн долларов, что является наибольшим квартальным значением в этом сегменте с конца 2013 года. Крупнейшей складской сделкой 3-го квартала стало приобретение фондом "Сбербанк-арендный бизнес 3" индустриального парка "PNK Парк Вешки" у PNK Group.

В 4-м квартале 2020 – начале 2021 гг. эксперты ожидают сохранения повышенного интереса инвесторов к этому сегменту недвижимости: уже сейчас анонсированы потенциальные крупные сделки со складскими объектами, которые могут быть закрыты в ближайшем будущем или которые будут закрыты, когда объекты будут достроены. Кроме того, эксперты ожидают рост инвестиционного спроса к региональным складским проектам, до текущего момента интерес инвесторов был сосредоточен в основном на Московском регионе и Санкт-Петербурге.

Интерес инвесторов по-прежнему сохраняется к площадкам под застройку жилых проектов, доля инвестиций в данный сектор недвижимости составила 29% в 3-м квартале, а по итогам 9 месяцев 2020 года - 44%, что является большей частью транзакций. Крупнейшей сделкой стало приобретение компанией "Гранель" участка на севере Москвы под строительство жилого комплекса. Жилой сектор является наиболее привлекателен для инвесторов в Северной столице (65% от всех сделок в Санкт-Петербурге за 9 месяцев). Если говорить в целом о структуре инвестиций по регионам, то на Москву пришлось более 85% от общего объема инвестиционных сделок 2020 года и 87% инвестиций 3-го квартала.

Что касается структуры инвестиций по стране происхождения, доля российских компаний в общем объеме транзакций за январь-сентябрь 2020 года выросла до 91% (76% по итогам 2019 года), отражая глобальный тренд сокращения объема транс-границных инвестиций в мире на фоне пандемии. В настоящий момент не ожидается закрытия значимых сделок с участием иностранных игроков до конца 2020 года, поэтому данный показатель сохранится на высоком уровне.

Инвестиции в коммерческую недвижимость в России для иностранных компаний связаны с повышенными рисками и волатильностью рынка. Поэтому интерес к приобретению активов наблюдается в основном со стороны игроков, уже присутствующих в России. В целом аналитики отмечают высокий интерес к качественным объектам с повышенной доходностью и возможностью дополнительного upside со стороны всех типов инвесторов.

Длительность сделки составляет 6–18 месяцев, поэтому те сделки, которые заключались во втором и третьем кварталах, были запланированы еще до пандемии. Рост объемов инвестиций наблюдался в третьем квартале 2020 года, но его пока нельзя назвать показателем восстановления рынка, так как в этот период завершались сделки, которые находились в процессе подготовки еще до наступления кризиса.

Таблица 5.1. Ставки капитализации по секторам недвижимости в г. Москве

Сегмент	III квартал 2020 г.
Офисная недвижимость (премиальный сектор)	8,5-10,0%
Торговая недвижимость (премиальный сектор)	8,75-10,25%
Складская недвижимость	10,25-11,5%

Источник: <https://www.realtymag.ru/articles/nedvizhimos-rossii/obem-investicionnykh-sdelok-na-rossiiskom-rynke-vedvizhimosi-za-3-i-kvartal-2020/>

5.2.2. Выводы

- За девять месяцев 2020 года объем инвестиционных сделок на рынке недвижимости России составил 2,45 млрд долл. США, что лишь на 6% ниже результата аналогичного периода предыдущего года (2,6 млрд долл. США).
- На высокие значения прошедшего квартала повлияли отложенные сделки 1-го полугодия. По прогнозам экспертов, объем инвестиций по итогам года достигнет 3,2 млрд долл. США.
- На данный момент ориентиром для рынка аналитики считают ставки капитализации в Москве в диапазонах 10,25-11,5% для складов, 8,5 – 10% для офисов, 8,75-10,25% для торговых центров; в Санкт-Петербурге – 10,5-12,0% для складов, 9-11% для офисов, 9,25-11,25% для торговых центров.
- Лидерами в структуре сделок в 3-м квартале 2020 года стали складской, офисный и жилой сегменты недвижимости по 28-29% от общего значения.
- За июль-сентябрь на складском рынке было закрыто сделок более чем на 320 млн долларов, что является наибольшим квартальным значением в этом сегменте с конца 2013 года.
- В 4-м квартале 2020 – начале 2021 гг. эксперты ожидают сохранения повышенного интереса инвесторов к сегменту складской недвижимости: анонсированы потенциальные крупные сделки со складскими объектами.
- Эксперты ожидают рост инвестиционного спроса к региональным складским проектам, до текущего момента интерес инвесторов был сосредоточен в основном на Московском регионе и Санкт-Петербурге.
- Интерес инвесторов по-прежнему сохраняется к площадкам под застройку жилых проектов, доля инвестиций в данный сектор недвижимости составила 29% в 3-м квартале, а по итогам 9 месяцев 2020 года - 44%.
- Доля российских компаний в общем объеме транзакций за январь-сентябрь 2020 года выросла до 91% (76% по итогам 2019 года), отражая глобальный тренд сокращения объема трансграничных инвестиций в мире на фоне пандемии.

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.¹²

В России рынок недвижимости традиционно классифицируется по назначению:¹³

- 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:

¹² <https://cyberpedia.su/8x91a.html>

¹³ https://studwood.ru/1471487/finansy/analiz_rynka_obekta_otsenki

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;
- 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 5.2. 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, непроизводственных зданий и помещений
Степень готовности к эксплуатации	Существующих объектов, незавершенного строительства, нового строительства

Признак классификации	Виды рынков
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 кв. 2020 г.¹⁴

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.

Таблица 5.3. 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)	-29,00%/-8,00%	Сборник рыночных корректировок СРК-2020 под редакцией канд. Техн. Наук Е. Е. Яскевича. Москва. 2020 г.; Информационно-аналитический портал Statrielt
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	0,00%/14,86%	Справочник оценщика недвижимости-2018. "Земельные участки. Часть 2". Нижний Новгород, 2018 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	-27,00%/0,00%	Справочник оценщика недвижимости-2018. "Земельные участки. Часть 2". Нижний Новгород, 2018 г. Лейфер Л.А.

¹⁴ <https://rosreestr.ru/site/open-service/statistika-i-analitika/zemleustroystvo-i-monitoring-zemel44/doklady-o-sostoyanii-i-ispolzovanii-zemel-kostromskoy-oblasti-/>; <https://44.bn.ru/>

№ п/п	Ценообразующие факторы	Характеристика	Диапазоны	
9	Общая площадь земельного участка	Площадь земельного участка	Индивидуально для каждого объекта	Справочник оценщика недвижимости-2018. "Земельные участки сельскохозяйственного назначения". Нижний Новгород, 2018 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	Не применяется в расчетах	Не применяется в расчетах
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"

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 Подмосковья 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 землях ценятся значительно выше, нежели на неосвоенных.

5.4.3. Понятие и состав земель сельскохозяйственного назначения¹⁵

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;
- 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 внутрихозяйственные дороги и коммуникации

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

Внутрихозяйственные 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).

Внутрихозяйственные дороги должны занимать минимально возможную площадь.

Они включают в себя:

- непосредственно полосу для размещения дорожного полотна;

¹⁵ Составлено с использованием ресурсов:
http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_33773/6f2cb9b003973c532cb954a99e9f28e4a08d6eca/; <https://stroim-domik.org/podgotovka/zemelnj-uchastok/kategorii/selskohozyajstvennogo-naznacheniya>;
<https://zakonguru.com/nedvizhimost/zemelnj/kategorii/selskoxoz>

- 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.

Засаженные 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.

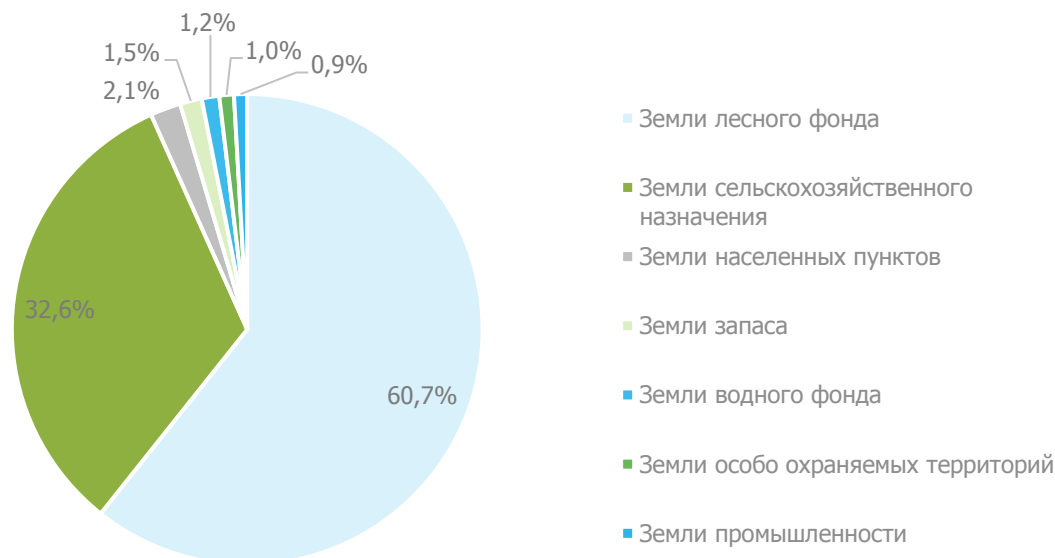
В соответствии с законодательством РФ и Классификатором ВРИ для земель сельскохозяйственного назначения строительство жилых построек возможно на землях сельскохозяйственного назначения, имеющие следующие ВРИ:

- "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 2020 года составила 6 021,1 тыс. га. Структура земельного фонда по категориям земель в административных границах области представлена на рисунке ниже.

Рисунок 5.1. Распределение земель по категориям



Источник: <https://rosreestr.ru/site/open-service/statistika-i-analitika/zemleustroystvo-i-monitoring-zemel01/doklady-o-sostoyanii-i-ispolzovanii-zemel-kostromskoy-oblasti/>

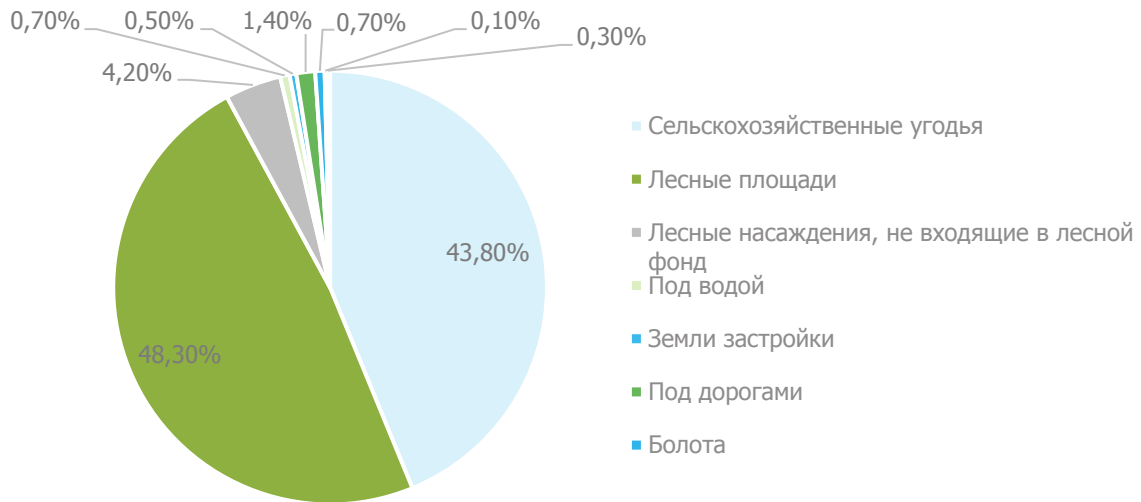
Характеризуя структуру земельного фонда Костромской области, следует отметить, что большая часть его по-прежнему занята землями лесного фонда – 60,7% и землями сельскохозяйственного назначения – 32,6%. Удельный вес земель населенных пунктов составляет 2,1% (в том числе: в городской черте – 0,6%, в черте 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%.

На 1 января 2020 года площадь земель сельскохозяйственного назначения составляет 1 963,4 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, сенокошения и выпаса скота, расположенные за границами населенных пунктов.

В составе земель категории сельскохозяйственного назначения (1 963,4 тыс. га) преобладают лесные площади – 947,6 тыс. га (48,3%), сельскохозяйственные угодья – 859,5 тыс. га (43,8%). Кроме того, в состав земель сельскохозяйственного назначения входят другие виды угодий - 156,3 тыс. га или 7,9% (лесные насаждения, не входящие в лесной фонд, под водой, земли застройки, под дорогами, болота, нарушенные земли и др.).

Распределение земель сельскохозяйственного назначения по угодьям представлено на рисунке ниже.

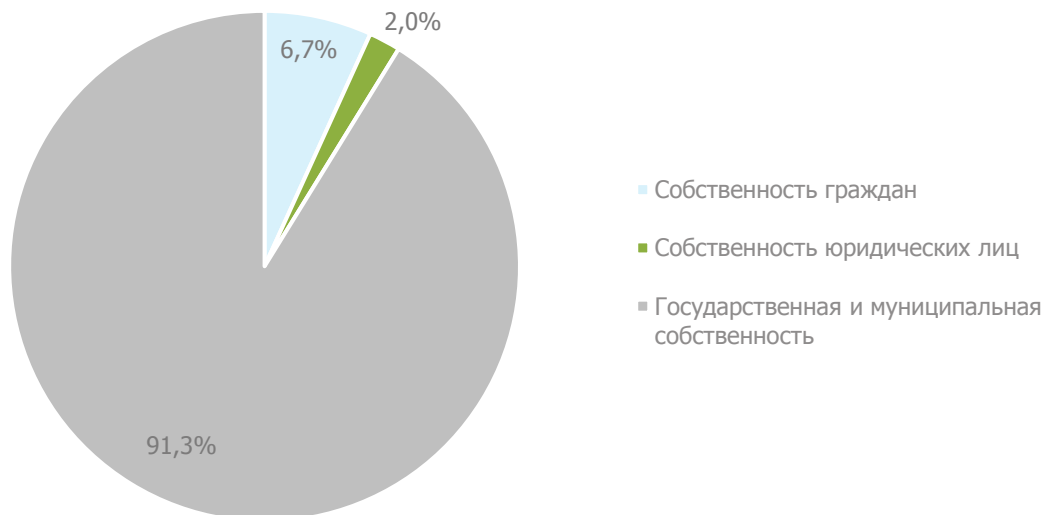
Рисунок 5.2. Распределение земель сельскохозяйственного назначения по угодьям



Источник: <https://rosreestr.ru/site/open-service/statistika-i-analitika/zemleustroystvo-i-monitoring-zemel01/doklady-o-sostoyanii-i-ispolzovanii-zemel-kostromskoy-oblasti/>

По данным государственной статистической отчетности на 1 января 2020 года, из общей площади земельного фонда области, составляющей 6 021,1 тыс. га, в собственности граждан находится 401,9 тыс. га (6,7%), в собственности юридических лиц – 118,9 тыс. га (2,0%). Площадь земель, находящихся в государственной и муниципальной собственности, составила 5 500,3 тыс. га (91,3%). Распределение земель по формам собственности представлено на рисунке ниже.

Рисунок 5.3. Распределение земель по формам собственности



Источник: <https://rosreestr.ru/site/open-service/statistika-i-analitika/zemleustroystvo-i-monitoring-zemel01/doklady-o-sostoyanii-i-ispolzovanii-zemel-kostromskoy-oblasti/>

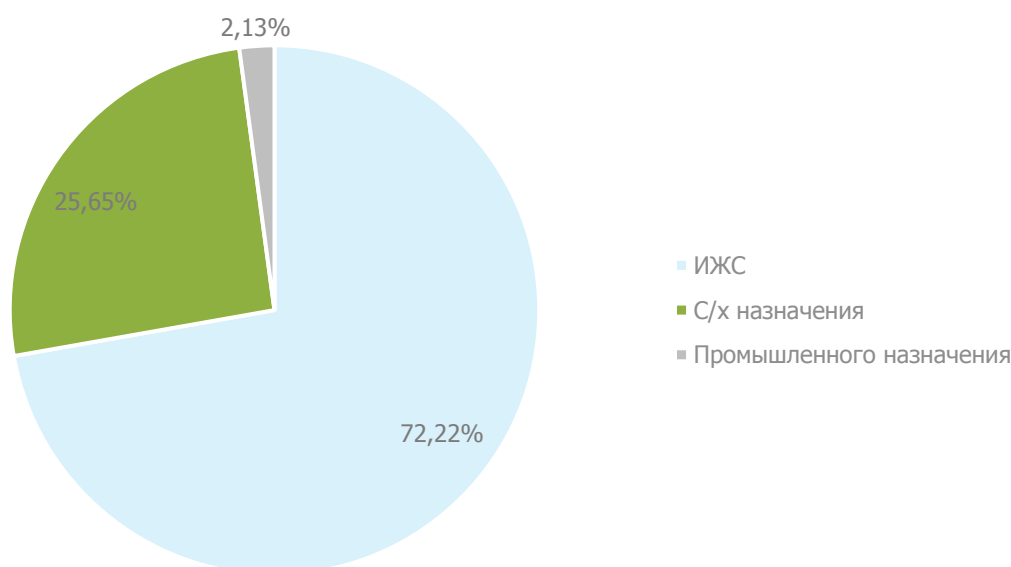
На 1 января 2020 года существенная часть земель сельскохозяйственного назначения находится в государственной и муниципальной собственности (1478,2 тыс. га или 75,3% категории земель сельскохозяйственного назначения). В собственность гражданам предоставлено 370,3 тыс. га (18,9%), в собственность юридическим лицам – 114,9 тыс. га (5,8%).

5.4.5. Спрос и предложение

Рынок земельных участков в г. Кострома и Костромской области находится в стадии становления, в общей массе наблюдаются единичные сделки. За последние несколько лет 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. Так же наблюдается различие до двух раз цены предложения при продаже земельного массива и его части.

Анализ предложения земельных участков на информационном портале "Авито" в ноябре 2020 г. показал, что всего в Костромской области было выставлено на продажу 1 548 земельных участков. 72,22% представленных к продаже участков относятся к землям поселений (ИЖС), к землям сельскохозяйственного назначения — 25,65%, к землям промназначения — 2,13%. 53% предложения земельных участков расположены в г. Кострома и его пригородах.

Рисунок 5.4. 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

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.

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.

Таблица 5.4. Предложения продажи земельных участков в локации объекта оценки

№ п/п	Месторасположение	Цена предложения объекта, руб.	Площадь, сот.	Цена предложения объекта, руб./сот.	Источник	Комментарий
1	Костромская обл., р-н Костромской, снт Посейдон (Бакшеевское)	10 000 000	700,25	14 281	https://business-platform.ru/business-for-sale/p51024/	Земельный участок размежеван на более мелкие участки с ВРИ для размещения дачного некоммерческого объединения. Имеет непосредственный выход к р. Волге, не используется в качестве аналога
2	Костромская обл., р-н Красносельский, д. Гридино	3 900 000	387,85	10 055	https://www.avito.ru/karavaevo/zemelnye_uchastki/uchastok_3.8_ga_snt_dnp_1129573896	Используется в расчете в качестве аналога
3	Костромская обл., р-н Костромской, в районе д.Уварово	9 000 000	750,00	12 000	http://president-k.ru/realty/2930.aspx	Используется в расчете в качестве аналога
4	Костромская обл., р-н Красносельский, д. Гридино	1 900 000	200,00	9 500	https://kostroma.etagi.com/realty_out/3010275/	Используется в расчете в качестве аналога
5	Костромская обл., р-н Костромской, в районе д. Аганино	8 550 000	2 850,44	3 000	https://rosndv.ru/kostroma/zemelnyj-uchastok/kupit/selkhozna_znacheniya/uchastok-snt-dnp-2850-sot-na-prodazhu-v-kostrome-979302.html	Земельный участок в 3 раза превосходит по площади объект оценки, не используется в качестве аналога
6	Костромская обл., р-н Костромской, в районе с. Земирово	8 800 000	586,70	14 999	https://www.realtymag.ru/zemelny-uchastok/prodazha/349977184#photo048216981572	Земельный участок имеет непосредственный выход к р. Волге, не используется в качестве аналога. В качестве аналога используется более дешевый аналог в данной локации, соседний участок (п. 11) в соответствии с принципом замещения, который гласит, что рациональный (типичный, разумный) покупатель не заплатит за объект недвижимости больше минимальной цены, взимаемой за другой аналогичный объект такой же полезности
7	Костромская обл., г. Кострома, п. Волжский	5 000 000	445,00	11 236	https://www.avito.ru/kostroma/zemelnye_uchastki/uchastok_4.45_ga_izhs_572691029	Используется в расчете в качестве аналога
8	Костромская обл., Костромской р-н, п. Трифоныч	2 400 000	400,0582	5 999	https://kostroma.cian.ru/sale/suburban/154960778/	Земельный участок расположен в зоне застройки малоэтажными, преимущественно индивидуальными жилыми домами, не используется в качестве аналога
9	Костромская обл., р-н Костромской, д. Горки (Самсоновский с/с), ОМЗ № 244	5 100 000	1090	4 679	https://kostroma.cian.ru/sale/suburban/226139118/	Земельный участок предназначен для ведения крестьянско-фермерского хозяйства, не

№ п/п	Месторасположение	Цена предложения объекта, руб.	Площадь, сот.	Цена предложения объекта, руб./сот.	Источник	Комментарий
						используется в качестве аналога
10	Костромская обл., Костромской р-н, д. Некрасово	2 400 000	368,06	6 521	https://kostromskaya-oblast.restate.ru/obj/prod/azha-zemli-nekrasovo-14504651/#slide1	Земельный участок предназначен для выращивания с/х продукции, не используется в качестве аналога
11	Костромская область, р-н Костромской, в районе с. Здемирово	2 800 000	325,65	8 598	https://kostromskaya-oblast.restate.ru/obj/prod/azha-zemli-zdemirovo-14472921/#slide1	Используется в расчете в качестве аналога
12	Костромская обл., Костромской р-н, Шунгенское с/п, примерно в 50 м по направлению на юг от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Костромская обл., Костромской р-н, с. Шунга, ул. Полевая, д.11	2 500 000	147,00	17 007	https://kostromskaya-oblast.restate.ru/obj/prod/azha-zemli-shunga-s-14485187/#slide2	Расположен в непосредственной близости от г. Кострома, по сравнению с объектами оценки, не используется в качестве аналога

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 – 17,0 тыс. руб./сот. (НДС не облагается) в зависимости от площади, местоположения, наличия коммуникаций, вида разрешенного использования и пр.

5.4.8. Влияние коронавируса на земельный рынок¹⁶

Вспышка нового коронавируса (COVID-19) была объявлена "глобальной пандемией" Всемирной организацией здравоохранения 11 марта 2020 г. Рынок недвижимости испытывает влияние неопределенности, вызванной вспышкой COVID-19: в настоящее время рыночные условия меняются ежедневно.

Загородный дом стал актуальным форматом недвижимости во время карантина. Тогда жители городов оценили преимущество изоляции с возможностью выхода из дома и неограниченного времени пребывания на природе в рамках собственного участка или дачного поселка, вдали от центров распространения коронавируса. Весной многие россияне стали арендовать участки с домами, чтобы не оставаться в городских квартирах, другие задумались о покупке и строительстве домов на собственной земле. Укреплению этого потребительского тренда способствует и текущее положение дел: второй виток развития получила коронавирусная инфекция, меры по борьбе с ее распространением ужесточаются, а многие компании продолжают придерживаться удаленного формата работы.

Популярности покупки земельных участков способствует и экономическая ситуация: курс рубля последние несколько месяцев показывал отрицательную динамику, реальные доходы граждан сокращались, и потребность в сохранении уже накопленного капитала в виде инвестиций в недвижимость стала как никогда актуальной. При этом на рынке городских квартир уже не первый месяц фиксируется значительный рост цен: в категориях как первичного, так и вторичного жилья. На этом фоне приобретение земли под последующее самостоятельное строительство многим видится более доступным вариантом.

По итогам 3 квартала 2020 интерес к приобретению в собственность земельных участков увеличился на 43% в годовом выражении. Немаловажно и то, что, в условиях увеличивающегося спроса, роста

¹⁶ Составлено с использованием ресурсов: <https://www.klerk.ru/buh/news/506517/>

цен на землю пока удастся избежать: за последний квартал средняя стоимость земельных участков под ИЖС осталась неизменной, а в годовом сравнении и вовсе снизилась на 3%.

5.4.9. Основные выводы

- Площадь земельного фонда Костромской области составляет 6021,1 тыс. га;
- Большая часть земельного фонда занята землями лесного фонда – 60,7% и землями сельскохозяйственного назначения – 32,6%. 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%.
- Площадь земель сельскохозяйственного назначения составляет 1 963,4 тыс. га;
- В составе земель категории сельскохозяйственного назначения (1 963,4 тыс. га) преобладают лесные площади – 947,6 тыс. га (48,3%), сельскохозяйственные угодья – 859,5 тыс. га (43,8%). Кроме того, в состав земель сельскохозяйственного назначения входят другие виды угодий – 156,3 тыс. га или 7,9% (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 2020 года, из общей площади земельного фонда области, составляющей 6 021,1 тыс. га, в собственности граждан находится 401,9 тыс. га (6,7%), в собственности юридических лиц – 118,9 тыс. га (2,0%). Площадь земель, находящихся в государственной и муниципальной собственности, составила 5 500,3 тыс. га (91,3%);
- Рынок земельных участков в г. Кострома и Костромской области находится в стадии становления, в общей массе наблюдаются единичные сделки;
- За последние несколько лет роста цен на земельные участки не наблюдалось;
- Анализ предложения земельных участков на информационном портале "Авито" в ноябре 2020 г. показал, что всего в Костромской области было выставлено на продажу 1 548 земельных участков;
- 72,22% представленных к продаже участков относятся к землям поселений (ИЖС), к землям сельскохозяйственного назначения – 25,65%, к землям промназначения – 2,13%;
- 53% предложения земельных участков расположены в г. Кострома и его пригородах;
- Цены предложения по продаже земельных участков, выставленных на продажу в локации объекта оценки, находятся в диапазоне 3,0 – 17,0 тыс. руб./сот. (НДС не облагается) в зависимости от площади, местоположения, наличия коммуникаций 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";
- МСО 101 "Задание на оценку";
- МСО 102 "Проведение оценки";
- МСО 103 "Составление отчета";
- МСО 230 "Права на недвижимое имущество";
- МСО 300 "Оценка для финансовой отчетности".

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)¹⁷.

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 цен¹⁸.

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

¹⁷ IFRS 1, п. 3.

¹⁸ IFRS 1, "Освобождения от других МСФО" (IFRS), Приложение D, п. D6.

Актив — это ресурс, который контролируется организацией в результате прошлых событий и от которого предприятие ожидает получить будущие экономические выгоды¹⁹.

Основные средства²⁰ 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 услуги²¹.

Балансовая стоимость²² — сумма, в которой признается актив после вычета любой накопленной амортизации и накопленного убытка от обесценения.

Остаточная стоимость²³ — 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 актива²⁴.

Инвестиционное имущество²⁵ — 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

¹⁹ IAS 38, п. 8.

²⁰ IAS 16 "Основные средства", п. 6.

²¹ Приказ Минфина РФ от 13.10.2003 г. №91н (ред. от 24.12.2010 г.) "Об утверждении Методических указаний по бухгалтерскому учету основных средств".

²² IAS 16 "Основные средства", п. 6.

²³ IAS 16 "Основные средства", п. 6.

²⁴ IAS 16 "Основные средства", п. 6

²⁵ IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 5.

использования в производстве или поставке товаров, оказании услуг или в административных целях²⁶.

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 факторами²⁷.

Базы оценки (иногда называемые стандартами стоимости) описывают фундаментальные предпосылки, на которых будет основываться отчетная стоимость. Крайне важно, чтобы база (или базы) оценки соответствовали условиям и целям задания на оценку, т.к. база оценки может оказывать влияние или диктовать оценщику выбор методов, исходных данных и допущений, а также окончательное мнение о стоимости²⁸.

Рыночная стоимость представляет собой расчетную денежную сумму, 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 принуждения²⁹.

Справедливая стоимость представляет собой расчетную цену при передаче активов или обязательств между конкретными осведомленными и заинтересованными сторонами, отражающую соответствующие интересы каждой из сторон.³⁰

Справедливая стоимость предполагает определение цены, которая бы оказалась справедливой для двух конкретных сторон сделки, с учетом соответствующих преимуществ или негативных последствий, которые каждая из сторон получит от сделки. Напротив, рыночная стоимость требует, чтобы при ее определении во внимание не принимались какие бы то ни было преимущества, которые не будут доступными для участников рынка в целом.³¹

Справедливая стоимость представляет собой более широкое понятие, чем рыночная стоимость. Хотя во многих случаях цена, которая является справедливой между двумя сторонами, будет равно той цене, которую можно получить на рынке, могут возникнуть ситуации, когда определение справедливой стоимости потребует учета вопросов, которые не должны приниматься во внимание при оценке рыночной стоимости, напр., учет элементов синергетической стоимости, возникающих при объединении прав.³²

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 которой 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

²⁶ IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 5.

²⁷ IAS 1, п. 7.

²⁸ П. 10.1 МСО 2017

²⁹ П. 30.1 МСО 2017

³⁰ П. 50.1 МСО 2017

³¹ П. 50.2 МСО 2017

³² П. 50.3 МСО 2017

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 оборудование³³.

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 актив³⁴.

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 передаваться³⁵.

³³ IAS 16 "Основные средства", п. 37.

³⁴ IAS 16 "Основные средства", п. 36.

³⁵ Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 17 "Аренда", п. 4

Операционная аренда – аренда, отличная от финансовой аренды³⁶.

Ниже представлены примеры обстоятельств, которые по отдельности или в совокупности обычно приводят к классификации аренды как финансовой³⁷:

- 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.

Ниже представлены другие факторы, которые по отдельности или в совокупности также могут привести к классификации аренды как финансовой³⁸:

- 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

³⁶ Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 17 "Аренда", п. 4

³⁷ Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 17 "Аренда", п. 10

³⁸ Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 17 "Аренда", п. 11

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 имущества³⁹:

- 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 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 стандарта⁴⁰:

- 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,

³⁹ IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 8.

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

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 целях⁴¹.

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.

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 активами⁴².

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 актива⁴³.

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.

⁴¹ IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 10.

⁴² IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 10.

⁴³ IAS 16 "Основные средства", п. 6.

Результаты определения показателя срока полезной службы анализируемых основных средств представлены в разделе 3.8 настоящего Отчета.

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 измерения"⁴⁴.

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)⁴⁵.

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 стоимости⁴⁶.

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 таковых⁴⁷.

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 условиях⁴⁸.

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 обязательства⁴⁹.

⁴⁴ Фонд МСФО.

⁴⁵ IFRS 13, п. 2.

⁴⁶ IFRS 13, п. 3.

⁴⁷ IFRS 13, п. 11.

⁴⁸ IFRS 13, п. 15.

⁴⁹ IFRS 13, п. 16.

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 образом⁵⁰.

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 обязательства⁵¹.

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

- используя котируемую 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, котируемая 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 котируемые цены на аналогичные обязательства или долевого инструменты, удерживаемые другими сторонами как активы).⁵²

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 дохода⁵³.

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

⁵⁰ IFRS 13, п. 27.

⁵¹ IFRS 13, п. 32.

⁵² IFRS 13, п. 38.

⁵³ 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 сделаны⁵⁴.

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:

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

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 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.

6.6. Характеристика подходов к оценке

Оценщик при проведении оценки вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов⁵⁵.

Также в качестве итоговой величины стоимости может быть признан результат одного из подходов⁵⁶.

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 РФ:

"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).

⁵⁴ МСО 300, "Оценка для финансовой отчетности".

⁵⁵ Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 24.

⁵⁶ Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке" (ФСО № 3), п. 8, пп. К.

Сравнительный подход, реализуемый следующими методами:

- метод сравнения продаж;
- метод выделения;
- 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 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 единичными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок; при отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);
- наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в 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**⁵⁷ определения стоимости земли.

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. 24 ФСО №1 "оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов".

Также, в соответствии с п. 8 ФСО №3 "Требования к отчету об оценке", в качестве итоговой величины стоимости может быть признан результат одного из подходов⁵⁸.

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 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-аналогов⁵⁹, 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.

⁵⁷ Гриненко С. В. Экономика недвижимости. Конспект лекций. — Таганрог: Изд-во ТРТУ, 2004.

⁵⁸ Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)", п. 8, пп. К.

⁵⁹ Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 13.

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 РФ⁶⁰. Описание методов приведено в приложении 2 к Отчету.

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"

⁶⁰ 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".

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

На основании анализа соответствующего сегмента рынка Костромской области, к которому принадлежит оцениваемое имущество, за ноябрь 2020 г. были выявлены сопоставимые объекты (Таблица 7.2). Обоснование выбора объектов, используемых в качестве аналогов при проведении расчетов приведено в таблице 5.4 раздела 5.4.6 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. В процессе реализации 2-го этапа были выделены нижеследующие элементы сравнения (Таблица 7.1).





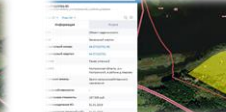

Таблица 7.1. Элементы сравнения в рамках сравнительного подхода**Элементы сравнения**

- 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 подхода⁶¹

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
1	Тип объекта недвижимости	Земельный участок	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 445 сот., предназначенный для сельскохозяйственного производства, цена продажи 5 млн руб. (НДС не облагается)	Земельный участок общей площадью 325,65 сот., предназначенный для сельскохозяйственного производства, цена продажи 2,8 млн руб. (НДС не облагается)	Земельный участок общей площадью 387,85 сот., предназначенный для иных видов сельскохозяйственного использования, цена продажи 3,9 млн руб. (НДС не облагается)	Земельный участок общей площадью 750 сот., предназначенный для ведения личного подсобного хозяйства, цена продажи 9 млн руб. (НДС не облагается)	Земельный участок общей площадью 200,00 сот., предназначенный для сельскохозяйственного производства, цена продажи 1,9 млн руб. (НДС не облагается)
3	Границы участка						
4	Кадастровый номер	44:07:110902:23	44:27:030101:347	44:08:041203:68	44:08:021702:416	44:07:023701:95	44:08:021702:323 и несколько прилегающих
5	Состав передаваемых прав на земельный участок	Право собственности	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	Типичные для данного сегмента рынка
7	Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные

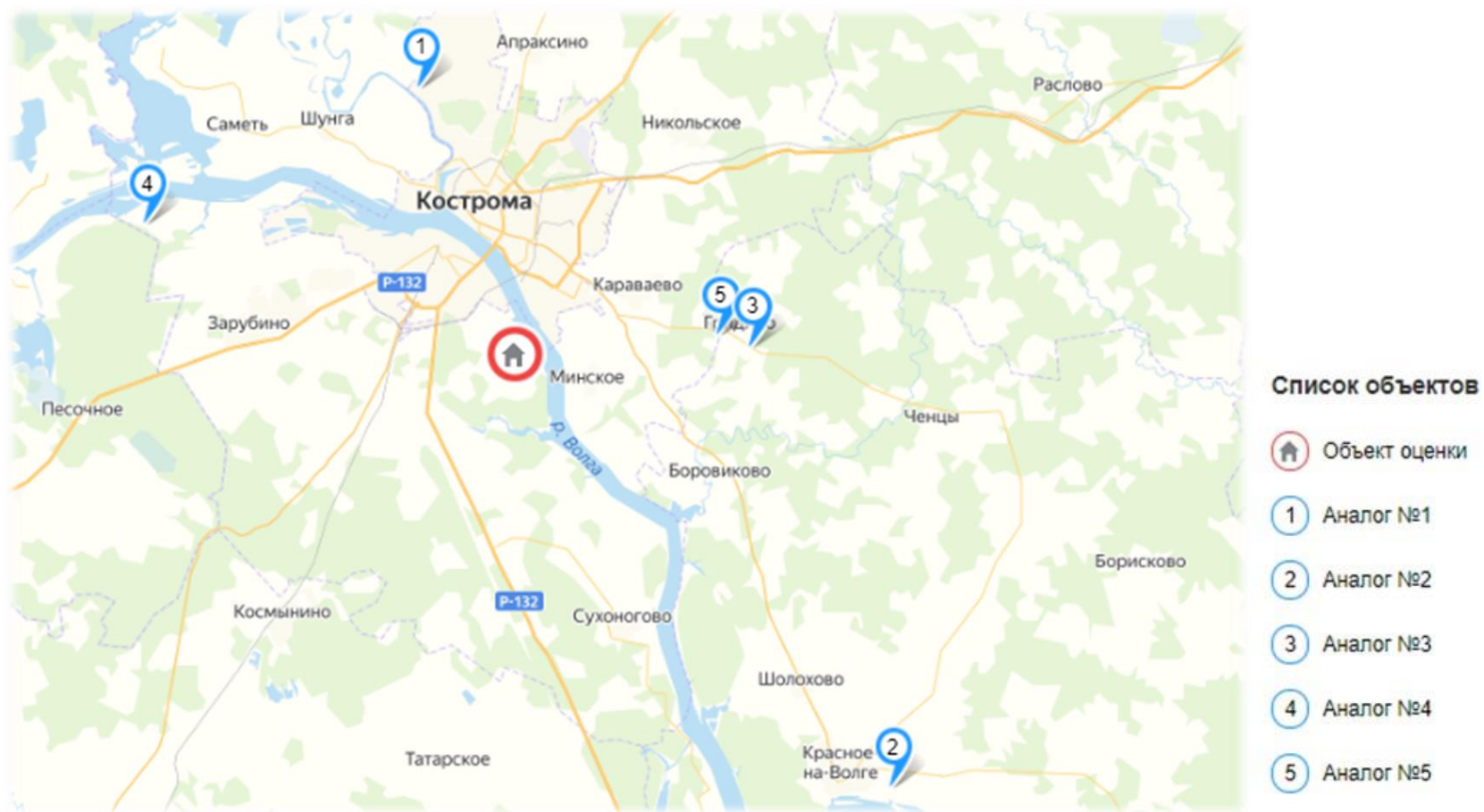
⁶¹ Информация по всем объектам-аналогам дополнительно уточнялась у представителя продавца по телефону.

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
8	Период между датами сделок (предложений) и оценки	Ноябрь 2020	Ноябрь 2020	Ноябрь 2020	Ноябрь 2020	Ноябрь 2020	Ноябрь 2020
9	Местоположение объекта недвижимости	Местоположение утановлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д. Средняя. Участок находится примерно в 1 км по направлению на юго-восток от ориентира. Почтовый адрес объекта: Костромская область, Костромской район	Костромская область, г. Кострома, п. Волжский	Костромская область, р-н Костромской, в районе с. Здемирово	Костромская область, р-н Красносельский, д. Гридино	Костромская область, р-н Костромской, в районе д.Уварово	Костромская область, р-н Красносельский, д. Гридино
		17 км от г. Кострома	13 км от г. Кастрома	39 км от г. Кастрома	18 км от г. Кострома	28 км от г. Кострома	16 км от г. Кастрома
10	Категория земельного участка	Земли сельскохозяйственного назначения	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 иных видов сельскохозяйственного использования	для ведения личного подсобного хозяйства	для сельскохозяйственного производства
11	Общая площадь земельного участка, сот.	900,00	445,00	325,65	387,85	750,00	200,00
12	Близость расположения объектов, повышающих стоимость земельного участка	Лес на участке и по границе, река в пределах 120 м	Лес в пределах 200 м	Лес на участке, река в пределах 50 м	Лес по границе участка	Лес на участке и по границе, река в пределах 100 м	Лес в пределах 600 м
13	Рельеф	Равнинный	Равнинный	Равнинный	Равнинный	Равнинный	Равнинный
14	Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
15	Инфраструктура	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
16	Наличие (отсутствии) коммуникаций	Коммуникации отсутствуют, есть возможность подключения	Коммуникации отсутствуют, есть возможность подключения	Коммуникации отсутствуют, есть возможность подключения	Коммуникации отсутствуют, есть возможность подключения	Коммуникации отсутствуют, есть возможность подключения	Коммуникации отсутствуют, есть возможность подключения
17	Наличие (отсутствии) объектов, понижающих стоимость земельного участка (ж/д, ЛЭП, газопровод, санитарно-защитные зоны)	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
18	Цена предложения, руб. (НДС не облагается)	-	5 000 000	2 800 000	3 900 000	9 000 000	1 900 000
19	Цена предложения, руб./сотка участка под застройку (НДС не облагается)	-	11 236	8 598	10 055	12 000	9 500
20	Источник информации	Данные Заказчика и результаты осмотра Объекта	Информационный портал "Авито", https://www.avito.ru/kostroma/zemelnye_uchastki/uchastok_4.45_ga_izhs_572691029 , тел. +7 (903) 895-89-59	Информационный портал "Restate", https://kostromskaya-oblast.restate.ru/obj/prodazha-zemli-zdemirovo-14472921/#slide1 , тел.+7 (967) 680-18-90	Информационный портал "Авито", https://www.avito.ru/karavaev_o/zemelnye_uchastki/uchastok_3.8_ga_snt_dnp_112957389 , тел. +7 (961) 007-77-04	Агентство недвижимости "Президент", http://president-k.ru/realty/2930.aspx , тел. +7 (4942) 35-91-22	Информационный портал "Этажи", https://kostroma.etagi.com/realty_out/3010275/ , тел. 8-963-218-41-83

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

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
<ul style="list-style-type: none"> • состав передаваемых прав на земельный участок; • условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки; • условия продажи (предложения); • период между датами сделок (предложений) и оценки; • категория земель; • 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 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
<ul style="list-style-type: none"> • различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг); 	<ul style="list-style-type: none"> • корректировка на различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг); 	Таблица 7.12
<ul style="list-style-type: none"> • характеристики месторасположения земельного участка; 	<ul style="list-style-type: none"> • корректировка на характеристики месторасположения земельного участка; 	
<ul style="list-style-type: none"> • разрешенное использование земельного участка; 	<ul style="list-style-type: none"> • корректировка на разрешенное использование земельного участка; 	
<ul style="list-style-type: none"> • площадь земельного участка 	<ul style="list-style-type: none"> • 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 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 расчетных данных для оценки и консалтинга (СРК-2020,

март 2020 г.) под редакцией канд. технических наук Е. Е. Яскевича и на основании данных информационно-аналитического портала СтатРиэлт⁶².

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

№ п/п	Источник информации	минимальное значение	максимальное значение	среднее значение
1	Сборник рыночных корректировок СПК-2020 под редакцией канд. Техн. Наук Е. Е. Яскевича. Москва. 2020 г.	–	–	-11,30%
2	Сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, качества почв, наличия транспортной и инженерной инфраструктур, общей площади участка Информационный портал "Статриэлт" (https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-10-2020g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2312-skidka-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-zemelnykh-uchastkov-na-01-10-2020-goda)	-8,00%	-29,00%	-18,00%
Среднее значение				-14,65%

Источник: анализ 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 - **14,65%**.

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-2018. "Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение". Нижний Новгород, 2018 г. Лейфер Л.А.

Таблица 7.6. Расчет корректировки на характеристики месторасположения

№ п/п	Наименование коэффициента	Среднее	Доверительный интервал	
1	Отношение удельной цены земельного участка, расположенного на удалении до 30 км от областного центра, к удельной цене такого же участка, примыкающего к границе областного центра	0,85	0,81	0,9
2	Отношение удельной цены земельного участка, расположенного на удалении 30-70 км от областного центра, к удельной цене такого же участка, примыкающего к границе областного центра	0,74	0,68	0,79
3	Отношение удельной цены земельного участка, расположенного на удалении более 70 км от областного центра, к удельной цене такого же участка, примыкающего к границе областного центра	0,61	0,54	0,68
Корректировка на характеристики месторасположения (объект оценки - до 30 км, аналог более 30 км)				14,86% ⁶³

Источник: Справочник оценщика недвижимости-2018. "Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение". Нижний Новгород, 2018 г. Лейфер Л.А.

⁶² <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-10-2020g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2312-skidka-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-zemelnykh-uchastkov-na-01-10-2020-goda>

⁶³ 0,85/0,74-1

Информация, на основании которой рассчитана корректировка на характеристики местоположения земельного участка датируется 2018 г. Несмотря на то, что на рынке загородной недвижимости Костромской области в период с даты источника информации до даты оценки произошли существенные изменения, они пропорционально отразились на абсолютных величинах, относительные величины не изменились. Таким образом, Исполнитель считает, что приведенные значения корректировки актуальны на дату оценки.

Поскольку объекты-аналоги №1, №3, №4 и №5 расположены от г. Кострома на удалении до 30 км, что сопоставимо с оцениваемым участком, корректировка на характеристики месторасположения для данных объектов-аналогам не вносилась.

Объект-аналог №2 расположен от г. Кострома на удалении 39 км. В связи с этим в стоимость объекта-аналога была внесена повышающая корректировка в размере **-14,86%**.

Расчет корректировки на характеристики месторасположения по объектам-аналогам приведен в таблице ниже.

Таблица 7.7. Результаты расчета корректировки на вид разрешенного использования

Наименование параметра	Объект оценки	Объекты-аналоги				
		№1	№2	№3	№4	№5
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., Костромской р-н	Костромская обл., г. Кострома, п. Волжский	Костромская обл., р-н Костромской, в районе с. Здемирово	Костромская обл., р-н Красносельский, д. Гридино	Костромская обл., р-н Костромской, в районе д.Уварово	Костромская обл., р-н Красносельский, д. Гридино
	17 км от г. Кострома	13 км от г. Кастрома	39 км от г. Кастрома	18 км от г. Кострома	28 км от г. Кострома	16 км от г. Кастрома
Корректировка на характеристики месторасположения земельного участка (%)	-	0,00%	14,86%	0,00%	0,00%	0,00%

Источник: анализ и расчет АО "НЭО Центр"

Корректировка на вид разрешенного использования

Вид разрешенного использования является важным ценообразующим фактором на рынке земельных участков. Данная корректировка вводилась на основании Справочника оценщика недвижимости-2018, "Земельные участки", Нижний Новгород, 2018 г. Результаты расчета корректировки на вид разрешенного использования представлен в таблице ниже.

Таблица 7.8. Расчет корректировки на вид разрешенного использования

Отношение цен земельных участков с различным функциональным назначением (ВРИ)	под ЛПХ	СНТ, дачи	с/х назначения
	под ЛПХ	0,0%	5,0%
СНТ, дачи	-5,0%	0,0%	30,0%
с/х назначения	-27,0%	-23,0%	0,0%

Источник: Справочник оценщика недвижимости-2018. "Земельные участки. Часть 2". Нижний Новгород, 2018 г. Лейфер Л.А.

Информация, на основании которой рассчитана корректировка на вид разрешенного использования земельного участка датируется 2018 г. Несмотря на то, что на рынке загородной недвижимости Костромской области в период с даты источника информации до даты оценки произошли существенные изменения, они пропорционально отразились на абсолютных величинах,

относительные величины не изменились. Таким образом, Исполнитель считает, что приведенные значения корректировки актуальны на дату оценки.

Согласно Генеральному плану Средняковского сельского поселения Костромского муниципального района Костромской области территория участка отнесена к зоне отдыха (дет. дачи (закр.)). Одновременно, согласно выписке из ЕГРН №КУВИ-001/2019-18509255 от 26.07.2019 г. участок предназначен для обслуживания объектов недвижимости.

В соответствии с выпиской из ЕГРН и данными публичной кадастровой карты Росреестр, оцениваемый земельный участок имеет вид разрешенного использования – для обслуживания объектов недвижимости. Поскольку оцениваемый земельный участок относится к землям сельскохозяйственного назначения, на участке возможно строительства вспомогательных и хозяйственных построек для введения сельхозпроизводства⁶⁴.

Поскольку объекты-аналоги №1, №2, №3 и №5 имеют вид разрешенного использования "для иных видов сельскохозяйственного использования" и "для сельскохозяйственного производства", что сопоставимо с оцениваемым участком, корректировка на ВРИ для данных объектов-аналогов не вносилась.

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).

Объект-аналог №3 имеет вид разрешенного использования "для ведения личного подсобного хозяйства". Тем самым для данного земельного участка упрощен перевод его в категорию для индивидуального жилищного строительства, что улучшает данный земельный участок по сравнению с оцениваемым участком. В связи с этим в стоимость объекта-аналога была внесена понижающая корректировка.

Таким образом, в стоимости объекта-аналога №3 были внесены корректировки на вид разрешенного использования в размере -27%.

Расчет корректировки на вид разрешенного использования по объектам-аналогам приведен в таблице ниже.

Таблица 7.9. Результаты расчета корректировки на вид разрешенного использования

Наименование параметра	Объект оценки	Объекты-аналоги				
		№1	№2	№3	№4	№5
Категория земельного участка	Земли с/х назначения	Земли с/х назначения	Земли с/х назначения	Земли с/х назначения	Земли с/х назначения	Земли с/х назначения
Разрешенный вид использования земельного участка	Для обслуживания объектов недвижимости	для с/х производства	для с/х производства	для иных видов с/х использования	для ведения личного подсобного хозяйства	для с/х производства
Корректировка на разрешенный вид использования земельного участка (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	-27,00%	0,00%

Источник: анализ и расчет АО "НЭО Центр"

⁶⁴ <https://stroim-domik.org/podgotovka/zemelnyj-uchastok/vri/zemli-selskohozyajstvennogo-naznacheniya-vidy-razreshennogo-ispolzovaniya#i-6>

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-2018. "Земельные участки сельскохозяйственного назначения". Нижний Новгород, 2018 г. Лейфер Л. А.

Информация, на основании которой рассчитана корректировка на площадь земельного участка датируется 2018 г. Несмотря на то, что на рынке загородной недвижимости Костромской области в период с даты источника информации до даты оценки произошли существенные изменения, они пропорционально отразились на абсолютных величинах, относительные величины не изменились. Таким образом, Исполнитель считает, что приведенные значения корректировки актуальны на дату оценки.

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

Таблица 7.10. Функциональные зависимости стоимости земельных участков от площади

Назначение земельного участка	Значение
Под пашни	$y=1,2121x^{(-0,1)}$
Под кормовые угодья	$y=1,6892x^{(-0,224)}$
Под многолетние насаждения	$y=0,9373x^{(-0,089)}$
Классифицируемые как залеж	$y=1,3815x^{(-0,135)}$

Источник: Справочник оценщика недвижимости-2018. "Земельные участки сельскохозяйственного назначения". Нижний Новгород, 2018 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:

$$Y = 1,9373 * X^{(-0,089)},$$

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:

$$K_{пл} = ((1,9373 * (S_{оц})^{(-0,089)}) / ((1,9373 * (S_{ан})^{(-0,089)}) - 1),$$

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 7.11. Расчет корректировки на общую площадь для объектов- аналогов

Наименование параметра	Единица измерения	Объект оценки	Объекты-аналоги				
			№ 1	№ 2	№ 3	№ 4	№5
Площадь общая	Га	9,00	4,45	3,26	3,88	7,50	2,00
$y=f(x)$	-	0,7708	0,8207	0,8438	0,8308	0,7834	0,8812
Корректировка	%	-	-6,08%	-8,65%	-7,22%	-1,61%	-12,53%

Источник: расчет АО "НЭО Центр"

7.3. Результаты определения стоимости недвижимого имущества, проводимого в рамках сравнительного подхода

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 7.12).

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

7 154 000 (Семь миллионов сто пятьдесят четыре тысячи) руб.

Таблица 7.12. Последовательное внесение корректировок и расчет стоимости оцениваемого земельного участка

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
1	Тип объекта недвижимости	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
2	Цена предложения, руб. (право собственности НДС не облагается, право аренды - с учетом НДС)	-	11 236	8 598	10 055	12 000	9 500
3	Состав передаваемых прав на земельный участок	Право собственности	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%	0,00%
	Скорректированная стоимость земельного участка (НДС не облагается), руб./сот.	-	11 236	8 598	10 055	12 000	9 500
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	Типичные для данного сегмента рынка
	Корректировка на условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки, (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость земельного участка (НДС не облагается), руб./сот.	-	11 236	8 598	10 055	12 000	9 500
5	Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
	Корректировка на условия продажи (предложения) (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость земельного участка (НДС не облагается), руб./сот.	-	11 236	8 598	10 055	12 000	9 500

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
6	Корректировка на различие между ценами предложения/спроса и сделок (торг) (%)	-	-14,65%	-14,65%	-14,65%	-14,65%	-14,65%
	Скорректированная стоимость земельного участка (НДС не облагается), руб./сот.	-	9 590	7 339	8 582	10 242	8 108
7	Период между датами сделок (предложений) и оценки	Ноябрь 2020	Ноябрь 2020	Ноябрь 2020	Ноябрь 2020	Ноябрь 2020	Ноябрь 2020
	Корректировка на период между датами сделок (предложений) и оценки (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость земельного участка (НДС не облагается), руб./сот.	-	9 590	7 339	8 582	10 242	8 108
	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 область, Костромской район	Костромская область, г. Кострома, п. Волжский	Костромская область, р-н Костромской, в районе с. Здемирово	Костромская область, р-н Красносельский, д. Гридино	Костромская область, р-н Костромской, в районе д.Уварово	Костромская область, р-н Красносельский, д. Гридино
8		17 км от г. Кострома	13 км от г. Кастрома	39 км от г. Кастрома	18 км от г. Кострома	28 км от г. Кострома	16 км от г. Кастрома
	Корректировка на характеристики месторасположения земельного участка (%)	-	0,00%	14,86%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость земельного	-	9 590	8 429	8 582	10 242	8 108

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
	участка (НДС не облагается), руб./сот.						
	Категория земельного участка	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения
9	Корректировка на категорию земельного участка (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость земельного участка (НДС не облагается), руб./сот.	-	9 590	8 429	8 582	10 242	8 108
	Разрешенный вид использования земельного участка	Для обслуживания объектов недвижимости	для сельскохозяйственного производства	для сельскохозяйственного производства	для иных видов сельскохозяйственного использования	для ведения личного подсобного хозяйства	для сельскохозяйственного производства
10	Корректировка на разрешенный вид использования земельного участка (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	-27,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость земельного участка (НДС не облагается), руб./сот.	-	9 590	8 429	8 582	7 477	8 108
	Общая площадь земельного участка, сотка	900,00	445,00	325,65	387,85	750,00	200,00
11	Корректировка на размер общей площади, %	-	-6,08%	-8,65%	-7,22%	-1,61%	-12,53%
	Скорректированная стоимость земельного участка (НДС не облагается), руб./сот.	-	9 007	7 700	7 963	7 356	7 092
12	Близость расположения объектов, повышающих стоимость земельного участка	Лес на участке и по границе, река в пределах 120 м	Лес в пределах 200 м	Лес на участке, река в пределах 50 м	Лес по границе участка	Лес на участке и по границе, река в пределах 100 м	Лес в пределах 600 м
	Корректировка на близость водоема (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
	Скорректированная стоимость земельного участка (НДС не облагается), руб./сот.	-	9 007	7 700	7 963	7 356	7 092
	Рельеф	Равнинный	Равнинный	Равнинный	Равнинный	Равнинный	Равнинный
13	Корректировка на рельеф (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость земельного участка (НДС не облагается), руб./сот.	-	9 007	7 700	7 963	7 356	7 092
	Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
14	Корректировка на транспортную доступность (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость земельного участка (НДС не облагается), руб./сот.	-	9 007	7 700	7 963	7 356	7 092
	Инфраструктура	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая
15	Корректировка на инфраструктуру (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость земельного участка (НДС не облагается), руб./сот.	-	9 007	7 700	7 963	7 356	7 092
	Наличие (отсутствие) коммуникаций	Коммуникации отсутствуют, есть возможность подключения	Коммуникации отсутствуют, есть возможность подключения	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%	0,00%
	Скорректированная стоимость земельного участка (НДС не облагается), руб./сот.	-	9 007	7 700	7 963	7 356	7 092

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
	Наличие (отсутствие) объектов, понижающих стоимость земельного участка (ж/д, ЛЭП, газопровод, санитарно-защитные зоны)	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
17	Корректировка на наличие объектов, понижающих стоимость (%)		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость земельного участка (право собственности НДС не облагается, право аренды - с НДС), руб./сотка		9 007	7 700	7 963	7 356	7 092
18	Сумма абсолютных величин корректировок	-	20,73%	38,17%	21,87%	43,26%	27,18%
19	Коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки)	-	4,82	2,62	4,57	2,31	3,68
20	Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия	-	26,79%	14,55%	25,39%	12,84%	20,43%
21	Средневзвешенная величина справедливой стоимости земельного участка (НДС не облагается), руб./сот.	-					7 949
Справедливая стоимость земельного участка, определенная в рамках сравнительного подхода (НДС не облагается), руб./сот.							7 949
Справедливая стоимость земельного участка, определенная в рамках сравнительного подхода (НДС не облагается), руб.							7 154 000

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	7 154 000	1,0	7 154 000
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)			7 154 000

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

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

7 154 000 (Семь миллионов сто пятьдесят четыре тысячи) 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 №1, ФСО №2, ФСО №3, утвержденных приказами №297, №298, №299 (соответственно) Минэкономразвития России от 20.05.2015 г.; ФСО №5, утвержденного приказом №328 Минэкономразвития России от 04.07.2011 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,
Руководитель проектов,
Департамент оценки
коммерческой недвижимости
и инвестиционных проектов**

**Исполнительный директор
на основании доверенности
№18/20 от 25.02.2020 г.**



Т. А. Соломенникова

А. Е. Колганов

РАЗДЕЛ 10. СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ

Данные, предоставленные Заказчиком:

- копия Выписки из ЕГРН №КУВИ-001/2019-18509255 от 26.07.2019 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 "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)" от 20.05.2015 г.
- Федеральный стандарт оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)" от 20.05.2015 г.
- Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО №3)" от 20.05.2015 г.
- Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости (ФСО №7)" от 25.09.2014 г.
- Международные стандарты финансовой отчетности (МСФО): Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости", введенный в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 18 июля 2012 г. №106н; Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 16 "Основные средства", введенный в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 25.11.2011 №160н;
- 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.statrielt.ru;
- www.ocenschiki-i-eksperty.ru;
- www.knightfrank.ru;
- www.sklad-i-ofis.ru;
- www.jll.ru;
- www.colliers.com.

ПРИЛОЖЕНИЕ 1

ДОКУМЕНТЫ, РЕГЛАМЕНТИРУЮЩИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ИСПОЛНИТЕЛЯ

Заказчик:

ООО УК "Альфа-Капитал"
Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости
"Азимут"

Исполнитель:

АО "НЭО Центр"

Ассоциация «Сообщество оценочных компаний «СМАО»

дубликат
от 14.07.2015



СВИДЕТЕЛЬСТВО

Акционерное общество "НЭО Центр" *Является членом Ассоциации
«Сообщество оценочных компаний «СМАО»»*

ИНН 7706793139
Адрес: 119017, г. Москва, Пыжевский переулок,
д.5, стр.1, офис 160

Свидетельство № **1090**
Дата выдачи: **23 октября 2007**

Генеральный директор  *А.И. Вясева*

Ассоциация «Сообщество оценочных компаний «СМАО»



**ПОЛИС СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ
 ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
 № 08305/776/00019/19**

Настоящий Полис выдан Страховщиком - **АО «АльфаСтрахование»** на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора страхования ответственности оценщиков № **08305/776/00019/19** (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и "Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков от 02.11.2015, которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

- Страхователь:** Наименование: **АО «НЭО Центр»**
 Местонахождение: 119017, г. Москва, Пыжевский пер., д. 5, стр.1, офис 160
 ИНН 7706793139
- Объект страхования:** не противоречащие законодательству территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с:
 а) риском наступления ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей, возникшим в результате непреднамеренных ошибок сотрудников Страхователя в ходе осуществления ими оценочной деятельности, в том числе обязанностью Страхователя в порядке, установленном гражданским законодательством Российской Федерации, возместить ущерб, нанесенный Заказчику, заключившему договор на проведение оценки и (или) третьим лицам в связи с наступлением указанных выше обстоятельств;
 б) риском наступления ответственности за нарушение требований договора на проведение оценки и за причинение вреда имущественным интересам третьих лиц (Выгодоприобретателей) в результате нарушения требований Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;
 в) риском возникновения судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, связанных с наступлением ответственности Страхователя по указанным в п. а) и п. б) п. 2.1 Договора страхования.
- Страховой случай:** события, указанные в п. 2.2.1 Договора страхования, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, вред имущественным интересам которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя, в результате чего на основании претензии, признанной Страхователем добровольно с предварительного согласия Страховщика или на основании вступившего в законную силу решения суда, арбитражного суда или третейского суда установлена обязанность Страхователя такой вред (реальный ущерб) компенсировать.
- Оценочная деятельность:** деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.
- Страховая сумма:** по всем страховым случаям: 1 000 100 000,00 (Один миллиард сто тысяч и 00/100) рублей.
- Лимит ответственности:** по одному страховому случаю устанавливается в размере 1 000 100 000,00 (Один миллиард сто тысяч и 00/100) рублей.

Полис № **08305/776/00019/19**



Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия Договора страхования, составляет 10% от страховой суммы, указанной в п. 3.1 Договора страхования.

Территория страхования: Российская Федерация, Украина, Казахстан.

Срок действия Договора страхования:

Договор страхования вступает в силу с 00 часов 00 минут «01» января 2020 г. и действует по 23 часа 59 минут «31» декабря 2020 г. включительно.

По настоящему Договору покрываются исключительно претензии или исковые требования, предъявленные Страхователю третьими лицами в течение периода страхования и/или не позднее 3 (трех) лет после окончания действия договора страхования за ошибки, допущенные сотрудниками Страхователя в период с 00 часов 00 минут 01 января 2016 г. по 24 часа 00 минут 31 декабря 2019 г.

Страховщик:
 АО «АльфаСтрахование»



Горин А. Э./

Страхователь:
 АО «НЭО Центр»



/Плотникова В. В./

Место и дата выдачи полиса:
 г.Москва
 «20» ноября 2019 г.

Полис № 08305/776/00019/19



119311, Москва, пр.Вернадского, 8А, пом. XXIII
Тел: (495)604-41-69, 604-41-70, 604-41-71
e-mail: info@smao.ru, www.smao.ru

ВЫПИСКА

из реестра членов Ассоциации «Сообщество оценочных компаний «СМАО»

Дата выдачи: 27 октября 2020 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



Перевозчиков С. Ю.



ПЛАТФОРМА РЕШЕНИЙ ДЛЯ БИЗНЕСА

ДОВЕРЕННОСТЬ №18/20

Двадцать пятое февраля две тысячи двадцатого 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 Плотниковой Валерии Владимировны**, действующей на основании устава, уполномочило

гражданина Колганова Алексея Евгеньевича (паспорт серия 45 03 №9999735, выдан 12.09.2002 г. ОВД «Измайлово» гор. Москвы, код подразделения 772-051, адрес регистрации: г. Москва, ул. Парковая 8-я, д. 13, кв. 4)

- 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 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. Е. Колганов

Генеральный директор

В. В. Плотникова



+7 (495) 739-39-77 | info@neoconsult.ru
 123242, Россия, Москва, Новинский бульвар, г. Москва | www.neoconsult.ru





Некоммерческое партнерство
 «Саморегулируемая организация оценщиков
 «Экспертный совет»
 Включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков «28» октября 2010 г. за №0011

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

12.04.2016 г.

№ 2000

**Соломенникова
 Татьяна Алексеевна**

Паспорт 94 04 522315, выдан УВД г. Воткинска и Воткинского района
 Удмуртской Республики. Дата выдачи 23.12.2004 г. Код подразделения 182-006

Включена в реестр членов Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая
 организация оценщиков «Экспертный совет» от 12.04.2016 г. за № 2000

Основание: решение Совета Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая
 организация оценщиков «Экспертный совет» от 31.03.2016 г.

Президент



А. В. Каминский

002775

Срок действия настоящего свидетельства – до прекращения членства в НП «СРОО «ЭС»

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 008346-1

« 29 » марта 2018 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
 деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»


выдан

Соломенниковой Татьяне Алексеевне

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

от « 29 » марта 2018 г. № 57

Директор

 А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
 до « 29 » марта 2021 г.



ПОЛИС ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№08305/776/00014/20

Настоящий Полис выдан Страховщиком - АО «АльфаСтрахование» на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности №08305/776/00014/20 (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: 5 000 000,00 (Пять миллионов и 00/100) рублей - по всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия Договора страхования.

Лимит ответственности на один страховой случай: 5 000 000,00 (Пять миллионов и 00/100) рублей

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

Безусловная франшиза не установлена.



Срок действия Договора страхования:

Договор страхования вступает в силу с 00 часов 00 минут 05 июня 2020 г. и действует по 24 часа 00 минут 04 июня 2021 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
 «27» мая 2020 г.

Полис №08305/776/00014/20



Ассоциация
«Саморегулируемая организация оценщиков
«ЭКСПЕРТНЫЙ СОВЕТ»

109028, г. Москва, Хохловский пер., д. 13, стр. 1
(495) 626-29-50, 8 (800) 200-29-50, www.srosovet.ru, mail@srosovet.ru

**Выписка № 34549
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 г.) 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 года 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
№008346-1 от 29.03.2017 г. по направлению "Оценка недвижимости".**

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

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

Данные сведения предоставлены по состоянию на 14.02.2020 г.

Дата составления выписки 14.02.2020 г.

Начальник отдела реестра



Д.А. Буравцева

ПРИЛОЖЕНИЕ 2

ОСНОВНЫЕ МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ОЦЕНКИ

Заказчик:

ООО УК "Альфа-Капитал"
Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом 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).

Вид стоимости — изложение основных допущений и принципов, применяемых при измерении стоимости в целях проведения оценки.

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.

Базы оценки (иногда называемые стандартами стоимости) описывают фундаментальные предпосылки, на которых будет основываться отчетная стоимость. Крайне важно, чтобы база (или базы) оценки соответствовали условиям и целям задания на оценку, т.к. база оценки может оказывать влияние или диктовать оценщику выбор методов, исходных данных и допущений, а также окончательное мнение о стоимости⁶⁵.

Рыночная стоимость представляет собой расчетную денежную сумму, 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 принуждения⁶⁶.

Инвестиционная стоимость представляет собой стоимость актива конкретного владельца или потенциального владельца для индивидуальных инвестиций или в операционных целях.

Инвестиционная стоимость является базой оценки, специфичной для конкретного субъекта. Хотя стоимость актива для собственника может оказаться такой же, как и сумма, которая может быть выручена от его продажи другому лицу, эта база оценки отражает выгоды, получаемые тем или иным лицом от владения активом, и, таким образом, не обязательно предполагает совершение гипотетического обмена. Инвестиционная стоимость отражает обстоятельства и финансовые цели того субъекта, для которого будет производиться оценка, и очень часто она используется для измерения эффективности инвестиций⁶⁷.

⁶⁵ П. 10.1 МСО 2017

⁶⁶ П. 30.1 МСО 2017

⁶⁷ П. 60.1, 60.2 МСО 2017

Ликвидационная стоимость представляет собой денежную сумму, которая может быть получена при продаже по частям актива или группы активов. Ликвидационная стоимость должна учитывать расходы по приведению активов в товарное состояние, а также стоимость их отчуждения. Ликвидационная стоимость может быть определена на основе двух разных предпосылок стоимости:

- обычная сделка со стандартным маркетинговым периодом;
- вынужденная сделка с сокращенным маркетинговым периодом⁶⁸.

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

Допущение — предположение, принимаемое как верное, предполагаемые факты, которые соответствуют или могут соответствовать имеющимся на дату оценки⁶⁹.

Специальное допущение — допущение, предполагающее обстоятельства, которые отличаются от имеющихся на дату оценки фактов⁷⁰.

Сравнительный (рыночный) подход — подход к определению стоимости, основанный на сравнении оцениваемого актива с идентичными или сходными активами, для которых доступна информация о цене⁷¹.

Доходный подход — подход к оценке, основанный на преобразовании будущих денежных потоков в текущую стоимость⁷².

Затратный подход — подход к оценке, основанный на экономическом принципе, согласно которому покупатель заплатит за актив сумму, не превышающую стоимость приобретения или строительства актива, аналогичного по своей полезности⁷³.

Рыночная арендная плата — расчетная денежная сумма, за которую на дату оценки недвижимое имущество могло бы быть сдано в аренду в результате коммерческой сделки между независимыми и заинтересованными сторонами (арендодатель и арендатор), на основании арендного договора на типичных условиях, заключенного после надлежащего маркетинга, когда стороны располагают всей необходимой информацией и действуют разумно и без принуждения.

Анализ наиболее эффективного использования

Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

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.

⁶⁸ П. 80.1 МСО 2017

⁶⁹ П. 200.3 МСО 2017

⁷⁰ П. 200.4 МСО 2017

⁷¹ П. 20.1 МСО 2017

⁷² П. 40.1 МСО 2017

⁷³ П. 60.1 МСО 2017

Операционные расходы — это расходы, необходимые для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости и воспроизводства действительного валового дохода⁷⁴.

Потенциальный валовой доход (ПВД) — доход, который можно получить от сдачи в аренду недвижимости при 100%-ном ее использовании без учета всех потерь и расходов⁷⁵.

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 дохода⁷⁶.

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 дату⁷⁷.

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 перепродаже⁷⁸.

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 риска⁷⁹.

Реверсия — остаточная стоимость актива после прекращения поступления доходов⁸⁰.

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки⁸¹

Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

Наиболее эффективное использование объекта недвижимости может соответствовать его фактическому использованию или предполагать иное использование, например ремонт (или реконструкцию) имеющихся на земельном участке объектов капитального строительства.

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

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

1. Для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся

⁷⁴ Оценка недвижимости / Под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: Финансы и статистика, 2007. С. 124.

⁷⁵ Оценка недвижимости / Под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: Финансы и статистика, 2007. С. 121.

⁷⁶ Оценка недвижимости / Под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: Финансы и статистика, 2007. С. 124.

⁷⁷ <http://www.interstoimost.ru/ocenka/glossary/c.html>

⁷⁸ <http://www.interstoimost.ru/ocenka/glossary/t.html>

⁷⁹ <http://www.interstoimost.ru/ocenka/glossary/c.html>

⁸⁰ <http://www.ocenchik.ru/vocabulary/s?id=321>

⁸¹ Раздел составлен на основании Федерального стандарта оценки "Оценка недвижимости" (ФСО №97), раздел VI п. 12-21.

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";
- MCO 101 "Составление задания на оценку";
- MCO 102 "Проведение оценочных исследований и соблюдение требований";
- MCO 103 "Составление отчетов";
- MCO 104 "База оценки";
- MCO 105 "Подходы и методы к оценке";
- MCO 400 "Права на недвижимое имущество";
- MCO 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)⁸².

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 цен⁸³.

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 выгоды⁸⁴.

Основные средства⁸⁵ 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,

⁸² IFRS 1, п. 3.

⁸³ IFRS 1, "Освобождения от других МСФО" (IFRS), Приложение D, п. D6.

⁸⁴ IAS 38, п. 8.

⁸⁵ IAS 16 "Основные средства", п. 6.

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 услуги⁸⁶.

Балансовая стоимость⁸⁷ — сумма, в которой признается актив после вычета любой накопленной амортизации и накопленного убытка от обесценения.

Остаточная стоимость⁸⁸ — 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 актива⁸⁹.

Инвестиционное имущество⁹⁰ — 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 целях⁹¹.

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 факторами⁹².

Базы оценки (иногда называемые стандартами стоимости) описывают фундаментальные предпосылки, на которых будет основываться отчетная стоимость. Крайне важно, чтобы база (или базы) оценки соответствовали условиям и целям задания на оценку, т.к. база оценки может

⁸⁶ Приказ Минфина РФ от 13.10.2003 г. №91н (ред. от 24.12.2010 г.) "Об утверждении Методических указаний по бухгалтерскому учету основных средств".

⁸⁷ IAS 16 "Основные средства", п. 6.

⁸⁸ IAS 16 "Основные средства", п. 6.

⁸⁹ IAS 16 "Основные средства", п. 6.

⁹⁰ IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 5.

⁹¹ IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 5.

⁹² IAS 1, п. 7.

оказывать влияние или диктовать оценщику выбор методов, исходных данных и допущений, а также окончательное мнение о стоимости⁹³.

Рыночная стоимость представляет собой расчетную денежную сумму, 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 принуждения⁹⁴.

Справедливая стоимость представляет собой расчетную цену при передаче активов или обязательств между конкретными осведомленными и заинтересованными сторонами, отражающую соответствующие интересы каждой из сторон.⁹⁵

Справедливая стоимость предполагает определение цены, которая бы оказалась справедливой для двух конкретных сторон сделки, с учетом соответствующих преимуществ или негативных последствий, которые каждая из сторон получит от сделки. Напротив, рыночная стоимость требует, чтобы при ее определении во внимание не принимались какие бы то ни было преимущества, которые не будут доступными для участников рынка в целом.⁹⁶

Справедливая стоимость представляет собой более широкое понятие, чем рыночная стоимость. Хотя во многих случаях цена, которая является справедливой между двумя сторонами, будет равно той цене, которую можно получить на рынке, могут возникнуть ситуации, когда определение справедливой стоимости потребует учета вопросов, которые не должны приниматься во внимание при оценке рыночной стоимости, напр., учет элементов синергетической стоимости, возникающих при объединении прав.⁹⁷

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 которой 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;

⁹³ П. 10.1 МСО 2017

⁹⁴ П. 30.1 МСО 2017

⁹⁵ П. 50.1 МСО 2017

⁹⁶ П. 50.2 МСО 2017

⁹⁷ П. 50.3 МСО 2017

- офисное оборудование⁹⁸.

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 актив⁹⁹.

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 передаваться¹⁰⁰.

Операционная аренда – аренда, отличная от финансовой аренды¹⁰¹.

Ниже представлены примеры обстоятельств, которые по отдельности или в совокупности обычно приводят к классификации аренды как финансовой¹⁰²:

- 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.

⁹⁸ IAS 16 "Основные средства", п. 37.

⁹⁹ IAS 16 "Основные средства", п. 36.

¹⁰⁰ Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 17 "Аренда", п. 4

¹⁰¹ Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 17 "Аренда", п. 4

¹⁰² 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 финансовой¹⁰³:

- 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 имущества¹⁰⁴:

- 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 ходе обычной

¹⁰³ Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 17 "Аренда", п. 11

¹⁰⁴ IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 8.

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 стандарта¹⁰⁵:

- 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 целях¹⁰⁶.

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

¹⁰⁵ IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 9.

¹⁰⁶ IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 10.

оценка срока полезного использования актива проводится с применением профессионального суждения, основанного на опыте работы предприятия с аналогичными активами¹⁰⁷.

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 актива¹⁰⁸.

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 стоимости¹⁰⁹ 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.

¹⁰⁷ IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 10.

¹⁰⁸ IAS 16 "Основные средства", п. 6.

¹⁰⁹ 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"¹¹⁰.

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)¹¹¹.

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 стоимости¹¹².

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 таковых¹¹³.

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 условиях¹¹⁴.

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 обязательства¹¹⁵.

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 образом¹¹⁶.

¹¹⁰ Фонд МСФО.

¹¹¹ IFRS 13, п. 2.

¹¹² IFRS 13, п. 3.

¹¹³ IFRS 13, п. 11.

¹¹⁴ IFRS 13, п. 15.

¹¹⁵ IFRS 13, п. 16.

¹¹⁶ 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 обязательства¹¹⁷.

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

- используя котируемую 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, котируемая 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 котируемые цены на аналогичные обязательства или долевого инструменты, удерживаемые другими сторонами как активы).¹¹⁸

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 дохода¹¹⁹.

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.

¹¹⁷ IFRS 13, п. 32.

¹¹⁸ IFRS 13, п. 38.

¹¹⁹ 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:

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

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.

СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

Сравнительный подход — совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами¹²⁰. Объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный с объектом оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость¹²¹.

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений¹²².

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.¹²³

При применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик необходимо учитывать следующие положения¹²⁴:

- 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 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

¹²⁰ Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 12.

¹²¹ Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 10.

¹²² Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 13.

¹²³ Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 14.

¹²⁴ Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости" (ФСО №7), п. 22.

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 методы¹²⁵:

- 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 цену¹²⁶.

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.

¹²⁵ Оценка недвижимости/Под ред. М. А. Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2008. С. 171–181.

¹²⁶ Оценка стоимости недвижимости: учебное пособие/Е. Н. Иванова. — 3-е изд., стер. — М.: "КРОНУС", 2009. С. 212.

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.

Выделяются необходимые **элементы сравнения**.

Элементы сравнения — характеристики объектов недвижимости и сделок, которые оказывают существенное влияние на изменение цен по выборке объектов-аналогов¹²⁷.

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.

¹²⁷ 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

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 характеристики, а также поправки, рассчитанные статистическими методами. Приведенная стоимость аналога с учетом стоимостной (денежной) поправки рассчитывается по формуле:

$$C_{\text{ед. ср.}} = C_{\text{ед. ср. до}} + П_{\text{ст.}},$$

где:

C_{ед. ср.} — стоимость объекта-аналога;

C_{ед. ср. до} — стоимость объекта-аналога до учета поправки;

П_{ст.} — 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. 8 ФСО №3 в отчете об оценке должно содержаться "описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам, а также при использовании разных методов в рамках применения каждого подхода, с целью определения итоговой величины стоимости, либо признание в качестве итоговой величины стоимости результата одного из подходов"¹²⁸.

Согласно п. 24 ФСО №1: "Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов".

Также в соответствии с п. 8 ФСО №3 "Требования к отчету об оценке" в качестве итоговой величины стоимости может быть признан результат одного из подходов¹²⁹.

Согласно п. 25 ФСО №1: "В случае использования нескольких подходов к оценке, а также использования в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки объекта оценки данным подходом. При согласовании существенно отличающихся промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами или методами, в отчете необходимо отразить проведенный анализ и установленную причину расхождений. Существенным признается такое отличие, при котором результат, полученный при применении одного подхода (метода), находится вне границ указанного оценщиком диапазона стоимости, полученной при применении другого подхода (методов) (при наличии)".

После проведения процедуры согласования оценщик помимо указания в отчете об оценке итоговой величины стоимости объекта оценки имеет право приводить свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное¹³⁰.

Итоговая величина стоимости объекта оценки должна быть выражена в рублях Российской Федерации¹³¹.

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 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

¹²⁸ Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)", п. 8, подпункт И.

¹²⁹ Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)", п. 8, подпункт К.

¹³⁰ Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)", п. 26.

¹³¹ Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)", п. 27.

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 групп¹³²:

- 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.

Исполнителем было принято решение дополнить перечень следующими критериями:

5. достоверность и достаточность информации, используемой в расчетах;
6. достоверность и достаточность информации об объектах-аналогах, используемых в расчетах;

¹³² http://smao.ru/files/magazine/2008/01/1_63-66.pdf

7. соответствие использованных расчетных методов объему доступной рыночной информации;
8. соответствие типу объекта и характеру его использования;
9. соответствие цели и назначению оценки, а также используемому стандарту (базе) стоимости;
10. способность учитывать действительные намерения покупателя;
11. способность учитывать конъюнктуру рынка;
12. соответствие полученного подходом результата данным анализа рынка;
13. 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.

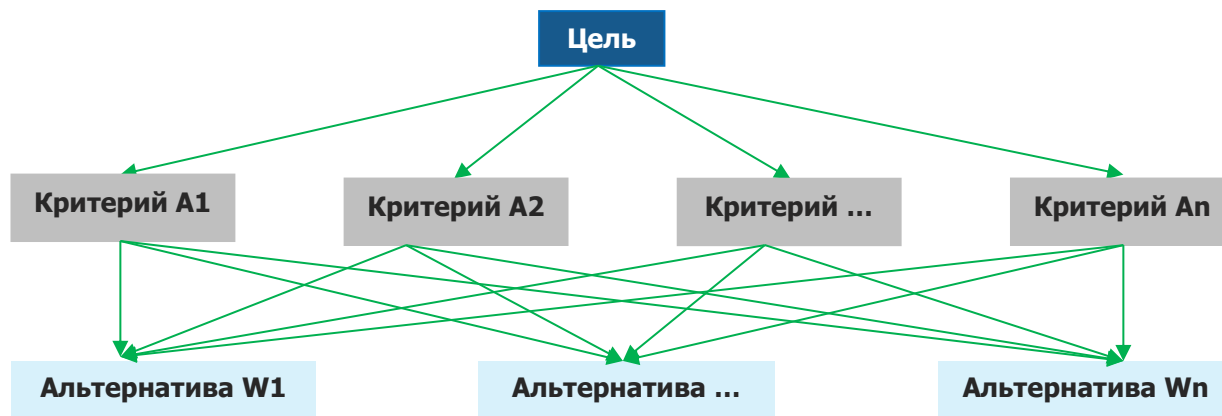
Для этого разработаны специальные анкеты:

- 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 10.1. 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:

	A1	A2	...	A_n
A1	1	W_1/W_2	...	W_1/W_n
A2	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:

	A1	A2	...	A_n		
A1	1	W_1/W_2	...	W_1/W_n	$X_1 = (1 \times (W_1/W_2) \times \dots \times (W_1/W_n))^{1/n}$	$BEC(A_1) = X_1 / \text{Сумма}$
A2	W_2/W_1	1	...	W_2/W_n		...
...
A_n	W_n/W_1	W_n/W_2	...	1	$X_n = ((W_n/W_1) \times (W_n/W_2) \times \dots \times 1)^{1/n}$	$BEC(A_n) = X_n / \text{Сумма}$
					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 10.1. Определение итогового значения весов каждой альтернативы

Параметр	Вес критерия A1	Вес критерия A2	...	Вес критерия A_n	Итоговое значение веса для каждой альтернативы
Вес альтернативы 1	Альт. 1.1	Альт. 1.2	...	Альт. 1.n	$\text{Вес(Альт1)} = \text{Альт.1.1} \times \text{Вес(A1)} + \dots + \text{Альт.1.n} \times \text{Вес(A}_n)$
Вес альтернативы 2		Альт.2.2	...	Альт.2.n	$\text{Вес(Альт2)} = \text{Альт.2.1} \times \text{Вес(A1)} + \dots + \text{Альт.2.n} \times \text{Вес(A}_n)$
...	
Вес альтернативы k	Альт. k.1	Альт.k.2	...	Альт.k.n	$\text{Вес(Альт.k:)} = \text{Альт.k.1} \times \text{Вес(A1)} + \dots + \text{Альт.k.n} \times \text{Вес(A}_n)$
Сумма			...		1

Источник: <http://www.appraiser.ru>

Полученные таким образом величины и представляют собой итоговое значение весов каждого из критериев.

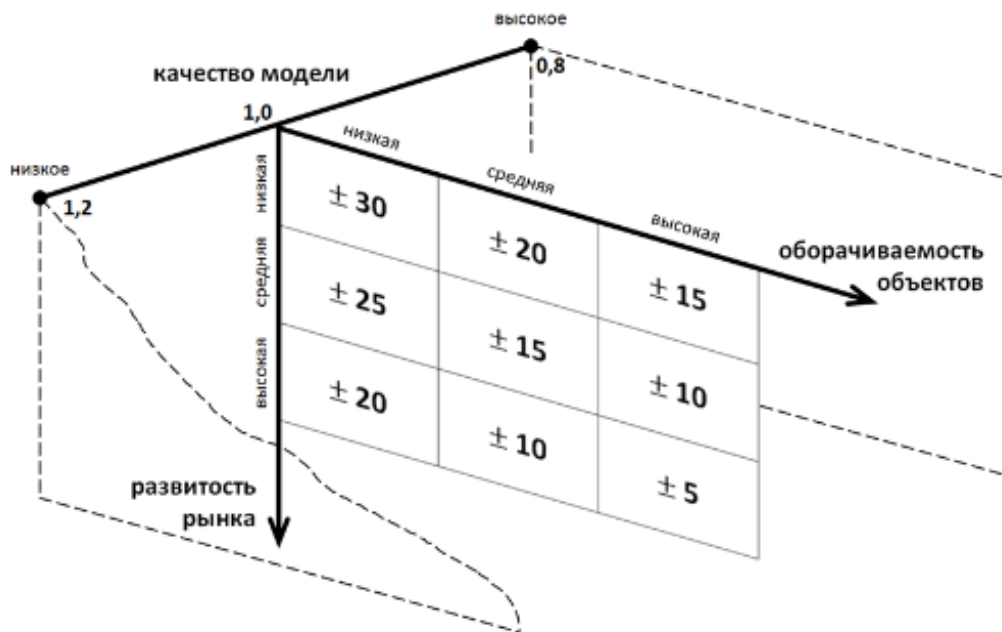
Результаты расчета весовых коэффициентов для определения рыночной стоимости оцениваемых объектов приведены в таблице "Расчет весовых коэффициентов для определения рыночной стоимости объекта оценки" данного отчета.

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИНТЕРВАЛА ИТОГОВОЙ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА

Согласно п. 30 ФСО №7 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"133 и приведенной на рис. ниже.

Рисунок 10.2. Модифицированная 3D-матрица интервалов (диапазонов) стоимости, %¹³⁴



Источник: <http://srosomet.ru/press/news/prakticheskie-rekomendacii-po-ustanovleniyu-diapazonov-stoimosti-poluchennoj-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.

¹³³ <http://srosomet.ru/press/news/prakticheskie-rekomendacii-po-ustanovleniyu-diapazonov-stoimosti-poluchennoj-razlichnymi-podhodami-ili-metodami/>

¹³⁴ 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 10.2. 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://srosovnet.ru/press/news/prakticheskie-rekomendacii-po-ustanovleniyu-diapazonov-stoimosti-poluchennoj-razlichnymi-podhodami-ili-metodami/>

Таблица 10.3. Показатель качества модели (k), 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 оценки ТЦ, ТРЦ, гостиниц, МФК, ЖК и пр.))

Источник: анализ АО "НЭО Центр", <http://srosovnet.ru/press/news/prakticheskie-rekomendacii-po-ustanovleniyu-diapazonov-stoimosti-poluchennoj-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. 1.9);

k – показатель качества модели, ед. (экспертно, лежит в диапазоне 0,8–1,2).

$$C_{\min(\max)} = C * (1 \pm d\%/100\%),$$

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. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Азимут"

Исполнитель:

АО "НЭО Центр"

Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Москве
полное наименование органа регистрации права

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках объекта недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 26.07.2019, поступившего на рассмотрение 26.07.2019, сообщаем, что согласно записям
Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист №1 Раздел 1	Всего листов раздела 1: 1
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 3	
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
Адрес (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, м ² :	90000
Кадастровая стоимость, руб.:	172800
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Виды разрешенного использования:	Для обслуживания объектов недвижимости
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Права земельного участка не установлены в соответствии с требованиями земельного законодательства. Право (ограниченные права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на объект недвижимости с видом(-ами) разрешенного использования: Для обслуживания объектов недвижимости. Мараховская Наталья Владимировна
Получатель выписки:	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

Кушманова Д. Н.
Инженер 2 категории



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

Раздел 2 Лист 2

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист №1	Раздел 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего листов выписки: 3
26 июля 2019г. № КУВН-001/2019-18509255		Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3
Кадастровый номер:		44:07:110902:23	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Азимут"
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 44-44/001-44/001/006/2015-5492/2 10.07.2015 15:36:21
4	Ограничение права 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 установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 15.07.2019 по 01.08.2024	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Альфа-Капитал", ИНН: 7728142469	
	основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Азимут" под управлением ООО "УК ПРiОМСВЯЗЬ", зарегистрированы в Федеральной службе по финансовым рынкам, Выдан 06.08.2009	
5	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	Договор о передаче управляющей компании своих прав и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом другой управляющей компанией, Выдан 30.08.2018	
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
		Кушманова Д. Н. Инженер 2 категории



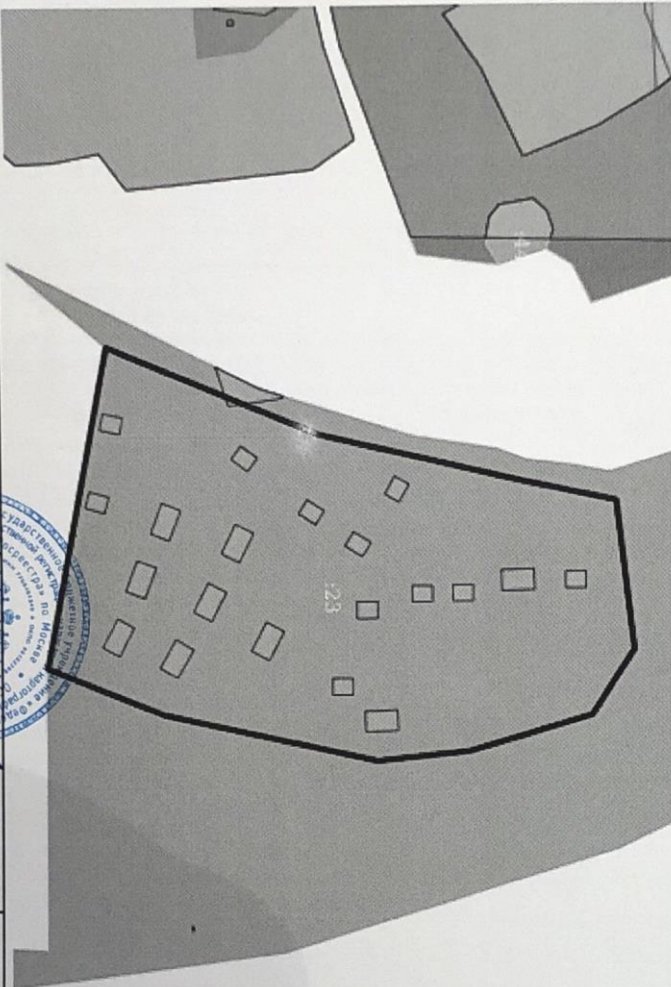
Раздел 3 Лист 3

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

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
Вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3
26 июля 2019г. № КУВН-001/2019-18509255			
Кадстровый номер: 44:07:110902:23			

План (чертеж, схема) земельного участка



Масштаб 1:4000	Условные обозначения:	подпись	инициалы, фамилия
			Кашаева Д.Н. ИНЖЕНЕР 2 КАТЕГОРИИ
Полное наименование должности			

ПРИЛОЖЕНИЕ 4

ИНФОРМАЦИОННО-АНАЛИТИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ

Заказчик:

ООО УК "Альфа-Капитал"
Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Азимут"

Исполнитель:

АО "НЭО Центр"

Объекты-аналоги используемые для расчета стоимости земельного участка

Аналог 1

https://www.avito.ru/kostroma/zemelyne_uchastki/uchastok_4.45_ga_izhs_572691029

Кострома · Недвижимость · Земельные участки · Купить · Полевая (ИЖС)

Участок 4.45 га (ИЖС)

5 000 000 ₽

8 903 895-89-59

Написать сообщение

Валентин
 Агентство
 На Авито с декабря 2012

3 объявления пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо
 Валентин

№ 572691029, 11389 (+5)

Площадь: 445 сот.; Расстояние до города: 9 км

Костромская область, Костромской р-н

Продан участок 4.45 га посёлок ВОЛЖСКИЙ, продается земельный участок (участок относится к городу) около Апракино рядом с дорогой, сухой, находится на возвышенности, размежеван... Собственник... Сеидетельство на право собственности на руках.

Публичная кадастровая карта

pkk.rosreestr.ru/#search/57.84090291826974.40.949974744812/16/@d98mbvd7?text=57.840232%2040.943009&type=1&inPoint=true&opened=44%3A27%3A30101%3A3...

Участки 57.840232 40.943009

44:27:030101:347
 ИЖС, Костромская, р-н Костромской, г. Кострома, п. Волжский

План ЗУ → План КК →

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	44:27:030101:347
Кадастровый квартал:	44:27:030101
Статус:	Учтенный
Адрес:	обл. Костромская, р-н Костромской, г. Кострома, п. Волжский
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Форма собственности:	-
Кадастровая стоимость:	90 335 руб.
Дата определения ИС:	01.01.2013
Дата внесения сведений о ИС:	02.01.2015
Дата утверждения ИС:	30.12.2014
Дата применения ИС:	-
Уточненная площадь:	44 500 кв. м
Разрешенное использование:	Для сельскохозяйственного производства
По документу:	-

Аналог 2

<https://kostromskaya-oblast.reststate.ru/obj/prodazha-zemli-zdemirovo-14472921/#slide1>

Купить землю, земельный участок за 2 800 000 рублей на Здемирово
 2 800 000 ₪ 86 ₪ за м² (е.е.)

Ольга Владимировна
 8(967)680-18-90
 Пожаловаться
 Написать письмо

325.70 сот.
 Общая

Костромская область, Здемирово
 Красносельский р-н

Продается земельный участок 325 соток, часть его проходит вдоль реки Волга. Очень красивые и живописные виды будут радовать вас! Прекрасное место для постройки оздоровительного комплекса или туристической базы. Если для вас участок очень большой, мы готовы сделать межевание и продать нужную вам площадь. Летом будете ловить рыбу, собирать грибы и ягоды, а зимой кататься на лыжах или снегоходе. Друзья и близкие всегда будут рады приехать к вам в гости, чтобы отдохнуть от городской суеты!!!
 Доп. описание: водоснабжение: централизованное Только для клиентов компании «Этажи»:
 1. Личные консультации в одном месте по всем банкам с федеральными скидками;
 2. Консультации проводятся в отдельных переговорных;
 3. В офисе ведется ежедневная санитарная обработка;
 4. Работают специализированные аппараты для дезинфекции;
 5. Организована приточная вентиляция чистого воздуха;
 6. Международный стандарт качества предоставляемых услуг;
 7. Крупнейшая база объектов на сайте Этажи;
 8. Деятельность компании застрахована. Номер в базе: 4047370. Район: Здемирово д.

46 с 27.03.2020, обновлен 13.11.2020

Участки 44:08:041203:68

44:08:041203:68
 Костромская область, р-н Красносельский, с Здемирово, участок находится примерно в 1450 м, по направлению на юго-восток от ориентира ОМЗ № 182

План ЗУ → План КК →

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	44:08:041203:68
Кадастровый квартал:	44:08:041203
Статус:	Учтенный
Адрес:	Костромская область, р-н Красносельский, с Здемирово, участок находится примерно в 1450 м, по направлению на юго-восток от ориентира ОМЗ № 182
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Форма собственности:	-
Кадастровая стоимость:	58 291,35 руб.
Дата определения КС:	09.06.2016
Дата внесения сведений о КС:	10.06.2016
Дата утверждения КС:	10.06.2016
Дата применения КС:	-
Уточненная площадь:	32 565 кв. м
Разрешенное использование:	Для сельскохозяйственного производства
По документу:	Для сельскохозяйственного

100 м

ГВК © Росреестр 2016-2020 | Esri, Intermap, NASA, USGS | Mapbox © Алтис ДС | Картографическая основа РН © Росреестр 2011

Аналог 3

https://www.avito.ru/karavaevo/zemelnye_uchastki/uchastok_3.8_ga_snt_dnp_1129573896

Участок 3.8 га (СНТ, ДНП)

3 900 000 ₽

8 961 007-77-04

Написать сообщение

Monkey Company
 Агентство
 На Авито с октября 2014
 Завершено 19 объявлений

2 объявления пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо
 Горбачев Илья

№ 1129573896, © 2121 (+6)

Площадь: 380 сот., Расстояние до города: 7 км

Костромская область, Красносельский р-н, д. Гридино

Продать земельный участок в черте деревни Гридино. Всего 8 км. от города Кострома. На данный момент категория участка - земли сельскохозяйственного назначения. Площадь участка 38 785 кв. м (почти 4 га) Идеальное расположение участка. Рядом дорога. Вдоль дороги идет газопровод. Отличное место для развития бизнеса. Разумный торг уместен. Звонить только по делу.

Участки 44:08:021702:416

44:08:021702:416
 Костромская область, р-н Красносельский

План ЗУ → План КК →

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	44:08:021702:416
Кадастровый квартал:	44:08:021702
Статус:	Учтенный
Адрес:	Костромская область, р-н Красносельский
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Форма собственности:	-
Кадастровая стоимость:	111 700,8 руб.
Дата определения КС:	01.01.2019
Дата внесения сведений о КС:	27.01.2020
Дата утверждения КС:	-
Дата применения КС:	-
Уточненная площадь:	38 785 кв. м
Разрешенное использование:	Для иных видов сельскохозяйственного использования
По документу:	для сельскохозяйственного производства

Аналог 4

<http://president-k.ru/realty/2930.aspx>

Агентство недвижимости Президент

Не защищено | president-k.ru/realty/2930.aspx

ПРЕЗИДЕНТ

+7 (4942) 35-91-22, 35-91-32

ГЛАВНАЯ О ФИРМЕ КОНТАКТЫ ИНФОРМАЦИЯ О КОСТРОМЕ

д. Уварово, земельные участки

Продается земельный участок общей площадью 7,5 Га, в собственности, возможно размежевание на участки примерной площадью 20 соток. Земли сельскохозяйственного назначения, для ведения личного подсобного хозяйства, расположены в заливе р.Волга. Рядом — дер.Уварово, газ, электричество, дорога.
 Тел. 35-91-22.
 Цена: 9 000 000 рублей

ГЛАВНАЯ О ФИРМЕ КОНТАКТЫ ИНФОРМАЦИЯ О КОСТРОМЕ

ООО Агентство недвижимости "ПРЕЗИДЕНТ" © 2005 Поддержка сайта: компания "Рамедиа"

Публичная кадастровая карта

Костромской район

Сроки ликвидности, Ср.

Яндекс

Земельный участок по...

NEO

pkk.rosreestr.ru/#/search/57.76889025692498.40.63287688919797/16/@d98mbv63?text=44%3A07%3A023701%3A95&type=1&opened=44%3A07%3A023701%3A95

Участки 44-07-023701-95

44-07-023701-95
 Костромская область, р-н Костромской, в районе д.Уварово

План ЗУ → План КК →

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	44-07-023701-95
Кадастровый квартал:	44-07-023701
Статус:	Ранее учтенной
Адрес:	Костромская область, р-н Костромской, в районе д.Уварово
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Форма собственности:	-
Кадастровая стоимость:	157 500 руб.
Дата определения КС:	01.01.2019
Дата внесения сведений о КС:	21.01.2020
Дата утверждения КС:	-
Дата применения КС:	-
Уточненная площадь:	75 000 кв. м
Разрешенное использование:	Для ведения личного подсобного хозяйства
По документу:	Для ведения личного подсобного хозяйства

02/3/01 44

7

023701

44

7

14:40:1

76

100 м

15:59 06.11.2020

Аналог №5

https://kostroma.etagi.com/realty_out/3010275/

Земельный участок, 200 сот.
 1 900 000 ₽
 9 500 ₽ за сот.

Гридино (13.1 км до центра) На карте

В избранное Пожаловаться

Описание
 Дата изменения: Более полугода назад 35 просмотров
 Продается участок 20 га по Красносельскому тракту. Участок расположен в СПК Гридино. Экологически чистый район вдали от городской суеты. При необходимости можно произвести межевание и продать часть, если территория окажется слишком большой. Назначение земельного участка - земли сельскохозяйственного назначения. При желании можно также изменить категорию назначения земельного участка. Рядом село с развитой инфраструктурой. Недалеко школа, сад, продуктовые магазины, почта, Сбербанк. Звоните - торг возможен.

Недокушев Денис Михайлович
 11 отзывов
 +7 963 218-41-83
 или оставьте ваш номер, и я вам перезвоню
 +7 XXX XXX-XXXX

ЖДУ ЗВОНКА
 Отправьте заявку, вы соглашаетесь на обработку персональных данных

Фотографии (5) Об объекте Характеристики Ипотека Рядом Журнал Оставьте мнение

также изменить категорию назначения земельного участка. Рядом село с развитой инфраструктурой. Недалеко школа, сад, продуктовые магазины, почта, Сбербанк. Звоните - торг возможен.

Характеристики

Код объекта	3010275
О доме	
Электроснабжение	Нет
Отопление	Отсутствует
Канализация	Нет
Об участке	
Площадь участка	200 сот
Ограждение	Отсутствует
Подъезд к объекту	Песчаный
Расстояние от объездной	0 км
Категория	Земли сельскохозяйственного назначения
Назначение	Земли сельскохозяйственного назначения

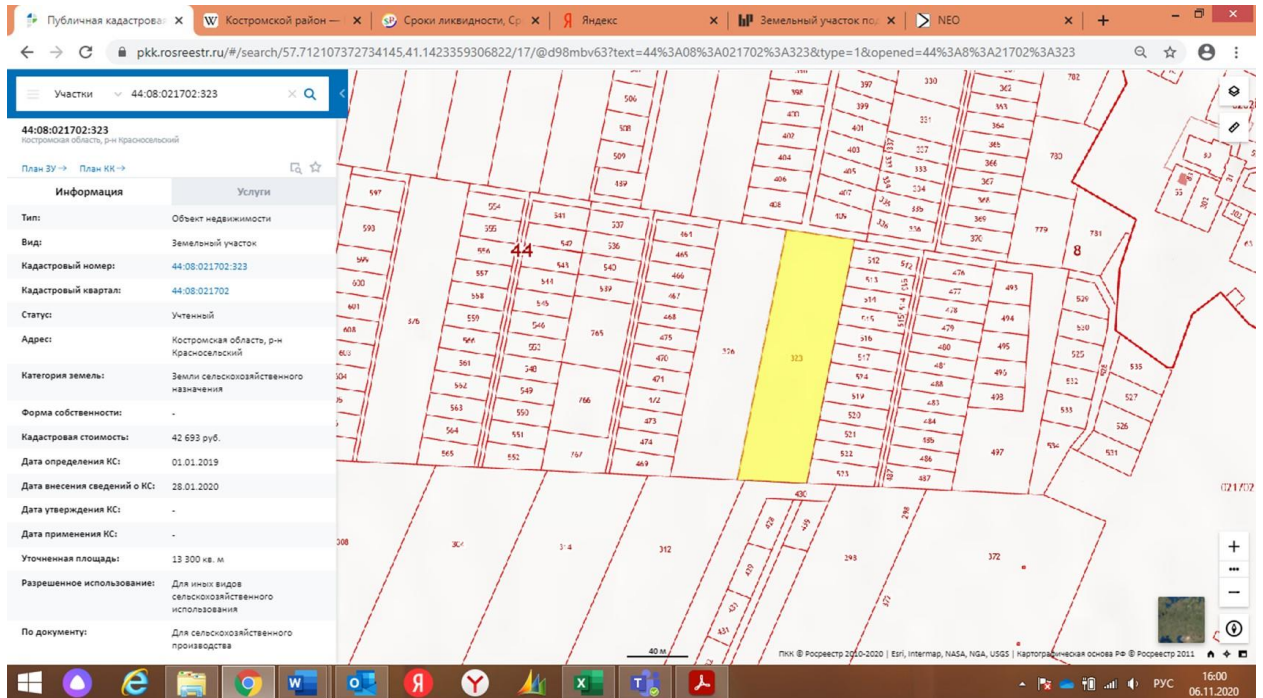
Подбор ипотеки

Стоимость недвижимости 1 900 000 ₽

Подходящее предложение

Недокушев Денис Михайлович
 11 отзывов
 +7 963 218-41-83
 или оставьте ваш номер, и я вам перезвоню
 +7 XXX XXX-XXXX

ЖДУ ЗВОНКА
 Отправьте заявку, вы соглашаетесь на обработку персональных данных



Корректировки, используемые при расчете справедливой стоимости

Корректировка на результаты возможного торга (уторговывание)

Сборник рыночных корректировок СРК-2020 под редакцией канд. Техн. Наук Е. Е. Яскевича. Москва. 2020 г.

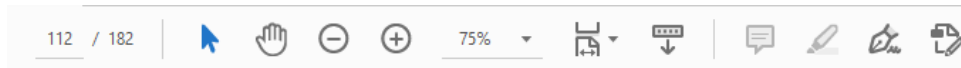


Таблица 70. Значения корректировок на уторговывание для объектов недвижимости в различных городах РФ на март 2020 г., %

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Крупные города									
Воронеж	3-5 (4)	6-9 (7,5)	4-5 (4,5)	6-8 (7)	4-6 (5)	8-10 (9)	4-7 (5,5)	9-11 (10)	8-12 (10)
Екатеринбург	4-6 (5)	7-10 (8,5)	3-5 (4)	5-9 (7)	4-6 (5)	7-9 (8)	5-8 (6,5)	9-12 (10,5)	9-12 (10,5)
Краснодар	4-6 (5)	6-8 (7)	4-6 (5)	6-9 (7,5)	4-5 (4,5)	7-9 (8)	6-7 (6,5)	7-10 (8,5)	10-12 (11)
Москва	4-6 (5)	6-8 (7)	4-6 (5)	7-9 (8)	5-6 (5,5)	8-10 (9)	4-7 (5,5)	9-11 (10)	9-11 (10)
Новосибирск	3-6 (4,5)	6-9 (7,5)	5-7 (6)	8-10 (9)	5-6 (5,5)	9-10 (9,5)	5-7 (6)	10-12 (11)	8-12 (10)
Ростов-на-Дону	4-6 (5)	6-8 (7)	5-7 (6)	8-11 (9,5)	4-6 (5)	8-10 (9)	4-6 (5)	10-12 (11)	9-12 (10)
С.-Петербург	3-4 (3,5)	5-7 (6)	5-7 (6)	8-10 (9)	3-5 (4)	7-10 (8,5)	5-7 (6)	8-10 (9)	9-12 (10,5)
Среднее по крупным городам в марте 2020 г.	4,6	7,2	5,2	8,1	4,9	8,7	5,9	10,0	10,3
Средние города									
Владимир	3-5 (4)	7-9 (8)	4-7 (3,5)	8-10 (9)	4-6 (5)	8-10 (9)	5-7 (6)	9-12 (10,5)	9-12 (10,5)
Омск	3-6 (4,5)	5-8 (6,5)	4-6 (5)	8-11 (9,5)	5-8 (6,5)	9-12 (10,5)	5-8 (6,5)	10-12 (11)	10-13 (11,5)
Севастополь	6-8 (7)	9-11 (10)	-	9-12 (10,5)	-	10-12 (11)	-	10-14 (12)	12-14 (13)
Ставрополь	4-6 (5)	8-10 (9)	5-7 (6)	6-10 (8)	5-7 (6)	8-11 (9,5)	6-8 (7)	10-12 (11)	10-12 (11)
Тамбов	5-7 (6)	7-9 (8)	5-7 (6)	9-10 (9,5)	5-8 (6,5)	10-12 (11)	6-9 (7,5)	9-11 (10)	11-13 (12)
Тверь	3-5 (4)	6-8 (7)	5-7 (6)	9-11 (10)	4-7 (5,5)	8-10 (9)	6-8 (7)	10-12 (11)	9-11 (10)
Среднее по средним городам в марте 2020 г.	5,1	8,1	5,7	9,4	5,9	10,0	6,8	10,9	11,3
Небольшие города и населенные пункты									
Московская область в марте 2020 г.	4-6 (5)	8-11 (9,5)	4-7 (5,5)	10-12 (11)	6-8 (7)	8-12 (10)	6-9 (7,5)	11-14 (12,5)	10-13 (11,5)

Примечание. В скобках указано среднее значение.
По данным исследования рынка жилья РФ минимальные скидки при продаже прав собственности имеются в марте и в мае, а максимальные – в июле и декабре.

<https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-10-2020g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2312-skidka-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-zemelnykh-uchastkov-na-01-10-2020-goda>

Скидка на торг, уторгование при продаже земельных участков на 01.10.2020 года (инвесторов или их представителей), приведенного по итогам прошедшего квартала на сайте statirelt.ru

№	При продаже объектов	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ¹	По регионам ²		
					А группа	Б группа	В группа
1	Земли населенных пунктов для смешанной коммерческой (офисные, торговые, коммунальные, складские, производственные) и жилой застройки - в зависимости от плотности застройки и престижности окружающей территории, вида разрешенного использования, пешеходного и транспортного трафика, общей площади и инженерной обеспеченности участка, качества дорог	0,88	0,97	0,92	0,93	0,91	0,90
2	Земли населенных пунктов под многоквартирную преимущественно жилую застройку - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, престижности района и социального окружения, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,88	0,97	0,92	0,93	0,91	0,90
3	Земли населенных пунктов под ИЖС, ЛПХ, ДНП и СНТ - в зависимости от развитости населенного пункта, эстетических характеристик участка (парк, река, водоем и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,84	0,98	0,91	0,92	0,90	0,88
4	ДНП и СНТ на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к развитому городу, эстетических характеристик участка (лес, река, водоем и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,78	0,95	0,87	0,89	0,86	0,83
5	Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, транспортного трафика, класса подъездных дорог	0,77	0,94	0,86	0,88	0,85	0,82
6	Сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, качества почв, наличия транспортной и инженерной инфраструктур, общей площади участка	0,71	0,92	0,82	0,85	0,80	0,77
7	Земельные участки сельскохозяйственного назначения с возможностью изменения категории - в зависимости от эстетических характеристик участка (лес, река, водоем и пр.), технических возможностей подведения инженерных коммуникаций и общей площади участка	0,74	0,93	0,84	0,87	0,82	0,79

Примечание:

1. Земли ИЖС - для индивидуального жилищного строительства, земли ЛПХ - для личного подсобного хозяйства с правом постройки индивидуального жилого дома, земли ДНП - для дачного строительства, земли СНТ - для садоводства

2. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер скидки (коэффициент) может быть согласованно принят в пределах:

- нижняя граница значений - менее ликвидные земельные участки, например, значительной площади, или расположенные на территориях с низкой плотностью застройки, или с низкими качественными характеристиками окружения,

- верхняя граница - участки с высокими качественными характеристиками для данного назначения и вида разрешенного использования, типичной для рынка общей площадью, расположенные на плотно застроенной территории, в престижном окружении (квартал) с высокими пешеходным и/или транспортным трафиком, обеспеченные инженерной и транспортной инфраструктурой

3. Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости, скидки на торг, сроки ликвидности.

По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель:

- **А-группа:** города Москва и города-спутники: Балашиха, Дзержинский, Истринский, Реутов, Люберцы, Красногорск, Санкт-Петербург, Сочи, Ялта, 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 километровых зоны от регионального центра, города Московской области, не вошедшие в А-группу, города Ленинградской области, 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.

Корректировка на характеристики месторасположения земельного участка

Справочник оценщика недвижимости-2018. "Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение". Нижний Новгород, 2018 г. Лейфер Л.А.

5.1. Общие характеристики местоположения

5.1.1. Территориальные коэффициенты. Зависимость стоимости земельных участков от удаленности от областного центра

Как отмечалось выше, общее местоположение земельного участка определяется его расположением по отношению к общей инфраструктуре территории, то есть близостью к крупным населенным пунктам, крупным торговым, промышленным и культурным центрам, основным транспортным магистралям. Для учета этого фактора в справочнике были выделены типовые территориальные зоны в зависимости от удаления от областного центра, классификация которых содержится в таблице 13.

Классификация территориальных зон в пределах региона в зависимости от удаления от областного центра

Таблица 13

Описание типовой зоны	Расстояние до областного центра, км
Земельные участки, примыкающие к границе областного центра	-
Земельные участки, расположенные на удалении до 30 км от областного центра	<30
Земельные участки, расположенные на удалении 30-70 км от областного центра	30-70
Земельные участки, расположенные на удалении более 70 км от областного центра	>70

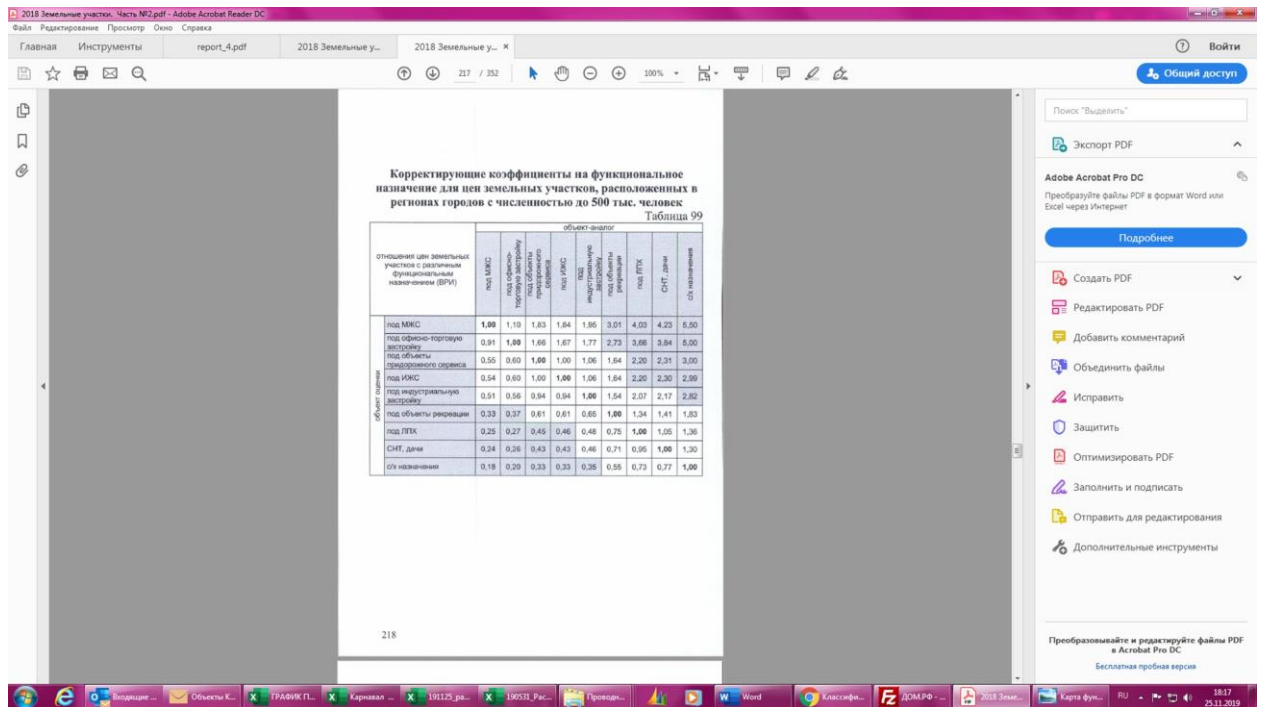
В данном разделе приводятся соответствующие территориальные коэффициенты. В соответствии с общей концепцией справочника значения коэффициентов

Таблица 25 (Продолжение)

Отношение цен земельных участков с/х назначения с удалением от областного центра (самого дорогого населенного пункта региона)	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под многолетние насаждения			
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного на удалении до 30 км от областного центра, к удельной цене такого же участка, примыкающего к границе областного центра	0,85	0,81	0,90
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного на удалении 30-70 км от областного центра, к удельной цене такого же участка, примыкающего к границе областного центра	0,74	0,68	0,79
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного на удалении более 70 км от областного центра, к удельной цене такого же участка, примыкающего к границе областного центра	0,61	0,54	0,68

Корректировка на вид разрешенного использования земельного участка

Справочник оценщика недвижимости-2018. "Земельные участки. Часть 2". Нижний Новгород, 2018 г. Лейфер Л.А.



Корректировка на общую площадь земельного участка

Справочник оценщика недвижимости-2018. "Земельные участки сельскохозяйственного назначения". Нижний Новгород, 2018 г. Лейфер Л. А.

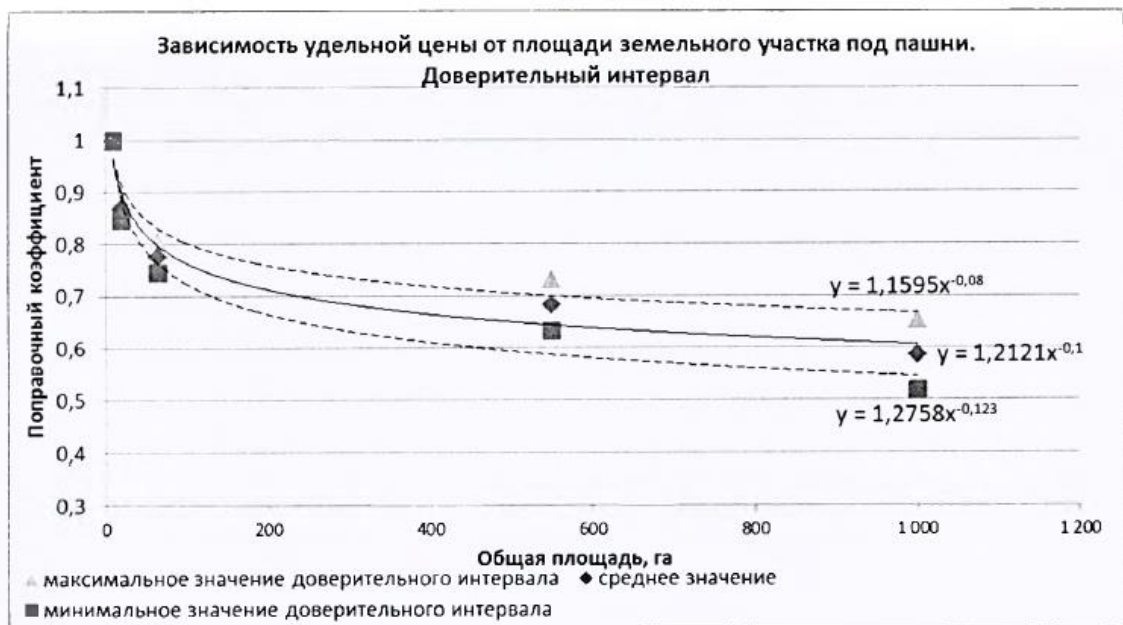


Рис. 13
Минимальная площадь, которая ограничивается данной моделью 10 га

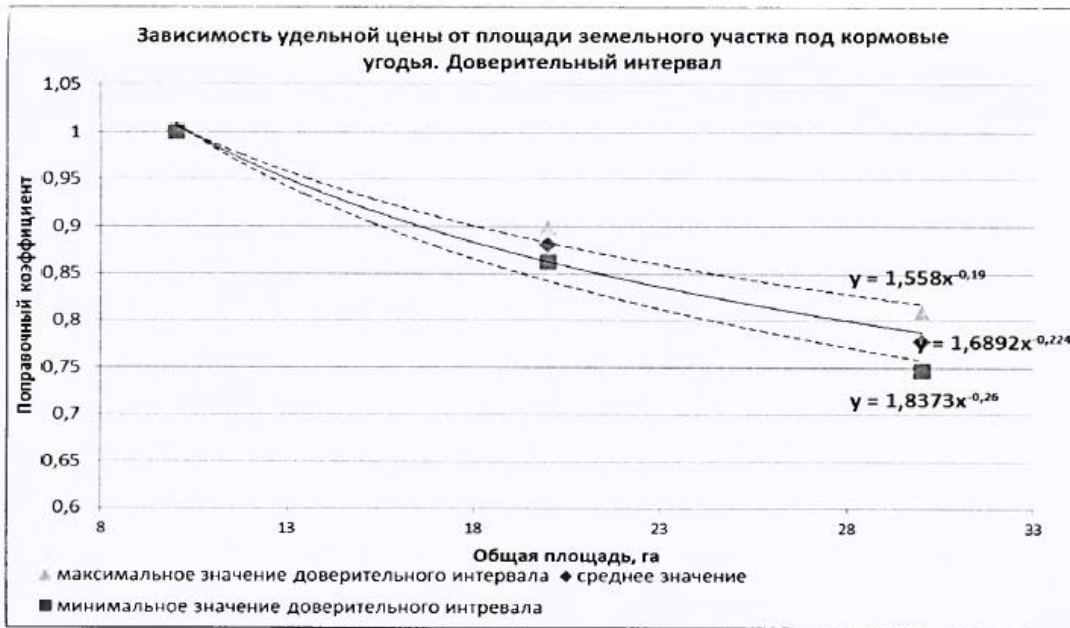


Рис. 15

Минимальная площадь, которая ограничивается данной моделью 10 га



Рис. 17

Минимальная площадь, которая ограничивается данной моделью 0,5 га



Рис. 19.
 Минимальная площадь, которая ограничивается данной моделью 10 га

Сроки ликвидности

<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-10-2020g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2310-sroki-likvidnosti-sroki-prodazhi-ekspozitsii-tipichnye-dlya-rynka-zemelnykh-uchastkov-i-massivov-na-01-10-2020-goda>

Сроки ликвидности, Сроки продажи, экспозиции - Типичные для рынка земельных участков и массивов на 01.10.2020 года

Категория: **Корректировки рыночной стоимости земельных участков** (опубликовано 09.10.2020 г.)

- типичные для рынка сроки продажи земельных участков и массивов.

Итоги расчетов **СтатРиелт** на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал¹

№	Объекты жилой недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ² , мес.	По регионам ³		
					А группа	Б группа	В группа
1	Земельные участки населенных пунктов (для размещения и строительства жилых и общественных зданий, строений)	1	10	5	4	5	7
2	Земельные участки населенных пунктов для сельскохозяйственного использования, а также участки земель сельскохозяйственного назначения для дачного строительства, для садоводства	3	14	8	7	9	10
3	Земельные участки категории промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения, а также участки земель населенных пунктов, предназначенные для размещения производственных объектов и объектов инженерной и коммунальной инфраструктуры	4	17	9	8	10	12
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	5	23	12	10	13	16

Примечания:

- 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).
- 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).

ПРИЛОЖЕНИЕ 5

ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Заказчик:

ООО УК "Альфа-Капитал"
Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Азимут"

Исполнитель:

АО "НЭО Центр"



Фото 1. Подъездные пути к участку



Фото 2. Подъездные пути к участку



Фото 3. Подъездные пути к участку



Фото 4. Подъездные пути к участку



Фото 5. Подъездные пути к участку



Фото 6. Подъездные пути к участку



Фото 7. Подъездные пути к участку



Фото 8. Подъездные пути к участку



Фото 9. Подъездные пути к участку



Фото 10. Подъездные пути к участку



Фото 11. Подъездные пути к участку



Фото 12. Подъездные пути к участку



Фото 13. Подъездные пути к участку



Фото 14. Подъездные пути к участку



Фото 15. Подъездные пути к участку



Фото 16. Подъездные пути к участку



Фото 17. Подъездные пути к участку



Фото 18. Подъездные пути к участку



Фото 19. Окружающая местность вокруг земельного участка



Фото 20. Окружающая местность вокруг земельного участка



Фото 21. Окружающая местность вокруг земельного участка



Фото 22. Окружающая местность вокруг земельного участка



Фото 23. Окружающая местность вокруг земельного участка



Фото 24. Окружающая местность вокруг земельного участка



Фото 25. Окружающая местность вокруг земельного участка



Фото 26.



Фото 27. Объект оценки



Фото 28. Объект оценки



Фото 29. Объект оценки



Фото 30. Объект оценки



Фото 31. Объект оценки



Фото 32. Окружающая местность вокруг земельного участка



Фото 33. Объект оценки



Фото 34. Окружающая местность вокруг земельного участка



Фото 35. Окружающая местность вокруг земельного участка



Фото 36. Объект оценки



Фото 37. Объект оценки



Фото 38. Окружающая местность вокруг земельного участка



Фото 39. Объект оценки



Фото 40. Окружающая местность вокруг земельного участка



Фото 41. Объект оценки



Фото 42. Объект оценки



Фото 43. Объект оценки



Фото 44. Окружающая местность вокруг земельного участка



Фото 45. Окружающая местность вокруг земельного участка



Фото 46. Окружающая местность вокруг земельного участка



Фото 47. Объект оценки



Фото 48. Объект оценки



Фото 49. Объект оценки



Фото 50. Окружающая местность вокруг земельного участка



Фото 51. Окружающая местность вокруг земельного участка



Фото 52. Окружающая местность вокруг земельного участка



Фото 53. Окружающая местность вокруг земельного участка



Фото 54. Окружающая местность вокруг земельного участка



Фото 55. Окружающая местность вокруг земельного участка



Фото 56. Окружающая местность вокруг земельного участка



Фото 57. Окружающая местность вокруг земельного участка



Фото 58. Окружающая местность вокруг земельного участка



Фото 59. Окружающая местность вокруг земельного участка

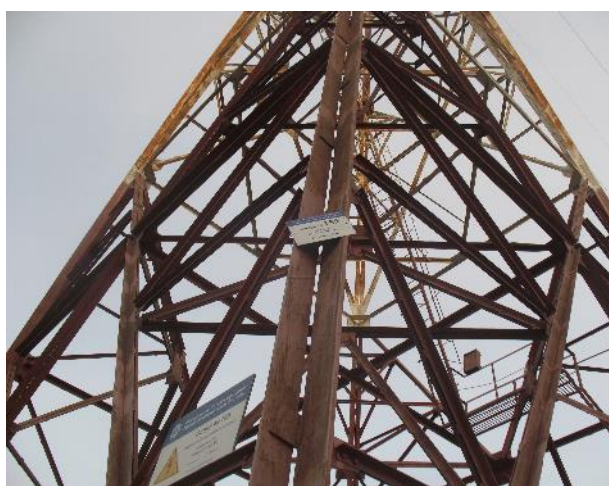


Фото 60. Окружающая местность вокруг земельного участка



Фото 61. Окружающая местность вокруг земельного участка



Фото 62. Окружающая местность вокруг земельного участка



Фото 63. Окружающая местность вокруг земельного участка



Фото 64. Окружающая местность вокруг земельного участка



Фото 65. Окружающая местность вокруг земельного участка



Фото 66. Окружающая местность вокруг земельного участка



Фото 67. Окружающая местность вокруг земельного участка



Фото 68. Объект оценки



Фото 69. Объект оценки



Фото 70. Объект оценки



Фото 71. Объект оценки



Фото 72. Объект оценки



Фото 73. Объект оценки



Фото 74. Окружающая местность вокруг земельного участка



Фото 75. Окружающая местность вокруг земельного участка



Фото 76. Объект оценки



Фото 77. Объект оценки



Фото 78. Объект оценки



Фото 79. Объект оценки



Фото 80. Объект оценки



Фото 81. Объект оценки



Фото 82. Объект оценки



Фото 83. Объект оценки



Фото 84. Объект оценки



Фото 85. Объект оценки



Фото 86. Объект оценки



Фото 87. Объект оценки



Фото 88. Объект оценки



Фото 89. Объект оценки



Фото 90. Объект оценки



Фото 91. Объект оценки



Фото 92. Объект оценки



Фото 93. Объект оценки



Фото 94. Объект оценки



Фото 95. Объект оценки



Фото 96. Объект оценки



Фото 97. Объект оценки



Фото 98. Объект оценки



Фото 99. Объект оценки



Фото 100. Объект оценки

ПРИЛОЖЕНИЕ 6

АКТ ОСМОТРА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Заказчик:

ООО УК "Альфа-Капитал"
Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Азимут"

Исполнитель:

АО "НЭО Центр"

АКТ ОСМОТРА ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

"24" ноября 2019 г.

В соответствии с Задаaniem на оценку №1 от 15.11.2019 г. к договору № ОКНИП-ТС-1862/19 о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке от "11" октября 2019 г. между ООО "Управляющая компания "Альфа-Капитал" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Азимут" и АО "НЭО Центр"

Я, Попов Евгений Геннадьевич, представитель АО "НЭО Центр" произвел осмотр оцениваемого имущества: 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"



/Попов Е.Г./

Дата проведения осмотра: 24 ноября 2019 года

Окружающая застройка: В 100 метрах от земельного участка находится станция аэрации, приблизительно в 1 км от земельного участка находится жилая застройка д. Средняя.

Пешеходный и автомобильный трафик в районе расположения объекта (высокий/средний/низкий) (определяется визуально): низкий

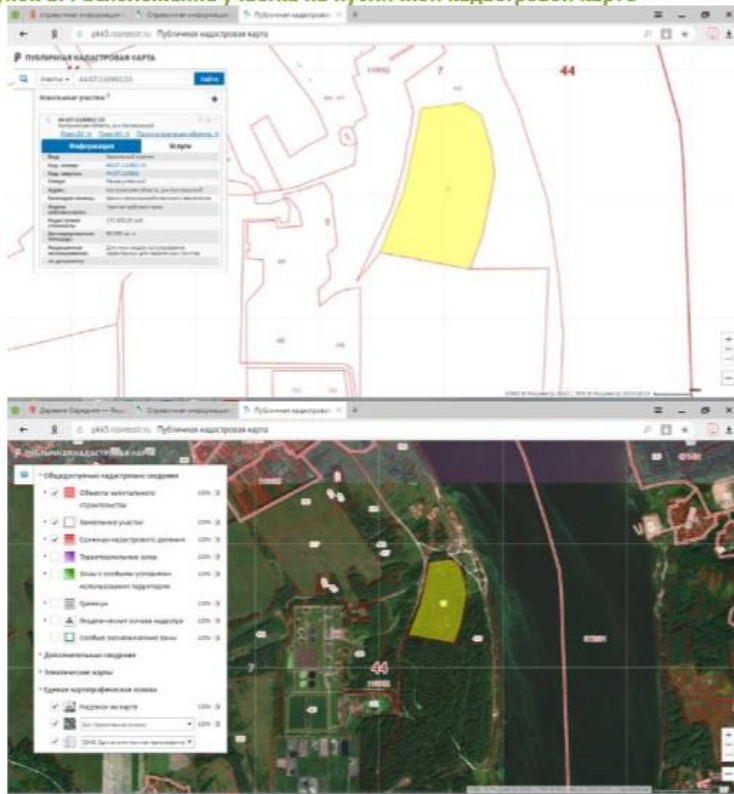
Подъездные пути (удобные/неудобные) (есть ли возможность подъезда на общественном транспорте): достаточно удобно, остановка общественного транспорта находится примерно в 1,5 км от земельного участка.

Внешнее благоустройство: нет. На территории земельного участка расположен лесной массив.

Дополнительные примечания: В 50 метрах от земельного участка находится вышка ЛЭП, охранный зона 25 метров.

В 150 метрах от земельного участка находится газопровод высокого давления, охранный зона 50 метров, минимальное расстояние от зданий и сооружений - 200 метров.

Рисунок 1. Расположение участка на публичной кадастровой карте



Источник: <https://pkk5.rosreestr.ru>