



УТВЕРЖДАЮ:
Генеральный директор
ЗАО ИКФ «КонС»
/В.И. Светлаков/

**Отчет № – 03/10-17
ОБ ОЦЕНКЕ СПРАВЕДЛИВОЙ
СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА
НЕДВИЖИМОСТИ**

Адрес: Россия, Калужская область,
Дзержинский район, в районе
д. Косатынь

Дата оценки:
13 октября 2017 года
Дата составления отчета: 13
октября 2017 года

Заказчик: ООО «Управляющая компания «Прага
Капитал» «Д.У.» ЗПИФ рентный «Перспектива»
под управлением ООО «УК «Прага Капитал»
Исполнитель: ЗАО ИКФ «Конс»

Москва, 2017

Сопроводительное письмо

13 октября 2017 г.
г. Москва,
г-ну Кулику Д.С.

Уважаемый господин Кулик!

В соответствии с Дополнением №239 к Договору № 2013 от 20 декабря 2012 года и указанием ЦБ от 25 августа 2015 г. N 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов», в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев», между ООО «Управляющая компания «Прагма Капитал» «Д.У.» ЗПИФ рентный «Перспектива» под управлением ООО «УК «Прагма Капитал» и ЗАО ИКФ «КонС», мы произвели расчет справедливой стоимости прав собственности на земельный участок, находящийся по адресу: РФ, Калужская область, Дзержинский район, в районе д. Косатынь. который является отдельным активом (в соответствии с МСФО-13 Оценка справедливой стоимости" (ред. от 17.12.2014) (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 18.07.2012 N 106н)) ООО «Управляющая компания «Прагма Капитал» «Д.У.» ЗПИФ рентный «Перспектива» под управлением ООО «УК «Прагма Капитал» - далее по тексту объект оценки.

Цель оценки: В соответствии с договором необходимо провести исследование рынка недвижимости и определить справедливую стоимость объекта оценки с целью переоценки актива Закрытого Паевого Фонда.

Дата оценки: 13 октября 2017 г.

Объект оценки представляет собой:

земельный участок площадью 34 370 кв.м. Категория земель: «земли сельскохозяйственного назначения» с разрешенным использованием для сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер 40:04:192001:69;

Объект расположен по адресу: Россия, Калужская область, Дзержинский район, в районе д. Косатынь.

Объект оценки не находится в операционной аренде. В дальнейшем планируется его сдача в операционную аренду.

Расчет справедливой стоимости был проведен в соответствии с договором и техническим заданием на оценку и были получены следующие результаты

Основные факты и выводы

Объект оценки	Объект оценки представляет собой: земельный участок площадью 34370 кв.м. Категория земель: «земли сельскохозяйственного назначения» с разрешенным использованием для сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер 40:04:192001:69; Объект расположен по адресу: Россия, Калужская область, Дзержинский район, в районе д. Косатынь.
Имущественные права на объект оценки	Общая долевая собственность

Цель оценки	Определение справедливой стоимости права собственности на объект недвижимости в целях переоценки в Закрытом Паевом Фонде.
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Результаты оценки будут использованы в целях переоценки в Закрытом Паевом Фонде.
Вид определяемой стоимости объекта оценки	Справедливая стоимость в соответствии с трактовкой МСФО 13. Оценка справедливой стоимости" (ред. от 17.12.2014) (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 18.07.2012 N 106н)
Ограничения и пределы применения полученной итоговой величины справедливой стоимости	Полученные в результате исследований Оценщика выводы о стоимости Объекта оценки могут использоваться только Заказчиком в соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки
Дата оценки	13 октября 2017 года.
Дата обследования объекта оценки	13 октября 2017 года.
Дата составления отчета	13 октября 2017 года.
Срок проведения оценки	15 рабочих дней после представления Заказчиком в полном объеме исходной информации.
Допущения и ограничительные условия, использованные при проведении оценки.	правоустанавливающие документы на объект оценки являются достоверными; объект оценки считается свободным от каких-либо обременений или ограничений, если иное не указано в отчете; источники информации, использованные в отчете, являются достоверными;
Сравнительный подход	66 000 000 рублей
Доходный подход	Не применялся
Затратный подход	Не применялся
Итоговая величина справедливой стоимости	66 000 000 рублей

Справедливая стоимость- это цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в условиях операции, осуществляемой на организованном рынке, между участниками рынка на дату оценки. (МСФО 13. Оценка справедливой стоимости" (ред. от 17.12.2014) (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 18.07.2012 N 106н)

Полная характеристика оцениваемого объекта, а также все основные предположения, расчеты и выводы содержатся в прилагаемом отчете об оценке. Отдельные части настоящего отчета не могут трактоваться раздельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого отчета об оценке, с учетом всех содержащихся там допущений и ограничений.

Выводы, содержащиеся в нашем отчете об оценке, основаны на расчетах, заключениях и иной информации, полученной в результате исследования рынка, на нашем опыте и профессиональных знаниях, на деловых встречах, в ходе которых нами была получена определенная информация.

Заявление о соответствии

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

-изложенные в данном отчете факты правильны и соответствуют действительности;

-сделанный анализ, высказанные мнения и полученные выводы действительны исключительно в пределах, оговоренных в данном отчете допущений и ограничивающих условий и являются, нашими персональными, непредвзятыми профессиональными анализом, мнениями и выводами;

-мы не имеем ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в объектах собственности, являющихся предметом данного отчета; мы также не имеем личной заинтересованности и предубеждения в отношении сторон, имеющих интерес к этому объекту;

-наше вознаграждение ни в какой степени не связано с объявлением заранее предопределенной стоимости, или тенденции в определении стоимости в пользу клиента с суммой оценки стоимости, с достижением заранее обговоренного результата или с последующими событиями;

-задание на оценку не основывалось на требовании определения минимальной цены, обговоренной цены или одобрения ссуды;

-ни одно лицо, кроме лиц, подписавших данный отчет, не оказывало профессионального содействия оценщику, подписавшему данный отчет;

-расчетная стоимость признается действительной на дату оценки указанную в отчете;

- Светлаков Василий Иванович является членом Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» и включен в реестр оценщиков за регистрационным номером 957. Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков 09 июля 2007 г. за № 0003.

-по всем вопросам, связанным с данным отчетом, просим обращаться лично к Светлакову В. И.

На основании предоставленной информации, выполненного анализа и расчетов рекомендуемая нами итоговая величина справедливой стоимости объекта оценки, с учетом округления, по состоянию на 13 октября 2017 года, составляет:

66 000 000 рублей

(Шестьдесят шесть миллионов рублей)

В заключение, хотим поблагодарить Вас за обращение в нашу компанию. Надеемся на продолжение нашего сотрудничества.

С уважением,
Генеральный директор
ЗАО ИКФ «КонС»,
Оценщик РОО №957



В.И. Светлаков

СОДЕРЖАНИЕ ОТЧЕТА

СОДЕРЖАНИЕ ОТЧЕТА.....	5
1.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	6
1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	6
1.3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	7
1.4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	8
1.5. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ДАННЫХ 9	
1.6. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	9
1.7. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ	10
1.8. ОБЗОР ОБЩЕПРИНЯТЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	10
2. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА.....	13
2.1. ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА	13
2.2. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА.....	13
2.3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ (ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ) ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ	17
3. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ.....	24
3.1. ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	24
3.2. ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ.....	24
4. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ.....	34
5. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ	45
6. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ.....	47
7. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ.....	48

1.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

В соответствии с Дополнением № 203 к Договору № 20/3 от 20 декабря 2012 года между ООО «Управляющая компания «Прагма Капитал» «Д.У.» ЗПИФ рентный «Перспектива» под управлением ООО «УК «Прагма Капитал» и ЗАО ИКФ «КонС».

1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки	Объект оценки представляет собой: земельный участок площадью 34370 кв.м. Категория земель: «земли сельскохозяйственного назначения» с разрешенным использованием для сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер 40:04:192001:69; Объект расположен по адресу: Россия, Калужская область, Дзержинский район, в районе д. Косатынь.
Имущественные права на объект оценки	Общая долевая собственность
Цель оценки	Определение справедливой стоимости права собственности на объект недвижимости в целях переоценки в Закрытом Паевом Фонде.
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Результаты оценки будут использованы в целях переоценки в Закрытом Паевом Фонде.
Вид определяемой стоимости объекта оценки	Справедливая стоимость в соответствии с трактовкой МСФО 13. Оценка справедливой стоимости" (ред. от 17.12.2014) (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 18.07.2012 N 106н).
Балансовая стоимость	Сведения не предоставлены
Форма отчета	Простая письменная, электронный документ
Дата оценки (дата определения стоимости, дата проведения оценки)	13 октября 2017 года
Срок проведения оценки	15 рабочих дней после представления Заказчиком в полном объеме исходной информации.
Допущения и ограничительные условия, использованные при проведении оценки.	правоустанавливающие документы на объект оценки являются достоверными; объект оценки считается свободным от каких-либо обременений или ограничений, если иное не указано в отчете; источники информации, использованные в отчете, являются достоверными; категория и функциональное назначение оцениваемого объекта в случае передачи прав другому юридическому лицу не изменяются. Оцениваемый участок располагается рядом с поселком. К участку подведены все необходимые коммуникации.

1.3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

1.3.1. Сведения о заказчике

ООО «Прагма Капитал» «Д.У.» ЗПИФ рентный «Перспектива» под управлением ООО «УК «Прагма Капитал» 172200, Тверская область, Селижаровский район, поселок Селижарово ул. Ленина д 3а
ИНН 7718581523 КПП 693901001 р/с N 40701810700000000074 в КБ «СДМ-БАНК» (ОАО) г.Москва Тел. (495) 926-5682

1.3.2. Сведения об оценщике

ЗАО Информационная Консалтинговая Фирма «КонС»
Почтовый адрес: 129128, г.Москва, пр-д Кадомцева, д.15, к 23
Фактический адрес: г.Москва, ул. Новорязанская д.36
ОГРН 5077746845688 29 мая 2007 года.
Тел.+7-916-679-48-68
Адрес электронной почты: 2901692@mail.ru

Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, и Оценщика

Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, и Оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» - «требование о независимости выполнено»

Оценщик осуществляет профессиональную деятельность независимо и беспристрастно. Оценщик не совершает в интересах заказчиков действий, которые могли бы поставить под сомнение его независимость.

Специалисты, принимавшие участие в проведении оценки:

Оценщик Светлаков Василий Иванович является членом Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» и включен в реестр оценщиков за регистрационным номером 957. Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков 09 июля 2007 г. за № 0003. Диплом ПП №106148 Высшей Школы Приватизации и Предпринимательства, стаж работы в оценочной деятельности с 1993 года.

Гражданская ответственность ИСПОЛНИТЕЛЯ застрахована в ООО «Абсолют Страхование», страховой полис № 022-073-000330/16. Срок действия договора страхования – с 02 октября 2016 г. по 01 октября 2017 г. Страховая сумма 100 000 000 (Сто миллионов) рублей.

Профессиональная деятельность Светлакова Василия Ивановича застрахована в ООО «Абсолют Страхование», страховой полис № 022-073-000862/17. Срок действия договора страхования – с 21 апреля 2017 г. по 20 апреля 2018 г. Страховая сумма 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей.

Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовки отчета об оценке организациях и специалистах

Сторонние организации и специалисты к проведению оценки и составлению отчета не привлекались.

1.4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

- Данный отчет подготовлен с учетом следующих допущений и ограничивающих условий:
- настоящий Отчет достоверен только в указанных в нем целях;
- отдельные части настоящего Отчета (в том числе промежуточные результаты) не могут трактоваться отдельно, а только в полном объеме;
- Отчет является конфиденциальным и составлен исключительно для целей указанных в Задании на Оценку. Он не должен использоваться, копироваться или предоставляться в иных целях, полностью или частично, без нашего предварительного письменного согласия, причём такое согласие будет дано после тщательного рассмотрения обстоятельств на момент рассмотрения;
- мы не проводили экспертизы правоустанавливающих документов на объект оценки и не несем ответственности за обстоятельства юридического характера, связанные с объектом оценки. Соответственно, мы не можем взять на себя никаких обязательств или ответственности в отношении любых убытков или ущерба, причиненных в результате любых дефектов таких документов, которые появились результатом их составления, подготовки, оформления или механизма введения их в действие;
- Отчет предназначен только для использования Заказчиком. Однако, могут существовать определенные ограниченные обстоятельства, в которых мы соглашаемся, чтобы третья сторона получила экземпляр нашего Отчета.
- В таковых обстоятельствах, мы дадим вышеуказанное согласие, только если:
- третья сторона соглашается освободить Оценщика от любой финансовой ответственности в связи с содержанием отчета, или Заказчик соглашается гарантировать нам возмещение убытков в связи с какими-либо претензиями третьей стороны (и мы убеждены, что Заказчик располагает достаточными ресурсами для обеспечения такой гарантии);
- третья сторона соглашается, что документы предоставляются только с информационными целями, и мы не отвечаем за те действия, которые будет проводить третья сторона после ознакомления с отчетом;
- третья сторона соглашается соблюдать конфиденциальность в отношении всей переданной информации.
- Органы управления и должностные лица Заказчика не могут без предварительного согласия с нашей стороны делать ссылки на письмо и Отчет или на их содержание, либо цитировать их в каких бы то ни было регистрационных документах. В случае предоставления настоящего письма и Отчета полностью либо частично для ознакомления третьим лицам всю полноту ответственности за сохранение условий конфиденциальности несет Заказчик;
- при проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость объекта оценки;
- все расчеты, заключения и выводы сделаны нами на основании достоверной информации из источников открытого доступа;
- Заказчик заранее обязуется освободить Исполнителя от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к Исполнителю, вследствие легального использования результатов настоящего исследования;
- заключение о стоимости, содержащиеся в отчете, относится к объекту оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости с какой-либо частью объекта является неправомерным, если таковое не оговорено в отчете;
- Оценщики не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических, природных и иных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки;

- мнение оценщиков относительно стоимости объекта действительно только на дату оценки. Исполнитель не принимает на себя никакой ответственности за изменение социальных, экономических, физических факторов и изменения местного или федерального законодательства, которые могут произойти после этой даты, повлиять на рыночные факторы, и, таким образом, повлиять на рыночную стоимость объекта;
- результаты стоимости могут быть использованы в течение 6 месяцев от даты составления настоящего отчета;
- события и обстоятельства, которые произойдут после даты нашего отчета, со временем приведут к тому, что отчет устареет, и, соответственно, мы не возьмём на себя ни обязанность соблюдать интересы, ни ответственность за решения и действия, которые основаны на таком устаревшем отчете. Кроме того, мы не несем ответственность за обновление этого отчета с учетом событий и обстоятельств, которые появятся после этой даты;
- Отчет ограничивается объёмами, обозначенными в Задании на оценку;
- ни Оценщик, ни кто-либо из лиц, подписавших настоящее письмо и Отчет, ни другие лица, привлекавшиеся Оценщиком в процессе или в связи с подготовкой Отчета в качестве субподрядчиков, без их предварительного письменного согласия не могут привлекаться к даче свидетельских показаний и (или) к участию в судебных разбирательствах в связи с использованием Отчета, за исключением случаев, когда обязанность по даче свидетельских показаний и (или) участию в судебном процессе является обязательной в силу обстоятельств, прямо предусмотренных процессуальными нормами законодательства Российской Федерации.
- Отчет содержит профессиональное мнение Исполнителя относительно стоимости.
Оцениваемый участок располагается рядом с поселком. К участку подведены все необходимые коммуникации.
- Земельный участок не участвует в севообороте. Для инвестора этот земельный участок привлекателен ввиду его близкого расположения к реке. Так же он находится рядом с жилым массивом, что делает его привлекательным для застройки жилыми домами

1.5. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ДАННЫХ

Проведение анализа и расчетов, прежде всего, основывалось на информации об объекте оценки, полученной от Заказчика и в ходе независимых исследований, проведенных Оценщиком. Предполагается, что информация, представленная Заказчиком или сторонними специалистами, является надежной и достоверной. Недостаток информации восполнялся сведениями из других источников, имеющейся базы данных Оценщика и собственным опытом Оценщика.

Выбор необходимой для анализа и расчетов информации проводился с привлечением следующих источников:

нормативные документы (полный перечень см. в разделе «Список использованной литературы»);

справочная литература (полный перечень см. в разделе «Список использованной литературы»);

методическая литература (полный перечень см. в разделе «Список использованной литературы»);

Internet-ресурсы (ссылки на сайты см. по тексту Отчета).

1.6. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

На оцениваемый объект представлены свидетельство о государственной регистрации права собственности.

Таблица № 1.1 Перечень документов используемых оценщиком

Кадастровый №	Ближайший н.п.	Площадь, га	Свидетельство
40:04:192001:69	д. Косатынь	3,437	40 КЛ №707247

1.7. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ

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

Федеральный закон Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г., №135-ФЗ в редакции Федерального закона Российской Федерации в редакции N 145-ФЗ, от 13.07.2015 N 216-ФЗ;

Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 297);

Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 298);

Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)" (утв. приказом Министерства экономического развития РФ от 20 мая 2015 г. N 299)

ФСО-7 : Приказ Минэкономразвития России Об утверждении Федерального стандарта оценки "Оценка недвижимости (ФСО № 7)" от 25 сентября 2014 года N 611

ССО РОО 1-03-2010 «Общие понятия и принципы оценки (ОППО)»;

ССО РОО 1-05-2010 «Типы имущества»;

ССО РОО 2-01-2010«Рыночная стоимость как база оценки»;

ССО РОО 2-02-2010«Составление отчета об оценке»;

ССО РОО 2-04-2010 «Оценка для целей залогового кредитования»

ССО РОО 2-05-2010 Методическое руководство по оценке 1 (МР 1) «Оценка стоимости недвижимого имущества».

МЕЖДУНАРОДНЫЙ СТАНДАРТ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ (IFRS) 13 "ОЦЕНКА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ"Список изменяющих документов (в ред. МСФО (IAS) 19, утв. Приказом Минфина России от 18.07.2012 N 106н, поправки, утв. Приказом Минфина России от 17.12.2014 N 151н)

Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 17 «Аренда»

Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 40 «Инвестиционное имущество»

1.8. ОБЗОР ОБЩЕПРИНЯТЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

При определении рыночной стоимости имущества обычно используют три основных подхода:

- затратный подход;
- сравнительный подход;
- доходный подход.

Каждый из этих подходов приводит к получению различных ценовых характеристик объектов. Дальнейший сравнительный анализ позволяет взвесить достоинства и недостатки каждого из использованных методов и установить окончательную оценку объекта собственности на основании данных того метода или методов, которые расценены как наиболее надежные. В процессе выбора применяемых подходов, Оценщик опирается на п.20 Федерального Стандарта Оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1),

утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г., №297, а также, ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ».

Далее приводится краткое описание подходов к оценке.

ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

Затратный подход (*costapproach*) - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий.

Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Затратный подход основан на принципе замещения, согласно которому предполагается, что разумный покупатель не заплатит за объект недвижимости больше, чем стоимость строительства объекта, аналогичного по своей полезности оцениваемому объекту.

Применение затратного подхода к оценке недвижимости состоит из следующих этапов:

- оценка рыночной стоимости земельного участка как свободного и доступного для наиболее эффективного использования;
- оценка затрат на воспроизводство (затрат на замещение) объекта оценки на дату оценки;
- оценка косвенных издержек, имеющих место в период после окончания строительства и до достижения первоначально свободным зданием рыночного уровня занятости и обустройства;
- оценка подходящей для данного проекта величины прибыли предпринимателя (инвестора);
- оценка величины накопленного износа;
- оценка затрат на воспроизводство или замещения воспроизводства с учетом накопленного износа;
- оценка стоимости полного права собственности на объект оценки на основе затратного подхода;

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства.

При оценке рыночной справедливой стоимости земельного участка в рамках настоящего отчета применение затратного подхода представляется не целесообразным. Учитывая вышеизложенное, а также на основании п.20 Федерального Стандарта Оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г., №297, а также, ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ», Оценщик счел не возможным применить затратный подход к оценке справедливой стоимости объекта оценки.

СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

Сравнительный подход (*salescomparisonapproach*) - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах.

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

Сравнительный подход основан на принципе замещения, то есть предполагается, что рациональный покупатель не заплатит за конкретную собственность больше, чем обойдется приобретение другой сходной собственности, обладающей такой же полезностью.

Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

- выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения;
- скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения;
- согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам.

Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

Имеющаяся в распоряжении Оценщика информация позволяет применить сравнительный подход к оценке справедливой стоимости земельного участка. Учитывая вышеизложенное, а также на основании п. 20 Федерального Стандарта Оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г., № 297, а также, ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ», Оценщик счел возможным применить сравнительный подход к оценке справедливой стоимости объектов недвижимого имущества.

ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

Доходный подход (*income approach*) - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Доходный подход основывается на принципе ожидания.

Принцип ожидания - принцип оценивания недвижимости, в соответствии с которым рыночная стоимость недвижимости равна текущей ценности будущего дохода или благ, производимых недвижимостью, с точки зрения типовых покупателей и продавцов

Этот принцип утверждает, что типичный инвестор или покупатель приобретает недвижимость, ожидая в будущем доходы или выгоды.

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

- установить период прогнозирования. Под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов;
- исследовать способность объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также сделать заключение о способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования;
- определить ставку дисконтирования, отражающую доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемую для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;

- осуществить процедуру приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки.

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения.

Цель данной оценки определить рыночную ставку аренды, поэтому применение доходного подхода используется метод рекапитализации рыночной стоимости открытой площадки, т.е. использовать сравнительный подход для определения рыночной стоимости объекта недвижимости и доходный подход для расчета арендной ставки путем рекапитализации стоимости по коэффициенту капитализации.

Учитывая вышеизложенное, а также на основании п. 20 Федерального Стандарта Оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г., № 297, а также, ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ», в данной работе Оценщик счел не возможным применение методов доходного подхода к оценке справедливой стоимости Объекта оценки.

2. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА

2.1. ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА

На основании представленных документов, собственником оцениваемого объекта являются владельцы закрытого паевого инвестиционного фонда рентного недвижимости «Перспектива» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал», данные, о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

Оценка проводится при условии отсутствия, каких либо ограничений, не указанных в представленных документах, и неизменности разрешенного использования.

ЗАО ИКФ «КонС» не проводило юридической экспертизы прав собственности и аудиторской проверки представленных данных об объекте оценки. Оценка проводилась с учетом обременений, указанных в документах и данных предварительных технико-экономических исследований по застройке оцениваемого участка, но при условии, что вид использования останется прежним без дополнительных затрат собственника.

2.2. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА

Объект оценки представляет собой земельный участок, расположенный по адресу: Россия, Калужская область, Дзержинский район, в районе д.Косатынь

Земельный участок 1	
Местоположение	Россия, Калужская область, Дзержинский район, в районе д.Косатынь
Вид права, собственник	владельцы закрытого паевого инвестиционного фонда рентного недвижимости «Перспектива» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал
Категория земель, разрешенное использование	земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства
Общая площадь, кв.м.	34370

Кадастровый номер:

40:04:192001:69

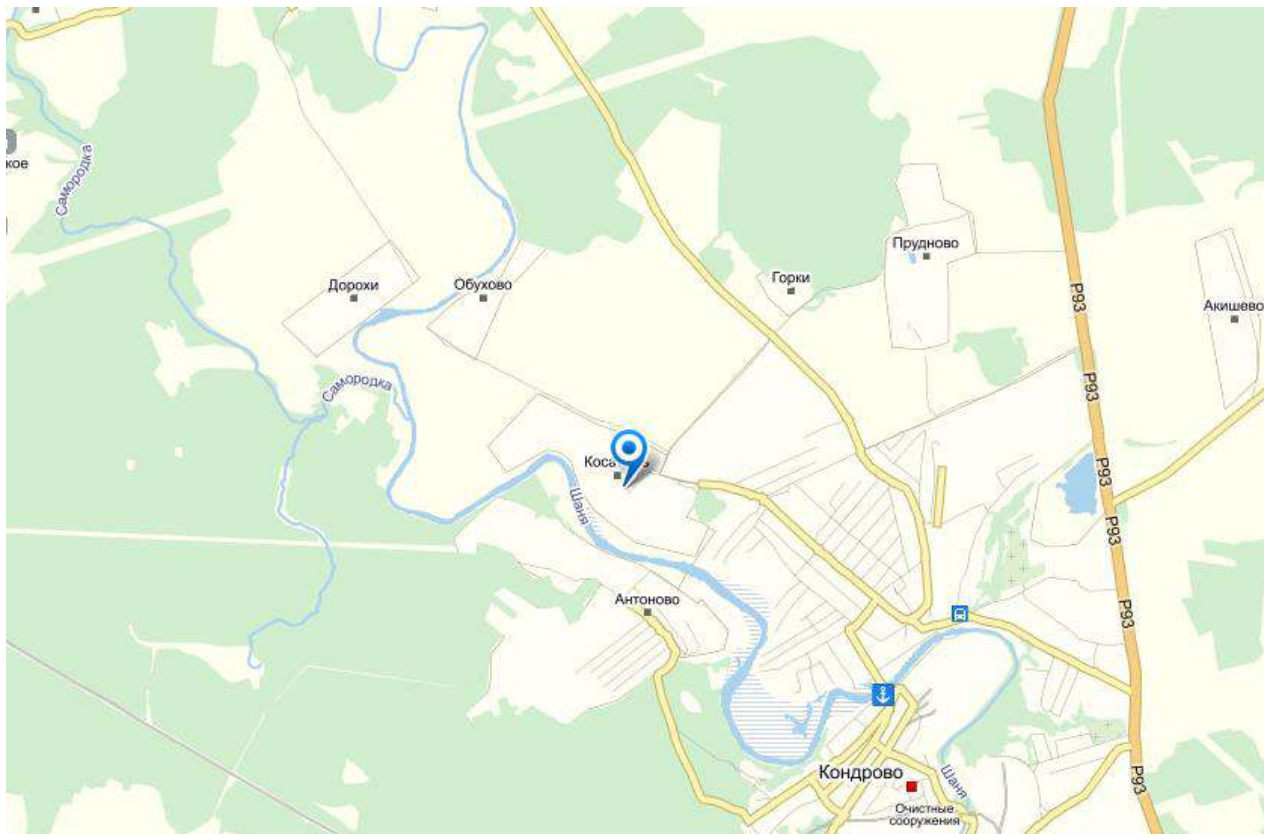
Заказчиком не был предоставлен доступ к земельным участкам. Количественные и качественные характеристики были записаны со слов заказчика, а так же с правоустанавливающих документов.

Оцениваемый участок располагается рядом с поселком. К участку подведены все необходимые коммуникации.

АНАЛИЗ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

По своему местоположению, оцениваемый земельный участок интересен для застройки жилыми домами. Близость с Москвой, хорошее транспортное сообщение после строительства проектируемых дорог и наличие инфраструктуры делает привлекательным объект для инвестиций. Оцениваемый земельный участок, располагается рядом с поселком, а так же жилым массивом. С инвестиционной точки он привлекателен для индивидуального жилищного строительства или малоэтажного строительства жилых домов.

Однако большой объем инвестиций в условиях экономического кризиса, стагнации рынка недвижимости делает этот проект достаточно рискованным по получению среднерыночной доходности. Так же земельный участок находится в близости от магистралей, что делает его привлекательным.



Дзержинский район — административно-территориальная единица (район) и муниципальное образование (муниципальный район) в Калужской области России.

Административный центр — город Кондрово.

Площадь 1290 км² (11-е место среди районов).

Галкинское верховое болото

Основные реки — Угра, Изверь.

Образован в 1929 году под названием Бухаринский район в составе Вяземского округа Западной области.

5 марта 1937 года Постановлением ВЦИК переименован в Дзержинский район Западной области[3].

После упразднения 27 сентября 1937 года Западной области вошёл в состав Смоленской.

В составе Калужской области с момента её образования в 1944 году.

С 1950 по 1962 год из состава района был выделен Лев-Толстовский район.

С 1962 по 1965 год вместо Дзержинского района был образован Кондровский промышленный район.

Внутренние преобразования

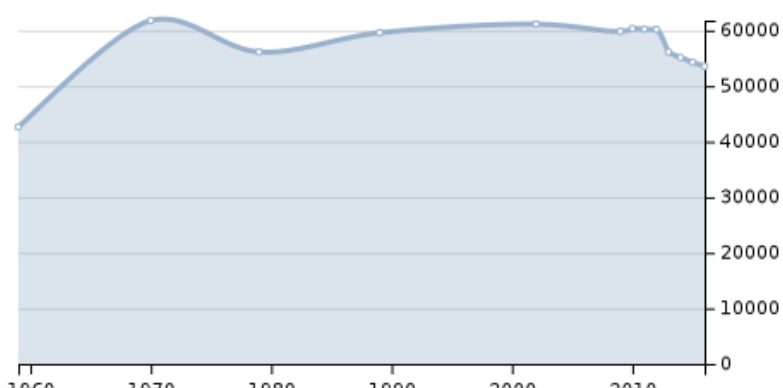
Законом Калужской области от 1 ноября 2012 года № 327-ОЗ[4], городское поселение «Посёлок Куровской» объединено с городским округом «Город Калуга».

Законом Калужской области от 23 декабря 2014 года № 657-ОЗ[5], сельское поселение «Угорская волость» разделено на два муниципальных образования:

сельское поселение «Деревня Никольское» с административным центром в деревне Никольское;

сельское поселение «Угорское» с административным центром в селе Острожное.

Численность населения							
1959 ^[6]	1970 ^[7]	1979 ^[8]	1989 ^[9]	2002 ^[10]	2009 ^[11]	2010 ^[12]	2011 ^[13]
42 633	↗61 793	↘56 139	↗59 599	↗61 159	↘59 846	↗60 377	↘60 226
2012 ^[14]	2013 ^[15]	2014 ^[16]	2015 ^[17]	2016 ^[1]			
↘60 188	↘56 141	↘55 148	↘54 299	↘53 559			



В городских условиях (город Кондрово, пгт Полотняный Завод и Товарково) проживают 63,35 % населения района.

С 2015 года в Дзержинском районе 167 населённых пунктов в составе четырёх городских и 14 сельских поселений:

№	Городские и сельские поселения	Административный центр	Количество населённых пунктов	Население	Площадь, км²
1	Городское поселение «Город Кондрово»	город Кондрово	1	15 146 ^[1]	17,84 ^[2]
2	Городское поселение «Посёлок Полотняный Завод»	пгт Полотняный Завод	1	4747 ^[1]	10,71 ^[2]
3	Городское поселение «Посёлок Пятаковский»	посёлок Пятаковский	1	2729 ^[1]	3,40 ^[2]
4	Городское поселение «Посёлок Товарково»	пгт Товарково	1	14 039 ^[1]	12,50 ^[2]
5	Сельское поселение «Деревня Барсуки»	деревня Барсуки	8	255 ^[1]	64,06 ^[2]
6	Сельское поселение «Деревня Галкино»	деревня Галкино	9	641 ^[1]	44,50 ^[2]
7	Сельское поселение «Деревня Жилетово»	деревня Жилетово	1	3075 ^[1]	1,45 ^[2]
8	Сельское поселение «Деревня Карцово»	деревня Карцово	14	806 ^[1]	81,38 ^[2]
9	Сельское поселение «Деревня Никольское»	деревня Никольское	15	996 ^[1]	
10	Сельское поселение «Деревня Редькино»	деревня Редькино	14	818 ^[1]	50,70 ^[2]
11	Сельское поселение «Деревня Рудня»	деревня Рудня	10	394 ^[1]	113,41 ^[2]
12	Сельское поселение «Деревня Сени»	деревня Лужное	12	430 ^[1]	84,93 ^[2]
13	Сельское поселение «Деревня Старки»	деревня Старки	7	933 ^[1]	81,37 ^[2]
14	Сельское поселение «Село Дворцы»	село Дворцы	11	1492 ^[1]	45,77 ^[2]
15	Сельское поселение «Село Льва Толстого»	село Село имени Льва Толстого	3	3894 ^[1]	77,00 ^[2]
16	Сельское поселение «Село Совхоз имени Ленина»	село Совхоз имени Ленина	13	982 ^[1]	39,19 ^[2]
17	Сельское поселение «Село Совхоз Чкаловский»	село Совхоз «Чкаловский»	22	1092 ^[1]	101,92 ^[2]
18	Сельское поселение «Угорское»	село Острожное	24	1090 ^[1]	

Объём отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по обрабатывающие производства (2009): 6,79 млрд руб.

В районе сконцентрированы предприятия целлюлозно-бумажного производства: ОАО «Троицкая бумажная фабрика», ООО «Гигиена-Сервис», ОАО «Кондровская бумажная компания», ООО "Фирма «Веста», ОАО «Полотняно-Заводская бумажная фабрика». Удельный вес продукции предприятий целлюлозно-бумажного производства в общем объёме отгруженной продукции промышленными предприятиями района составляет порядка 50 %.

Автобусное сообщение с Калугой, Медынью, Москвой и между крупными поселениями района. Железнодорожное сообщение с Вязьмой и Калугой.

Культура[править | править вики-текст]

Усадьба Гончаровых в Полотняном Заводе.

Арт-парк Никола-Ленивец

Национальный парк «Угра»

Усадьба «Полотняный завод»

Парк «Никола-Ленивец» — с 2006 года в парке ежегодно проводится фестиваль Архстояние

Собор Успения Пресвятой Богородицы в Калужской Тихоновой пустыни в селе Льва Толстого Дзержинского района Калужской области (http://temples.ru/show_picture.php?PictureID=65490)

2.3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ (ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ) ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ

Картина экономики С начала 2017 года индикаторы производственной активности демонстрируют устойчивый рост, при этом многие из них показали в апреле дальнейшее ускорение темпов роста по сравнению с 1кв2017 и мартом. Рост выпуска в добыче полезных ископаемых поддерживался холодными погодными условиями на большей части территории России. В то же время сдерживающие влияние на динамику сектора оказало выполнение Россией договоренностей о сокращении добычи нефти. Тенденции в обрабатывающей промышленности остаются достаточно разнородными, но в целом вырисовывается позитивная картина. Продолжается устойчивый рост выпуска в тех секторах обрабатывающей промышленности, которые смогли воспользоваться полученными конкурентными преимуществами в 2015-2016 годах. Это пищевая промышленность, химический комплекс и деревообработка. Вместе с тем, с начала года наблюдается рост и в производстве машин и оборудования (за счет сельскохозяйственной техники), признаки роста также появились и в динамике стройматериалов. Индикаторы спроса свидетельствуют о входе российской экономики в восстановительную фазу экономического цикла. В терминах последовательных приростов с коррекцией на сезонность розничный товарооборот находится в положительной области с начала года, в результате чего годовой темп роста в апреле вышел из отрицательной области. Инвестиции в основной капитал выросли на 2,3% г/г в 1кв2017, предварительные оценки, основанные на динамике импорта и производства инвестиционных товаров, свидетельствуют о дальнейшем восстановлении инвестиционной активности. По оценке Минэкономразвития в апреле рост ВВП ускорился до 1,4% г/г после с 0,5% г/г в 1кв2017 и 0,7% г/г в марте.

	апр.17	мар.17	фев.17	январ.17	2016	2015	2014
Грузооборот транспорта							
в % к соотв. периоду предыдущего года	9,4	4,1	3,9	8,2	1,8	0,2	-0,1
Погрузки грузов на ж/д транспорте							
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,9	3,7	0,9	6,7	0,6	-1,0	-0,8
Промышленное производство							
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,3	0,8	-2,7	2,3	1,3	-0,8	2,4
с устранением сезонности, % м/м (МЭР)	1,0	1,3	-1,5	0,7	-	-	-
с устранением сезонности, % м/м (Росстат)	0,8	1,3	-1,5	0,7	-	-	-
накопленным итогом с начала года, % г/г	0,7	0,2	-0,2	2,3			
Добыча полезных ископаемых							
в % к соотв. периоду предыдущего года	4,2	0,2	0,0	3,3	2,7	0,7	1,7
с устранением сезонности, % м/м (МЭР)	1,3	-0,4	1,6	1,0	-	-	-
накопленным итогом с начала года, % г/г	1,9	1,2	1,7	3,3			
Обрабатывающие производства							
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,6	1,0	-5,1	2,0	0,5	-1,3	3,2
с устранением сезонности, % м/м (МЭР)	0,2	2,3	-2,7	1,2	-	-	-
накопленным итогом с начала года, % г/г	-0,4	-0,8	-1,8	2,0			
Обеспечение эл/энергией, газом и паром							
в % к соотв. периоду предыдущего года	5,5	0,4	2,7	0,8	1,7	-1,0	1,0
с устранением сезонности, % м/м (МЭР)	2,2	-1,1	0,3	-2,4	-	-	-
накопленным итогом с начала года, % г/г	2,4	1,3	1,7	0,8			
Водоснабжение; водоотведение, утилизация отходов							
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,1	3,4	-19,3	1,6	-0,8	-4,8	-2,0
с устранением сезонности, % м/м (МЭР)	-0,1	0,6	-12,2	-1,0	-	-	-
накопленным итогом с начала года, % г/г	-3,3	-5,1	-9,3	1,6			

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

В апреле динамика производственных индикаторов свидетельствовала о продолжении восстановления экономической активности. Так, грузооборот транспорта возрос на 9,4% г/г в апреле после 4,0% в марте, темп роста среднедневного объема погрузки грузов на железнодорожном транспорте составил 3,8% после 3,7% в предыдущем месяце.

Низкие температурные уровни на значительной части территории России и последовавшее продление отопительного сезона обусловили существенный рост (на 5,5% г/г) в обеспечении электроэнергией, газом и паром (прирост электроэнергии составил 3,2% г/г). В то же время рост потребления электроэнергии, очищенный от календарного и температурного фактора, также был устойчивым и составил в апреле 2,2 %, сохранившись на среднем уровне 1кв2017.

Холодная погода стала основным фактором ускорения роста в добыче газа (10,1% г/г), а также в добыче угля (8,6% г/г), что и обусловило ускорение роста добычи полезных ископаемых в целом.

В обрабатывающей промышленности, по итогам апреля показавшей рост на 0,6% г/г, с исключением сезонного и календарного факторов +0,2% м/м, можно выделить следующие тенденции: основной положительный вклад внесли производство

кокса и нефтепродуктов, химический комплекс и пищевая промышленность, при этом темпы роста сдерживались резким спадом в машиностроении и отрицательной динамикой в металлургии. Если рассматривать период с начала года, то можно констатировать продолжение прошлогодних тенденций с точки зрения отраслей, оказывающих стабильную поддержку выпуску в промышленности (см. врезку «О реальном курсе и конкурентоспособности»). Устойчивый рост демонстрирует пищевая промышленность (+0,9% г/г за период с начала года), устойчиво высокими темпами растет выпуск в химическом комплексе (+6,8% г/г за период с начала года). Также вклад в рост вносят деревообрабатывающий комплекс и легкая промышленность. О более равномерном характере экономического роста в текущем году позволяет говорить, хотя и неустойчивый, но все же рост производства строительных материалов (что может являться предвестником восстановления активности в строительной отрасли). Кроме того, с начала года наблюдается устойчивый рост в производстве машин и оборудования, не включенных в другие группировки, прежде всего за счет производства сельскохозяйственной техники, что свидетельствует о сохранении устойчивого инвестиционного спроса со стороны сельскохозяйственного сектора.

В апреле 2017 года, по оценкам Минэкономразвития России, рост ВВП ускорился по сравнению с 0,5% г/г в 1кв2017 и составил 1,4 % г/г, а индекс ВВП, очищенный от сезонности, оценивается на уровне 0,2% м/м SA. При этом в истекшем месяце сохранились тенденции, сформировавшиеся в I квартале текущего года. Вклады в прирост ВВП распределились следующим образом: транспорт (0,5 п.п.), добыча полезных ископаемых (0,3 п.п.), энергетика (0,2 п.п.), торговля и обрабатывающие производства (по 0,1 п. пункту).

Врезка. О реальном курсе и конкурентоспособности Ослабление национальной валюты в реальном выражении означает рост конкурентоспособности отечественных товаров на мировых рынках, а также внутри страны. Как в действительности работает механизм повышения конкурентоспособности отечественных товаров при снижении номинального курса под воздействием внешних шоков, всегда ли происходит повышение конкурентоспособности, и от чего это может зависеть? Повышение конкурентоспособности происходит в первую очередь за счет снижения относительной стоимости неторгуемых издержек производства. В простой классификации издержек – их разделении на издержки на труд и издержки на капитал – считается, что капитал является торгуемым ресурсом (так как относительно легко перемещается между странами), а издержки на труд – представляют собой основную компоненту неторгуемых издержек. Соответственно, в качестве аппроксимации неторгуемых издержек производства в экономической литературе обычно берут «удельные издержки на рабочую силу¹». Этот показатель даже часто используют в качестве дефлятора для расчета реального эффективного курса. Его большим преимуществом в этом контексте является относительная унифицированность измерения между странами. В то же время издержки на рабочую силу являются не единственным и иногда даже не основным компонентом неторгуемых издержек производства. Большую долю в издержках компании могут занимать расходы на топливо, водоснабжение и электроснабжение. Часто ценообразование на указанные виды товаров и услуг регулируется (или частично регулируется) государством, что делает цены на них относительно нечувствительными к колебаниям номинального курса национальной валюты. Таким образом, компании могут получать преимущества в смысле конкурентоспособности своей продукции как за счет относительного удешевления труда, так и за счет относительного снижения издержек на услуги инфраструктурного сектора. Рассмотрим более подробно процессы, происходившие в различных секторах российской экономики в период после резкой коррекции курса рубля в конце 2014 – начале 2015 годов, и проведем анализ того, какие сектора и за счет каких источников получили наибольший выигрыш в терминах конкурентоспособности. После коррекции курса рубля в конце 2014 – начале 2015 года

торгуемые сектора российской экономики получили конкурентные преимущества как на внутреннем, так и на мировом рынке. Наиболее эффективные отрасли смогли увеличить выпуск продукции даже в условиях сжатия внутреннего спроса в 2015-2016 годах.

Так, среди отраслей обрабатывающей промышленности рост выпуска был зафиксирован в металлургическом производстве (+4,0% в 2015 году), деревообработке (+2,8% в 2016 году), в пищевой промышленности (+3,1% в 2015 году, +3,1% в 2016 году), в производстве резины и пластмассовых изделий (+6,3% в 2016 году), в химической промышленности (+5,8% в 2015 году, +6,3% в 2016 году). О том, как выражалось повышение конкурентоспособности продукции, выпускаемой указанными секторами экономики, общее представление может дать анализ динамики долларовых цен продуктов отечественных компаний в сопоставлении с мировыми ценам на соответствующую продукцию. Из приведенных ниже графиков видно, что продукция отдельных отраслей промышленности в 2015-2016 годах в среднем дешевет быстрее, чем аналогичная продукция в среднем в мире. Очевидно, что повышение конкурентоспособности росПредставление об «экономии» предприятий на каком-либо виде издержек дает динамика такого показателя, как «удельные издержки», то есть издержки, рассчитанные на единицу добавленной стоимости. На рисунках 6-9 приведены значения и динамика двух основных компонент неторгуемых издержек производителей – издержек на труд и издержек на топливо, электро- и водоснабжение. Из проведенного анализа можно сделать следующие выводы. Во-первых, доля издержек на топливо, электроэнергию и воду в ВДС отраслей экономики в целом сопоставима с долей издержек на труд, и, соответственно, говоря об изменении конкурентоспособности отечественной продукции важно иметь в виду динамику обеих компонент затрат. Во-вторых, «выигрыш» от ослабления рубля был относительно равномерно распределен между снижением удельных издержек на труд и удельных издержек на топливо, воду и электроэнергию. Так, например, в металлургическом производстве удельные издержки на труд и удельные издержки на топливо, энергию и воду сократились в 2015 году по сравнению с 2016 годом на 5 п.п. Сопоставимым сокращением обоих видов издержек было в химической промышленности (на 9 и 8 п.п. соответственно), а повышение конкурентоспособности целлюлозно-бумажной промышленности было в большей степени обусловлено сокращением удельных издержек на топливо, электричество и воду (на 7 п.п. против 5 п.п.). В-третьих, примечательным также является тот факт, что пищевая промышленность вовсе не сократила удельные издержки в 2015 году по сравнению с 2014 годом, что позволяет предположить, что расширение выпуска и процессы импортозамещения были в большей степени обусловлены введенными Правительством Российской Федерации контрсанкциями. сийской продукции было обеспечено снижением неторгуемых компонент издержек производства, номинированных в рублях.

Источник:: <http://economy.gov.ru/>

Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

Согласно п. 10 ФСО № 7, для определения стоимости недвижимости оценщик исследует рынок в тех его сегментах, к которым относятся фактическое использование оцениваемого объекта и другие виды использования, необходимые для определения его стоимости.

Объектом оценки является: земельные участки земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства.

Объекты оценки расположены: Калужская область, Дзержинский район, в районе д.Косатынь, коммуникации расположены по границе участка. Ближайшими застройками являются жилые строения. Инфраструктура района развита.

Таким образом, можно сделать вывод, что Объект оценки относится к земельным участкам для ведения сельского хозяйства. На основании вышеизложенного, а также описания, приведенного в разделе 3. «Характеристика объекта оценки», альтернативные варианты использования оцениваемого объекта не рассматривались.

Учитывая, что Объект оценки расположен по адресу Калужская область, Дзержинский район, в районе д.Косатынь, далее проводится исследование рынка земельных участков в Калужской области.

Обзор рынка земельных участков сельскохозяйственного назначения Калужской области

Калужская область, расположенная в центре Европейской части России, является типичным регионом сельскохозяйственного землепользования нечерноземной зоны. Последствия системного кризиса, с которым столкнулся аграрный сектор России в последние 20 лет, и в особенности нечерноземные ее регионы, прослеживаются здесь в полной мере. Однако, благодаря активно внедряемой в регионе инвестиционной политике, и в сельскохозяйственной отрасли постепенно происходят положительные изменения. По данным Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Калужской области, земельный фонд Калужской области по состоянию на 01.01.2016 составлял 2977,7 тыс. га. Среди всех категорий земель преобладали земли сельскохозяйственного назначения (61,05%), земли лесного фонда (22,94%) и земли населенных пунктов (7,79%).

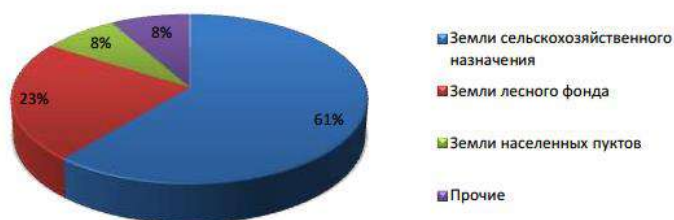


Рис. Распределение земельного фонда Калужской области

Согласно официальной статистике почти три четверти всех сельскохозяйственных угодий занимают пахотные земли – это 851,1 тыс. га. Пастбищами заняты 151,3 тыс. га, сенокосами – 95,3 тыс. га, залежами - 29,9 тыс. га, многолетними насаждениями – 14,8 тыс. га.

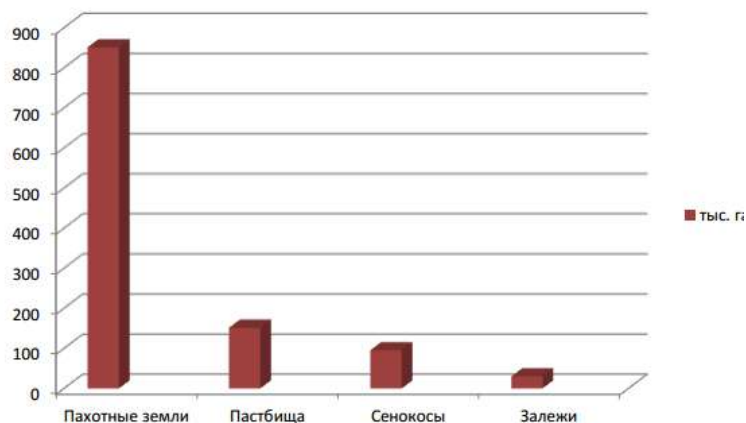


Рис. Структура земель сельскохозяйственного назначения в Калужской области

Особенности сельскохозяйственного землепользования Калужской области. Одной из главных проблем сельскохозяйственного землепользования Калужской области, является забрасывание земель, и как следствие, зарастание сельскохозяйственных полей кустарником и мелколесьем. Главным фактором, сдерживающим развитие сельского хозяйства, является низкое потенциальное плодородие преобладающих дерново-подзолистых почв. Содержание гумуса колеблется в пределах от 1,4% до 2%, следовательно, без внесения органических удобрений получение высоких урожаев не представляется возможным. Почвы региона также характеризуются повышенной кислотностью и нуждаются в известковании и иных улучшающих агрохимических и агротехнических мероприятиях. Более высоким плодородием отличаются серые лесные почвы, распространенные в центральной и восточной части области, но и они зачастую заброшены. Значительная часть земель в южных районах области подвержена радиоактивному загрязнению. Природно-климатические особенности региона и экономическая ситуация также оказывает влияние на характер сельскохозяйственного землепользования Калужской области. Сельскохозяйственные угодья чередуются с лесными, болотными и луговыми массивами. Экономическая ситуация 90-х годов XX века характеризовалась развалом хозяйствующих субъектов советской эпохи и, как следствие, тотальным прекращением использования сельскохозяйственных земель по их назначению. В результате активизировались процессы деградации земель: зарастание древесно-кустарниковой растительностью, засорение, заболачивание, проникновение вредных инвазивных видов растений. Сокращение затрат на внесение удобрений привело к повсеместному снижению плодородия почв. В настоящее время около половины земель сельскохозяйственного назначения находится в государственной и муниципальной собственности, остальные земли принадлежат физическим и юридическим лицам (агрохолдингам, крестьянским фермерским хозяйствам, личным подсобным хозяйствам граждан). Насчитывается свыше 320 сельскохозяйственных организаций, около 2 300 крестьянских фермерских хозяйств и свыше 106 тысяч владельцев личных подсобных хозяйств.

Ценообразующие факторы

Пахотные земли Пастбища Сенокосы Залежи тыс. га 57 Наиболее существенное влияние на рынок недвижимости оказывают такие ценообразующие факторы как: объективные факторы – это экономические факторы, которые определяют• средний уровень цен конкретных сделок субъектами недвижимости. Их можно подразделить на макроэкономические (факторы, связанные с общей конъюнктурой рынка – налоги, пошлины, динамика курса доллара, инфляция, безработица, уровень и условия оплаты труда, потребность в объектах недвижимости, развитие внешнеэкономической деятельности и т.д.) и микроэкономические (факторы, характеризующие объективные параметры конкретных сделок); физические факторы – местонахождение (удаленность от центра, степень• развития инфраструктуры и транспортного сообщения, архитектурно- конструктивные решения, состояние объекта недвижимости, наличие коммуникаций); факторы, влияющие на скорость продажи – количество аналогичных• предложений, их соотношение со спросом именно в этой части города, характер сделки («прямая» или «встречная» продажа), юридическая «чистота» объекта; факторы, связанные с феноменом массово• осознания и факторы психологического характера (реклама,• инфляционные ожидания, симпатии, осведомленность и т.д.). Источник информации: <http://geoblog.ru/technology/osobennosti-selskohozjajstvennogo-zemlepolzovanijakalugi/>; <http://48.rpn.gov.ru/node/5919>

Анализ основных факторов, влияющих на спрос/предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости. На спрос и предложение объектов, аналогичных оцениваемому влияет: политическая и экономическая ситуация в стране;• изменение курса валют;• потребительские вкусы или предпочтения

покупателей/продавцов;• количество покупателей/продавцов;• уровень денежных доходов покупателей;• цены на сопряженные товары (взаимозаменяющие);• потребительские ожидания относительно будущих цен и доходов;• сезонность. •

Обзор предложения земельных участков расположенных Калужской области

№ п / п	Местонахождение	Категория земли	Разрешенное использование	Площадь, кв. м.	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв. м.	Источник информации
1	Калужская область, Мещовский район, поселок Серпейск, д. Маклаково	Земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	1 910 000,00	3 000 000	1,57	http://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-meschovsk-157350458
2	Калужская область, Мещовский район, д. Глинное	Земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	300 000,00	450 000	1,50	http://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-meschovsk-144299332

№ п / п	Местонахождение	Категория земли	Разрешенное использование	Площадь, кв. м.	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв. м.	Источник информации
3	Калужская область, Мещовский район, д. Баранцево	Земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	500 000,00	1 450 000	2,90	http://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-meschovsk-139750167
4	Калужская область, Мещовский район, д. Торнотино	Земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	700 000,00	1 400 000	2,00	http://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-meschovsk-141423740
5	Калужская область, Мещовский район, д. Горная	Земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	300 000,00	650 000	2,17	http://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-meschovsk-141423739
6	Калужская область, Мещовский район, д. Торнотино	Земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	240 000,00	500 000	2,08	http://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-meschovsk-141423815
7	Калужская область, Мещовский район, д. Хочутино	Земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	50 000,00	1 900 000	38,00	http://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-kaluga-146371606
8	Калужская область, Мещовский район, с. Покров	Земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	268 358,00	1 800 000	6,71	http://kaluga.cian.ru/sale/suburban/9348226/
9	Калужская область, Мещовский район, с. Растворово	Земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	141 500,00	2 400 000	16,96	http://kaluga.cian.ru/sale/suburban/9348268/
10	Калужская область, Мещовский район, д. Горохово	Земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	390 000,00	777 000	1,99	http://kaluga.cian.ru/sale/suburban/31485879/
11	Калужская область, Мещовский район, с. Подкопаево	Земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	28 000 000,00	185 857 000	6,64	http://kaluga.cian.ru/sale/suburban/31945439/
12	Калужская область, Мещовский район, д. Изборово	Земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	5 242 581,00	7 863 871	1,50	http://kaluzhskaya-obl.irr.ru/real-estate/out-of-town/lands/uchastok-52426-sotok-saray-meschovskiy-r-n-meschovsk-advert492275227.html
13	Калужская область, Мещовский район, д. Яковска	Земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	670 000,00	1 750 000	2,61	https://www.avito.ru/meschovsk/zemelny_e_uchastki/uchastok_67_ga_snt_dnp_729892332
14	Калужская область, Мещовский район, с. Растворово	Земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	140 000,00	2 400 000	17,14	http://realty.dnir.ru/sale/uchastok-rastvorovo-114727481/
15	Калужская область, Мещовский район	Земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	160 000,00	290 000	1,81	https://www.avito.ru/meschovsk/zemelny_e_uchastki/uchastok_16_ga_snt_dnp_488687242
	Калужская область, Сухиничский район, д. Усты	Земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	460 000,00	1 400 000	3,04	http://kaluga.cian.ru/sale/suburban/3949498/
16	Калужская область, д. Курбатово	Земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	68 000,00	440 000	6,47	https://www.avito.ru/meschovsk/zemelny_e_uchastki/uchastok_68_ga_snt_dnp_544921510
Среднее значение						6,77	
Минимальное значение						1,50	
Максимальное значение						38,00	
Коэффициент вариации						139,59%	

Таким образом, стоимость земельных участков находится в диапазоне 1,5 – 38 руб./ кв. м Среднее арифметическое значение 6,77 руб./кв. м В целом, разброс стоимостей связан с площадью, наличием коммуникаций и другими факторами. Коэффициент вариации 139,59%, что говорит о неоднородности выборки, связанной с вышеприведенными параметрами.

https://kaluzhskaya-cbl.lrr.ru/real-estate/out-of-town/lands/uchastok-1000-sotok-sobstvennost-promyshlennye-advert533296032.html

Участок 1000 соток , собственность, промышленные земли, охрана, газ ☆ **170 000 000 Р**

Описание
Предлагаются к продаже промышленные земли в производственно-логистическом кластере Freight Village в 67 км. от МКАД по трассе М-3 Киевское шоссе. На одной территории общей площадью 600 Га расположены все объекты полноценной производственно-логистической цепи. К... [Читать дальше](#)

Об объявлении

- Водопровод
- Площадь участка: 1000 сот
- Категория земли: промышленные земли
- Вид разрешенного использования: сельскохозяйственное производство
- Вид права: собственность

Показать телефон
+7 (903) 719-xx-xx

Написать сообщение

Наталья
Ворсино

5 мая 2018

Обзор рынка земельных участков Калужской области

Согласно с оценками специалистов в радиусе 15 км от МКАД освоено более 80% земель, в радиусе 15-50 км распродано более 50% территорий, которые пригодны для индивидуального жилищного строительства. Анализируя эти данные, можно сделать простой вывод – рынок загородной недвижимости испытывает острый недостаток земельных участков. Однако говорить о том, что земли нет, неверно. Крупные строительные компании раскупили земельные владения, которые в данный момент простаивают без дела. Специалисты полагают, что земельные магнаты выжидают время, когда земля достигнет своей максимальной стоимости.

Ситуация на земельном рынке осложняется и властями, которые препятствуют переводу земель из категории сельхоз назначения в другие, пригодные для застройки. Вот и получается, что свободные земли есть, но строительство на них не ведется.

Особой популярностью у покупателей пользуется продажа домовладений по Синопольскому шоссе – удобное расположение, развитая инфраструктура и благоприятная экологическая ситуация способствует повышению спроса на недвижимость, расположенную в этом направлении

Нов! ТЦ

ВНИА

льный

та: 12 сот.

я:

ть:

артину

КВ.М.

ды за сутки:

Новые корпуса в продаже!

жилой комплекс «МОЛОДЕЖНЫЙ»

Недвижимость, тип сделки	Средняя цена на недвижимость в Калуге в марте	Изменение цены на недвижимость в Калуге за месяц	Изменение цены на недвижимость в Калуге с начала 2014 г.	Изменение цены на недвижимость за год	Количество объявлений в марте
ПРОДАЖА					
Квартиры	62 249 руб. за кв.м.	+0.46%	+0.34%	+2.8%	1787
- Вторичный рынок	63 228 руб. за кв.м.	+0.13%	+0.24%	+3.79%	1556
- Новостройки	53 717 руб. за кв.м.	+7.31%	+4.78%	-2.94%	163
Дома	4 760 128 руб.	+4.95%	+3.37%	+15.57%	117
Земля	106 435 руб. за сотку	+1.18%	+2.02%	+25.11%	261
АРЕНДА					
1 комнатные квартиры	16 308 руб. в месяц	-1.11%	-3.71%	-5.27%	250
2 комнатные квартиры	20 867 руб. в месяц	-4.39%	-6.01%	-16.06%	188

В среднем одна сотка стоит 106 435 рублей

Источники:

<http://www.joneslanglasalle.ru/Russia/RU-RU/Pages/ResearchFilter.aspx>

<http://www.colliers.com/ru-ru/moscow>

3. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ

3.1. ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

В соответствии с п. 14 ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. №297, проведение оценки объекта включает в себя следующие этапы:

- заключение Договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- оценщик изучает количественные и качественные характеристики объекта оценки, собирает информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки теми подходами и методами, которые на основании суждения оценщика должны быть применены при проведении оценки, в том числе:
 - а) информацию о политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки;
 - б) информацию о спросе и предложении на рынке, к которому относится объект оценки, включая информацию о факторах, влияющих на спрос и предложение, количественных и качественных характеристиках данных факторов;
 - с) информацию об объекте оценки, включая правоустанавливающие документы, сведения об обременениях, связанных с объектом оценки, информацию о физических свойствах объекта оценки, его технических и эксплуатационных характеристиках, износе и устареваниях, прошлых и ожидаемых доходах и затратах, данные бухгалтерского учета и отчетности, относящиеся к объекту оценки, а также иную информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки.
- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- составление отчета об оценке.

3.2. ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ

Оценщик при проведении оценки обязан использовать (или обосновать отказ от использования) затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке. Оценщик вправе самостоятельно определять в рамках каждого из подходов к оценке конкретные методы оценки. При этом учитывается объем и достоверность доступной для использования того или иного метода рыночной информации.

Как правило, при оценке рыночной стоимости земельных участков используются метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения, метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования.

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

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

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

Метод сравнения продаж

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами - аналогами (далее - элементов сравнения);

- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;

- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;

- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка;

- расчет рыночной стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

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

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

- местоположение и окружение;

- целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц на земельный участок;

- физические характеристики (рельеф, площадь, конфигурация и др.);

- транспортная доступность;

- инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т.п.).

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

- условия финансирования сделок с земельными участками (соотношение собственных и заемных средств, условия предоставления заемных средств);

- условия платежа при совершении сделок с земельными участками (платеж денежными средствами, расчет векселями, взаимозачеты, бартер и т.п.);

- обстоятельства совершения сделки с земельными участками (был ли земельный участок представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, аффилированность покупателя и продавца, продажа в условиях банкротства и т.п.);

изменение цен на земельные участки за период с даты заключения сделки с аналогом до даты проведения оценки.

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

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

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

- прямым попарным сопоставлением цен аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определением на базе полученной таким образом информации корректировки по данному элементу сравнения;

- прямым попарным сопоставлением дохода двух аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определения путем капитализации разницы в доходах корректировки по данному элементу сравнения;

- корреляционно - регрессионным анализом связи между изменением элемента сравнения и изменением цен аналогов (цен единиц измерения аналогов) и определением уравнения связи между значением элемента сравнения и величиной рыночной стоимости земельного участка;

- определением затрат, связанных с изменением характеристики элемента сравнения, по которому аналог отличается от объекта оценки;

- экспертным обоснованием корректировок цен аналогов.

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

Данный метод был использован при оценке объектов.

Метод выделения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);

- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами - аналогами;

- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;

расчет стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений оцениваемого земельного участка;

расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений земельного участка.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Физический и функциональный износ могут быть устранимыми и неустраняемыми. Экономический износ, как правило, является неустраняемым. При этом

износ является устранимым, если затраты на его устранение меньше, чем увеличение стоимости объекта недвижимости в результате его устранения.

В связи с тем, что земельный участок не застроен данный метод в оценке не использовался.

Метод распределения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);

наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости;

соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами - аналогами;

определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;

расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем умножения рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, на наиболее вероятное значение доли земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости.

В связи с тем, что земельный участок не застроен данный метод в оценке не использовался.

Метод капитализации земельной ренты

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком;

определение величины соответствующего коэффициента капитализации земельной ренты;

расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Под капитализацией земельной ренты понимается определение на дату проведения оценки стоимости всех будущих равных между собой или изменяющихся с одинаковым темпом величин земельной ренты за равные периоды времени. Расчет

производится путем деления величины земельной ренты за первый после даты проведения оценки период на определенный оценщиком соответствующий коэффициент капитализации.

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

Основными способами определения коэффициента капитализации являются:

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

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

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

В связи с отсутствием достоверных данных об аренде земельных участков этот метод в расчетах не использовался

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

невыход арендной платы. При оценке земельного участка арендные ставки за пользование единым объектом недвижимости рассчитываются на базе рыночных ставок арендной платы (наиболее вероятных ставок арендной платы, по которым объект оценки может быть сдан в аренду на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине ставки арендной платы не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства).

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

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

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

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

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

В связи с отсутствием данных по аренде земельных участков данный метод в оценке не использовался.

Метод предполагаемого использования

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение суммы и временной структуры расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования (например, затрат на создание улучшений земельного участка или затрат на разделение земельного участка на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования);

- определение величины и временной структуры доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;

- определение величины и временной структуры операционных расходов, необходимых для получения доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;

определение величины ставки дисконтирования, соответствующей уровню риска инвестирования капитала в оцениваемый земельный участок;

расчет стоимости земельного участка путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка.

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

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

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

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

Данный метод в оценке не использовался.

АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования является основополагающим принципом при определении справедливой стоимости объекта недвижимости. Данный анализ позволяет определить наиболее конкурентоспособное использование объекта недвижимости, т.е. такое использование, которому соответствует ожидание максимальной рыночной стоимости оцениваемого объекта.

Наиболее эффективное использование – это разумный вариант использования земельного участка и существующих строений на нем, который является юридически правомочным, физически возможным, финансово обеспеченным и максимально экономичным на дату оценки (т.е. дающим максимальную полезность от использования оцениваемого земельного участка).

В основе концепции рыночной стоимости недвижимости лежит предпосылка о фундаментальном значении распределения величин стоимости земельного участка и объекта в целом. Стоимость земельного участка составляет от 25% до 50% от общей стоимости объекта недвижимости в зависимости от эффективности его использования[8]. В условиях Российского рынка эта величина лежит в том же диапазоне[9]. Для наиболее эффективного использования эта величина составляет 25-35% и может увеличиваться, если эффективность использования земельного участка уменьшается. (приложение 2) Это положение определяет сущность свойства рыночной стоимости земельного участка – земельный участок износу не подлежит при правильном его использовании. Иначе говоря, те улучшения, которые производятся на земельном участке, в виде строений, сооружений, коммуникаций, лесных насаждений и т.п. увеличивают стоимость объекта в целом, в зависимости от того, насколько эти улучшения воспринимаются на рынке недвижимости. В связи с этим для любой недвижимости может существовать наиболее эффективное использование земельного участка как свободного и использование земельного участка с находящимися на нем улучшениями, причем в общем случае эти варианты могут не совпадать. Если существующие улучшения не соответствуют наиболее эффективному использованию, стоимость земельного участка составляет большую часть в рыночной стоимости объекта в целом. В этом случае не полностью используется потенциал земельного участка и анализ использования должен рассмотреть целесообразность варианта сноса существующей застройки или возведение строений в соответствии с оптимальным

назначением земельного участка. В силу этого анализ наиболее эффективного использования оцениваемого объекта обычно предусматривает две стадии:

- ✓ анализ земельного участка как неосвоенного;
- ✓ анализ земельного участка с существующими зданиями с учетом возможностей их развития.

✓
Наилучшее использование объекта определяется с одной стороны административными ограничениями по виду использования земельного участка, с другой стороны инвестором – какой класс недвижимости наиболее эффективен при существующих ограничениях вида использования.

✓ **Законодательная допустимость:** предусматривает рассмотрение только тех вариантов, которые не противоречат законодательству и разрешены распоряжениями о зонировании. категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства

✓ **Физическая возможность:** рассмотрение физически реальных для данного участка вариантов использования.

Участок используется в севообороте

Экономическая целесообразность: рассмотрение того, какой физически возможный и законодательно допустимый вариант использования будет давать приемлемый доход владельцу объекта, равный или больший по сравнению с суммой операционных расходов, финансовых обязательств и капитальных затрат.

Максимальная эффективность: рассмотрение того, какое из экономически приемлемых использований будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Критерием наилучшего и наиболее эффективного использования является максимальная стоимость земельного участка, рассчитанная по остаточному методу.

Так как в данном отчете оценивается свободный земельный участок, полученный результат любым методом оценки с учетом принятых условий в данном разделе будет соответствовать максимальной эффективности в экономической обстановке на дату оценки.

Выводы:

Основываясь на проведенном анализе рынка, и принимая во внимание расположение объекта, его правовой режим, площадь земельного участка, вид разрешенного использования и проведенные расчеты можно сделать следующий вывод:

Рассматриваемые объекты недвижимости относятся к землям сельскохозяйственного назначения, представляют собой сельскохозяйственные угодья.

Земельный участок не участвует в севообороте. Для инвестора этот земельный участок привлекателен ввиду его близкого расположения к реке. Так же он находится рядом с жилым массивом, что делает его привлекательным для застройки жилыми домами. Оценивается для сельскохозяйственного производства.

АНАЛИЗ ДОСТАТОЧНОСТИ И ДОСТОВЕРНОСТИ

Затратный подход

По результатам сбора информации об объекте оценки для решения поставленной задачи в рамках затратного подхода Оценщик считает собранную информацию недостаточной и недостоверной для определения справедливой стоимости объекта оценки.

Сравнительный подход

По результатам сбора информации об объекте оценки для решения поставленной задачи в рамках сравнительного подхода Оценщик считает собранную

информацию достаточной и достоверной, в связи с тем, что на ее основании можно сделать вывод о:

стоимости аналогов подобных оцениваемым (на основании информации, взятых из открытых источников);

техническом состоянии и наличие дефектов объектов аналогов (на основании информации взятой из открытых источников).

Доходный подход

По результатам сбора информации об объекте оценки для решения поставленной задачи в рамках доходного подхода Оценщик считает собранную информацию недостаточной и недостоверной для определения справедливой стоимости объекта оценки.

4. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ

Расчет справедливой стоимости

Для проведения оценки в пределах земельного участка в соответствии с его экспликацией выделяются:

- Земли, занятые зданиями, строениями, сооружениями.
- Земли, занятые внутрихозяйственными дорогами, коммуникациями, древесно-кустарниковой растительностью, замкнутые водоемы.

Рыночная оценка стоимости земельного участка определяется на основе оценки входящих в его состав земель, занятых зданиями, строениями, сооружениями.

При этом рыночная стоимость оцениваемого земельного участка определяется с учетом характеристик входящих в его состав земель, занятых внутрихозяйственными дорогами, коммуникациями, древесно-кустарниковой растительностью, которые не могут быть использованы для предпринимательской деятельности.

Земли, занятые зданиями, строениями, сооружениями, используемыми для производства, оцениваются методами оценки застроенных или предназначенных для застройки земельных участков. Земли под хозяйственными постройками (сарай или иные некапитальные строения), расположенные на сельскохозяйственных угодьях, оцениваются как сельскохозяйственные угодья.

При оценке справедливой стоимости методом сравнения продаж и методом капитализации земельной ренты в составе факторов стоимости следует учитывать влияние экологических факторов.

Земельная рента рассчитывается как разность между валовым доходом и затратами с учетом прибыли предпринимателя.

Расчет издержек в денежном выражении осуществляется исходя из сложившихся в районе расположения земельного участка рыночных цен.

При расчете издержек учитывается уровень инженерного обустройства земельного участка, в том числе плотность дорожной сети, качество дорог.

Рыночную стоимость имеют те земельные участки, которые способны удовлетворять потребности пользователя (потенциального покупателя) в течение определенного времени (принцип полезности).

Рыночная стоимость земельного участка зависит от спроса и предложения на рынке и характера конкуренции продавцов и покупателей (принцип спроса и предложения).

Рыночная стоимость земельного участка не может превышать наиболее вероятные затраты на приобретение объекта эквивалентной полезности (принцип замещения).

Рыночная стоимость земельного участка зависит от ожидаемой величины, срока и вероятности получения дохода от земельного участка за определенный период времени при наиболее эффективном его использовании, без учета доходов от других факторов производства, привлекаемых к земельному участку для предпринимательской деятельности (принцип ожидания).

Рыночная стоимость земельных участков изменяется во времени и определяется на конкретную дату (принцип изменения).

Рыночная стоимость земельного участка зависит от изменения его целевого назначения, разрешенного использования, прав иных лиц на земельный участок, раздела имущества на земельный участок.

Справедливая стоимость земельного участка зависит от его местоположения и влияния внешних факторов.

4.1. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ПО ЗАТРАТНОМУ ПОДХОДУ.

Затратный подход не применяется для самостоятельной оценки земельного участка, так как земельный участок является не возобновляемым активом.

В оценочной практике возможно использование элементов затратного подхода в сравнительном и доходном подходах для расчета стоимости улучшений земельного участка.

Учитывая вышеизложенное, Оценщик отказывается от применения затратного подхода в отношении расчета справедливой стоимости земельного участка.

4.2. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ПО ЗАТРАТНОМУ ПОДХОДУ.

Доходный подход применяется для самостоятельной оценки земельного участка, если существует достоверная информация о совершенных сделках аренды, а так же о предложениях о сдаче в аренду земельных участков.

На дату оценки нет достоверно информации об сделках аренды а так же предложений об аренде.

Учитывая вышеизложенное, Оценщик отказывается от применения доходного подхода в отношении расчета справедливой стоимости земельного участка.

4.2. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ПО СРАВНИТЕЛЬНОМУ ПОДХОДУ.

Определение справедливой стоимости земельного участка на основе сравнительного подхода Методология проведения оценки стоимости земли Земельный участок – это часть поверхности, которая имеет фиксированную границу, площадь, местоположение, правовой статус и другие характеристики, отражаемые в государственном земельном кадастре, и документах государственной регистрации прав на землю. Земля в первую очередь имеет право на доход, приносимый всем объектом недвижимости, поскольку стоимость зданий, сооружений и других улучшений на земельном участке носит вторичный характер и выступает как дополнительный вклад в стоимость земельного участка. Подходы к оценке земли Кадастровая и единичная оценки земли проводятся на основе комплексного применения трех подходов:

- затратного
- сравнительного
- доходного

Итоговая величина оценочной стоимости земельного участка выводится исходя из результатов, полученных различными методами. При сравнении этих данных предпочтение целесообразно отдавать оценкам, базирующимся на основе более полной и достоверной информации. Оцениваемый земельный участок находится на праве собственности у юридического лица. В рамках данной оценки, земельный участок рассматривается как условно свободный от застройки, Для оценки используются следующие методы

Методы оценки рыночной стоимости прав на земельный участок

№ п/п	Наименование	Описание
1	Метод сравнения продаж	Определение стоимости: Применяется для оценки застроенных и незастроенных ЗУ. Стоимость определяется путем корректировки стоимости аналогичных участков Определение стоимости прав аренды: Аналогично вышеупомянутому
2	Метод выделения	Определение стоимости: Применяется для оценки застроенных ЗУ. Стоимость ЗУ находится путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости (с ЗУ) стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений Определение стоимости прав аренды: С учетом вышеупомянутой последовательности.
3	Метод распределения	Определение стоимости: Применяется для оценки застроенных ЗУ. Стоимость ЗУ находится путем умножения рыночной стоимости единого объекта недвижимости (с ЗУ) на наиболее вероятное значение доли ЗУ в стоимости единого объекта недвижимости. Определение стоимости прав аренды: С учетом вышеупомянутой последовательности
4	Метод капитализации земельной ренты (дохода)	Определение стоимости: Применяется для оценки застроенных и незастроенных ЗУ. Расчет производится путем деления земельной ренты за первый после даты проведения оценки период на определенный оценщиком коэффициент капитализации. Определение стоимости прав аренды: С учетом вышеупомянутой последовательности. Применяется метод капитализации дохода как разницы между земельной рентой и величиной арендной платы
5	Метод остатка	Определение стоимости: Применяется для оценки застроенных и незастроенных ЗУ. Расчет производится путем вычитания из стоимости единого объекта недвижимости (определенную с учетом ЧОД и коэффициентов капитализации) стоимости воспроизводства или замещения улучшений. Определение стоимости прав аренды: С учетом вышеупомянутой последовательности. При оценке стоимости права аренды учитываются разницы в аренде и земельной ренты и вероятность сохранения этой разницы
6	Метод предполагаемого использования	Определение стоимости: Применяется для оценки застроенных и незастроенных ЗУ. Расчет стоимости ЗУ производится путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием ЗУ. Определение стоимости прав аренды: С учетом вышеупомянутой последовательности при оценке стоимости права аренды учитывается вероятность сохранения дохода от данного права

Источник информации: Петров В.И. Оценка стоимости земельных участков. Учебное пособие/ В. И. Петров; под ред. д-ра экон. наук, проф. М. А. Федотовой. - М: КНОРУС, 2008. - 208 с.

Метод сравнения продаж Метод применяется для оценки земельных участков, как занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - застроенных земельных участков), так и земельных участков, не занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - незастроенных земельных участков). Условие применения метода - наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. Цены сделок с объектами недвижимости являются в основном закрытой информацией и не разглашаются третьим лицам. Поэтому, как правило, информация о них является недоступной для Оценщика. Для проведения сравнительного анализа Оценщик использует, как правило, цены предложения на объекты-аналоги. Такой подход, по мнению Оценщика, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости, проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов-аналогов.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

определение элементов, по которым осуществляется сравнение земельных участков объектов недвижимости с объектами - аналогами (далее - элементов сравнения);
определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от земельных участков объектов недвижимости;

определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от земельных участков объектов недвижимости; корректировка по каждому из элементов сравнения цен

каждого аналога, сглаживающая их отличия от земельных участков объектов недвижимости;

расчет справедливой стоимости земельных участков путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

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

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются: местоположение и окружение;

целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц на земельный участок;

физические характеристики (рельеф, площадь конфигурация и др.);

транспортная доступность;

инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т.п.).

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

условия финансирования сделок с земельными участками (соотношение собственных и заемных средств, условия предоставления заемных средств);

условия платежа при совершении сделок с земельными участками (платеж денежными средствами, расчет векселями, взаимозачеты, бартер и т.п.), обстоятельства совершения сделки с земельными участками (был ли земельный участок представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, аффилированность покупателя и продавца, продажа в условиях банкротства и т.п.);

изменение цен на земельные участки за период с даты заключения сделки с аналогом до даты проведения оценки.

Характер и степень отличий аналогов от земельных участков объектов недвижимости устанавливаются в разрезе элементов сравнения путем прямого сопоставления каждого аналога с земельными участками объектов недвижимости. При этом предполагается, что сделка с земельными участками объектов недвижимости будет совершена исходя из сложившихся на рынке характеристик сделок с земельными участками. Выбор единицы сравнения определяется, как правило, типом недвижимости. Для земельного участка в качестве единицы сравнения используется удельная характеристика - цена за единицу площади участка (удельная цена):

квадратный метр – для участка под застройку в населенном пункте;

«сотка» (сто кв.м.) – для участков под садоводство или индивидуальное жилищное строительство вне населенного пункта;

гектар – для сельскохозяйственных угодий.

Для расчета стоимости земельного участка Объектов оценки Оценщиком использовался метод сравнения продаж. При этом Оценщиком предполагалось, что данный земельный участок свободен от каких-либо улучшений.

Определение справедливой стоимости земельного участка Основные этапы оценки при сравнительном подходе:

1. Формирование базы данных с занесением в нее сделок с объектами, информация по которым проверена и достоверна.

2. Изучение рынка, выделение сегмента, к которому относится оцениваемый Объект.

3. Отбор аналогов, сопоставимых с оцениваемым Объектом

4. Приведение ценообразующих характеристик аналогов к характеристикам Объекта оценки путем внесения корректировок:

5. Определение стоимости единицы сравнения по каждому из аналогов.

6. Введение корректировки на условия финансирования и налогообложения – расчет эффективной цены единицы сравнения на момент сделки.

7. Введение корректировки на время сделки – расчет текущей эффективной цены единицы сравнения.
8. Введение корректировки на передаваемые юридические права и ограничения.
9. Введение корректировки на торг.
10. Введение корректировки на местоположение.
11. Расчет и введение корректировки на физические характеристики объекта.
12. Процентные корректировки к единице сравнения.
13. Относительные денежные корректировки к цене единицы сравнения.
14. Абсолютные денежные корректировки.
15. Расчет и анализ приведенных цен каждого из аналогов.

Расчет стоимости методом сравнительного анализа

Элемент сравнения	Единица измер.	Объект оценки	Объекты сравнения		
			1	2	3
Цена предложения	руб.		20 000 000	85 000 000	9 500 000
Источник информации			https://kaluzhskayaobl.irr.ru/real-estate/out-of-town/lands/uchastok-100-sotok-sobstvennost-promyshlennye-advert617659791.html	https://kaluzhskayaobl.irr.ru/real-estate/out-of-town/lands/uchastok-500-sotok-sobstvennost-promyshlennye-advert506858533.html	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-lyudinovo-193376640
Единица сравнения	Сот.				
Цена предложения	руб		20 000 000	85 000 000	9 500 000
Общая площадь, сот.	сот	343,7	100	500	50
Цена за ед. площади	руб/сот		200000	170000	190000
Общая площадь, сот.	сот	343,7	100	300	439
Корректировка	%		0	0%	0%
Скорректированная цена	руб/сот		200000	170000	190000
Корректировки		(Все корректировки производятся от сопоставимого объекта к оцениваемому)			
Право собственности		полное	полное	полное	полное
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб/сот		200000	170000	190000
Условия финансирования		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%

Элемент сравнения	Единица измер.	Объект оценки	Объекты сравнения		
			1	2	3
Скорректированная цена	руб/сот		200000	170000	190000
Условия продажи			Торг	Торг	Торг
Корректировка	%		-14,1%	-14,1%	-14,1%
Скорректированная цена	руб/сот		171800	146030	163210
Дата продажи (дата оценки)		октябрь 17	октябрь 17	октябрь 17	октябрь 17
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб/сот		171800	146030	163210
Местоположение		Калужская область, Дзержинский район	Калужская область, Боровикий район	Калужская область, Боровикий район	Калужская область, Людиновский район
Местоположение		Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб/сот		171800	146030	163210
Физические характеристики					
Назначение		Сельскохозяйственного назначения	Сельскохозяйственного назначения	Сельскохозяйственного назначения	Сельскохозяйственного назначения
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб/сот		171800	146030	163210
Инженерные коммуникации		по границе	по границе	по границе	по границе
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб/сот		171800	146030	163210

Элемент сравнения	Единица измер.	Объект оценки	Объекты сравнения		
			1	2	3
Расположение у реки, водоема		рядом	Не Рядом	Не Рядом	Не Рядом
Корректировка	%		+20%	+20%	+20%
Скорректированная цена	руб/сот		206160	175236	195852
Цена за ед. общей площади	руб/сот		192416		
Цена за ед. общей площади	руб/кв.м		1924,16		

Обоснование вносимых корректировок

Обоснование вносимых корректировок

Цена предложения

В справочнике СРД СРД №19, 2016 корректировка на уторгование цены для земельных участков по средним городам составляет 14,1 %.

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	
	Крупные города								
Воронеж	6-8 (7)	9-11 (11)	7-10 (8,5)	11-14 (12,5)	6-9 (7,5)	10-13 (11,5)	7-9 (8)	12-15 (13,5)	-
Екатеринбург	5-9 (7)	6-11 (8)	7-9 (8)	10-12 (11)	6-10 (8)	9-12 (11,5)	8-9 (8,5)	11-13 (12)	11-13 (12)
Краснодар	6-9 (7,5)	10-13 (11,5)	8-10 (9)	10-12 (11)	6-10 (8)	10-14 (12)	8-10 (9)	12-15 (13,5)	-
Москва	5-9 (7)	8-12 (10)	7-13 (10)	12-17 (14,5)	8-11 (9,5)	12-14 (13)	9-11 (10)	11-15 (13)	9-12 (10,5)
Новосибирск	-	8-9 (8,5)	6-10 (8)	10-13 (11,5)	6-9 (7,5)	9-13 (11)	7-10 (8,5)	10-14 (12)	11-14 (12,5)
Ростов-на-Дону	6-8 (7)	9-11 (10)	7-10 (8,5)	11-13 (12)	-	10-14 (12)	-	10-15 (12,5)	10-12 (11)
С.-Петербург	5-8 (6,5)	5-10 (7,5)	6-9 (8,5)	12-14 (13)	7-11 (9)	11-14 (12,5)	10-12 (11)	10-14 (12)	8-12 (10)
Среднее по крупным городам в ноябре 2016 г.	7,0	9,5	8,6	12,2	8,2	11,9	7,3	12,6	11,2
Среднее по крупным городам в мае 2016 г.	9,1	12,1	10,8	15,0	10,5	14,2	12,3	15,5	13,1
Среднее по крупным городам в мае 2015 г.	8,2	10,7	9,1	11,8	8,4	10,2	10,2	13,1	11,9
Среднее по крупным городам в ноябре 2014 г.	4,4	7,6	5,9	9,0	5,6	9,2	7,5	11,5	11,1
	Средние города								
Владивосток	5-8 (6,5)	8-12 (10)	-	12-14 (13)	7-10 (8,5)	10-13 (11,5)	7-11 (9)	10-14 (12)	-
Омск	7-8 (7,5)	8-11 (9,5)	6-9 (7,5)	11-13 (12)	6-10 (8)	10-13 (11,5)	-	11-15 (13)	-
Севастополь	8-10 (9)	12-16 (14)	-	12-16 (14)	-	11-14 (12,5)	-	10-15 (12,5)	12-18 (15)
Ставрополь	6-8 (7)	10-14 (12)	5-10 (7,5)	10-14 (12)	6-9 (7,5)	10-15 (12,5)	8-12 (10)	12-16 (14)	12-17 (14,5)
Тамбов	6-7 (6,5)	10-13 (11,5)	8-10 (9)	11-13 (12)	-	10-16 (13)	-	11-15 (13)	12-14 (13)
Тверь	5-7 (6)	9-11 (10)	7-9 (8)	11-15 (13)	7-9 (8)	11-13 (12)	9-10 (9,5)	11-13 (12)	12-16 (14)
Среднее по средним городам в ноябре 2016 г.	7,1	11,2	8,0	12,7	8,0	10,1	9,5	12,8	14,1
Среднее по средним городам в мае 2016 г.	8,2	12,0	10,4	14,5	10,5	13,9	10,8	15,1	15,2
Среднее по средним городам в мае 2015 г.	5,3	9,3	8,2	11,2	7,5	10,8	8	12,9	13,6
Среднее по средним городам в ноябре 2014 г.	3,9	7,5	6,6	8,0	5,8	9,9	7,0	12,4	13,2
	Небольшие города и населенные пункты								
Московская область в ноябре 2016 г.	7-9 (8)	10-14 (12)	7-9 (8)	10-14 (12)	8-10 (9)	10-14 (12)	8-11 (9,5)	12-17 (14,5)	12-15 (13,5)
Московская область в мае 2016 г.	8-11 (9,5)	11-17 (14)	9-12 (10,5)	12-17 (14,5)	10-14 (12)	12-17 (14,5)	10-16 (13)	13-19 (16)	13-16 (14,5)
Московская область в марте 2015 г.	5-6 (5,5)	9-13 (11)	9	10-14 (12)	8-11 (9,5)	10-15 (12,5)	10-15 (12,5)	11-14 (12,5)	12-14 (13)
Московская область в ноябре 2014 г.	3-5 (4)	8-11 (9,5)	7	8-12 (10)	6-10 (8)	9-12 (10,5)	7-11 (9)	9-12 (10,5)	10-13 (11,5)

Общая площадь

Объект оценки представляет собой здание. Объекты аналоги встроенные помещения. Корректировка определялась с помощью справочника Лейфера, том 1, 2016 год, таблица 54

Таблица 54

Земельные участки сельскохозяйственного назначения					
Площадь, га		аналог			
объект оценки	<10	<10	10-30	30-100	≥100
	10-30	0,93	1,00	1,13	1,19
	30-100	0,82	0,88	1,00	1,05
	≥100	0,78	0,84	0,96	1,00

Показатели	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Общая площадь, соток	343,7	100	500	50
Общая площадь, га	3,43	1	5	0,5
Коэффициент	1	1	1	1
Корректировка		0%	0%	0%

Корректировка= C_o/C_A

Расположение у реки, водоема

Объект- аналог №1 в отличии от объекта оценки располагается у водоема. Согласно данным статьи корректировка равняется 20.
http://srroo.ru/evaluators/bank/648/662/?ELEMENT_ID=662&PAGEN_1=2&SECTION_ID=648

Принимаем корректировку равную -20%

Корректировка на наличие вблизи земельного участка водоёма, лесного массива или уникального вида на водоём

Специалисты компании «Перспектива»

Анализ необходимости и величина корректировки на местоположение земельного участка относительно водоема или лесного массива является достаточно актуальной проблемой при определении стоимости загородных земельных участков, разрешенное использование которых предполагает возможность возведения жилых домов. При этом найти сведения, необходимые для определения корректировки на основе количественных методов анализа не всегда просто.

Наличие вблизи земельного участка водоёма, лесного массива и (или) наличие красивого вида на водоем, как правило, увеличивает стоимость земельного участка.

Для анализа величины возможной корректировки учитывающей влияние данного фактора, специалистами компании «Перспектива» были изучены открытые источники, публикующие мнения профессиональных участников рынка земли по различным вопросам, касающимся оборота земли.

В результате проведенного исследования был выявлен следующий спектр мнений профессиональных участников рынка (Таблица 1).

Таблица 1. Мнения участников рынка относительно влияния близости водоёма и (или) красивого вида на водоём на стоимость земельного участка

Характеристика земельного участка, имеющего улучшенные пространственные характеристики	Величина корректировки	Источник информации
Выход к естественному водоёму	20%	Портал «Земли.RU» [1]

Справедливая стоимость 1 кв.м. земельного участка составляет: 2177,3 рублей.

№	Кадастровый номер	Ближайший н.п.	Общая площадь	Справедливая стоимость 1 кв.м.	Расчетная величина справедливой стоимости, руб.	Справедливая стоимость, округленно, руб.
1	40:04:192001:69	Косатынь	34 370	1924,16	66 133 379	66 000 000
Итого					66 133 379	66 000 000

5. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

Результаты расчетов справедливой стоимости Объекта оценки по трем подходам указаны в Таблице 7.

Таблица 7

Подходы:	Справедливая стоимость, руб.
Затратный подход	Не применялся
Сравнительный подход	66 000 000
Доходный подход	Не применялся

Заключительным этапом определения справедливой стоимости оцениваемого объекта является итоговое согласование стоимостных показателей, полученных при помощи использованных подходов оценки. Целью сведения результатов является определение наиболее вероятной стоимости оцениваемых объектов на дату оценки через взвешивание преимуществ и недостатков проведенных расчетов. Выбор итоговых значений весовых коэффициентов для рассматриваемых методов осуществлялся на основе реализации техники метода анализа иерархий¹. Были рассмотрены следующие факторы, влияющие на результаты, полученные разными подходами:

- учет влияния текущей рыночной ситуации на дату оценки;
- наличие необходимой информации для реализации метода;
- достоверность имеющейся информации;
- учет специфических особенностей объекта оценки;
- учет влияния возможных рисков при определении стоимости;
- отражение тенденции развития рыночной ситуации.

На первом уровне расположены основные факторы, определяющие достоверность результата оценки:

Таблица 8

	Показатели	1	2	3	4	5	6	Вектор приоритета
1	учет влияния текущей рыночной ситуации на дату оценки	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,16667
2	наличие необходимой информации для реализации метода	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,16667
3	достоверность имеющейся информации	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,16667
4	учет специфических особенностей объекта оценки	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,16667
5	учет влияния возможных рисков при определении стоимости	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,16667
6	отражение тенденции развития рыночной ситуации	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,16667

Было принято допущение о равенстве вклада в процесс принятия решения всех вышеперечисленных факторов. При оценке каждого используемого подхода по анализируемым факторам был поставлен вопрос: насколько хорошо данный метод

¹ Расчет проводился с использованием программы "Анализ иерархий" НИЦ "Нейросплав".

учитывает данный фактор при оценке конкретного объекта. Весовые параметры, характеризующие степень учета данного фактора при реализации, каждого из подходов, приведены в следующей Таблице 16:

Таблица 9

№ п/п	Наименование фактора	Вес фактор а	Сравнит. подход	Доходны й подход	Затратный подход
1	Учет влияния текущей рыночной ситуации на дату оценки объекта	16,67%	100,00%	00,00%	00,00%
2	Наличие информации, необходимой для реализации подхода	16,67%	100,00%	00,00%	00,00%
3	Достоверность используемой информации при реализации подхода	16,67%	100,00%	00,00%	00,00%
4	Учет специфических особенностей объекта оценки	16,67%	100,00%	00,00%	00,00%
5	Учет влияния возможных рисков при определении стоимости	16,67%	100,00%	00,00%	00,00%
6	Отражение тенденции развития рыночной ситуации	16,67%	100,00%	00,00%	00,00%
Результирующий вектор приоритетов		100%	100,00%	00,00%	00,00%

Таким образом, при согласовании полученных результатов применены следующие весовые коэффициенты:

Подходы.	Результирующий вектор приоритетов
Сравнительный подход	1,00
Доходный подход	Не применялся
Затратный подход	Не применялся

Справедливая стоимость определяется по следующей формуле:

$$PC = PC_{\text{сравн.}} \times 1,00$$

Таким образом, справедливая стоимость Объекта оценки, составляет:

66 000 000 рублей

(Шестьдесят шесть миллионов рублей)

6. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

6.1. НОРМАТИВНЫЕ ДОКУМЕНТЫ

1. Гражданский кодекс РФ. Ч. I - II // Федеральный закон № 15 - ФЗ от 26.01.1996 г.
2. Федеральный закон Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля .1998 г., №135-ФЗ в редакции Федерального закона Российской Федерации от 24.07.2007 г. №220-ФЗ.
3. Федеральный закон Российской Федерации «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»» от 29 июля .2006 г. №157-ФЗ.
4. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 29 июля 2007 г. №256).
5. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 29 июля 2007 г. №255).
6. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 29 июля 2007 г. №254).
7. Международные стандарты оценки МСО 2007 Международного комитета по стандартам оценки (МКСО).

6.2. СПРАВОЧНАЯ ЛИТЕРАТУРА И ИНФОРМАЦИОННЫЕ ИСТОЧНИКИ

1. Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости “RWAY” выпускаемый совместно с Москомземом при участии Комитета по собственности, приватизации и хозяйственной деятельности Государственной Думы РФ;
2. Internet-ресурсы (www.izrukvruki.ru, www.kdo.ru, www.domailudi.ru, www.apartment.ru, www.mian.ru, www.miel.ru, www.foreman.ru, www.km.ru/estate, www.astet.ru, www.akp.ru, www.valnet.ru, www.appriser.ru, www.rway.ru и др.).

6.3. МЕТОДИЧЕСКАЯ ЛИТЕРАТУРА

1. Грибовский С.В. Оценка доходной недвижимости. – СПб.: ПИТЕР, 2001. – 336 с.
2. Оценка объектов недвижимости: теоретические и практические аспекты / Под ред. В.В. Григорьева. - М.: ИНФРА-М, 1997. Учебное пособие. Одобрено и рекомендовано к изданию учебно-методическим советом Госкомимущества РФ.
3. Оценка недвижимости: Учебник/ Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой – М.: Финансы и статистика, 2002.
4. Оценка рыночной стоимости недвижимости: Учеб. И практ. Пособие/Под ред. В.Н. Зарубина, В.М. Рутгайзера. – М.: Дело, 1998.
5. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. СПб.: СПбГТУ, 1997. – 442 с.
6. Фридман Д., Ордуей Н Анализ и оценка приносящей доход недвижимости: Пер. с англ. – М.: Дело Лтд, 1995. – 461 с.
7. Харисон Генри С. Оценка недвижимости: Пер. с англ. – М.: РИО Мособлупрполиграфиздата, 1994. – 231 с.
8. ГериУ.Элдред Недвижимость 101 Днепроветровск Баланс Бизнес Букс 2007 г.
9. «Экономическая оценка земель городских поселений в рыночных условиях» Севастьянов А.В. диссертации на соискание степени доктора экономических наук М.2003 г.
10. Светлаков В.И. Особенности оценки земельных участков при застройке территории города. Научно-практический журнал. Экономика и управление собственностью, № 1, 2013

7. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ

Понятие «рыночная стоимость», используемое в настоящем отчете, определяется в редакции Федерального Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»²: наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

Оценка рыночной стоимости осуществляется несколькими подходами³:

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

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки. В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей.

сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

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 предложений. 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;

доходный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.

Определение рыночной стоимости эквивалентно определению справедливой стоимости, понятие которой дано в Международном стандарте финансовой отчетности (IFRS 13) «Оценка справедливой стоимости» (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России №106н от 18.07.2012 г.): это цена, которая может быть получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе на основном (или наиболее выгодном) рынке на дату оценки в текущих рыночных

²Федеральный Закон Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 г. №135-ФЗ.

³ Федеральным Стандартом Оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО №1)

условиях (то есть выходная цена) независимо от того, является ли такая цена непосредственно наблюдаемой или рассчитывается с использованием другого метода оценки.

Согласно IFRS 13 оценка рыночной стоимости осуществляется несколькими подходами:

затратный подход – метод оценки, при котором отражается сумма, которая потребовалась бы в настоящий момент для замены производительной способности актива (часто называемая текущей стоимостью замещения);

доходный подход – методы оценки, которые преобразовывают будущие суммы (например, потоки денежных средств или доходы и расходы) в единую сумму на текущий момент (то есть дисконтированную). Оценка справедливой стоимости осуществляется на основе стоимости, обозначаемой текущими рыночными ожиданиями в отношении таких будущих сумм;

рыночный подход – метод оценки, при котором используются цены и другая соответствующая информация, генерируемая рыночными сделками с идентичными или сопоставимыми (то есть аналогичными) активами, обязательствами или группой активов и обязательств, такой как бизнес.

Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости) – дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки. (ФСО №1).

Итоговая стоимость объекта оценки определяется путем расчета стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (ФСО №1).

Метод оценки – последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке (ФСО №1).

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

Цена – термин, обозначающий денежную сумму, требуемую, предлагаемую или уплаченную за некий товар или услугу. Она является историческим фактом, т.е. относится к определенному моменту времени и месту, независимо от того, была ли она объявлена открыто или осталась в тайне. В зависимости от финансовых возможностей, мотивов или особых интересов конкретных покупателя и продавца цена, уплаченная за товары и услуги, может не соответствовать стоимости этих товаров или услуг. Тем не менее, цена является индикатором относительной стоимости, приписываемой товарам или услугам конкретным покупателем и/или конкретным продавцом при конкретных обстоятельствах.

Стоимость объекта оценки – это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».

Риск – под риском понимается степень оправданности ожиданий при прогнозировании получения потоков будущих периодов. При их прогнозировании риск может рассматриваться как вероятность или степень возможности реализации прогнозных оценок.

**ПРИЛОЖЕНИЕ 1. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧИЕ
ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ**


ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
„РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ“

СВИДЕТЕЛЬСТВО
о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

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

Оценщик: _____
Светлаков Василий Иванович
(подпись, имя и фамилия)

паспорт: серия 4508 № 217766, выдан 05.05.2006г.
ОВД "Ростовское" г. Москвы

(подпись, выданный документ)

включен в реестр членов РОО:
« 18 » сентября 2007г., регистрационный № 000957.

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

Срок действия настоящего свидетельства 3 года с даты выдачи.
Выдано « 19 » сентября 2016 года.

Президент _____ С.А. Табакова


00215.36 *

Диплом
в области профессионального образования

Настоящий диплом выдан
Российской Федерации
в том, что (имя) Светлана Владимировна
получила диплом по специальности
190601.01 - Экономика и управление на предприятии
в области экономики, права, менеджмента
и бухгалтерского учета (бакалавр)
по направлению Экономика (бакалавр)

Государственный институт профессионального образования
имени Светланы Владимировны
Росовой (Ивановна)
для выдачи профессионального документа в сфере
экономики, права, менеджмента и бухгалтерского учета
(бакалавр)

Подпись Светлана Владимировна
Подпись Светлана Владимировна
Подпись Светлана Владимировна

Диплом выдан в соответствии с требованиями
к документам профессионального образования

Диплом выдан в соответствии с требованиями
к документам профессионального образования

Подпись Светлана Владимировна
Подпись Светлана Владимировна

ПОЛИС № 022-073-000862/17
страхования ответственности оценщика

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования гражданской ответственности оценщика № 022-073-000862/17 от 14.03.2017г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ООО "Абсолют Страхование" от 25.03.2017г. (в ред. от 03.11.2016г.) и на основании Заявления на страхование.

СТРАХОВАТЕЛЬ: Светлаков Василий Иванович

АДРЕС РЕГИСТРАЦИИ: г. Москва, проезд Кадомцева, д.15, кв.23

ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА: 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей

ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ: 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей

ФРАНШИЗА: Не установлена

СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ: 15 000 (Пятнадцать тысяч) рублей

ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ: Единовременно, безналичным платежом

СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ): с «21» апреля 2017 г. по «20» апреля 2018 г.

ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:

Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.

Объекты оценки, в отношении которых Страхователь (Застрахованное лицо) осуществляет оценочную деятельность:

- имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам;
- имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки;
- имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем факт причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам действующими (бездействующими) 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.

Случай признается страховым в соответствии с п.3.2. Договора.

СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

Прилагаемые документы, являющиеся частью Полиса:

1. Правила страхования ответственности оценщиков ООО "Абсолют Страхование"
2. Заявление на страхование ответственности оценщика от 14.03.2017г.

Страховщик:
ООО "Абсолют Страхование"
Представитель страховой компании
на основании Доверенности №138/17 от 07.02.2017г.

Страхователь:
Светлаков Василий Иванович



(Потемнов Е.Ю.)

(Светлаков В.И.)

М.П.
«14» марта 2017г.

«14» марта 2017г.

**ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ
ОЦЕНКИ**


СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Калужской области

Дата выдачи: "14" апреля 2014 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 28.03.2014 №20-03-14/1

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев
-Владельцы инвестиционных паев - Закрытого паевого инвестиционного фонда реальный
"Перспектива" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая
компания "Прагма Капитал"

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного
назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства,
общая площадь: 34370 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Калужская область,
Дзержинский район, в районе д.Косатын.

Кадастровый (или условный) номер: 40:04:192001:69

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "14"
апреля 2014 года сделана запись регистрации № 40-40-04/008/2014-042

Регистратор Паршикова Н. Г.


М.П. (подпись)

40 КЛ № 707247

ПРИЛОЖЕНИЕ №3 Сканы объектов- аналогов Объекты-аналоги

<https://kaluzhskaya-obl.irr.ru/real-estate/out-of-town/lands/uchastok-100-sotok-sobstvennost-promyshlennye-advart506558583.html>

Участок 100 соток , собственность, промышленные земли, охрана, газ

☆ 20 000 000 ₽

Описание

Лучшее предложение по Калужской области! ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК промышленного назначения 1 га (можно больше!) со всеми коммуникациями (электричество, газ, водопровод, канализация - всё заведено непосредственно на участок.) Местоположение - на территории благоустроенного по самым современным стандартам индустриального парка Ворсино. Киевское шоссе, 67 км от МКАД, рядом с трассой М3 (Е101) и А108. Подъездная дорога освещена и асфальтирована до участка. Здесь находится современный промышленный и логистический узел, предоставляющий комплексное транспортно-экспедиционное и сервисное обслуживание. Два вида транспорта - авто. и жд. в едином терминале, рядом идет переоборудование аэродрома для грузовых авиаперевозок. Общественный транспорт - жд. станция Ворсино. На территории есть таможенный пост Калужской таможни, склады кросс-докинга класса "А", железнодорожный терминал. Предусмотрены налоговые льготы от Правительства Калужской области. Цена 200 000 Р за сотку (со всеми коммуникациями и выделенными мощностями). Соседние участки тоже продаются - можно расширяться. Все документы для продажи в наличии. Собственник - юридическое лицо. Звоните все расскажу подробно. Оперативный показ. Помощь в оформлении сделки [Скрыть](#)

Об объявлении

- Водопровод
- Площадь участка: 100 сот
- Категория земли: промышленные земли
- Вид разрешенного использования: сельскохозяйственное производство
- Вид права: собственность

Показать телефон

+7 (910) 442-xx-xx

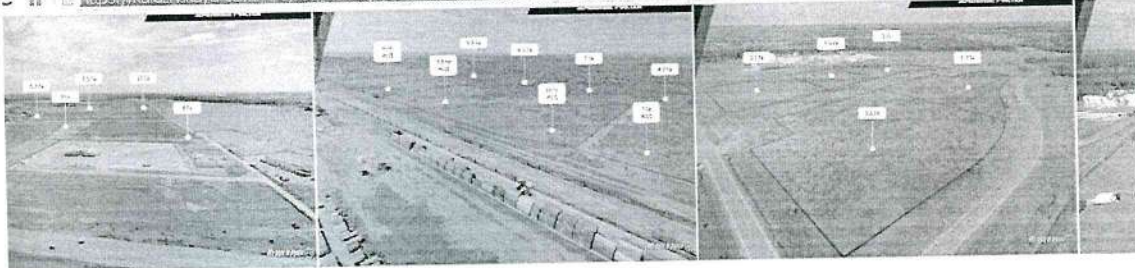
Написать сообщение

Леонид

Боровск



<https://kaluzhskaya-obl.irr.ru/real-estate/out-of-town/lands/uchastok-500-sotok-sobstvennost-promyshlennye-advart506558583.html>



Все объявления к списку Ворсино > Недвижимость > Продажа Земельной недвижимости > Участки

Участок 500 соток , собственность, промышленные земли, охрана, газ

☆ 85 000 000 ₽

Описание

Предлагаются к продаже промышленные земли в производственно-логистическом кластере Freight Village в 67 км. от МКАД по трассе М-3 Киевское шоссе. На одной территории общей площадью 600 Га расположены все объекты полноценной производственно-логистической цепи. К...

Показать телефон

+7 (903) 719-xx-xx

Написать сообщение

Наталья

Ворсино

Об объявлении

- Водопровод
- Площадь участка: 500 сот
- Категория земли: промышленные земли
- Вид разрешенного использования: сельскохозяйственное производство
- Вид права: собственность

9 500 000 РУБ.

Земли с/х на продажу

Людинский район, д. Вербкино, Людлинская сельская община
Людинское

Включить автопоиск

В избранное

Показать номер

Написать владельцу объявления



Земельный участок пром-назначения! ▾

prom-zemlya.ru/Продажа-земли



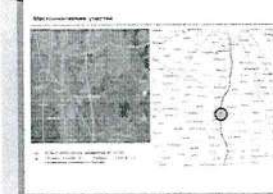
Связаться с владельцем

Показать номер

Участок 50 сот. (СНТ, ДНП)

Продается земельный участок в черте границ сельского населенного пункта д. Вербкино Людлинского района Кабулжской области. Участок пригоден для строительства и развития придорожного сервиса и строительства АЗС, так как расположен вблизи автодороги межобластного значения Киров-Брянск. Действующая АЗС в радиусе 50 км. от участка не имеется. На границе участка проходит электричество и газоснабжение. Реальному покупателю хороший торг.

Создать заметку Распечатать Получать похожие Пожаловаться



Агент: Бюро





ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
„РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ“

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

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

Оценщик:

Светлаков Василий Иванович

(фамилия, имя и отчество)

паспорт: серия 4508 № 217766, выдан 05.05.2006г.

ОВД "Ростокино" г. Москвы

(орган, выдавший документ)

включен в реестр членов РОО:

« 18 » сентября 2007г., регистрационный № 000957

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

Срок действия настоящего свидетельства 3 года с даты выдачи.

Выдано « 19 » сентября 2016 года.

Президент



С.А. Табакова

0021836 *

Свидетельство Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» является его собственностью.

Свидетельство подлежит возврату в случае прекращения членства оценщика в РОО и исключения оценщика из реестра саморегулируемой организации оценщиков в случае изменения паспортных данных.

Прошито, пронумеровано
и скреплено печатью

56

Листов

