



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

**Отчет 3 № – 02/04-21
ОБ ОЦЕНКЕ СПРАВЕДЛИВОЙ
СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА
НЕДВИЖИМОСТИ**

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

Дата оценки:
09 апреля 2021 года
Дата составления отчета:
09 апреля 2021 года

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

Москва, 2021

Сопроводительное письмо

09 апреля 2021 г.
г. Москва,
г-же Паршиной И.В.

Уважаемая Ирина Вячеславовна!

В соответствии с Дополнением №502 к Договору № 2013 от 20 декабря 2012 года, между ООО «Управляющая компания «Прагма Капитал» «Д.У.» ЗПИФ рентный «Перспектива» под управлением ООО «УК «Прагма Капитал»- заказчик и ЗАО ИКФ «КонС»-исполнитель, и указанием Банка России 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», 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(IFRS)-13 «Оценка справедливой стоимости» (ред. от 11.07.2016) (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н)) 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: 09 апреля 2021 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 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.
Имущественные права на объект оценки	Общая долевая собственность на основании Свидетельство о государственной регистрации права собственности №40 КЛ №707247 от 14 апреля 2014 года Правообладатель: владельцы закрытого паевого инвестиционного фонда рентного недвижимости «Перспектива» под управлением Общества с

	ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прага Капитал», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
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(IFRS)-13 «Оценка справедливой стоимости» (ред. от 11.07.2016) (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н))
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
Основание для проведения оценки	Дополнение №502 к Договору № 2013 от 20 декабря 2012 года
Дата оценки	09 апреля 2021 года.
Дата обследования объекта оценки	09 апреля 2021 года.
Дата составления отчета	09 апреля 2021 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	12 290 000 рублей
Доходный подход	Не применялся
Затратный подход	Не применялся
Итоговая величина справедливой стоимости	12 290 000 рублей

Справедливая стоимость- это цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки между участниками рынка на дату оценки. (МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (ред. от 11.07.2016) (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н))

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 отдельно, 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.

Настоящая оценка была проведена сравнительным подходом.

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 «Ассоциация «Русское общество оценщиков» и включен в реестр оценщиков за регистрационным номером 000957. «Ассоциация «Русское 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 09 апреля 2021 года, составляет:

12 290 000 рублей

(Двенадцать миллионов двести девяносто тысяч рублей) без учета НДС¹

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

С уважением,
Генеральный директор
ЗАО ИКФ «КонС»,
Оценщик РОО №000957



В.И. Светлаков

¹ НДС не облагается пп. 6 п. 2 ст. 146 НК РФ

СОДЕРЖАНИЕ ОТЧЕТА	
СОДЕРЖАНИЕ ОТЧЕТА	4
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	9
1.5. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ДАННЫХ 10	
1.6. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	11
1.7. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ	11
1.8. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ.....	11
2. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА.....	12
2.1. ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА	12
2.2. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА.....	12
2.3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ (ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ) ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ	17
3. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ.....	45
3.1. ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	45
3.2. ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ.....	45
АНАЛИЗ ДОСТАТОЧНОСТИ И ДОСТОВЕРНОСТИ.....	53
4. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ.....	54
4.1. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ПО ЗАТРАТНОМУ ПОДХОДУ.....	54
4.2. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ПО ДОХОДНОМУ ПОДХОДУ.....	55
4.3. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ПО СРАВНИТЕЛЬНОМУ ПОДХОДУ.....	55
5. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ	65
6. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ	67
7. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ.....	68

1.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

В соответствии с Дополнением № 502 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 на основании Свидетельство о государственной регистрации права собственности №40 КЛ №707247 от 14 апреля 2014 года Правообладатель: 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
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой их частей объекта оценки	Собственность на основании: • Свидетельство о государственной регистрации права собственности №40 КЛ №707247 от 14 апреля 2014 года Существующие ограничения (обременения) права: Доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ними от 14 апреля 2014 года сделана запись: 40-40-04/008/2014-042
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 с МСФО(IFRS)-13 «Оценка справедливой стоимости» (ред. от 11.07.2016) (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н))
Балансовая стоимость	Сведения не предоставлены
Форма отчета	Простая письменная, электронный документ
Дата оценки (дата определения стоимости, дата проведения оценки)	09 апреля 2021 года

Срок проведения оценки	15 рабочих дней после представления Заказчиком в полном объеме исходной информации.
Осмотр	Заказчиком не был предоставлен доступ к объекту оценки
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. Заказчиком не был предоставлен доступ к осмотру объекта оценки. Все количественные характеристики были записаны на основании предоставленных документов, со слов заказчика и данных снимков публичной кадастровой карты Оцениваемый участок располагается рядом с поселком. К участку подведены все необходимые коммуникации. Произвести оценку при условии, что в дальнейшем земельный участок будет использоваться под застройку жилыми домами.

1.3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Сведения о заказчике

Организационно-правовая форма: Общество с ограниченной ответственностью

Полное наименование:

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал» «Д.У.» Закрытый паевой инвестиционный фонд рентный «Перспектива» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал»

Краткое наименование:

ООО «Прагма Капитал» «Д.У.» ЗПИФ рентный «Перспектива» под управлением ООО «УК «Прагма Капитал»

Юридический адрес:

172200, Тверская область, Селижаровский район, поселок Селижарово ул. Ленина д 3а

Адрес местонахождения:

127473, Москва, 1-й Волконский переулок, д. 13, стр. 2, 7 этаж.

Почтовый адрес:

127473, Москва, 1-й Волконский переулок, д. 13, стр. 2, 7 этаж.

ОГРН: 1067746469658 от 07.04.2006 года.

ИНН: 7718581523

КПП: 693901001

Рублевый расчетный счет: 40701810593000028779 в Газпромбанк (Акционерное общество)

БИК: 044525823

к/с: 30101810200000000823

Сведения об оценщике

Специалисты, принимавшие участие в проведении оценки:

Состав оценщиков Оценщики, выполнившие отчет,	<u>Светлаков Василий Иванович</u> – стаж работы в области оценки с 1993 года; Трудовой договор с ЗАО ИКФ «КонС»
---	--

имеют образовательный уровень соответствующий Государственным требованиям к образованию оценщиков в РФ от 19 апреля 2000 г. № СМ-14/6174).	от 29.05.2007 Местонахождение оценщика (фактический адрес оценочной компании) г.Москва, ул. Ярославская д.8 к.6, офис 326 Образование в области оценки: Диплом ПП №106148 Высшей Школы Приватизации и Предпринимательства от 30 ноября 2001 года, Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» №000120-1 от 18 сентября 2017 года. Срок действия аттестата заканчивается 18.09.2020 г.. В соответствии с Постановлением № 109 от 04.02.2021 г. «О внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 03.04.2020 г. № 440», срок действия квалификационного аттестата продлен до 18.07.2021 г. Переоформление ранее выданных квалификационных аттестатов в связи с продлением срока их действия не осуществляется. Фактический адрес: 129128, г.Москва, пр-д Кадомцева, д.15, к 23 Тел.+7-916-679-48-68 Почта:2901692@mail.ru
Сведения о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	<u>Светлаков Василий Иванович</u> является членом «Ассоциация «Русское общество оценщиков» и включен в реестр оценщиков за регистрационным номером 000957. Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков №000389 от 22.07.2020. Регистрационный номер в реестре №000957 от 18.09.2007 г. «Ассоциация «Русское общество оценщиков» включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков 09 июля 2007 г. за № 0003.
Страхование профессиональной деятельности	Профессиональная деятельность Светлакова Василия Ивановича застрахована в ООО «Абсолют Страхование», страховой полис № 022-073-005025/20. Срок действия договора страхования – с 21 апреля 2020 г. по 20 апреля 2021 г. Страховая сумма 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей.

Сведения об юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор,

Полное наименование: Закрытое Акционерное Общество Информационная Консалтинговая Фирма «КонС»

Сокращенное наименование: ЗАО ИКФ «КонС»

Юридический адрес: 129128, г.Москва, пр-д Кадомцева, д.15, к 23

Почтовый адрес: 129128, г.Москва, пр-д Кадомцева, д.15, к 23

Фактический адрес: г.Москва, ул. Ярославская д.8 к.6, офис 326

ОГРН 5077746845688 29 мая 2007 года.

ИНН: 7716578807

Тел.+7-916-679-48-68

Адрес электронной почты: 2901692@mail.ru

Гражданская ответственность ИСПОЛНИТЕЛЯ застрахована в ООО «Абсолют Страхование», страховой полис № 022-073-005738/20. Срок действия договора страхования – с 02 октября 2020 г. по 01 октября 2021 г. Страховая сумма 100 000 000 (Сто миллионов) рублей.

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» в текущей редакции - «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.

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 ИСПОЛЪЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

На оцениваемый объект представлены свидетельство о государственной регистрации права собственности:

Свидетельство о государственной регистрации права собственности №40 КЛ №707247 от 14 апреля 2014 года

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 от 29 июля 1998 г., №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» в текущей редакции;

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)

Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО № 7) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014 года N 611)

Федеральный стандарт оценки «Определение инвестиционной стоимости» (ФСО N 13) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 17 ноября 2016 N 722)

Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации "Русское общество оценщиков", утвержденных Советом РОО 29.12.2020г, протокол № 29.

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 (IFRS) 16 "Аренда" (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 11.06.2016 N 111н) (ред. от 16.09.2019)

1.8. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ

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» в текущей редакции.

1.9. ФОРМА ОТЧЕТА

Отчет составлен в форме, соответствующей требованиям Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г. в текущей редакции; Федеральных стандартов оценки (ФСО №№1,2,3) от 20.05.2015 г., Стандартов РОО.

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.

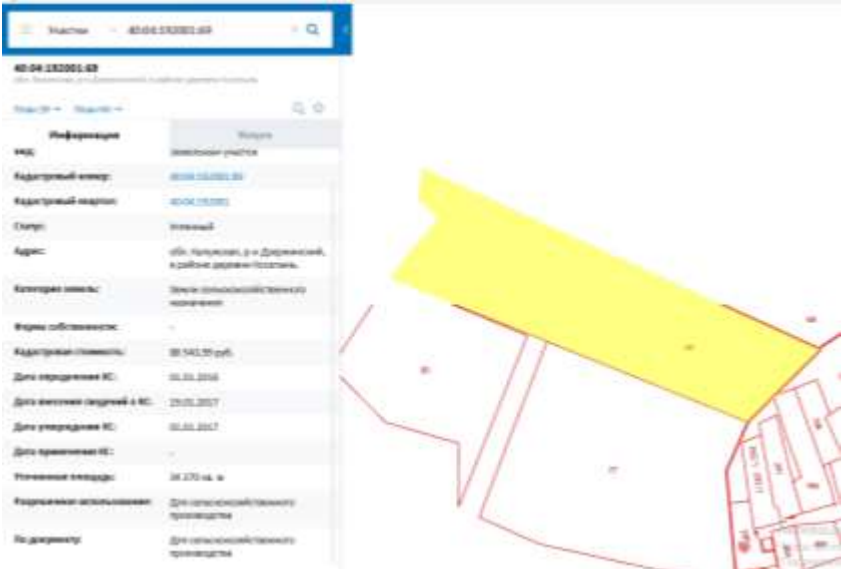
ЗАО ИКФ «КонС» не проводило юридической экспертизы прав собственности и аудиторской проверки представленных данных об объекте оценки. Оценка проводилась с учетом обременений, указанных в документах и данных предварительных технико-экономических исследований по застройке оцениваемого участка, но при условии,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

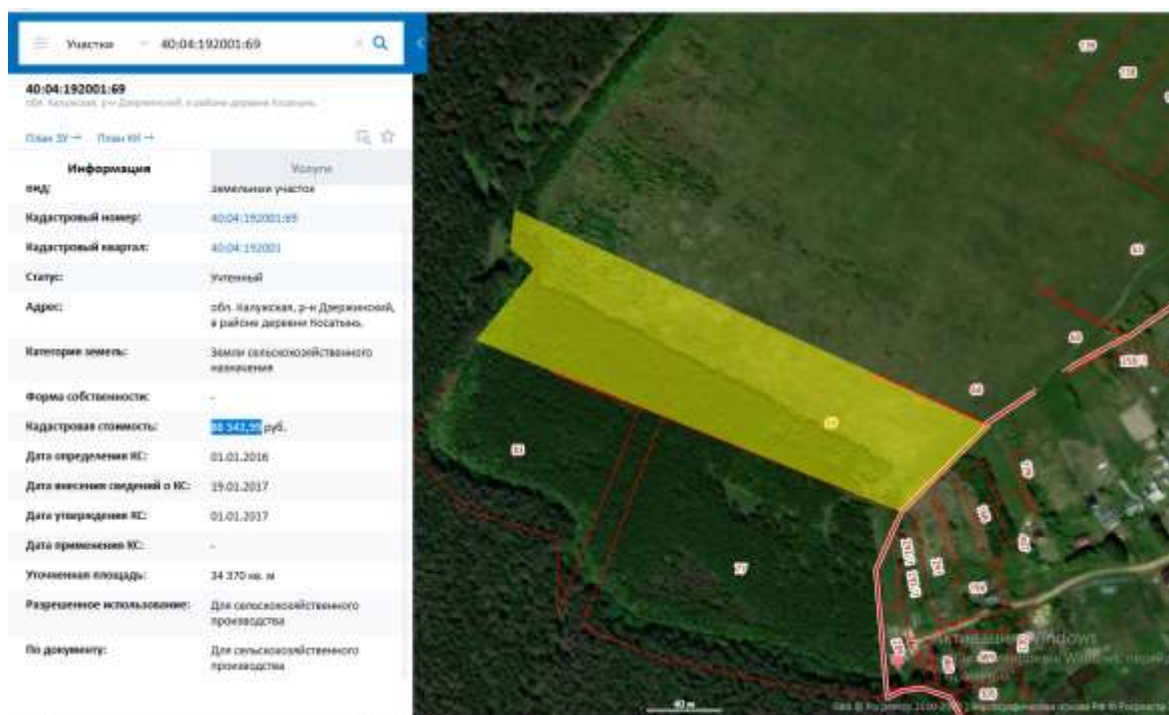
2.2. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА

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

Таблица 1

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
Кадастровая стоимость	88 543,99

Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта (Кадастровая выписка о земельном участке (дата и номер))	Документ не предоставлен																																
Информация о текущем использовании Объекта оценки	для сельскохозяйственного производства																																
Информация о предполагаемом использовании Объекта оценки	для сельскохозяйственного производства																																
Форма участка, состав	 The image shows a screenshot of a cadastral map interface. On the left, there is a table titled 'Информация' (Information) with two columns: 'Имя' (Name) and 'Значение' (Value). The table lists various characteristics of the land plot. On the right, there is a map showing a yellow highlighted land plot within a larger area. <table border="1"> <thead> <tr> <th>Имя</th> <th>Значение</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Код</td> <td>40-04-008001-00</td> </tr> <tr> <td>Кадастровый номер</td> <td>40-04-008001-00</td> </tr> <tr> <td>Кадастровый квартал</td> <td>40-04-008001</td> </tr> <tr> <td>Статус</td> <td>земельный</td> </tr> <tr> <td>Адрес</td> <td>ул. Мухомов, д. 1, Дзержинский, в районе деревни Подпорожье</td> </tr> <tr> <td>Категория земель</td> <td>Земли населенных пунктов</td> </tr> <tr> <td>Вид собственности</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>Кадастровая стоимость</td> <td>30 543,50 руб.</td> </tr> <tr> <td>Дата определения КС</td> <td>01.01.2018</td> </tr> <tr> <td>Дата внесения сведений в КС</td> <td>29.01.2017</td> </tr> <tr> <td>Дата утверждения КС</td> <td>01.01.2017</td> </tr> <tr> <td>Дата прекращения КС</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>Площадь участка</td> <td>34 270 кв. м</td> </tr> <tr> <td>Кадастровый кадастровый номер</td> <td>Для сельскохозяйственного производства</td> </tr> <tr> <td>Кадастровый кадастровый номер</td> <td>Для сельскохозяйственного производства</td> </tr> </tbody> </table>	Имя	Значение	Код	40-04-008001-00	Кадастровый номер	40-04-008001-00	Кадастровый квартал	40-04-008001	Статус	земельный	Адрес	ул. Мухомов, д. 1, Дзержинский, в районе деревни Подпорожье	Категория земель	Земли населенных пунктов	Вид собственности	-	Кадастровая стоимость	30 543,50 руб.	Дата определения КС	01.01.2018	Дата внесения сведений в КС	29.01.2017	Дата утверждения КС	01.01.2017	Дата прекращения КС	-	Площадь участка	34 270 кв. м	Кадастровый кадастровый номер	Для сельскохозяйственного производства	Кадастровый кадастровый номер	Для сельскохозяйственного производства
Имя	Значение																																
Код	40-04-008001-00																																
Кадастровый номер	40-04-008001-00																																
Кадастровый квартал	40-04-008001																																
Статус	земельный																																
Адрес	ул. Мухомов, д. 1, Дзержинский, в районе деревни Подпорожье																																
Категория земель	Земли населенных пунктов																																
Вид собственности	-																																
Кадастровая стоимость	30 543,50 руб.																																
Дата определения КС	01.01.2018																																
Дата внесения сведений в КС	29.01.2017																																
Дата утверждения КС	01.01.2017																																
Дата прекращения КС	-																																
Площадь участка	34 270 кв. м																																
Кадастровый кадастровый номер	Для сельскохозяйственного производства																																
Кадастровый кадастровый номер	Для сельскохозяйственного производства																																
Рельеф	Ровный																																
Наличие коммуникаций	Отсутствуют																																
Инфраструктура	Не развита																																
Физический износ	Отсутствует																																
Устаревания	Отсутствуют																																
Балансовая стоимость	Нет данных																																
Наличие обременений	Доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ними от 14 апреля 2014 года сделана запись: 40-40-04/008/2014-042																																
Осмотр	Не произведен заказчиком не был предоставлен доступ. Все количественные и качественные характеристики были записаны со слов заказчика, а так же правоустанавливающих документов.																																



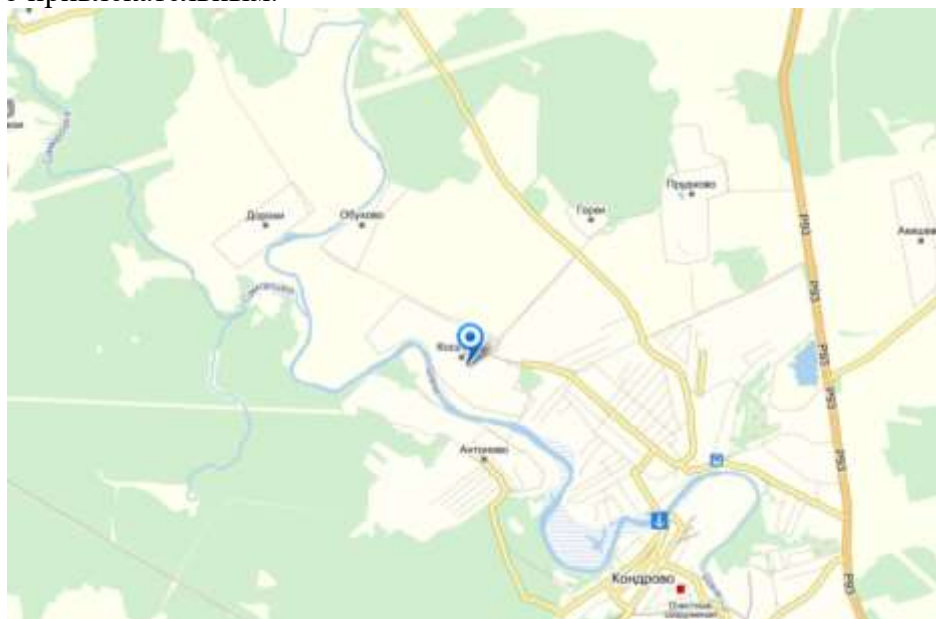
Заказчиком не был предоставлен доступ к земельным участкам. Количественные и качественные характеристики были записаны со слов заказчика, а так же с правоустанавливающих документов.

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

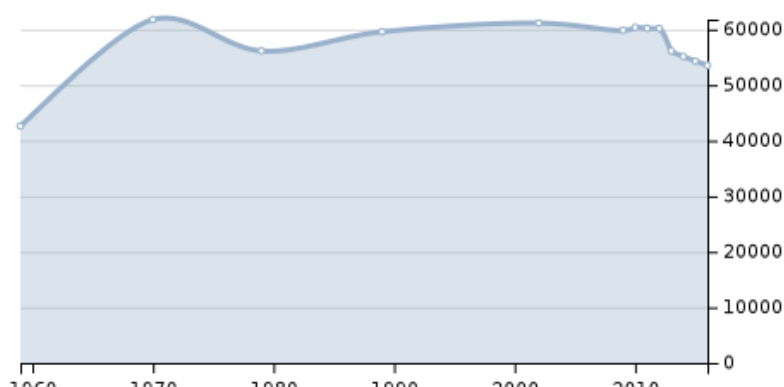
Законом Калужской области от 1 ноября 2012 года № 327-ОЗ[4], городское поселение «Посёлок Куровской» объединено с городским округом «Город Калуга».

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 населенных пунктов	Население	Площадь, км²
1	Городское поселение «Город Кондрово»	город Кондрово	1	15 146 ⁽¹⁾	17,56 ⁽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 Галино»	деревня Галино	9	641 ⁽¹⁾	44,50 ⁽²⁾
7	Сельское поселение «Деревня Жилетово»	деревня Жилетово	1	3075 ⁽¹⁾	1,49 ⁽²⁾
8	Сельское поселение «Деревня Карцово»	деревня Карцово	14	806 ⁽¹⁾	81,30 ⁽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 Пужое	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

Экономический обзор

Картина деловой активности. Март 2021 года

Экономическая активность

По оценке Минэкономразвития России, в феврале 2021 г. ВВП снизился на -2,8% г/г (-2,2% г/г в январе¹). Сокращение ВВП в целом за январь–февраль составило -2,5% г/г.

Значимое влияние на февральские показатели ВВП оказал календарный фактор², вместе с тем в ряде отраслей продолжилось улучшение динамики, несмотря на высокую базу високосного 2020 года.

Так, снижение грузооборота транспорта замедлилось до -0,7% г/г в феврале после -2,1% г/г в январе. Основной вклад в улучшение динамики транспортной отрасли внесли показатели воздушного и трубопроводного транспорта.

Объем строительных работ в феврале, как и в январе, находился вблизи уровней предыдущего года.

Продолжается постепенное улучшение динамики платных услуг населению (-6,0% г/г в феврале после -8,7% г/г месяцем ранее) и оборота общественного питания (-9,6% г/г после -11,9% г/г месяцем ранее).

Оборот розничной торговли в феврале 2021 г. сократился на -1,3% г/г (-0,1% г/г в январе). В продовольственном сегменте динамика сохранилась на уровне прошлого месяца (-1,1% г/г после -1,0% г/г в январе), при этом возобновилось снижение оборота непродовольственными товарами (-1,4% г/г после роста на 0,9% г/г в январе).

Снижение выпуска обрабатывающей промышленности усилилось до -2,4% г/г (-0,2% г/г месяцем ранее). Основной отрицательный вклад, как и месяцем ранее, внесли нефтепереработка и металлургический комплекс.

Вместе с тем продолжился рост в химическом комплексе (включая фармацевтику), легкой промышленности и машиностроении. Спад в добывающем комплексе составил -8,9% г/г после -7,4% г/г месяцем ранее (см. комментарий «О динамике промышленного производства. Март 2020 года»).

Рис. 1. Вклад в снижение розничного товарооборота внес календарный фактор



Рис. 2. Объем строительных работ сохранился на уровне прошлого года



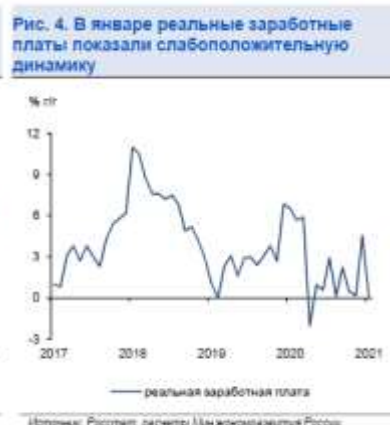
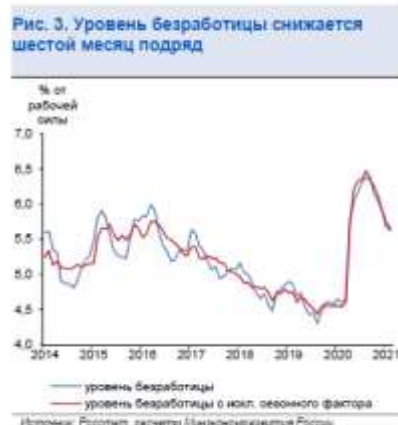
Рынок труда и доходы

Продолжается планомерное снижение уровня безработицы – на -0,1 п.п. до 5,7% от рабочей силы в феврале (с исключением сезонности – 5,6% SA3 после 5,7% SA месяцем ранее).

Общая численность безработных с исключением сезонного фактора снизилась на 34,7 тыс. человек (-0,8% м/м SA). Численность занятых с исключением сезонного фактора увеличилась на 46,9 тыс. человек (+0,1% м/м SA).

Снижение уровня безработицы по методологии МОТ в феврале сопровождалось снижением численности официально зарегистрированных безработных в органах службы занятости населения. По данным сайта «Работа в России», их численность на конец февраля 2,4 млн. человек (на конец января – 2,5 млн. человек), в марте снижение продолжилось (до 2,0 млн. человек в середине месяца).

В январе рост заработных плат составил +5,3% г/г в номинальном выражении (+9,7% г/г в декабре 2020 г.), в реальном выражении динамика была слабopоложительной (+0,1% г/г после +4,6% г/г месяцем ранее).



Показатели деловой активности

в % к соотв. периоду предыдущего года	фев. 21	январь 21	2020	IV кв.20	дек.20	нояб.20	окт.20	III кв.20	II кв.20	I кв.20	2019
Экономическая активность											
ВВП*	-2,8**	-2,2**	-3,1								2,0
Сельское хозяйство	0,6	0,7	1,5	-3,0	0,5	-1,7	-4,5	3,3	3,1	3,0	4,3
Строительство	0,0	0,1	0,1	0,8	0,9	0,6	0,7	1,1	-3,9	2,8	2,1
Розничная торговля	-1,3	-0,1	-4,1	-2,8	-3,6	-3,1	-1,4	-1,6	-16,0	4,4	1,9
Платные услуги населению	-6,0	-8,7	-17,1	-12,7	-11,1	-13,8	-13,2	-17,3	-36,1	-1,9	0,5
Грузооборот транспорта	-0,7	-2,1	-4,9	-2,2	-1,3	-1,7	-3,6	-5,3	-8,2	-3,9	0,7
Промышленное производство	-3,7	-1,9	-2,6	-1,7	2,1	-1,5	-5,7	-4,8	-6,7	2,6	3,4
Добыча полезных ископаемых	-8,9	-7,4	-6,9	-8,1	-7,5	-7,5	-9,2	-11,5	-9,0	1,0	3,4
добыча угля	11,4	6,5	-6,3	-5,4	-1,2	-6,2	-8,7	-5,2	-7,0	-7,4	2,2
добыча сырой нефти и природного газа	-11,8	-8,5	-8,1	-10,1	-10,0	-10,1	-10,2	-12,7	-10,3	0,7	2,2
добыча металлических руд	-1,5	-1,9	2,1	2,7	3,5	3,6	0,9	1,5	2,0	2,2	2,1
добыча прочих полезных ископаемых	13,1	-10,0	-15,3	-0,1	-6,9	7,3	-3,8	-21,2	-31,4	-8,5	3,6
Обрабатывающие производства	-2,4	-0,2	0,6	2,3	7,9	2,9	-3,9	-0,1	-5,2	5,6	3,6
пищевая промышленность	-0,5	0,2	3,2	0,4	0,5	-0,2	1,1	2,7	2,7	7,8	3,7
легкая промышленность	5,8	5,4	1,1	5,3	9,0	6,6	0,3	3,6	-7,1	3,3	2,1
деревообработка	1,7	1,2	0,5	3,1	4,3	1,5	3,5	1,1	-5,0	2,9	4,6
производство кокса и нефтепродуктов	-9,4	-8,1	-3,0	-7,5	-6,1	-5,8	-10,6	-6,2	-3,7	5,8	1,6
химический комплекс	8,8	21,5	8,8	13,6	22,9	12,4	5,3	8,6	4,5	8,3	6,0
производство прочей неметаллической минеральной продукции	-5,2	0,5	-2,1	2,8	7,2	3,0	-1,8	-4,4	-9,4	4,4	9,0
металлургия	-4,9	-3,4	-1,3	-0,4	-0,7	4,3	-4,8	-1,5	-5,0	4,0	4,7
машиностроение	1,1	7,2	-0,5	9,1	21,1	7,5	-1,3	1,4	-18,3	3,5	3,9
прочие производства	4,2	-1,0	2,9	8,1	22,9	2,9	-1,3	4,3	-12,3	8,4	-3,5
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	7,4	8,7	-2,4	-0,3	5,6	-2,8	-3,5	-2,5	-3,3	-4,0	-0,8

19 марта 2021 г.

Страница 4

в % к соотв. периоду предыдущего года	фев. 21	январ. 21	2020	IVкв20	дек.20	нояб.20	окт.20	IIIкв20	IIкв20	Iкв20	2019
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	7,7	15,4	-3,8	4,7	6,5	4,7	3,0	-5,9	-11,9	-1,8	2,9
Рынок труда											
Реальная заработная плата											
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	0,1	2,5	2,2	4,6	0,2	0,5	1,8	-0,1	6,2	4,8
в % к предыдущему периоду (SA)	-	-4,8	-	2,6	5,8	0,0	-0,2	3,7	-4,1	1,6	-
Номинальная заработная плата											
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	5,3	6,0	6,7	9,7	4,6	4,5	5,4	3,0	8,8	9,5
в % к предыдущему периоду (SA)	-	-4,0	-	4,0	5,6	0,7	0,4	4,8	-2,6	2,1	-
Реальные располагаемые доходы											
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	-3,5	-1,7	-	-	-	-5,3	-7,9	1,0	1,0
в % к предыдущему периоду (SA)	-	-	-	2,5	-	-	-	3,2	-8,6	0,7	-
Реальные денежные доходы											
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	-3,0	-1,5	-	-	-	-4,3	-8,0	1,8	1,7
в % к предыдущему периоду (SA)	-	-	-	2,9	-	-	-	4,0	-9,2	0,4	-
Численность рабочей силы											
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,7	0,3	-0,6	-0,9	-0,9	-1,1	-0,7	-0,6	-0,6	-0,3	-1,0
млн. чел. (SA)	75,6	75,6	-	74,7	74,6	74,7	74,8	74,9	74,9	75,2	-
Численность занятых											
в % к соотв. периоду предыдущего года	-0,5	-0,9	-1,9	-2,5	-2,3	-2,7	-2,5	-2,6	-2,1	-0,2	-0,8
млн. чел.	70,8	70,7	70,6	70,6	70,8	70,7	70,3	70,4	70,1	71,3	71,9
млн. чел. (SA)	71,3	71,3	-	70,2	70,2	70,2	70,2	70,1	70,4	71,8	-
Численность безработных											
в % к соотв. периоду предыдущего года	23,9	24,0	24,7	31,4	27,6	31,6	35,0	43,3	30,3	-4,1	-5,3
млн. чел.	4,2	4,3	4,3	4,6	4,4	4,6	4,7	4,8	4,5	3,5	3,5
млн. чел. (SA)	4,3	4,3	-	4,5	4,4	4,5	4,6	4,8	4,6	3,4	-
Уровень занятости											
в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	58,8	58,8	-	58,3	58,3	58,3	58,2	58,1	58,2	59,3	-
Уровень безработицы											
в % к рабочей силе	5,7	5,8	5,8	6,1	5,9	6,1	6,3	6,3	6,0	4,6	4,6
SA	5,6	5,7	-	6,0	5,9	6,0	6,2	6,4	6,1	4,6	-

* Внутрисезонная динамика будет уточнена после публикации Росстатом квартальных данных за 2020 год.

** Оценка Минэкономразвития России.

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

О динамике промышленного производства. Март 2021 года

В феврале 2021 г. промышленное производство снизилось на -3,7% г/г (после -1,9 г/г в январе 2021 года). Основное влияние на показатели выпуска промышленности оказал эффект высокой базы високосного 2020 года.

По оценке, снижение индекса промышленного производства с исключением календарного фактора составило -0,8% г/г.

Календарный эффект в наибольшей степени проявился в добывающей промышленности, где производство в основном носит непрерывный характер². Спад в добыче полезных ископаемых в феврале составил -8,9% г/г (после -7,4% г/г в январе), при этом с исключением календарного фактора, по оценке, снижение замедлилось до -5,6% г/г. Поддержку выпуску добывающих отраслей оказали добыча угля, а также прочих полезных ископаемых.



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

В обрабатывающей промышленности в феврале с исключением календарного фактора выпуск, по оценке, сохранился практически на уровне прошлого года, а с учетом календарного фактора – зафиксирован спад на -2,4% г/г (после -0,2% г/г в январе).

отраслевом разрезе³, несмотря на высокую базу високосного года, продолжился уверенный рост в химическом комплексе (в том числе производство химических веществ увеличилось на 5,3% г/г, фармацевтическое производство – на 28,1% г/г), легкой промышленности (5,8% г/г) и машиностроении (включая производство легковых автомобилей – 6,4% г/г, что коррелирует с данными Ассоциации европейского бизнеса об увеличении

продаж на 0,8% г/г в феврале). Отрицательный вклад в динамику обрабатывающих отраслей внесли производства непрерывного цикла – нефтепереработка (-9,4% г/г) и металлургия (-4,9% г/г).

Показатели промышленного производства

в % к соотв. периоду предыдущего года	фев.21	январь.21	2020	IVкв20	дек.20	нояб.20	окт.20	IIIкв20	IIкв20	Iкв20	2019
Промышленное производство	-3,7	-1,9	-2,6	-1,7	2,1	-1,5	-5,7	-4,8	-6,7	2,6	3,4
Добыча полезных ископаемых	-8,9	-7,4	-6,9	-8,1	-7,5	-7,5	-9,2	-11,5	-9,0	1,0	3,4
добыча угля	11,4	6,7*	-6,3	-5,4	-1,2	-6,2	-8,7	-5,2	-7,0	-7,4	2,2
добыча сырой нефти и природного газа	-11,8	-8,3*	-8,1	-10,1	-10,0	-10,1	-10,2	-12,7	-10,3	0,7	2,2
добыча металлических руд	-1,5	-1,6*	2,1	2,7	3,5	3,6	0,9	1,5	2,0	2,2	2,1
добыча прочих полезных ископаемых	13,1	-10,0*	-15,3	-0,1	-6,9	7,3	-3,8	-21,2	-31,4	-8,5	3,6
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	-4,5	-3,8*	-2,1	-4,2	0,3	-1,3	-11,7	-7,2	-4,6	7,1	20,2
Обрабатывающие производства	-2,4	-0,2	0,6	2,3	7,9	2,9	-3,9	-0,1	-5,2	5,6	3,6
пищевая промышленность	-0,5	2,3*	3,2	0,4	0,5	-0,2	1,1	2,7	2,7	7,8	3,7
в т.ч.											
пищевые продукты	-2,2	-2,0*	3,6	0,9	0,7	0,2	1,9	1,5	3,6	9,2	4,1
напитки	9,9	26,1*	1,1	-2,4	0,8	-5,6	-2,3	8,7	-2,1	0,3	5,0
табачные изделия	-2,1	8,7*	2,5	0,6	-3,5	9,5	-4,2	6,2	0,1	5,3	-10,4
легкая промышленность	5,8	3,8*	1,1	5,3	9,0	6,6	0,3	3,6	-7,1	3,3	2,1
в т.ч.											
текстильные изделия	16,2	11,5*	8,9	12,6	14,9	13,9	8,9	10,0	4,3	8,2	1,8
одежда	3,8	3,9*	0,5	5,2	8,6	7,1	0,0	4,2	-7,2	1,1	3,5
кожа и изделия из нее	-8,5	-11,4*	-12,4	-8,6	-1,4	-9,1	-15,3	-10,2	-28,7	0,2	-1,6
деревообрабатывающий комплекс	1,7	-1,2*	0,5	3,1	4,3	1,5	3,5	1,1	-5,0	2,9	4,6
в т.ч.											
обработка древесины и производство изделий из нее	-0,2	3,4*	0,2	5,4	6,4	4,3	5,4	2,5	-8,2	1,3	6,2
бумага и бумажные изделия	3,4	1,0*	1,9	3,3	2,0	2,1	5,7	2,5	-1,8	3,5	4,6
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	1,1	-21,2*	-3,4	-3,6	6,5	-8,2	-9,1	-7,2	-7,0	5,2	0,1
производство кокса и нефтепродуктов	-9,4	-8,2*	-3,0	-7,5	-6,1	-5,8	-10,6	-6,2	-3,7	5,8	1,6
в % к соотв. периоду предыдущего года	фев.21	январь.21	2020	IVкв20	дек.20	нояб.20	окт.20	IIIкв20	IIкв20	Iкв20	2019
химический комплекс	8,8	19,0*	8,8	13,6	22,9	12,4	5,3	8,6	4,5	8,3	6,0
в т.ч.											
химические вещества и химические продукты	5,3	9,2*	7,2	10,0	12,3	10,2	7,4	7,1	3,4	8,2	3,4
лекарственные средства и медицинские материалы	28,1	74,9*	23,2	34,6	83,1	25,9	-5,4	21,1	23,5	12,0	27,4
резиновые и пластмассовые изделия	6,5	12,0*	3,3	10,3	15,1	10,0	5,7	4,3	-6,8	5,6	-1,3
производство прочей неметаллической минеральной продукции	-5,2	-0,8*	-2,1	2,8	7,2	3,0	-1,8	-4,4	-9,4	4,4	9,0
металлургический комплекс	-4,9	-3,9*	-1,3	-0,4	-0,7	4,3	-4,8	-1,5	-5,0	4,0	4,7
в т.ч.											
металлургия	-3,2	-3,1*	-2,5	-0,3	-1,9	-0,9	1,9	-3,3	-7,2	1,4	3,8
готовые металлические изделия	-10,1	-6,2*	2,3	-0,7	3,0	20,5	-25,5	4,0	1,6	12,0	7,3
машиностроительный комплекс	1,1	3,8*	-0,5	9,1	21,1	7,5	-1,3	1,4	-18,3	3,5	3,9
в т.ч.											
компьютеры, электроника, оптика	-7,0	16,9*	0,5	5,7	29,1	4,9	-17,1	7,9	-19,6	16,0	10,6
электрооборудование	3,1	-2,1*	-0,4	4,8	10,6	3,5	0,1	-0,2	-13,4	6,9	1,3
машины и оборудование, не вкл. в другие группировки	9,5	-6,6*	6,4	9,9	12,8	20,1	-3,1	8,5	-3,2	10,9	13,5
автотранспортные, прицепы и полуприцепы	10,8	7,0*	-12,6	8,1	14,2	7,6	2,4	-6,8	-40,4	-11,3	-3,7
прочие транспортные средства и оборудование	-2,7	-0,4*	-1,6	13,2	26,4	4,3	9,0	-2,2	-15,1	-2,9	-1,0
прочие производства	4,2	-3,8*	2,9	8,1	22,9	2,9	-1,3	4,3	-12,3	8,4	-3,5
в т.ч.											
мебель	12,8	17,4*	4,3	11,7	16,7	10,7	7,8	11,5	-13,9	4,0	2,1
прочие готовые изделия	20,4	1,6*	2,4	11,5	12,3	20,1	2,1	7,5	-8,9	-1,4	-0,1
ремонт и монтаж машин и оборудования	-0,3	-9,4*	2,7	6,8	26,0	-1,6	-3,9	2,2	-12,5	11,0	-5,3
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	7,4	8,7	-2,4	-0,3	5,6	-2,8	-3,5	-2,5	-3,3	-4,0	-0,8
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	7,7	15,4	-3,8	4,7	6,5	4,7	3,0	-5,9	-11,9	-1,8	2,9

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

*Уточненные данные по отраслям промышленности будут опубликованы Росстатом после 19 марта.

Картина инфляции. Март 2021 года

В феврале 2021 г. потребительские цены выросли на 0,78% м/м после 0,67% м/м в январе. Темп роста цен с исключением сезонного фактора ускорился до 0,56% м/м SA1 (0,37% м/м SA1 месяцем ранее). Инфляция в годовом выражении в феврале продолжила ускоряться до 5,7% г/г после 5,2% г/г в январе, в том числе на фоне относительно низкой базы прошлого года. Монетарная инфляция² – показатель, очищенный от волатильных компонентов, – в феврале ускорился до 5,0% м/м SAAR3 (4,1% м/м SAAR в январе).

Основной вклад в ускорение темпов инфляции в феврале внесла продовольственная инфляция, которая ускорилась до 1,2% м/м с 1,0% м/м в январе, с исключением сезонного фактора – до 0,75% м/м SA с 0,38% м/м SA месяцем ранее.

Повышательное давление на динамику цен оказало ускорение роста цен на плодоовощную продукцию до 5,6% м/м (с 4,8% м/м в январе).

Вместе с тем ценовая динамика за январь–февраль в целом соответствует уровню последних двух лет. При этом по отдельным товарам в отчетном месяце сохранились повышенные темпы роста цен (картофель, морковь, огурцы).

Реализация принятых Правительством Российской Федерации мер, направленных на сдерживание роста цен, способствовало улучшению ценовой ситуации несмотря на продолжающийся рост мировых цен. Индекс цен на продовольственные товары Продовольственной и сельскохозяйственной организации (FAO) ООН в феврале увеличился на 2,4% м/м в долларовом выражении (4,4 % м/м в январе), обновив локальный максимум по уровню с августа 2014 года. Мировые цены на сахар увеличились на 6,4% м/м (8,1% м/м в январе), на масла – на 6,2% м/м (5,8% м/м), на зерновые – на 1,2% м/м (7,1% м/м соответственно).

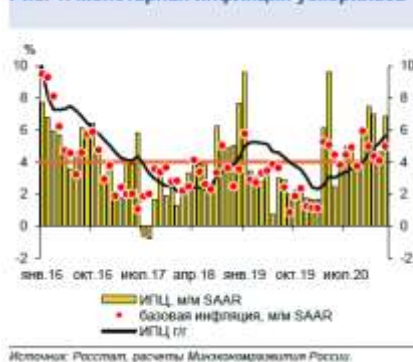
1 Вместе с тем в феврале продолжилось снижение внутренних цен на сахар (-0,8 % м/м после -1,6% м/м в январе), замедлился рост цен на муку (до 0,4% м/м с 1,4% м/м в январе). Рост цен на масло подсолнечное сохраняется на умеренном уровне (+0,2% м/м после + 0,1% м/м месяцем ранее).

В непродовольственном сегменте рост цен ускорился до 0,6% м/м после 0,5% м/м месяцем ранее, с исключением сезонного фактора – до 0,53% м/м SA с 0,46% м/м SA в январе. Значимый вклад в повышенный рост цен внесла динамика цен на подакцизную продукцию: продолжающееся удорожание бензина (+0,9% против +1,0% в январе) и ускорение роста цен на табачную продукцию (1,7% и 0,9% соответственно). Также вклад в ускорение инфляции внесли более высокие темпы роста цен на строительные материалы и мебель. При этом в отчетном месяце продолжил замедляться рост цен на отдельные товары со значительной импортной составляющей (легковые автомобили), на телерадиотовары цены стабилизировались, а на электро- и бытовые приборы возобновилось снижение цен.

В секторе услуг темп роста цен сохранился на уровне предыдущих двух месяцев (0,4% м/м), с исключением сезонного фактора рост цен ускорился до 0,31 % м/м SA с 0,25% м/м SA в январе. В условиях возросшего спроса на фоне снятия ограничений ускорился рост цен на услуги зарубежного туризма (Турция, ОАЭ) и услуги воздушного транспорта, продолжился повышенный рост цен на услуги гостиниц, услуги культуры. При этом на санаторно-курортные и экскурсионные услуги рост цен замедлился.

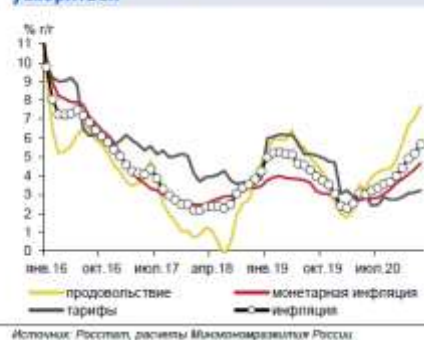
По оценке Минэкономразвития России, по итогам марта **ожидается замедление инфляции** в помесечном выражении до 0,5–0,6% м/м. В годовом выражении инфляция сохранится на уровне, близком к текущему. По оценке Минэкономразвития России, в марте будет пройден пик годовой инфляции, после чего ее темпы начнут постепенно снижаться.

Рис. 1. Монетарная инфляция ускорилась



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 2. Годовая инфляция продолжает ускоряться



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Таблица 1. Индикаторы инфляции

	фев.21	январ.21	дек.20	ноя.20	окт.20	2019	2018
Инфляция							
в % к соотв. периоду предыдущего года	5,7	5,2	4,9	4,4	4,0	3,0	4,3
в % к предыдущему месяцу	0,8	0,7	0,8	0,7	0,4	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,6	0,4	0,6	0,6	0,5	-	-
Продовольственные товары							
в % к соотв. периоду предыдущего года	7,7	7,0	6,7	5,8	4,8	2,6	4,7
в % к предыдущему месяцу	1,2	1,0	1,5	1,3	0,6	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,7	0,4	1,0	1,0	0,6	-	-
Непродовольственные товары							
в % к соотв. периоду предыдущего года	5,7	5,1	4,8	4,5	4,2	3,0	4,1
в % к предыдущему месяцу	0,6	0,5	0,4	0,6	0,7	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,5	0,5	0,4	0,5	0,5	-	-
Услуги							
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,9	2,8	2,7	2,5	2,6	3,8	3,9
в % к предыдущему месяцу	0,4	0,4	0,4	0,1	-0,1	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,3	0,3	0,3	0,2	0,3	-	-
Базовая инфляция (Росстат)							
в % к соотв. периоду предыдущего года	5,0	4,6	4,2	3,9	3,6	3,1	3,7
в % к предыдущему месяцу	0,6	0,5	0,5	0,5	0,5	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,5	0,4	0,4	0,5	0,4	-	-
Инфляция, за искл. продовольствия, регулируемых цен и тарифов и подакцизной продукции*							
в % к соотв. периоду предыдущего года	4,7	4,3	4,1	3,8	3,6	2,9	3,4
в % к предыдущему месяцу	0,5	0,4	0,3	0,5	0,5	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,4	0,3	0,4	0,4	0,5	-	-

*оценка Минэкономразвития России

Источник: Министерство экономического развития Российской Федерации Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки

**Основные экономические и социальные показатели Калужской области
О СОЦИАЛЬНОМ И ЭКОНОМИЧЕСКОМ ПОЛОЖЕНИИ КАЛУЖСКОЙ
ОБЛАСТИ ЗА ЯНВАРЬ-АВГУСТ 2020 ГОДА
ОСНОВНЫЕ ЭКОНОМИЧЕСКИЕ
И СОЦИАЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ**

	Февраль 2021г.	Февраль 2021г. в % к		Январь-февраль 2021г.	Январь-февраль 2021г. в % к январю-февралю 2020г.	Справочн о январь-февраль 2020г. в % к январю-февралю 2019г.
		февралю 2020г.	январю 2021г.			
Индекс промышленного производства	х	106,7	122,8	х	101,9	99,6 ¹⁾
Продукция сельского хозяйства, млн руб.	3216,7	103,4	134,0	5717,1	103,6	116,2
Объем работ, услуг по виду деятельности «Строительство»	3391,7	136,7	96,4	6913,9	108,0	91,2

	Февраль 2021г.	Февраль 2021г. в % к		Январь-февраль 2021г.	Январь-февраль 2021г. в % к январю-февралю 2020г.	<u>Справочн о январь-февраль 2020г. в % к январю-февралю 2019г.</u>
		февралю 2020г.	январю 2021г.			
млн руб. Грузооборот автомобильного транспорта, млн т-км	33,9	119,1	103,1	66,7	115,5	173,6
Оборот розничной торговли, млн руб.	17386,3	95,1	95,9	35324,7	97,2	100,1
Объем платных услуг, млн руб.	4593,0	96,3	100,1	9169,4	96,3	99,2
¹⁾ Данные уточнены в соответствии с регламентом разработки и публикации данных по производству и отгрузке продукции и динамике промышленного производства (приказ Росстата от 18.08.2020 г. № 470).						
	Февраль 2021г. в % к			Январь-февраль 2021г. в % к январю-февралю 2020г.	<u>Справочно февраль 2020г. в % к декабрю 2019г.</u>	
	февралю 2020г.	январю 2021г.	декабрю 2020г.			
Индекс потребительских цен на товары и услуги	106,7	100,9	101,7	106,6	100,8	
Индекс цен производителей промышленных товаров	105,6	100,4	102,0	106,1	100,2	
	IV квартал 2020г. в % к		2020г. в % к 2019г.	<u>Справочно 2019г. в % к 2018г.</u>		
	IV кварталу 2019г.	III кварталу 2020г.				
Реальные располагаемые денежные доходы ^{1), 2)}	98,7	116,1	98,7	102,3		
¹⁾ За периоды 2019г. - уточненные данные.						
²⁾ За периоды 2020г. – предварительные данные.						
	Январь 2021г.	Январь 2021г. в % к			<u>Справочно январь</u>	

		январю 2020г.	декабрю 2020г.	2020г. в % к январю 2019г.
Средняя численность занятых в экономике, тыс. человек ¹⁾	527,5	х	х	х
Общая численность безработных, тыс. человек ¹⁾	27,0	х	х	х
Начисленная средняя заработная плата одного работника				
номинальная, руб.	43940,9	107,8	79,6	105,6
реальная	х	101,3	79,0	103,8
¹⁾ Данные выборочного обследования рабочей силы (скользящая средняя за октябрь-декабрь 2020г.).				

Источник: <https://kalugastat.gks.ru/folder/30902?print=1>

Анализ внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки

К внешним факторам, влияющим на стоимость объекта оценки относятся:

- Экономические;
- Социальные;
- Политические.

Экономические факторы:

1. Спрос. Спрос определяется предпочтениями потребителей, которые зависят от того, какие доходы приносит данный объект собственнику, в какое время, с какими рисками это сопряжено.

2. Доход (прибыль) объекта оценки от эксплуатации и перепродажи. Доход, который может получить собственник объекта, зависит от характера операционной деятельности и возможности получить прибыль от продажи объекта после использования. Прибыль от операционной деятельности, в свою очередь, определяется соотношением потоков доходов и расходов.

3. Продолжительность получения доходов. Большое значение для формирования стоимости объекта оценки имеет время получения доходов.

4. Риск, связанный с объектом. На величине стоимости неизбежно сказывается и риск как вероятность получения ожидаемых в будущем доходов.

5. Степень контроля над объектом (наличие имущественных прав). Одним из важнейших факторов, влияющих на стоимость, является степень контроля, которую получает новый собственник. Объект может приобретаться в индивидуальную частную собственность или, к примеру, на праве аренды. В силу того, что покупаются большие права (право собственности), стоимость и цена, как правило, будут выше, чем в случае покупки права аренды.

6. Ограничения, наложенные государством или другими лицами на объект (арест, сервитуты и пр.).

7. Соотношение спроса и предложения на аналогичные объекты. На рыночную стоимость любого объекта влияет соотношение спроса и предложения. Если спрос превышает предложение, то покупатели готовы оплатить максимальную цену. Верхняя граница цены спроса определяется текущей стоимостью будущих прибылей, которые может получить собственник от владения этим объектом.

Социальные факторы:

1. Наличие и развитость инфраструктуры.
2. Демографическая ситуация и др.

Политические факторы:

1. Состояние законодательства в области оценки, собственности, налогообложения и т.д.;
2. Политико-правовая ситуация в стране.

Опыт показал, что в современных условиях при определении рыночной стоимости объекта оценки необходимо учитывать как внутренние, так и внешние факторы

Рынок недвижимости, его структура и объекты

Рынок недвижимости – сектор национальной рыночной экономики, представляющий собой совокупность объектов недвижимости, экономических субъектов, оперирующих на рынке, процессов функционирования рынка, т.е. процессов производства (создания), потребления (использования) и обмена объектов недвижимости и управления рынком, и механизмов, обеспечивающих функционирование рынка (инфраструктуры и правовой среды рынка). В соответствии с приведенным определением, структура рынка включает: объекты недвижимости

- субъекты рынка
- процессы функционирования рынка
- механизмы (инфраструктуру) рынка.

Для целей анализа рынка и управления его созданием и развитием объекты недвижимости необходимо структурировать, т.е. выделять те или иные однородные группы. В законодательных, нормативных, методических актах и документах применяется классификация объектов по различным основаниям: по физическому статусу, назначению, качеству, местоположению, размерам, видам собственности (принадлежности на праве собственности), юридическому статусу (принадлежности на праве пользования). По физическому статусу выделяют:

земельные участки;

- жилье (жилые здания и помещения);
- нежилые здания и помещения, строения, сооружения;

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

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

Земельные участки в городах, поселках, других населенных пунктах в пределах их черты (земли особо охраняемых территорий и объектов) в соответствии с градостроительными регламентами делятся на следующие территориальные зоны: жилая;

- общественно-деловая;
- производственная;
- инженерных и транспортных инфраструктур;
- рекреационная;
- сельскохозяйственного использования;
- специального назначения;
- военных объектов;
- иные территориальные зоны.

- жилье (жилые здания и помещения):
- многоквартирные жилые дома, квартиры в них и др. помещения для
- постоянного проживания (в домах отдыха, гостиницах, больницах, школах и т.п.);

индивидуальные и двух - четырех семейные малоэтажные жилые дома (старая застройка и дома традиционного типа - домовладения и нового типа — коттеджи, таунхаусы);

коммерческая недвижимость:

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

промышленная недвижимость:

- заводские и фабричные помещения, здания и сооружения производственного
- назначения; мосты, трубопроводы, дороги, дамбы и др. инженерные сооружения;
- паркинги, гаражи;
- склады, складские помещения.
- недвижимость социально-культурного назначения:
- здания правительственных и административных учреждений;
- культурно-оздоровительные, образовательные, спортивные объекты;
- религиозные объекты.

Сегментирование земельного рынка

Земли в Российской Федерации по целевому назначению подразделяются на следующие категории:

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

Правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий. В соответствии с законодательством возможен перевод земельного участка из одной категории в другую. Целевым назначением и разрешенным использованием образуемых земельных участков признаются целевое назначение и разрешенное использование земельных участков, из которых при разделе, объединении, перераспределении или выделе образуются земельные участки. Земельные участки могут быть выведены из оборота либо ограничены в обороте.

Земельные участки, отнесенные к землям, изъятым из оборота, не могут предоставляться в частную собственность, а также быть объектами сделок, предусмотренных гражданским законодательством. Земельные участки, отнесенные к землям, ограниченным в обороте, не предоставляются в частную собственность, за исключением случаев, установленных федеральными законами. Каждый земельный участок, сведения о котором внесены в государственный кадастр недвижимости, имеет не повторяющийся во времени и на территории Российской Федерации государственный учетный номер (кадастровый номер).

Кадастровые номера присваиваются объектам недвижимости органом кадастрового учета. Все земельные участки, независимо от форм собственности, подлежат государственному кадастровому учету.

1 марта 2008 года вступил в силу Федеральный закон «О государственном кадастре недвижимости», в соответствии с которым создается единый систематизированный свод

сведений о недвижимом имуществе. Объектами государственного кадастрового учета являются земельные участки, здания, сооружения, помещения, объекты незавершенного строительства.

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 Калужской области

Земельный фонд Российской Федерации – это вся ее территория, т. е. вся земля в пределах государственных границ страны.

По данным Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Калужской области, земельный фонд Калужской области по состоянию на 01 января 2020 года составлял 2977,7 тыс. га. Среди всех категорий земель преобладали земли сельскохозяйственного назначения (60,94%), земли лесного фонда (22,94%) и земли населенных пунктов (16,12%).

Рынок земли – сфера товарного оборота земельных угодий, которые можно использовать либо для земледелия, либо для строительства зданий, сооружений, объектов инфраструктуры.

В целом на рынке земельных участков существует тенденции, характерные для всего рынка недвижимости - при срочной продаже цены снижаются, в остальных случаях - держатся на прежнем уровне, или снижаются значительно медленнее.

Возможны два варианта развития рынка:

1. Рынок пойдет по пути продавца и цены останутся на прежнем уровне, а покупатели будут к ним приспосабливаться.

2. Рынок пойдет по пути покупателя и цены начнут снижаться.

Рынок земельных участков можно условно разделить на следующие группы:

- земли под жилую застройку (ИЖС, ЛПХ и т.п.);
- земли, предназначенные под промышленную застройку (под производство, под складской комплекс, под АЗС и т.п.);
- земли, предназначенные под постройку объектов коммерческого использования (под торговый комплекс, под офисное здание и т.п.);
- земли сельскохозяйственного назначения.

На рынке г. Калуги представлены предложения земельных участков (см. рис 1) в соотношении с разрешённым использованием:



Рисунок 1 - Предложения земельных участков в г. Калуге

На рынке земельных участков г. Калуги в большем объеме (85%) предложений составляют объекты, предназначенные для индивидуального строительства. Земли сельскохозяйственного назначения на рынке г. Калуге представлены в минимальном количестве, поэтому к анализу не рассматривались.

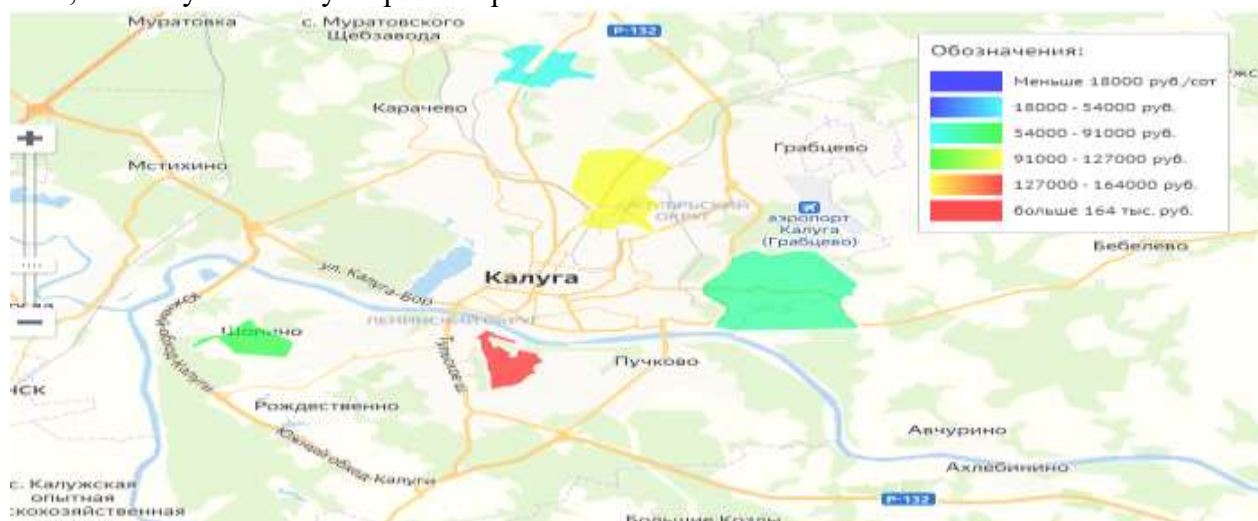


Рисунок 2 Тепловая карта недвижимости

Анализируя колебания приложения земельных участков на Калужском рынке недвижимости (см. табл. 1 и рис 2) за период с апреля 2019 года по апрель 2020 года можно сделать вывод, что участки с максимальной средней ценой (руб./сот) предложения находится в районе Ромоданово, а минимальная - в СНТ Резвань

Таблица 1 - Средняя цена предложения земельных участков (руб./сот)

Район-Средняя цена предложения (Максимальное количество объектов за год)

Ромоданово-286 940 руб./сот (262)

Кондрово -259 972 руб./сот (244)

Секиотово д.- 196 876 руб./сот (181)

Солнышко СТ- 165 296 руб./сот (76)

Новосаковское д.-163 995 руб./сот (138)

Тимошево д- 144 479 руб./сот (147)

Некрасово д. -141 799 руб./сот (178)

Пучково д - 130 352 руб./сот (115)

Малинники-125 958 руб./сот (177)

Резвань СНТ-124 714 руб./сот (92)

В заданном периоде на рынке наблюдается рост предложения по выбранному типу недвижимости, так в апреле 2019 года предложение составляло 273 земельных участка, а в апреле 2020 года на продажу предлагается 485 земельных участков, т.е рост 78%.

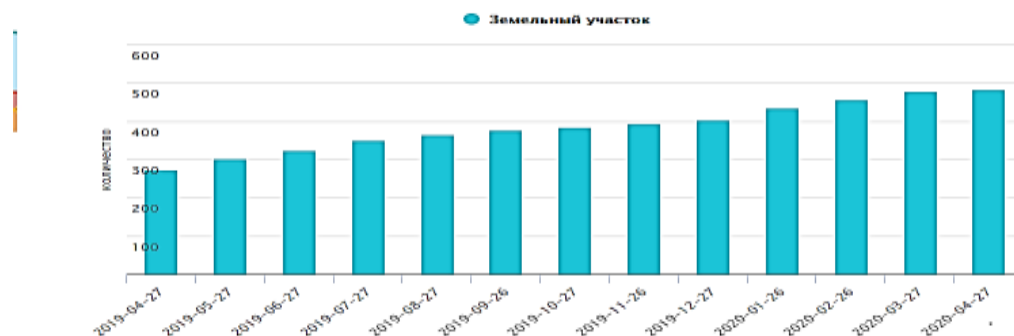


Рисунок 3 - Количественная характеристика предложения земельных участков

В заданном периоде на рынке наблюдается рост цены по выбранному типу недвижимости (земельный участок, предназначенный для огородничества), что создает предпосылки для увеличения количества предложений в краткосрочной перспективе (см. рис 4).

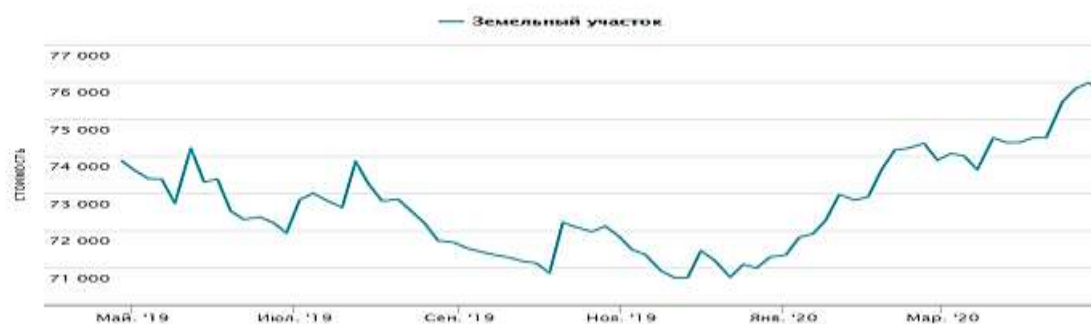


Рисунок 4 - Динамика рынка недвижимости

Так в апреле 2019 года цена предложения составляла 73 876 руб\сот., а в апреле 2020 года - 75 985 руб\сот., т.е. рост 2,85%.

Анализируя прогнозы ведущих аналитических агентств таких как: «www.knightfrank.ru», «blackwood.ru», «www.colliers.com», можно сделать вывод, что ажиотаж на рынке земельных участков не продлится долго, еще до начала пандемии и падения рубля продавцы столкнулись со снижением спроса. Причина - рост цен, опережающий рост доходов населения. Поддержать интерес граждан к покупке должно было дальнейшее уменьшение ставок по ипотеке, о котором теперь говорить не приходится.

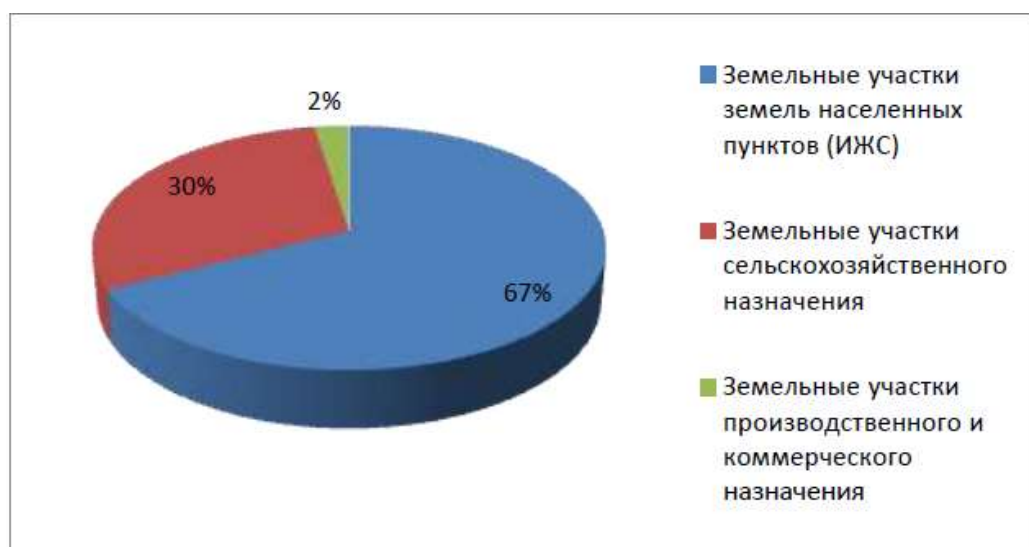
Список использованных источников

1. [Электронный ресурс]. – URL: <https://kaluga.etagi.com/analytics>
2. [Электронный ресурс]. – URL: <https://kaluga.naydidom.com/tseny/adtype-kupit>
3. [Электронный ресурс]. – URL: <http://www.rlt24.com/prices/kaluga>

Данный анализ отражает реальную ситуацию на рынке коммерческой недвижимости.

Интервал осуществляемого исследования принят равным месяцу. В данном случае исследуемый месяц – май 2018 г.

Общее количество предложений по продаже земель в Калужской области составило 6 104 объектов из которых:



Источник информации: Анализ оценщика

Анализ показывает, что больше всего представлено к продаже земельных участков под ИЖС (67%), в то время как наименьшее количество предложений приходится на земельные участки производственного и коммерческого назначения (2%).

Спрос

Продажи

Для анализа цен предложений продажи земельных участков для сельскохозяйственного использования были рассмотрены и отобраны доступные объявления предложений продажи в данном сегменте рынка недвижимости. В итоге были проанализированы цены на участки для сельскохозяйственного использования в Калужской области за май 2018 г.

Диапазон цен на земли для сельскохозяйственного использования в Калужской области за май 2018г.

Вид сделки	Диапазон цен		Среднее значение
	min	max	
Продажа (руб./кв. м) без НДС	292	1 100	635

Источник информации: Анализ оценщика

Анализ показывает, что минимальная цена на рынке земельных участков для сельскохозяйственного использования составляет 292 руб./кв. м, а максимальная – 1 100 руб./кв.м. Среднее значение стоимости составляет 635 руб./кв. м.

Выводы

На основании выше представленного анализа рынка земельных участков, можно сделать следующие выводы:

- больше всего представлено к продаже земельных участков под ИЖС (67%), в то время как наименьшее количество предложений приходится на земельные участки производственного и коммерческого назначения (2%);
- минимальная цена на рынке земельных участков для сельскохозяйственного использования составляет 292 руб./кв. м, а максимальная – 1 100 руб./кв. м. Среднее значение стоимости составляет 635 руб./кв. м.

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%).

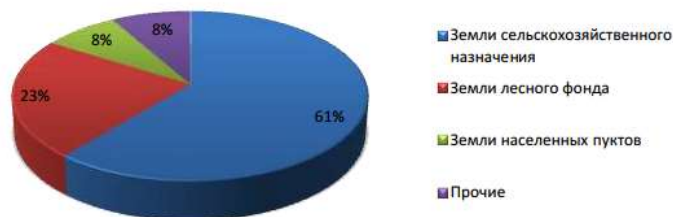


Рис. Распределение земельного фонда Калужской области

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.

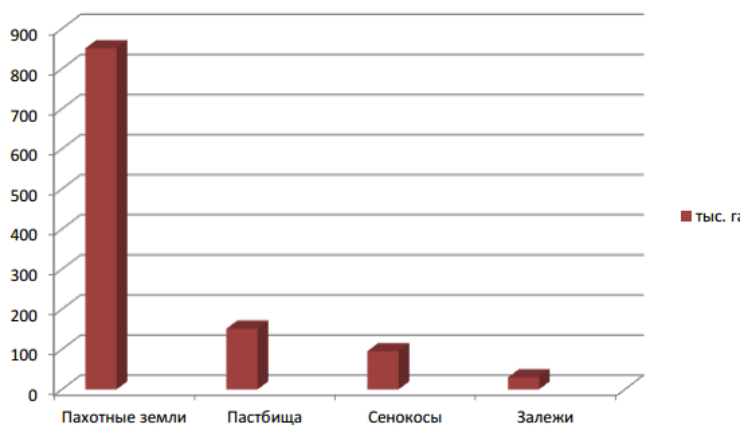


Рис. Структура земель сельскохозяйственного назначения в Калужской области

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.•

Таблица 2 Анализ фактических цен в районе расположения объекта оценки

№	Населенный пункт	Площадь участка, сот.	Цена участка, руб.	Цена 1 сот. участка, руб.	Источник информации
1	Калужская область, Жуковский район, Никольское село	670	45 000 000	67 164,18	https://kaluga.cian.ru/sale/suburban/202755777/
2	Калужская область, Дзержинский район, Пятовский, Калужская область	100	6 500 000	65 000	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-pyatovskiy-259060351
3	Калужская область, Дзержинский район, деревня Лужное	50	999 999	20 000	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-tovarkovo-197868534
4	Калужская область, Дзержинский район,	4400	150 000 000000	34 091	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-

	деревня Камельгино				na-prodazhu-tovarkovo-2322614570
5	Калужская область, Медынский район, Хорошая деревня	950	3 000 000	3 157,89	https://kaluga.cian.ru/sale/suburban/150077522/
6	Калужская область, городской округ Калуга, деревня Лихун, Октябрьский, Калуга, Калужская область	15	1 200 000	80 000	https://www.domofond.ru/uchastokzemlina-prodazhu-kaluga-1705728226
7	Мятлево. Садовое товарищество Пушкино., Медынь, Калужская область	15	700 000	50 000	https://www.domofond.ru/uchastokzemlina-prodazhu-medyn-133053324
8	Калужская область, городской округ Калуга, Калуга, Калужская область	40	1 650 000	41 250	https://www.domofond.ru/uchastokzemlina-prodazhu-kaluga-1371135389
9	Калужская область, Тарусский район, село Роща, Таруса	98	9 999 999	101 626	https://www.domofond.ru/uchastokzemlina-prodazhu-tarusa-2869139720
10	д. Колюпаново, Ленинский, Калуга, Калужская область	22	2 000 000	90 909	https://www.domofond.ru/uchastokzemlina-prodazhu-kaluga-185839618
11	Калужская область, Дзержинский район, поселок Учхоза Лев-Толстовского Сельскохозяйственного Техникума, улица Сосновый Бор, 22	20	4 500 000	225 000	https://www.avito.ru/kaluga/zemelnye_uchastki/uchastok_20_sot._snt_dnp_1403821654

Выводы: Таким образом, стоимость земельных участков находится в диапазоне 3 157,89 – 225 000 руб./ кв. м Среднее арифметическое значение 70 745,28 руб./кв. м В целом, разброс стоимостей связан с площадью, наличием коммуникаций и другими факторами. Коэффициент вариации 83,71%, что говорит о неоднородности выборки, связанной с вышеприведенными параметрами.

Обзор рынка земельных участков Калужской области

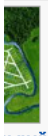
Согласно с оценками специалистов в радиусе 15 км от МКАД освоено более 80% земель, в радиусе 15-50 км распродано более 50% территорий, которые пригодны для индивидуального жилищного строительства. Анализируя эти данные, можно сделать простой вывод – рынок загородной недвижимости испытывает острый недостаток 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

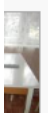


иный

ка: 12 сот.

я

ть:



У

РТИРУ

Кв.м.

Ды за сутки:



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>

http://www.opin.ru/analytics/real_estate_market/resident_estate/new_buildings/2012/4.html

Анализ основных ценообразующих факторов

Деятельность компаний, направленная на увеличение земельного банка, сокращается на фоне снижения рентабельности девелоперских проектов и рекордных объемов ввода жилья в последние годы. Как показывает практика прошлых кризисов, на любую экономическую нестабильность загородный рынок всегда реагирует снижением спроса, активные продажи продолжаются только в самых привлекательных по цене и качеству проектах. Пытаясь компенсировать убытки от снизившегося спроса на дома, девелоперы коттеджных поселков выбрасывают на рынок «участки без подряда», заманивая покупателей серьезными скидками. Скидки доходят до 50%. Однако, покупателей, приобретающих участки с расчетом «на будущее», подстерегают традиционные «потребительские» риски, с которыми уже столкнулись те, кто купил землю в кризис 2008 года.

Речь идет о невыполнении девелоперами своих обязательств по строительству дорог, подведению коммуникаций, созданию социальной и бытовой инфраструктуры, службы эксплуатации и т.д. К новым обременениям покупателя, собирающегося возводить дом в отдаленной перспективе, добавляются расходы на содержание участка (в том числе и налоги, которые продолжают расти). В наиболее непростых условиях сегодня, конечно, оказались крупные землевладельцы. Их активы продолжают дешеветь, возможностей реализовать наделы оптом практически не осталось (девелоперы, ранее покупавшие землю впрок, сейчас активно от нее избавляются), а расходы на содержание резко выросли из-за увеличившегося налогового бремени. Лендлордам, имеющим в собственности сельхозугодья, немного проще с налогами, однако они должны продолжать инвестировать в обработку земель, в противном случае слишком велики риски ее изъятия государством под предлогом нецелевого использования.

В однозначном минусе оказались спекулянты - те, кто скупал участки в надежде в дальнейшем выгодно их продать. Нелегко приходится и банкам, которые выдавали кредиты под залог земельных угодий: ценность этих активов не только резко упала, но и требует постоянных, причем растущих, вложений. Таким образом, для «непрофильных» собственников земля из актива превратилась в огромную проблему. Можно предположить, что в выигрыше окажутся те землевладельцы, которые будут готовы вступать в альянсы с профессиональными девелоперами, умеющими создавать востребованный аудиторией продукт. В настоящее время для застройщиков недвижимости существуют высокие риски. Нынешний инвестор, готовый купить земельный участок, не готов платить за землю. Он рассматривает вариант совместного вхождения в проект с собственником участка, и взять на себя, к примеру, разработку документации, решение вопросов с коммуникациями. Собственник вкладывает в проект землю, инвестор - все остальное, а затем происходит расчет готовым жильем. Если стоимость участка составляет 15-20% от общего объема инвестиций, высчитывается доля собственника земли, и собственник с инвестором становятся партнерами по проекту. Однако законодательство не защищает интересы миноритариев (а собственник земли в девелоперском проекте становится миноритарием). Инвесторы, в свою очередь, не готовы покупать землю за деньги, тем более, если участок не подготовлен к сделке. В результате многие крупные инвесторы так и не находят подходящего для себя продукта, несмотря на долгие переговоры с собственниками.

В ходе анализа рынка, нормативно-методической базы оценки, в том числе ФСО № 7, а так же согласно данным исследований, проведенным Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки (Справочник оценщика недвижимости – 2018, том.1,2.Земельные участки, под ред.Лейфера Л.А, выявлены следующие ценообразующие факторы (элементы сравнения): 1. Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав 2. Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки 3. Условия продажи 4. Условия рынка (изменение цен за период между датами сделки и оценки) 5. Условия рынка (скидки к ценам предложений) 6. Вид использования и (или) зонирование 7. Местоположение 8. Физические характеристики объекта (площадь) 9. Физические характеристики объекта (рельеф) 10. Экономические характеристики 11. Наличие движимого имущества 12. Другие характеристики (элементы) влияющие на стоимость (обеспеченность инженерными коммуникациями)

В меньшей степени на стоимость земельного участка влияют инженерно-геологические условия и асфальтирование участка. При анализе условий финансирования рассматриваются субъективные договорные условия расчетов по сделке, для объекта-аналога и планируемой для объекта оценки.

При этом возможны варианты:

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

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

В этом случае осуществляется оценка рыночной стоимости упомянутого платежного средства и именно сумма, соответствующая этой стоимости (а не сумма, указанная в договоре купли-продажи недвижимости) считается ценой (или соответствующей частью цены) сделки. Нестандартные условия финансирования не типичны для рынка земельных участков, данный фактор практически не влияет на цены предложений земельных участков.

В большей степени на стоимость земельного участка оказывает влияние такого фактора как месторасположение. Влияние данного фактора в зависимости от категории земли и ее назначения, учитывает: месторасположение относительно областного центра,райцентров, внутри города, относительно автомагистралей, красной линии наличие свободного подъезда и

пр. Для земель Московской области основной фактор влияния на стоимость имеет такой показатель как удаленность от МКАД. Согласно исследованиям, проведенным НЦПО5, наиболее влияние удаленность от МКАД влияет на стоимость земли под индустриальную (производственно-складскую) застройку и на стоимость земли коммерческого назначения.

Таблица 3. Таблица корректировочных коэффициентов для ЗУ производственно-складского назначения по отдаленности

Расстояние, км.	Адрес, расстояние, км.																											
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28
1	1,00	1,01	1,02	1,03	1,04	1,05	1,06	1,07	1,08	1,09	1,10	1,11	1,12	1,13	1,14	1,15	1,16	1,17	1,18	1,19	1,20	1,21	1,22	1,23	1,24	1,25	1,26	1,27
2	1,08	1,09	1,10	1,11	1,12	1,13	1,14	1,15	1,16	1,17	1,18	1,19	1,20	1,21	1,22	1,23	1,24	1,25	1,26	1,27	1,28	1,29	1,30	1,31	1,32	1,33	1,34	1,35
3	0,71	0,72	0,73	0,74	0,75	0,76	0,77	0,78	0,79	0,80	0,81	0,82	0,83	0,84	0,85	0,86	0,87	0,88	0,89	0,90	0,91	0,92	0,93	0,94	0,95	0,96	0,97	0,98
4	0,43	0,44	0,45	0,46	0,47	0,48	0,49	0,50	0,51	0,52	0,53	0,54	0,55	0,56	0,57	0,58	0,59	0,60	0,61	0,62	0,63	0,64	0,65	0,66	0,67	0,68	0,69	0,70
5	0,15	0,17	0,19	0,21	0,23	0,25	0,27	0,29	0,31	0,33	0,35	0,37	0,39	0,41	0,43	0,45	0,47	0,49	0,51	0,53	0,55	0,57	0,59	0,61	0,63	0,65	0,67	0,69
6	0,14	0,15	0,16	0,17	0,18	0,19	0,20	0,21	0,22	0,23	0,24	0,25	0,26	0,27	0,28	0,29	0,30	0,31	0,32	0,33	0,34	0,35	0,36	0,37	0,38	0,39	0,40	0,41
7	0,11	0,12	0,13	0,14	0,15	0,16	0,17	0,18	0,19	0,20	0,21	0,22	0,23	0,24	0,25	0,26	0,27	0,28	0,29	0,30	0,31	0,32	0,33	0,34	0,35	0,36	0,37	0,38
8	0,10	0,10	0,11	0,11	0,12	0,12	0,13	0,13	0,14	0,14	0,15	0,15	0,16	0,16	0,17	0,17	0,18	0,18	0,19	0,19	0,20	0,20	0,21	0,21	0,22	0,22	0,23	0,23
9	0,10	0,10	0,11	0,11	0,12	0,12	0,13	0,13	0,14	0,14	0,15	0,15	0,16	0,16	0,17	0,17	0,18	0,18	0,19	0,19	0,20	0,20	0,21	0,21	0,22	0,22	0,23	0,23
10	0,10	0,10	0,11	0,11	0,12	0,12	0,13	0,13	0,14	0,14	0,15	0,15	0,16	0,16	0,17	0,17	0,18	0,18	0,19	0,19	0,20	0,20	0,21	0,21	0,22	0,22	0,23	0,23
11	0,10	0,10	0,11	0,11	0,12	0,12	0,13	0,13	0,14	0,14	0,15	0,15	0,16	0,16	0,17	0,17	0,18	0,18	0,19	0,19	0,20	0,20	0,21	0,21	0,22	0,22	0,23	0,23
12	0,10	0,10	0,11	0,11	0,12	0,12	0,13	0,13	0,14	0,14	0,15	0,15	0,16	0,16	0,17	0,17	0,18	0,18	0,19	0,19	0,20	0,20	0,21	0,21	0,22	0,22	0,23	0,23
13	0,10	0,10	0,11	0,11	0,12	0,12	0,13	0,13	0,14	0,14	0,15	0,15	0,16	0,16	0,17	0,17	0,18	0,18	0,19	0,19	0,20	0,20	0,21	0,21	0,22	0,22	0,23	0,23
14	0,10	0,10	0,11	0,11	0,12	0,12	0,13	0,13	0,14	0,14	0,15	0,15	0,16	0,16	0,17	0,17	0,18	0,18	0,19	0,19	0,20	0,20	0,21	0,21	0,22	0,22	0,23	0,23
15	0,10	0,10	0,11	0,11	0,12	0,12	0,13	0,13	0,14	0,14	0,15	0,15	0,16	0,16	0,17	0,17	0,18	0,18	0,19	0,19	0,20	0,20	0,21	0,21	0,22	0,22	0,23	0,23
16	0,10	0,10	0,11	0,11	0,12	0,12	0,13	0,13	0,14	0,14	0,15	0,15	0,16	0,16	0,17	0,17	0,18	0,18	0,19	0,19	0,20	0,20	0,21	0,21	0,22	0,22	0,23	0,23
17	0,10	0,10	0,11	0,11	0,12	0,12	0,13	0,13	0,14	0,14	0,15	0,15	0,16	0,16	0,17	0,17	0,18	0,18	0,19	0,19	0,20	0,20	0,21	0,21	0,22	0,22	0,23	0,23
18	0,10	0,10	0,11	0,11	0,12	0,12	0,13	0,13	0,14	0,14	0,15	0,15	0,16	0,16	0,17	0,17	0,18	0,18	0,19	0,19	0,20	0,20	0,21	0,21	0,22	0,22	0,23	0,23
19	0,10	0,10	0,11	0,11	0,12	0,12	0,13	0,13	0,14	0,14	0,15	0,15	0,16	0,16	0,17	0,17	0,18	0,18	0,19	0,19	0,20	0,20	0,21	0,21	0,22	0,22	0,23	0,23
20	0,10	0,10	0,11	0,11	0,12	0,12	0,13	0,13	0,14	0,14	0,15	0,15	0,16	0,16	0,17	0,17	0,18	0,18	0,19	0,19	0,20	0,20	0,21	0,21	0,22	0,22	0,23	0,23
21	0,10	0,10	0,11	0,11	0,12	0,12	0,13	0,13	0,14	0,14	0,15	0,15	0,16	0,16	0,17	0,17	0,18	0,18	0,19	0,19	0,20	0,20	0,21	0,21	0,22	0,22	0,23	0,23
22	0,10	0,10	0,11	0,11	0,12	0,12	0,13	0,13	0,14	0,14	0,15	0,15	0,16	0,16	0,17	0,17	0,18	0,18	0,19	0,19	0,20	0,20	0,21	0,21	0,22	0,22	0,23	0,23
23	0,10	0,10	0,11	0,11	0,12	0,12	0,13	0,13	0,14	0,14	0,15	0,15	0,16	0,16	0,17	0,17	0,18	0,18	0,19	0,19	0,20	0,20	0,21	0,21	0,22	0,22	0,23	0,23
24	0,10	0,10	0,11	0,11	0,12	0,12	0,13	0,13	0,14	0,14	0,15	0,15	0,16	0,16	0,17	0,17	0,18	0,18	0,19	0,19	0,20	0,20	0,21	0,21	0,22	0,22	0,23	0,23

Таблица 4. Таблица корректировочных коэффициентов для ЗУ торгового назначения по отдаленности

Расстояние, км.	Адрес, расстояние, км.																											
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28
Оффисные машины, км.	1	1,00	1,18	1,39	1,67	2,09	2,62	3,30	4,19	5,33	6,78	8,60	10,85	13,68	17,15	21,42	26,65	33,02	40,82	50,35	62,02	76,23	93,50	114,43	139,63	169,83	205,83	248,43
	2	0,84	1,00	1,17	1,38	1,77	2,30	2,99	3,92	5,23	7,05	9,55	12,90	17,25	22,85	30,00	39,10	50,65	65,25	83,50	106,00	134,40	169,40	212,60	265,60	329,60	406,60	500,60
	3	0,73	0,84	1,00	1,20	1,56	2,10	2,87	3,98	5,69	8,25	11,90	16,90	23,60	32,40	44,10	59,40	79,90	107,40	143,60	190,60	251,60	330,60	431,60	560,60	723,60	936,60	1216,60
	4	0,51	0,60	0,71	0,86	1,10	1,57	2,30	3,40	5,10	7,70	11,60	17,40	26,60	40,60	61,10	90,10	130,10	184,10	256,10	351,10	484,10	661,10	899,10	1206,10	1601,10	2106,10	2846,10
	5	0,37	0,46	0,57	0,70	0,90	1,21	1,80	2,70	4,20	6,60	10,10	15,40	23,40	36,40	55,40	83,40	124,40	184,40	274,40	404,40	594,40	864,40	1244,40	1774,40	2494,40	3444,40	4844,40
	6	0,14	0,18	0,24	0,30	0,40	0,55	0,75	1,10	1,70	2,60	4,00	6,10	9,10	13,60	20,60	31,60	48,60	74,60	114,60	174,60	264,60	404,60	604,60	904,60	1344,60	2044,60	3044,60
	7	0,11	0,15	0,20	0,26	0,34	0,46	0,64	0,94	1,40	2,10	3,20	4,90	7,40	11,40	17,40	26,40	40,40	61,40	94,40	144,40	224,40	344,40	524,40	794,40	1194,40	1794,40	2694,40
	8	0,10	0,14	0,19	0,25	0,33	0,44	0,62	0,90	1,30	2,00	3,00	4,50	6,80	10,30	15,30	23,30	35,30	53,30	80,30	120,30	180,30	270,30	400,30	590,30	880,30	1300,30	1900,30
	9	0,10	0,14	0,19	0,25	0,33	0,44	0,62	0,90	1,30	2,00	3,00	4,50	6,80	10,30	15,30	23,30	35,30	53,30	80,30	120,30	180,30	270,30	400,30	590,30	880,30	1300,30	1900,30
	10	0,10	0,14	0,19	0,25	0,33	0,44	0,62	0,90	1,30	2,00	3,00	4,50	6,80	10,30	15,30	23,30	35,30	53,30	80,30	120,30	180,30	270,30	400,30	590,30	880,30	1300,30	1900,30
	11	0,10	0,14	0,19	0,25	0,33	0,44	0,62	0,90	1,30	2,00	3,00	4,50	6,80	10,30	15,30	23,30	35,30	53,30	80,30	120,30	180,30	270,30	400,30	590,30	880,30	1300,30	1900,30
	12	0,10	0,14	0,21	0,29	0,38	0,50	0,66	0,86	1,14	1,56	2,10	2,80	3,70	4,90	6,40	8,40	11,00	14,40	18,70	24,10	31,00	40,00	51,00	65,00	82,00	103,00	130,00
	13	0,06	0,12	0,20	0,27	0,35	0,45	0,60	0,78	1,03	1,35	1,80	2,40	3,20	4,30	5,70	7,60	10,10	13,30	17,40	22,80	30,00	39,00	50,00	64,00	82,00	105,00	134,00
	14	0,05	0,11	0,18	0,25	0,32	0,42	0,56	0,74	0,99	1,31	1,74	2,34	3,14	4,24	5,64	7,54	10,04	13,24	17,34	22,74	30,04	39,04	50,04	64,04	82,04	105,04	
	15	0,05	0,11	0,17	0,25	0,32	0,42	0,56	0,75	0,99	1,31	1,75	2,35	3,15	4,25	5,65	7,55	10,05	13,25	17,35	22,75	30,05	39,05	50,05	64,05	82,05	105,05	
	16	0,04	0,10	0,16	0,23	0,31	0,41	0,55	0,73	0,97	1,29	1,73	2,33	3,13	4,23	5,63	7,53	10,03	13,23	17,33	22,73	30,03	39,03	50,03	64,03	82,03	105,03	
	17	0,04	0,09	0,15	0,23	0,31	0,41	0,55	0,74	0,98	1,30	1,74	2,34	3,14	4,24	5,64	7,54	10,04	13,24	17,34	22,74	30,04	39,04	50,04	64,04	82,04	105,04	
	18	0,04	0,09	0,14	0,22	0,30	0,40	0,54	0,72	0,96	1,28	1,72	2,32	3,12	4,22	5,62	7,52	10,02	13,22	17,32	22,72	30,02	39,02	50,02	64,02	82,02	105,02	
	19	0,04	0,09	0,13	0,21	0,29	0,39	0,53	0,71	0,95	1,27	1,71	2,31	3,11	4,21	5,61	7,51	10,01	13,21	17,31	22,71	30,01	39,01	50,01	64,01	82,01	105,01	
	20	0,04	0,08	0,13	0,21	0,29	0,39	0,53	0,72	0,96	1,28	1,72	2,32	3,12	4,22	5,62	7,52	10,02	13,22	17,32	22,72	30,02	39,02	50,02	64,02	82,02	105,02	
	21	0,03	0,07	0,11	0,19	0,27	0,37	0,51	0,69	0,93	1,25	1,69	2,29	3,09	4,19	5,59	7,49	9,99	13,19	17,29	22,69	30,09	39,09	50,09	64,09	82,09	105,09	
	22	0,03	0,07	0,11	0,19	0,27	0,37	0,51	0,69	0,93	1,25	1,69	2,29	3,09	4,19	5,59	7,49	9,99	13,19	17,29	22,69	30,09	39,09	50,09	64,09	82,09	105,09	
	23	0,03	0,07	0,10	0,18	0,26	0,36	0,50	0,68	0,92	1,24	1,68	2,28	3,08	4,18	5,58	7,48	9,98	13,18	17,28	22,68	30,08	39,08	50,08	64,08	82,08	105,08	
	24	0,03	0,06	0,10	0,18	0,27	0,36	0,50	0,68	0,92	1,24	1,68	2,28	3,08	4,18	5,58	7,48	9,98	13,18	17,28	22,68	30,08	39,08	50,08	64,08	82,08	105,08	

Таблица 3. Таблица корректировочных коэффициентов для ЗУ офисно-административного назначения по офертам

Удаленность, км.	Площадь, расстояние, кв.м.																							
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24
Офисно-административное, кв.м.	1	1,00	1,07	1,15	1,23	1,30	1,37	1,45	1,53	1,60	1,67	1,75	1,83	1,90	1,98	2,05	2,13	2,20	2,28	2,35	2,43	2,50	2,58	2,65
	2	0,91	1,00	1,08	1,17	1,25	1,33	1,41	1,49	1,57	1,65	1,73	1,81	1,89	1,97	2,05	2,13	2,21	2,29	2,37	2,45	2,53	2,61	2,69
	3	0,85	0,93	1,00	1,07	1,15	1,23	1,30	1,37	1,45	1,53	1,60	1,67	1,75	1,83	1,90	1,98	2,05	2,13	2,20	2,28	2,35	2,43	2,50
	4	0,79	0,87	0,95	1,03	1,10	1,18	1,25	1,33	1,40	1,48	1,55	1,63	1,70	1,78	1,85	1,93	2,00	2,08	2,15	2,23	2,30	2,38	2,45
	5	0,73	0,81	0,89	0,97	1,05	1,12	1,20	1,28	1,35	1,43	1,50	1,58	1,65	1,73	1,80	1,88	1,95	2,03	2,10	2,18	2,25	2,33	2,40
	6	0,67	0,75	0,83	0,90	0,98	1,05	1,13	1,20	1,28	1,35	1,43	1,50	1,58	1,65	1,73	1,80	1,88	1,95	2,03	2,10	2,18	2,25	2,33
	7	0,61	0,69	0,77	0,84	0,92	1,00	1,07	1,15	1,23	1,30	1,37	1,45	1,53	1,60	1,67	1,75	1,83	1,90	1,98	2,05	2,13	2,20	2,28
	8	0,55	0,63	0,71	0,79	0,87	0,95	1,03	1,10	1,18	1,25	1,33	1,40	1,48	1,55	1,63	1,70	1,78	1,85	1,93	2,00	2,08	2,15	2,23
	9	0,49	0,57	0,65	0,73	0,81	0,89	0,97	1,05	1,13	1,20	1,28	1,35	1,43	1,50	1,58	1,65	1,73	1,80	1,88	1,95	2,03	2,10	2,18
	10	0,43	0,51	0,59	0,67	0,75	0,83	0,91	0,99	1,07	1,15	1,23	1,30	1,37	1,45	1,53	1,60	1,67	1,75	1,83	1,90	1,98	2,05	2,13
	11	0,37	0,45	0,53	0,61	0,69	0,77	0,85	0,93	1,01	1,09	1,17	1,25	1,33	1,40	1,48	1,55	1,63	1,70	1,78	1,85	1,93	2,00	2,08
	12	0,31	0,39	0,47	0,55	0,63	0,71	0,79	0,87	0,95	1,03	1,10	1,18	1,25	1,33	1,40	1,48	1,55	1,63	1,70	1,78	1,85	1,93	2,00
	13	0,25	0,33	0,41	0,49	0,57	0,65	0,73	0,81	0,89	0,97	1,05	1,13	1,20	1,28	1,35	1,43	1,50	1,58	1,65	1,73	1,80	1,88	1,95
	14	0,19	0,27	0,35	0,43	0,51	0,59	0,67	0,75	0,83	0,91	0,99	1,07	1,15	1,23	1,30	1,37	1,45	1,53	1,60	1,67	1,75	1,83	1,90
	15	0,13	0,21	0,29	0,37	0,45	0,53	0,61	0,69	0,77	0,85	0,93	1,01	1,09	1,17	1,25	1,33	1,40	1,48	1,55	1,63	1,70	1,78	1,85
	16	0,07	0,15	0,23	0,31	0,39	0,47	0,55	0,63	0,71	0,79	0,87	0,95	1,03	1,10	1,18	1,25	1,33	1,40	1,48	1,55	1,63	1,70	1,78
	17	0,01	0,09	0,17	0,25	0,33	0,41	0,49	0,57	0,65	0,73	0,81	0,89	0,97	1,05	1,13	1,20	1,28	1,35	1,43	1,50	1,58	1,65	1,73
	18	0,01	0,09	0,17	0,25	0,33	0,41	0,49	0,57	0,65	0,73	0,81	0,89	0,97	1,05	1,13	1,20	1,28	1,35	1,43	1,50	1,58	1,65	1,73
	19	0,01	0,09	0,17	0,25	0,33	0,41	0,49	0,57	0,65	0,73	0,81	0,89	0,97	1,05	1,13	1,20	1,28	1,35	1,43	1,50	1,58	1,65	1,73
	20	0,01	0,09	0,17	0,25	0,33	0,41	0,49	0,57	0,65	0,73	0,81	0,89	0,97	1,05	1,13	1,20	1,28	1,35	1,43	1,50	1,58	1,65	1,73
	21	0,01	0,09	0,17	0,25	0,33	0,41	0,49	0,57	0,65	0,73	0,81	0,89	0,97	1,05	1,13	1,20	1,28	1,35	1,43	1,50	1,58	1,65	1,73
	22	0,01	0,09	0,17	0,25	0,33	0,41	0,49	0,57	0,65	0,73	0,81	0,89	0,97	1,05	1,13	1,20	1,28	1,35	1,43	1,50	1,58	1,65	1,73
	23	0,01	0,09	0,17	0,25	0,33	0,41	0,49	0,57	0,65	0,73	0,81	0,89	0,97	1,05	1,13	1,20	1,28	1,35	1,43	1,50	1,58	1,65	1,73
	24	0,01	0,09	0,17	0,25	0,33	0,41	0,49	0,57	0,65	0,73	0,81	0,89	0,97	1,05	1,13	1,20	1,28	1,35	1,43	1,50	1,58	1,65	1,73

Таблица 1. Средние соотношения между стоимостью прав собственности на ЗУ различного назначения в городах РФ по офертам

№ п/п	Наименование	Права	Торговое п-е сервисное	Гостиницы	Офисно-админ.	Жилые дома	Промыш.-складск.	Отдых (рекреат.)	Охранные зоны***
1.	Владивосток	Собств.	1	0,887	0,982	0,954	0,268	-	0,055
2.	Волгоград	Собств.	1	..*	0,882	0,673	0,270	0,159	0,067
3.	Екатеринбург	Собств.	1	-	0,822	0,806	0,292	0,234	0,069
4.	Краснодар	Собств.	1	0,826	0,872	0,677	0,445	0,238	0,068
5.	Красноярск	Собств.	1		0,852	0,719	0,368	0,192	0,074
6.	Москва	Собств.	1	0,905	0,714	0,592	0,318	0,196	0,065
7.	Московская область	Собств.	1	0,821	0,692	0,677	0,298	0,238	0,078
8.	Новосибирск	Собств.	1	0,88	0,792	0,899	0,314	0,266	0,064
9.	Ростов на Дону	Собств.	1	0,832	0,814	0,698	0,208	0,132	0,054
10.	Санкт-Петербург	Собств.	1	0,856	0,808	0,578	0,292	0,187	0,040
11.	Саратов	Собств.	1	-	0,793	0,608	0,367	0,266	0,088
12.	Тюмень	Собств.	1	-	0,865	0,732	0,365	0,294	-
13.	Ярославль	Собств.	1	-	0,872	0,606	0,376	0,198	0,055
	Среднее по 2020 г.	Собств.	1	0,858**	0,828	0,709	0,318	0,217	0,066
	Среднее по 2019 г.	Собств.	1	0,857	0,847	0,696	0,331	0,221	0,070
	Среднее по 2018 г.	Собств.	1	0,876	0,851	0,672	0,295	0,191	0,070
	Среднее по 2017 г.	Собств.	1	0,874	0,843	0,642	0,296	0,214	0,078
	Среднее по 2016 г.	Собств.	1	0,919	0,843	0,674	0,285	0,209	0,076
	Среднее по 2015 г.	Собств.	1	0,981	0,853	0,599	0,311	0,235	-
	Среднее по 2014 г.	Собств.	1	0,994	0,84	0,594	0,293	0,289	-

Использование: Корректировка на местоположение связана с удаленностью от базового местоположения (центр города, МКАД, КАД). Применяется в условиях большого различия в местоположении аналога и объекта оценки. Корректировка ограничена допустимым уровнем коэффициента корректировки (до 30%) и экстремальным уровнем корректировки (до 50%).

Таблица 2. Сводная таблица корреляционно-регрессионных данных (влияние местоположения)

№ п/п	Наименование, назначение	Регрессионное уравнение	R ²	R	РС, ППА, РЦ, ед.изм.	Расстояние, ед.изм.	Значимость связи по Чеддоку*
1	г. Москва						
	Офисы						
1.1.	Офисно-административные	РС = 342 028*(Расстояние от центра) ^{-1,138}	0,803	0,896	руб./кв. м	км.	Высокая
1.2.	Офисно-административные	ППА = 182 168*(Расстояние от центра) ^{-1,087}	0,706	0,840	руб./кв. м	км.	Высокая
1.3.	Торговое	РС = 443 758*(Расстояние от центра) ^{-1,112}	0,882	0,938	руб./кв. м	км.	Очень высокая
1.4.	Торговое	ППА = 187 877*(Расстояние от центра) ^{-0,929}	0,776	0,880	руб./кв. м	км.	Высокая
1.5.	Производственное	РС = 54 739*(Расстояние от центра) ^{-0,607}	0,840	0,916	руб./кв. м	км.	Очень высокая
1.6.	Производственное	ППА = 42 811*(Расстояние от центра) ^{-0,568}	0,792	0,855	руб./кв. м	км.	Высокая
2	Московская область						
	Офисы						
2.1.	Торговое	РС = 57 043*(Расстояние от МКАД) ^{-0,38}	0,779	0,882	руб./кв. м	км.	Высокая
2.2.	Производственное	РС = 15 799*(Расстояние от МКАД) ^{-0,617}	0,765	0,874	руб./кв. м	км.	Высокая
3	Ленинградская область						
	Офисы						
3.1.	Производственное	РС = 8 792,3*(Расстояние от КАД) ^{-0,749}	0,828	0,910	руб./кв. м	км.	Очень высокая
4	Ярославль						
	Офисы						
4.1.	Производственное	РС = 10 615*(Расстояние от центра) ^{-1,027}	0,917	0,957	руб./кв. м	км.	Очень высокая

*Шкала Чеддока (оценка тесноты корреляционной связи):

Значение R	0,1 – 0,3	0,3 – 0,5	0,5 – 0,7	0,7 – 0,9	0,9 – 0,999
Теснота связи	Слабая	Умеренная	Заметная	Высокая	Очень высокая

Источник:СРК-2020 под редакцией к.т.н. Е.Е. Яскевича

Влияние на стоимость земли под жилую застройку, дачное строительство оказывает экономико-географическое, социальное положение самого населенного пункта, в котором расположен участок, оснащенность транспортом, наличие основных трасс, т.е. доступность, а также его экономический потенциал. На землю рекреационного назначения оказывает влияние экологического состояния региона, наличие естественных природных особенностей (лес, озеро ипр.). На стоимость земли сельскохозяйственного назначения оказывает местоположение в регионе относительно населенных пунктов, в разрезе возможного перевода в другую категорию. Следует особо отметить, что согласно ФСО №7, п.11, б) «Если рынок недвижимости неразвит и данных, позволяющих составить представление о ценах сделок и (или) предложений с сопоставимыми объектами недвижимости, недостаточно, допускается расширить территорию исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта». Различие в стоимости земельных участков, оформленных на праве собственности и праве аренды, заключается в сумме затрат, которые несет арендатор земельного участка при выкупе его в собственность. Указанные затраты в общем случае включают в себя выкупную стоимость земельного участка, определенную в соответствии с местными нормативными документами, и составляет к-ты от 073-0,86.

В открытых источниках информации предоставлены предложения о продаже земельных участков на обычных, рыночных условиях продажи, то есть когда сделка совершается на открытом рынке в условиях конкуренции, без влияния каких-либо чрезвычайных обстоятельств потенциальным сторонам сделки предоставляется вся необходимая информация о предмете сделки. Ценам на земельные участки свойственен принцип изменения, согласно которому стоимость обычно не остается постоянной и меняется с течением времени. Цена предложения обычно разниться с реальной ценой сделки. Разница

образуется в процессе торга между покупателем и продавцом и зависит от многих факторов. Сделки купли-продажи объектов недвижимости осуществляются с разницей от цен изначального предложения, так как первоначальная стоимость всегда завышена, и это завышение рассчитано на «торг». Согласно источника: Справочник оценщика недвижимости. Земельные участки часть 2. под ред. Лейфера Л.А., 2018 год. Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, скидка на торг для участков различного назначения составляет от 6 до 25%.

Таблица 6. Ценообразующие факторы. Земельные участки под индустриальную застройку

№	Наименование фактора	Значимость фактора
1	Местоположение земельного участка	0,22
2	Расположение относительно автомагистралей	0,12
3	Общая площадь (фактор масштаба)	0,11
4	Передаваемые имущественные права	0,11
5	Наличие электроснабжения на участке	0,08
6	Свободный подъезд	0,08
7	Наличие водоснабжения и канализации на участке	0,06
8	Наличие газоснабжения на участке	0,06
9	Наличие железнодорожной ветки на земельном участке	0,06
10	Инженерно-геологические условия	0,05
11	Асфальтирование участка	0,05

Таблица 7. Ценообразующие факторы. Земельные участки под офисно-торговую застройку

№	Наименование фактора	Значимость фактора
1	Местоположение земельного участка	0,34
2	Расположение относительно красной линии	0,17
3	Передаваемые имущественные права	0,13
4	Общая площадь (фактор масштаба)	0,12
5	Наличие электроснабжения на участке	0,10
6	Наличие водоснабжения и канализации на участке	0,08
7	Наличие газоснабжения на участке	0,07

Таблица 11. Ценообразующие факторы. Земельные участки под объекты придорожного сервиса

№	Наименование фактора	Значимость фактора
1	Местоположение земельного участка	0,29
2	Интенсивность транспортного потока	0,21
3	Передаваемые имущественные права	0,12
4	Общая площадь (фактор масштаба)	0,11
5	Наличие электроснабжения на участке	0,11
6	Наличие водоснабжения и канализации на участке	0,08
7	Наличие газоснабжения на участке	0,08

Таблица 3. Ценообразующие факторы. Земельные участки под пашни

№	Наименование фактора	Значимость фактора
1	Почвенные плодородие (тип почвы, содержание гумуса, NPK, микростав и т.д.)	0,16
2	Общая площадь (фактор масштаба)	0,11
3	Местоположение земельного участка относительно пунктов приема и переработки с/п продукции	0,11
4	Местоположение земельного участка относительно крупных городов	0,11
5	Рельеф	0,10
6	Передаваемые имущественные права	0,10
7	Агроклиматические условия	0,09
8	Наличие орошения	0,08
9	Наличие подъездных путей с твердым покрытием	0,07
10	Конфигурация участка	0,07

Таблица 8. Ценообразующие факторы. Земельные участки под МЖС

№	Наименование фактора	Значимость фактора
1	Местоположение земельного участка	0,36
2	Общая площадь (фактор масштаба)	0,15
3	Передаваемые имущественные права	0,14
4	Наличие электроснабжения на участке	0,14
5	Наличие водоснабжения и канализации на участке	0,11
6	Наличие газоснабжения на участке	0,10

Таблица 9. Ценообразующие факторы. Земельные участки под ИЖС

№	Наименование фактора	Значимость фактора
1	Местоположение земельного участка	0,37
2	Передаваемые имущественные права	0,16
3	Наличие электроснабжения на участке	0,14
4	Общая площадь (фактор масштаба)	0,14
5	Наличие газоснабжения на участке	0,11
6	Наличие водоснабжения и канализации на участке	0,10

Таблица 10. Ценообразующие факторы. Земельные участки под объекты рекреации

№	Наименование фактора	Значимость фактора
1	Местоположение земельного участка	0,33
2	Общая площадь (фактор масштаба)	0,15
3	Передаваемые имущественные права	0,14
4	Наличие электроснабжения на участке	0,11
5	Инженерно-геологические условия	0,11
6	Наличие водоснабжения и канализации на участке	0,08

Таблица 4. Ценообразующие факторы. Земельные участки под кормовые угодья

№	Наименование фактора	Значимость фактора
1	Местоположение земельного участка относительно хозяйственных центров (животноводческих комплексов, молочных ферм)	0,26
2	Почвенные и агроклиматические условия	0,18
3	Общая площадь (фактор масштаба)	0,17
4	Передаваемые имущественные права	0,16
5	Наличие орошения	0,12
6	Наличие подъездных путей с твердым покрытием	0,11

В случае, если согласно Правилам землепользования и застройки, объекты расположенные в зонах, которые подразумевают возможное возведение различных схожих объектов недвижимости (Ж4, СД, ОД) и что позволяет при необходимости беспрепятственно изменить назначение земельного участка: «Любой вид разрешенного использования из предусмотренных зонированием территорий видов выбирается самостоятельно, без дополнительных разрешений и процедур согласования..»(Статья 7.3К РФ), влияние данного фактора незначительно. В теории земельные участки меньшей площади имеют более высокую

удельную стоимость 1 кв. м., т.к. в них закладываются затраты на размежевание и переоформление. Влияние фактора масштаба так же описано в Справочнике оценщика недвижимости -2016 и для земельных участков различной категории и площади выведены соответствующие коэффициенты, которые составляют от 0,8 до 1,38.

К экономическим характеристикам относятся характеристики, которые оказывают влияние на доходность объекта. Одной из основных характеристик рынка, отражающих доходность является коэффициент капитализации – ставка, с помощью которой осуществляется переход от величины текущего чистого дохода (отдачи) на ту часть вложенного капитала, который может быть отнесен к земельному участку и его возмещение

**Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба
для земельных участков, усредненные данные по
России**

Таблица 32

Земельные участки. Данные, усредненные по России ⁵						
Площадь, кв.м		аналог				
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	>10000
объект оценки	<1500	1,00	1,20	1,35	1,49	1,55
	1500-3000	0,83	1,00	1,12	1,24	1,29
	3000-6000	0,74	0,89	1,00	1,10	1,14
	6000-10000	0,67	0,81	0,91	1,00	1,04
	>10000	0,65	0,78	0,87	0,96	1,00

Таблица 33

Земельные участки под индустриальную застройку (промышленного назначения). Данные, усредненные по России						
Площадь, га		аналог				
		<1	1-2,5	2,5-5	5-10	>10
объект оценки	<1	1,00	1,11	1,28	1,46	1,54
	1-2,5	0,90	1,00	1,15	1,31	1,39
	2,5-5	0,78	0,87	1,00	1,14	1,20
	5-10	0,68	0,76	0,88	1,00	1,06
	>10	0,65	0,72	0,83	0,95	1,00

Таблица 34

Земельные участки под офисно-торговую застройку и объекты рекреации (коммерческого назначения). Данные, усредненные по России						
Площадь, га		аналог				
		<0,1	0,1-0,5	0,5-1,0	1,0-0,3	>3
объект оценки	<0,1	1,00	1,14	1,28	1,44	1,51
	0,1-0,5	0,88	1,00	1,12	1,26	1,32
	0,5-1,0	0,78	0,90	1,00	1,13	1,18
	1,0-0,3	0,70	0,79	0,89	1,00	1,05
	>3	0,66	0,76	0,85	0,95	1,00

Таблица 35

Земельные участки под ИЖ. Данные, усредненные по России						
Площадь, кв.м		аналог				
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	>10000
объект оценки	<1500	1,00	1,05	1,15	1,24	1,27
	1500-3000	0,95	1,00	1,09	1,17	1,21
	3000-6000	0,87	0,92	1,00	1,08	1,11
	6000-10000	0,81	0,85	0,93	1,00	1,03
	>10000	0,79	0,83	0,90	0,97	1,00

Таблица 36

Земельные участки под МЖС. Данные, усредненные по России					
Площадь, га		аналог			
		<0,5	0,5-1,5	1,5-5	>5
объект оценки	<0,5	1,00	1,12	1,35	1,44
	0,5-1,5	0,90	1,00	1,21	1,29
	1,5-5	0,74	0,83	1,00	1,07
	>5	0,69	0,77	0,93	1,00

Источник «Справочник оценщика недвижимости-2018. Земельные участки часть 2 под ред. Лейфер Л.А.

Таблица 54

Земельные участки сельскохозяйственного назначения					
Площадь, га		аналог			
		<10	10-30	30-100	≥100
объект оценки	<10	1,00	1,08	1,22	1,28
	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

Источник: *Источник: «Справочник оценщика недвижимости-2017. Земельные участки том 3» под ред. Лейфер Л.А.*

Существенным для экономики и ценности объекта являются возможности экономии ресурсов. От отношения полезной площади к общей площади помещений зависит характеристика доходности объекта: чем больше это отношение, тем больше отношение дохода к затратам на эксплуатацию объекта и тем меньше доля суммы, подлежащей резервированию на воспроизводство объекта (возврата капитал) в чистом доходе от сдачи объекта в аренду. Экономические характеристики в большей степени влияют на стоимость объектов капитального строительства коммерческого назначения и в меньшей степени на стоимость земельных участков, поскольку для незастроенных земельных участков основное влияние имеет фактические и физические параметры и местоположение. В подавляющем большинстве предложения о продаже земельных участков не содержат условий по передаче какого-либо дополнительного движимого имущества. Наличие движимого имущества влияет на стоимость сделки земельного участка в размере стоимости этого имущества.

Таблица 23. Диапазоны корректировок для факторов влияния на стоимости земельных участков

Таблица 2.3. Диапазоны корректировок для факторов влияния на стоимости земельных участков					
№ п/п	Наименование ЗУ	Условия		Диапазоны корректировок	Местоположение земельных участков
Городские земельные участки					
1	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Близость ж/д вокзала	Удаление на 0,3-0,8 км.	0...16%	Города РФ
2	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Близость к метро	Удаление на 0,3-0,4 км.	0...14%	Москва, С-П,
3	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Близость к остановке транспорта	Удаление на 0,3-0,5 км.	0...6%	Города РФ
4	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Близость к остановке транспорта	Удаление на 0,1-0,2 км.	различия не выявлены	Москва, С-П.
5	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Наличие рядом церкви	Удаление на 0,3-0,5 км.	различия не выявлены	Москва, С-П.
6	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Наличие инженерных сетей на участке	Отсутствие инженерных сетей	различия не выявлены	Москва, С-П,
7	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Наличие ИРД	Без ИРД	9...21%	Москва, С-П, М.О.
8	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Наличие культурно-исторического ансамбля	Удаленность от ансамбля до 0,5 км.	0...7%	Москва, С-П,
9	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Наличие источника экологической опасности (химзавод, выбросы)	Отсутствие источников экологической опасности в зоне до 3 км.	0...-27%	Москва, С-П.
Земли мелких населенных пунктов					
1	Под и.ж.с.	Наличие газа на участке	Отсутствие газа и возможности подключения	12...20%	М.О.
2	Под и.ж.с.	Наличие газа рядом с участком	Отсутствие газа и возможности подключения	11...18%	М.О.
3	Под и.ж.с.	Наличие леса или водоема рядом	Отсутствие леса, водоема	4...8%	М.О.
5	Под и.ж.с.	Наличие культурно-исторического ансамбля	Удаленность от ансамбля до 1,5 км.	0...17%	М.О.
6	Под и.ж.с.	Наличие рядом церкви	Удаление на 0,3-0,5 км.	0...11%	М.О.
7	Под и.ж.с.	Наличие школы	Отсутствие школы	0...10%	М.О.
8	Под и.ж.с.	Наличие рядом федеральной трассы	Отсутствие федеральной трассы	7...19%	М.О.
9	Под и.ж.с.	Наличие дороги с твердым покрытием	Дорога грунтовая, гравийная	0...7%	М.О.
10	Под и.ж.с.	Наличие магазинов	Отсутствие магазинов	0...23%	М.О.
Земли загородных владений до 30 км. от городов					
1	Под коттеджную застройку	Наличие общей канализации	Отсутствие общей канализации	7...15%	М.О.
2	Под коттеджную застройку	Наличие рядом выезда на федеральную или муниципальную	Выезд свыше 2 км.	0...10%	М.О.
№ п/п	Наименование ЗУ	Условия		Диапазоны корректировок	Местоположение земельных участков
		трассу			
3	Под коттеджную застройку	Наличие дороги с твердым покрытием	Дорога грунтовая, гравийная	0...11%	М.О.
4	Под коттеджную застройку	Наличие леса и водоема	Отсутствие леса, водоема	5...18%	М.О.
5	Под коттеджную застройку	Централизованная охрана участков	Без охраны	5...9%	М.О.

Источник: СРК-2020 под редакцией к.т.н. Е.Е. Яскевича

12.2.1. Коллективное мнение оценщиков

Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 121

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	11,9%	11,3%	12,5%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	10,2%	9,5%	10,8%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	15,4%	14,5%	16,3%
4.1. Земельные участки под МЖС	11,4%	10,6%	12,2%
4.2. Земельные участки под ИЖС	9,3%	8,8%	9,9%
5. Земельные участки под объекты рекреации	13,9%	13,2%	14,5%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	11,8%	11,1%	12,6%

Границы расширенного интервала значений скидки на торг

Таблица 122

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	11,9%	7,3%	16,4%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	10,2%	6,3%	14,0%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	15,4%	10,3%	20,6%
4.1. Земельные участки под МЖС	11,4%	7,0%	15,8%
4.2. Земельные участки под ИЖС	9,3%	5,3%	13,3%
5. Земельные участки под объекты рекреации	13,9%	9,1%	18,7%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	11,8%	7,0%	16,6%

Источник «Справочник оценщика недвижимости-2018. Земельные участки часть 2 под ред. Лейфер Л.А.

Таблица 1.3.2

Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ									
Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Промышленно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	
Крупные города									
Воронеж	3-5 (4)	6-9 (7,5)	4-5 (4,5)	6-8 (7)	4-6 (5)	8-10 (9)	4-7 (5,5)	9-11 (10)	8-12 (10)
Екатеринбург	4-6 (5)	7-10 (8,5)	3-5 (4)	5-9 (7)	4-6 (5)	7-9 (8)	5-8 (6,5)	9-12 (10,5)	9-12 (10,5)
Краснодар	4-6 (5)	6-8 (7)	4-6 (5)	6-9 (7,5)	4-5 (4,5)	7-9 (8)	6-7 (6,5)	7-10 (8,5)	10-12 (11)
Москва	4-6 (5)	6-8 (7)	4-6 (5)	7-9 (8)	5-6 (5,5)	8-10 (9)	4-7 (5,5)	9-11 (10)	9-11 (10)
Новосибирск	3-6 (4,5)	6-9 (7,5)	5-7 (6)	8-10 (9)	5-6 (5,5)	9-10 (9,5)	5-7 (6)	10-12 (11)	8-12 (10)
Ростов-на-Дону	4-6 (5)	6-8 (7)	5-7 (6)	8-11 (9,5)	4-6 (5)	8-10 (9)	4-6 (5)	10-12 (11)	9-12 (10)
С.-Петербург	3-4 (3,5)	5-7 (6)	5-7 (6)	8-10 (9)	3-5 (4)	7-10 (8,5)	5-7 (6)	8-10 (9)	9-12 (10,5)
Среднее по крупным городам в мае 2020 г.	4,6	7,2	5,2	8,1	4,9	8,7	5,9	10,0	10,3
Средние города									
Владивосток	3-5 (4)	7-9 (8)	4-7 (5,5)	8-10 (9)	4-6 (5)	8-10 (9)	5-7 (6)	9-12 (10,5)	9-12 (10,5)
Омск	3-6 (4,5)	5-8 (6,5)	4-6 (5)	8-11 (9,5)	5-8 (6,5)	9-12 (10,5)	5-8 (6,5)	10-12 (11)	10-13 (11,5)
Самарская	6-8 (7)	9-11 (10)	-	9-12 (10,5)	-	10-12 (11)	-	10-14 (12)	12-14 (13)
Ставрополь	4-6 (5)	8-10 (9)	5-7 (6)	8-10 (8)	5-7 (6)	8-11 (9,5)	6-8 (7)	10-12 (11)	10-12 (11)
Тамбов	5-7 (6)	7-9 (8)	5-7 (6)	9-10 (9,5)	5-8 (6,5)	10-12 (11)	8-9 (7,5)	9-11 (10)	11-13 (12)
Тверь	3-5 (4)	6-8 (7)	5-7 (6)	9-11 (10)	4-7 (5,5)	8-10 (9)	6-8 (7)	10-12 (11)	9-11 (10)
Среднее по средним городам в мае 2020 г.	5,1	8,1	5,7	9,4	5,9	10,0	6,8	10,9	11,3
Небольшие города и населенные пункты									
Московская область в мае 2020 г.	4-6 (5)	8-11 (9,5)	4-7 (5,5)	10-12 (11)	6-8 (7)	8-12 (10)	6-9 (7,5)	11-14 (12,5)	10-13 (11,5)

Примечание: В скобках указано среднее значение.
По данным исследований рынка жилья РФ минимальные скидки при продаже прав собственности являются в марте и в мае, а максим-
имальные – в июле и декабре.

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

Источник: СРД 26-2020 под редакцией к.т.н. Е.Е. Яскевича

3. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ

3.1. ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

В соответствии с 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;
 - в) 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 неустранимыми. Экономический износ, как правило, является неустранимым. При этом износ является устранимым, если затраты на его устранение меньше, чем увеличение стоимости объекта недвижимости в результате его устранения.

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

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

Величина операционных расходов определяется исходя из рыночных условий сдачи в аренду единых объектов недвижимости. Операционные расходы подразделяются на: постоянные - не зависящие от уровня запольняемости единого объекта недвижимости, переменные - зависящие от уровня запольняемости 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 концепции по застройке земельного участка 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.

В связи с отсутствием концепции по застройке земельного участка данный метод в оценке не использовался.

АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Анализ наиболее эффективного использования является основополагающим принципом при определении рыночной 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 70% (приложение 1) 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% (приложение 1) и может увеличиваться, если эффективность использования земельного участка уменьшается. 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 СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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, разделения имущественных прав 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 ДОХОДНОМУ 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.

4.3. 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.

Отрицательная корректировка вносится в случае, если по данному показателю аналог превосходит объект оценки, а **положительная** - если по данному показателю аналог ему уступает.

Величина корректировки определялась Оценщиком экспертным путем или на основании весовой доли элемента сравнения в общей стоимости объекта оценки.

Расчет стоимости земельного участка.

Для проведения расчетов по сравнительному подходу были отобраны наиболее сходные по своим характеристикам и местоположению земельные участки.

Все анализируемые объекты выставлены на продажу, во время, совпадающее с датой оценки, в связи с этим, корректировка на дату не проводилась.

Полная информация Print Screen, с указанием ссылок на источник информации представлена в Приложении к настоящему отчету.

Выбор метода расчета сравнительным подходом

В настоящем отчете ввиду достаточного объема рыночных данных об объектах-аналогах оценщик применяет метод прямого сравнительного анализа продаж или метод сопоставимых продаж (МСП).

Основная формула метода:

$$C = \frac{\sum (A_j \times K_{ij} + K'_{ij}) \times V_j}{\sum V_j} \times S$$

где:

C – рыночная стоимость объекта оценки, руб.;

A_j – цена объекта-аналога, руб./кв.м.;

K_{ij} – величина относительной корректировки (процентной), %;

K' _{ij} – величина абсолютной корректировки (стоимостной), руб./кв.м.;

i – номер элемента сравнения;

j – номер объекта-аналога;

V_j – весовой коэффициент при согласовании скорректированных стоимостей объектов-аналогов;

S – количество единиц сравнения объекта оценки, кв.м.

Стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием МСП, рассчитывается в следующей последовательности:

- ☐ выбор единицы сравнения;
- ☐ выбор элементов сравнения;
- ☐ выбор и описание объектов-аналогов;
- ☐ расчет корректировок по элементам сравнения;
- ☐ расчет рыночной стоимости объекта оценки.

Выбор единицы сравнения

Единица сравнения – это адекватные, подходящие единицы сравнения, которые передают информацию об объекте недвижимости наиболее эффективным и понятным способом, выбор их напрямую влияет на результат.

Выбор единиц сравнения зависит от вида оцениваемой недвижимости, и различными сегментами рынка используются различные единицы сравнения.

Согласно п.22г ФСО №7 для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема.

Объектом оценки настоящего Отчет являются земельные участки. На данном сегменте рынка принято апеллировать показателем стоимости 1 сотки или 1 га. В качестве единицы сравнения выбирается 1 сотка.

Выбор элементов сравнения

Элементы сравнения – это характеристики собственности и сделок, которые определяют факторы, влияющие на цену недвижимости.

Для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения (п. 22е ФСО №7):

- ☐ передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- ☐ условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- ☐ условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- ☐ условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- ☐ вид использования и (или) зонирование;
- ☐ местоположение объекта;
- ☐ физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- ☐ экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- ☐ наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- ☐ другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

Выбор и описание объектов-аналогов

В отношении объектов-аналогов в законодательстве об оценочной деятельности имеются следующие требования в ФСО № 1 и ФСО № 7:

Согласно п.14 ФСО№1 «объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость».

Согласно п. 22 ФСО №1 «Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

«б) выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения. По каждому объекту-аналогу может быть выбрано несколько единиц сравнения. Выбор единиц сравнения должен быть обоснован оценщиком. Оценщик должен обосновать отказ от использования других единиц сравнения, принятых при проведении оценки и связанных с факторами спроса и предложения;

в) 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.

При внесении корректировок оценщик должен ввести и обосновать шкалу корректировок и привести объяснение того, при каких условиях значения введенных корректировок будут иными. Шкала и процедура корректирования единицы сравнения не должны меняться от одного объекта-аналога к другому».

Согласно п. 22 ФСО №7:

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

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

Обоснование отбора объектов-аналогов:

Объекты-аналоги для дальнейшего расчета выбраны по принципу сопоставимости, который основан на установлении сходства показателей по трем уровням:

- ☐ функциональное;
- ☐ конструктивное;
- ☐ параметрическое.

Функциональное сходство характеризует сходство в назначении, т.е. способность выполнять одинаковые функции (операции, действия, процессы).

Конструктивное сходство разделяются на близкое (или практически идентичное) и конструктивно подобное (для земельных участков не рассматривается).

Параметрическое сходство устанавливается исходя из основных показателей.

Методология внесения корректировок (последовательные (кумулятивные) и независимые корректировки) представлена в учебном пособии «Оценка недвижимости» / Т.Г. Касьяненко, Г.А. Маховикова, В.Е. Есипов, С.К. Мирзажанов. – М.: КНОРУС, 2010. – 752с.

Расчет стоимости методом сравнительного анализа

Таблица 3

Элемент сравнения	Единица измер.	Объект оценки	Объекты сравнения		
			1	2	3
Цена предложения	руб.		3 000 000	150 000 000	8 000 000
Источник информации			https://www.avito.ru/meschovsk/zemelnye_uchastki/uchastok_75_sot._snt_dnp_2078340692	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-tovarkovo-2322614570	https://www.avito.ru/borovsk/zemelnye_uchastki/uchastok_2_ga_snt_dnp_1975325277
Единица сравнения	Сот.				
Цена предложения	руб		3 000 000	150 000 000	8 000 000
Общая площадь, сот.	сот	343,7	75	4 400	200
Цена за ед. площади	руб/сот		40 000	34 091	40 000
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		40 000	34 091	40 000
Условия финансирования		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб/сот		40 000	34 091	40 000
Условия продажи			Торг	Торг	Торг
Корректировка	%		-11,3%	-11,3%	-11,3%
Скорректированная цена	руб/сот		35 480,00	30 238,72	35 480,00
Дата продажи (дата оценки)		апрель 2021	апрель 2021	апрель 2021	апрель 2021
Корректировка	%		0,0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб/сот		35 480,00	30 238,72	35 480,00
Местоположение		Калужская область, Дзержинский район	Калужская область, Мещовский р-н, д. Баранцево, Новая ул., 2	Калужская область, Дзержинский район, деревня Камельгино	Калужская область, Боровский р-н, коттеджный пос. Солнечная Долина

Элемент сравнения	Единица измер.	Объект оценки	Объекты сравнения		
			1	2	3
Местоположение		Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб/сот		35 480,00	30 238,72	35 480,00
Физические характеристики					
Назначение		Сельскохозяйственн ого назначения	Сельскохозяйствен ного назначения	Сельскохозяйственн ого назначения	Сельскохозяйственного назначения
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб/сот		35 480,00	30 238,72	35 480,00
Общая площадь	сот	343,7	75	4 400	200
Корректировка	%		0	22%	0
Скорректированная цена	руб/сот		35 480,00	36 891,23	35 480,00
Инженерные коммуникации		по границе	по границе	по границе	по границе
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб/сот		35 480,00	36 891,23	35 480,00
Расположение у реки, водоема		рядом	Рядом	Рядом	Рядом
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб/сот		35 480,00	36 891,23	35 480,00
Количество корректировок			1	2	1
1/ n			1	0,5	1
Сумма (1/ n)			2,5		
Весовые коэффициенты			0,4	0,2	0,4
Цена за ед. общей площади	руб/сот		35 762,25		
Цена за ед. общей площади	руб/кв.м		357,62		

Обоснование вносимых корректировок

Цена предложения

Под поправкой на торг подразумевается сумма, на которую продавец может снизить первоначально объявленную сумму, в нашем случае – сумму предложения. Информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой и не разглашается третьим лицам. Как правило, информация об этих сделках недоступна, поэтому для проведения сравнительного анализа оценщик использует цены предложения на сравниваемые объекты.

Корректировка на разницу между стоимостью предложения и ценой продажи была определена по данным «Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга» (СРД №26 2020 г.) под редакцией к.т.н. Е.Е. Яскевича.

Значение скидки на торг по городам

Таблица 1.3.2

Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ									
Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Промышленно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	
Крупные города									
Воронеж	3-5 (4)	6-9 (7,5)	4-5 (4,5)	6-8 (7)	4-6 (5)	8-10 (9)	4-7 (5,5)	9-11 (10)	8-12 (10)
Екатеринбург	4-6 (5)	7-10 (8,5)	3-5 (4)	5-9 (7)	4-6 (5)	7-9 (8)	5-8 (6,5)	9-12 (10,5)	9-12 (10,5)
Краснодар	4-6 (5)	6-8 (7)	4-6 (5)	6-9 (7,5)	4-5 (4,5)	7-9 (8)	6-7 (6,5)	7-10 (8,5)	10-12 (11)
Москва	4-6 (5)	6-8 (7)	4-6 (5)	7-9 (8)	5-8 (6,5)	8-10 (9)	4-7 (5,5)	9-11 (10)	9-11 (10)
Новосибирск	3-6 (4,5)	6-9 (7,5)	5-7 (6)	8-10 (9)	5-8 (6,5)	9-10 (9,5)	5-7 (8)	10-12 (11)	8-12 (10)
Ростов-на-Дону	4-6 (5)	6-8 (7)	5-7 (6)	8-11 (9,5)	4-6 (5)	8-10 (9)	4-6 (5)	10-12 (11)	9-12 (10)
С.-Петербург	3-4 (3,5)	5-7 (6)	5-7 (6)	8-10 (9)	3-5 (4)	7-10 (8,5)	5-7 (6)	8-10 (9)	9-12 (10,5)
Среднее по крупным городам в мае 2020 г.	4,6	7,2	5,2	8,1	4,9	8,7	5,9	10,0	10,3
Средние города									
Владивосток	3-5 (4)	7-9 (8)	4-7 (5,5)	8-10 (9)	4-6 (5)	8-10 (9)	5-7 (8)	9-12 (10,5)	9-12 (10,5)
Омск	3-6 (4,5)	5-8 (6,5)	4-6 (5)	8-11 (9,5)	5-8 (6,5)	9-12 (10,5)	5-8 (6,5)	10-12 (11)	10-13 (11,5)
Самара	6-8 (7)	9-11 (10)	-	9-12 (10,5)	-	10-12 (11)	-	10-14 (12)	12-14 (13)
Ставрополь	4-6 (5)	8-10 (9)	5-7 (6)	6-10 (8)	5-7 (6)	8-11 (9,5)	6-8 (7)	10-12 (11)	10-12 (11)
Тамбов	5-7 (6)	7-9 (8)	5-7 (6)	9-10 (9,5)	5-8 (6,5)	10-12 (11)	8-9 (7,5)	9-11 (10)	11-13 (12)
Тверь	3-5 (4)	6-8 (7)	5-7 (6)	9-11 (10)	4-7 (5,5)	8-10 (9)	6-8 (7)	10-12 (11)	9-11 (10)
Среднее по средним городам в мае 2020 г.	5,1	8,1	5,7	9,4	5,9	10,0	6,8	10,9	11,3
Небольшие города и населенные пункты									
Московская область в мае 2020 г.	4-6 (5)	8-11 (9,5)	4-7 (5,5)	10-12 (11)	6-8 (7)	8-12 (10)	6-9 (7,5)	11-14 (12,5)	10-13 (11,5)

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

Примечание: В скобках указано среднее значение.

По данным исследований рынка жилья РФ минимальные скидки при продаже прив собственности являются в марте и в мае, а максимальные – в июне и декабре.

Корректировка на уторгование принята, как среднее значение интервала для значений по средним городам, на уровне:-11,3%.

Общая площадь

Объект оценки отличается от объектов аналогов.

Общая площадь объекта оценки составляет: до 1000 соток.

Общая площадь объектов аналогов составляет соответственно:100, 50, 66 сот.

Следует ввести корректировку на основании «Справочника оценщика недвижимости-2017. Том III. «Земельные участки»/под редакцией Лейфера Л.А. – Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2017, где:

Таблица 54

Земельные участки сельскохозяйственного назначения					
Площадь, га		аналог			
		<10	10-30	30-100	≥100
объект оценки	<10	1,00	1,08	1,22	1,28
	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

Таблица 4

Показатели	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Общая площадь, соток	343,7	75	4 400	200
Общая площадь, га	3,43	0,75	44	2
Коэффициент	1	1	1,22	1
Корректировка		0%	+22%	0%

Корректировка= C_o/C_A

Местоположение

Объект оценки и все объекты-аналоги находятся недалеко от крупных транспортных магистралей. Корректировка не требуется.

Категория земель, разрешенное использование

Объект оценки и все объекты-аналоги имеют схожую категорию земель и разрешенное использование. Корректировка не требуется.

Местоположение по отношению к инженерным системам и коммуникациям Земельный участок объекта оценки гипотетически рассматривался как свободный, также как и подобранные объекты-аналоги, поэтому корректировка на наличие коммуникаций на участке не требуется (по границе проходят электроснабжение, водоснабжение и канализация). Корректировка не требуется.

Право собственности

Объект оценки и все объекты-аналоги находятся в собственности. Корректировка не требуется.

Дата предложения (изменение цен предложения во времени)

Все объекты-аналоги предложены к продаже в апреле 2021 года. Корректировка не требуется.

Расположение у реки, водоема

Объект оценки, как и объекты аналоги располагается рядом с рекой Корректировка не требуется.

Полученные результаты справедливой стоимости

Исходя из полученной стоимости одного квадратного метра, рассчитывается стоимость участков путем перемножения площади участка на данную стоимость.

Итоговая справедливая стоимость объекта в целом, округленно составила: 12 290 000 рублей

В том числе:

Таблица 5

1	2	3	4	5=4*3	6=5 округленно
Кадастровый №	Ближайший н. п.	Площадь, кв. м.	Стоимость 1 кв. м., руб.	Стоимость участка, руб.	Стоимость участка, руб., без учета НДС округленно
40:04:192001:69	Косатынь	34 370	357,62	12 291 399,40	12 290 000
ИТОГО				12 291 399,40	12 290 000

5. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

Результаты расчетов справедливой стоимости Объекта оценки по трем подходам указаны в Таблице 6.

Таблица 6

Подходы:	Справедливая стоимость, руб.
Затратный подход	Не применялся
Сравнительный подход	12 290 000
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 иерархий². 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 7

	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 учитывает данный фактор при оценке конкретного объекта. Весовые параметры, характеризующие степень учета данного фактора при реализации, каждого из подходов, приведены в следующей Таблице 8:

² Расчет проводился с использованием программы "Анализ иерархий" НИЦ "Нейросплав".

Таблица 8

№ п/п	Наименование фактора	Вес фактора	Сравнит. подход	Доходный 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:

Таблица 9

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:

12 290 000 рублей

(Двенадцать миллионов двести девяносто тысяч рублей) без учета НДС³

В конце мы хотим сделать замечание, что сделанный нами вывод о стоимости права собственности оцениваемого объекта основан на предположениях и условиях, оговоренных в отчете. Однако необходимо принять во внимание, что цена, установленная в случае реальной сделки, может отличаться от оценочной стоимости права собственности, определенной нами, вследствие таких факторов, как мотивы сторон, умение сторон вести переговоры, условия сделки (например, финансовые) и иные факторы, непосредственно относящиеся к особенностям конкретной сделки. Наша оценка не учитывала этих и других подобных факторов изменения цены.

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

³ НДС не облагается пп. 6 п. 2 ст. 146 НК РФ

6. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

6.1 НОРМАТИВНЫЕ ДОКУМЕНТЫ

1. Гражданский кодекс РФ. Ч. I // Федеральный закон № 51-ФЗ от 30.11.1994 г.
2. Гражданский кодекс РФ. Ч. II // Федеральный закон № 15-ФЗ от 26.01.1996 г.
3. Федеральный закон Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля .1998 г., №135-ФЗ в редакции Федерального закона Российской Федерации № 451-ФЗ от 28.11.2018.
4. Федеральный закон Российской Федерации «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»» от 29 июля 2006 г. №157-ФЗ.
5. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. №297).
6. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015г. №298).
7. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. №299).
8. 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.akpr.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 Мособлупрополиграфиздата, 1994. – 231 с.

7. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ

Справедливая стоимость, понятие которой дано в Международном стандарте финансовой отчетности (IFRS 13) «Оценка справедливой стоимости» (ред. от 11.07.2016) (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н)): 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 условиях (то есть выходная цена) независимо от того, является ли такая цена непосредственно наблюдаемой или рассчитывается с использованием другого метода оценки.

В соответствии с ФСО-1, ФСО-2, ФСО-7 и Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» в настоящем отчёте применяются следующие термины и определения:

1. **Объект оценки** – объект гражданских прав, в отношении которого законодательством Российской Федерации установлена возможность его участия в гражданском обороте.

2. **Цена** – это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

3. **Стоимость объекта оценки** – это наиболее вероятная расчётная величина, определённая на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости.

4. **Итоговая величина стоимости** – стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

5. **Подход к оценке** – это совокупность методов оценки, объединённых общей методологией. Метод проведения оценки объекта оценки – это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

6. **Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки)** – это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки. Информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки.

7. **Допущение** – предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки.

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

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

10. **Рыночная стоимость.** При определении рыночной стоимости объекта оценки определяется наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчуждён на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, 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 открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объекта 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;

✓ платёж за объект оценки выражен в денежной форме.

11. Виды стоимости, отличные от рыночной стоимости:

- ✓ инвестиционная стоимость;
- ✓ ликвидационная стоимость;
- ✓ кадастровая стоимость.

Инвестиционная стоимость— это стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки.

При определении *инвестиционной стоимости* в отличие от определения рыночной стоимости учёт возможности отчуждения по инвестиционной стоимости на открытом рынке не обязателен. Инвестиционная стоимость может использоваться для измерения эффективности инвестиций.

Ликвидационная стоимость— это расчётная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчуждён за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.

При определении *ликвидационной стоимости* в отличие от определения рыночной стоимости учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца продавать объект оценки на условиях, не соответствующих рыночным.

Под *кадастровой стоимостью* понимается стоимость, установленная в результате проведения государственной кадастровой оценки или в результате рассмотрения споров о результатах определения кадастровой стоимости.

При определении *кадастровой стоимости* объекта оценки определяется методами массовой оценки рыночная стоимость, установленная и утверждённая в соответствии с законодательством, регулирующим проведение кадастровой оценки.

Кадастровая стоимость объекта недвижимости определяется для целей, предусмотренных законодательством Российской Федерации, в том числе для целей налогообложения, на основе рыночной информации и иной информации, связанной с экономическими характеристиками использования объекта недвижимости, без учёта иных, кроме права собственности, имущественных прав на данный объект недвижимости.

12. Подходы к оценке (ФСО-1 раздел III):

✓ *Сравнительный подход*—совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путём 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, 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.

✓ *Затратный подход*—совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо

замещения объекта оценки с учётом 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.

Согласно ст. 130 Гражданского Кодекса к недвижимому имуществу относятся - земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землёй, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения.

В соответствии с Федеральным стандартом оценки № 3 от 20.05.2015 г. «Требования к отчёту об оценке», при составлении отчёта об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов:

- ✓ в отчёте должна быть изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта оценки;
- ✓ информация, приведённая в отчёте об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена;
- ✓ содержание отчёта об оценке не должно вводить в заблуждение заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователи отчёта об оценке), а также не должно допускать неоднозначного толкования полученных результатов.

Источник определения доли земельного участка

Практическое исследование по данному вопросу было опубликовано журнале «Вопросы оценки» №2 2003г. Л.А.Лейфером и др. в статье «Доля земли в общей стоимости единого объекта недвижимости», основные положения которой приведены ниже. Для исследования использовались материалы банка данных по жилой и коммерческой недвижимости Нижнего Новгорода. В соответствии с принятой структурой территория города была разбита на оценочные зоны, в пределах которых цены на одинаковые объекты недвижимости можно считать одинаковыми (различия статистически незначимы). Как показали исследования, значения наиболее вероятной доли земли в стоимости единого объекта недвижимости в различных зонах сильно различаются. Отсюда следует, что использование для оценки земли данных коэффициентов, полученных по усредненным данным в масштабе города, неизбежно приведет к недопустимой погрешности. Анализ данных показал, что оценочные зоны могут быть объединены в ареалы, в пределах которых расхождение значений мультипликаторов можно считать статистически незначимым. Эти территории объединяют зоны, которые могут находиться в достаточном отдалении друг от друга, но являются подобными с точки зрения градостроительных признаков. Проведенные в Нижнем Новгороде исследования позволили выделить следующие территории, в пределах которых значение наиболее вероятной доли земли в стоимости единого объекта недвижимости имеет вариацию, не превышающую 10%.

Ареал 1. Политический и культурный центр города (наиболее престижная часть города): 0,5-0,6.

Ареал 2. Районы, близко расположенные к центру города и коммерческим зонам: 0,4-0,5.

Ареал 3. Центры административных районов города: 0,4.

Ареал 4. Промышленные районы: 0,3-0,35.

Ареал 5. Спальные районы: 0,45-0,5.

Ареал 6. Окраины города: 0,25-0,35.



TRUMP
UNIVERSITY

REAL ESTATE 101

Building Wealth
with Real Estate Investments

Gary W. Ehted, PhD
Foreword by Donald Trump



WILEY

John Wiley & Sons, Inc.

НЕДВИЖИМОСТЬ 101

Рецепты благосостояния
через инвестиции в недвижимость

Гэри У. Эдхед, д-р философии
Предисловие Дональда Трампа

Перевод с английского В. А. Соколова



Деловая литература
Бизнес Букс
2007



Владельцы и торгующие агенты могут представлять свою стоимость «задом к лужку», потому как сравнивают ее с другими по принципу, основанному только на цене за квадратный фут. Тем не менее если качество помещения явно уступает предложениям конкурентов, оно заслуживает скидки. Низкая цена не равняется «высокой ликвидности». Не стоит оценивать любой объект стандартными мерками.

Писемью точно измерен метраж? Несмотря на то что владельцы и их агенты довольно часто скрывают свои способы измерения метража, панические инвесторы продолжают настаивать на точности измерений и самым образом понимают, что вычисление обменной цены. В тех случаях, когда цена за каждый квадратный фут уже предельно высока, вытаскивайте свою рулетку. Измерьте все сами. Обратите себя от шума, который вы слышите, обнаружив, что при обмере квадратный фут помещенна совмещ не по той цене, на которую рассчитывали.

Размер земельного участка и особенности здания

Во многих случаях общая стоимость участка со зданием на 30–70% стоит на стоимости земли, в пределах которой находится здание. Даже малейшие отклонения в размерах земельного участка или других объектах могут изменить стоимость участка (в любую сторону) на десятки тысяч долларов по сравнению с другими предложениями.

Сравните два здания-триплекса (трехквартирные дома). Оба здания триплексы предлагаются на продажу по цене 280 тыс. долларов, а один — по цене 300 тыс. долларов. Если вы заинтересованы приобрести такую собственность, предложите за 280 тыс. долларов приобрести более привлекательное. Но в действительности предложение за 300 тыс. долларов так и себе «схоронить» цену. Что это означает? А то, что размер участка (и застройки) этой собственности предоставляет возможность строительства дополнительного, четвертого ринговой жилой единицы.

Дополнительная площадь участка может позволить вам соорудить еще одно здание, поэтому для сделок, связанных с продажей, вы или улучшить ликвидность. Чтобы беспроблемно оценить место, изучите ландшафт, возможность доступа (насколько легко автомобили смогут заехать и выехать с территории собственности) и удоб-

ства (близость, типичные курсы, рабочие и торговые помещения). Сравните места и особенности здания похвалит вам описать разницу между предложениями.

Почва собственности

Когда приобретается недвижимость, вы платите за землю и здание. Это называется *недвижимостью*. Заплатившая владельцам цены может включать и другие *свойственности* — почвы и грунты, хотя может включать, фундамент, стены и прочие атрибуты, не входящие в категорию, земляные стены и прочие атрибуты, не входящие в цену здания.

Кроме этого, выставленная цена будет включать имущество, которое было адаптировано для использования в данном здании (например, кондиционер, классифицируют это как *движимое имущество*, *содержимое с недвижимостью*).

К этому типу имущества относятся поточные вентиляторы, осветительные приборы, двери, подвесные лампы, настенные часы, встроенные шкафы и книжные полки, а также встроенные шкафы. Соответственно, собственность, включающая движимое имущество, стоит несколько дороже, нежели собственность без такового. Перед оплатой собственности вам необходимо проверить наличие, какое, иначе имущество включено и цену сделки. В некоторых случаях продавец платит за доставку, а также имущество уже после продажи, несмотря на то, что закон не требует. По этой причине рекомендуется проконсультироваться по всем правилам закона. По этой причине рекомендуется проконсультироваться по всем правилам закона.

Иногда некорректный и разрозненный. Специально оторвите листок о том, что продавец берет с собой, а что останется на месте. Иногда это имущество и контракт на приобретение собственности или в специализированное предложение.

Укажите права и ограничения

«Это моя частная собственность! Что хочу, то и делаю!». Если вы продавец, когда ограничения зонирования, строительный кодекс, права владельцев, действующие договоры, актовые и многие другие законы были не так уж давно. Тогда вы не планируете желание отступить от собственности, которую можно что-то сказать. Но не сдерживайте.

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



1400

ПОЛИС № 022-073-005025/20

страхования ответственности оценщика

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования ответственности оценщика № 022-073-005025/20 от 12.03.2020г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ООО «Абсолют Страхование» в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование.

Правила страхования также размещены на сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: <https://www.absolutins.ru/klientam/strahovye-pravila-i-tarif/>.

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
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Единовременно, безналичным платежом Последствие неоплаты Страхователем страховой премии (первого или очередного платежа страховой премии) в установленный настоящим Полисом срок, указаны в разделе 7 Правил страхования. В том числе при неуплате Страхователем страховой премии (при единовременной оплате) или первого страхового взноса (при оплате в рассрочку) в указанные сроки, Страховщик имеет право: расторгнуть настоящий Полис в одностороннем порядке или отказать в оплате суммы страхового возмещения по заявленному Страхователем убытку.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «21» апреля 2020 г. по «20» апреля 2021 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования по договору страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности 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. Договор считается заключенным в пользу лиц, которым может быть причинен вред (Выгодоприобретатели), даже если Договор заключен в пользу Страхователя или иного лица, ответственных за причинение вреда, либо в договоре не сказано, в чью пользу он заключен.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Страховым случаем по Договору является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба. Случай признается страховым в соответствии с п.3.2 Договора. Форма выплаты страхового возмещения указана в разделе 11 Правил страхования.

Страховщик:
ООО «Абсолют Страхование»
Представитель страховой компании
на основании Доверенности №62/20 от 25.01.2020г.


М.П.
«12» марта 2020г.

(Поталова Е.Ю.)

Страхователь:
Светлаков Василий Иванович


(Светлаков В.И.)
«12» марта 2020г.

ПОЛИС № 022-073-005738/20

страхования гражданской ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования гражданской ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц № 022-073-005738/20 от 07.09.2020 г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ООО «Абсолют Страхование» в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование. Правила страхования также размещены на сайте Страховщика и информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: <https://www.absolutins.ru/klientam/strahovye-pravila-i-tarif/>.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	ЗАО Информационная консалтинговая фирма «КонС»
ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС:	129128, г. Москва, пр-д Кадомцева, д.15, кв.23
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	100 000 000 (Сто миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	100 000 000 (Сто миллионов) рублей
ФРАНШИЗА:	Не установлена
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Единовременно, безналичным платежом. Последствия неоплаты Страхователем страховой премии (первого или очередного платежа страховой премии) в установленный настоящим Полисом срок, указаны в разделе 7 Правил страхования. В том числе при неуплате Страхователем страховой премии (при единовременной оплате) или первого страхового взноса (при оплате в рассрочку) в указанные сроки, Страховщик имеет право расторгнуть настоящий Полис в одностороннем порядке или отказать в оплате суммы страхового возмещения по заявленному Страхователем убытку.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «02» октября 2020 г. по «01» октября 2021 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки и (или) за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Страхователем требований Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. Объекты оценки, в отношении которых Страхователь (Застрахованные лица) 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.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт: - нарушения договора на проведение оценки действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба; - причинения вреда имуществу третьих лиц действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, 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. Форма выплаты страхового возмещения указана в разделе 11 Правил страхования.

Страховщик:
ООО «Абсолют Страхование»

Руководитель Дирекции комплексного страхования на основании Доверенности №417/20 от 29.05.2020г.

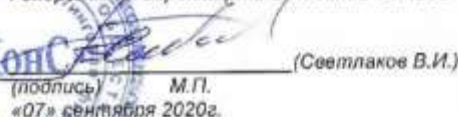
(подпись) 
«07» сентября 2020г.

Представитель Страховщика Потапова Е.Ю.

Страхователь:

ЗАО Информационная консалтинговая фирма «КонС»

Генеральный директор на основании Устава

(подпись) 
«07» сентября 2020г.

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 000120-1

« 18 » сентября 20 17 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Светлакову Василию Ивановичу

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

от « 18 » сентября 20 17 г. № 8

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 18 » сентября 20 20 г.

МФУ «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров»

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


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

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: Владелец инвестиционных паев
-Владелец инвестиционных паев - Закрытого паевого инвестиционного фонда рентный "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.


МП. (подпись)

40 КЛ № 707247

ПРИЛОЖЕНИЕ №3 Сканы объектов- аналогов Объекты-аналоги

