

**НАУЧНО – ПРОИЗВОДСТВЕННОЕ ОБЩЕСТВО
«ЭКСПЕРТ»**



Экз. № __1__

ОТЧЕТ № 18/24

**ОБ ОЦЕНКЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ
ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**

(доля 409/10000 в праве собственности)

Место нахождения Исполнителя:

129010, г. Москва, Орлово-Давыдовский пер.,2/5, стр.1.

тел.:(495)360-12-27

электронная почта : spsexpert@mail.ru

Профессиональная ответственность оценщика застрахована в СПАО «ИНГОССТРАХ и ОАО «Альфа Страхование, договор (Страховой полис) № 433-121121/17/0321R/776/00001/7-000353 от «07» апреля 2017 г. страхования ответственности оценщика от 01.07.2017 г. по 31.12.2018 г. на сумму 300 000 рублей.

Москва-2018

НАУЧНО – ПРОИЗВОДСТВЕННОЕ ОБЩЕСТВО

«ЭКСПЕРТ»

«Утверждаю»

Директор НПО «Эксперт»

Каримов М.А.

27 июня 2018 г.

ОТЧЕТ № 18/24

ОБ ОЦЕНКЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА,

РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ:

Россия, Курская область, г. Курск, ул. Ленина, д.30

(доля 409/10000 в праве собственности)

Дата оценки: 27 июня 2018 года.

**Заказчик: ООО «УК «Меркурии Кэпитал Траст», Д.У ЗПИФ недвижимости
«Меркури – Коммерческая недвижимость»**

Москва-2018

Генеральному директору
ООО «УК «Меркури Кэпитал Траст»,
Д.У. ЗПИФ недвижимости
«Меркури – Коммерческая недвижимость»
Д.А. Степанову

Сопроводительное письмо

«27» июня 2018 г.

г. Москва

Уважаемый Дмитрий Александрович!

По заказу ООО «УК «Меркури Кэпитал Траст», Д.У ЗПИФ недвижимости «Меркури – Коммерческая недвижимость» (Заказчик) ООО «НПО «Эксперт» (Исполнитель) силами экспертов-оценщиков произвело текущую оценку справедливой стоимости доли в праве 409/10000 на земельный участок общей площадью 8 953 (Восемь тысяч девятьсот пятьдесят три) кв.м., категория земель: земли населенных пунктов – для эксплуатации городского общественного центра, расположенного по адресу: Российская Федерация, Курская область, г. Курск, ул. Ленина, д. 30, кадастровый номер: 46:29:102310:44 (далее - **Объект оценки** или **Объект**), для целей: текущая оценка справедливой стоимости активов ЗПИФ недвижимости «Меркури – Коммерческая недвижимость».

Первичная оценка рыночной стоимости **Объекта** проведена на основании Договора № 10/03 от 25 февраля 2010 г. и Заявления № 9 от 07.11.2011 г. по состоянию на 10 ноября 2011 года для целей его включения в состав активов ЗПИФ недвижимости «Меркури – Коммерческая недвижимость» (Отчет № 11/37 от 10.11.2011г.).

Настоящая оценка справедливой стоимости **Объекта** определена в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» и проведена на основании Договора № 10/03 от 25 февраля 2010 г. и Заявления 9 от 20.06.2018 г. по состоянию на 27 июня 2018 года (Дата оценки) и отражает изменения, произошедшие на рынке земельных участков с даты предыдущей оценки.

Состав и развернутая характеристика **Объекта оценки** представлены в Главе 3 Отчета.

Проведенные исследования и анализ позволяют сделать следующий вывод:

Справедливая стоимость объекта оценки, определенная в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» для целей текущей оценки справедливой стоимости активов ЗПИФ недвижимости «Меркури – Коммерческая недвижимость», относится к 2 Уровню в иерархии справедливой стоимости и по состоянию на 27 июня 2018 года составляет, с учетом округления:

580 000

(Пятьсот восемьдесят тысяч) рублей.

Данная итоговая величина стоимости может быть признана рекомендуемой для совершения сделки с объектом оценки до 27.12.2018 г. (не более 6 месяцев с даты составления отчета об оценке в соответствии с Федеральным стандартом оценки №1).

Выводы, содержащиеся в данном отчете, основаны на расчетах, заключениях и иной информации, полученной в результате исследования рынков, к которым относится имущество, входящее в **Объект**, опыте и профессиональных знаниях экспертов-оценщиков ООО «НПО «ЭКСПЕРТ». Источники информации и заключения приведены в соответствующих разделах Отчета.

Экспертами-оценщиками ООО «НПО «ЭКСПЕРТ» проводились расчеты справедливой стоимости **Объекта оценки** по исходным данным, предоставленным Заказчиком, при этом они исходили из того, что предоставленная информация являлась точной и правдивой, и не проводили ее проверку.

Оценка проведена и Отчет составлен в соответствии с требованиями:

- Закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации и Федеральными стандартами оценки ФСО №1, ФСО № 2 и ФСО № 3, утвержденными приказами Минэкономразвития России от 20.07.2007 №№ 254-256,

- Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (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); указанием ЦБ РФ от 25.08.2015 № 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов ПИФ и чистых активов АИФ, расчетной стоимости паев инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев»;

- международными стандартами оценки (МСО), издание Комитета по международным стандартам оценки, издание 2011 (International Valuation Standards (IVS), International Valuation Standards Committee (IVSC);

- стандартами саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, выполнивший отчет об оценке объекта оценки – Свод стандартов «Региональной ассоциации оценщиков».

Настоящее письмо само по себе не является отчетом об оценке, а только предваряет его.

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или по нашим рассуждениям, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам по тел.: (495) 360-12-27.

Благодарим Вас за возможность оказать услуги для Вашего предприятия. Надеемся на дальнейшее плодотворное сотрудничество.

С уважением,

Генеральный директор
ООО «НПО «ЭКСПЕРТ», к.т.н.

М.А. Каримов

О Г Л А В Л Е Н И Е

1.	Основные термины и определения	6
2.	Задание на оценку	8
3.	Описание Объекта оценки	10
3.1.	Описание местоположения Объекта оценки.....	10
3.2.	Характеристика Объекта оценки.....	12
4.	Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования	13
5.	Анализ рынка	14
5.1.	Рынок земли. Общие сведения	14
5.2.	Рынок недвижимости Курска	16
6.	Методика определения справедливой стоимости и обоснование выбора подходов к оценке	16
6.1.	Основные принципы оценки справедливой стоимости земельного участка.....	20
7.	Оценка Объекта рыночным подходом	25
8.	Условия, допущения и ограничения	32
9.	Итоговое заключение о рыночной стоимости Объекта	34
10.	Квалификация экспертов-оценщиков	35
	Список использованной литературы	36
	ПРИЛОЖЕНИЯ	37
	Приложение А. Документы оценщика	38
	ПРИЛОЖЕНИЕ В. Аналоги.....	42
	ПРИЛОЖЕНИЕ Г. Фотографии Объектов	46
	ПРИЛОЖЕНИЕ Д. Документы, представленные Заказчиком.....	47

1. Основные термины и определения

Термины	Определения
<i>Справедливая стоимость (Fair Value)</i>	Цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в условиях операции, осуществляемой на организованном рынке, между участниками рынка на дату оценки.
<i>активный рынок</i>	Рынок, на котором операции с активом или обязательством проводятся с достаточной частотой и в достаточном объеме, позволяющем получать информацию об оценках на постоянной основе.
<i>затратный подход</i>	Метод оценки, при котором отражается сумма, которая потребовалась бы в настоящий момент для замены производительной способности актива (часто называемая текущей стоимостью замещения).
<i>входная цена</i>	Цена, уплачиваемая за приобретение актива или получаемая за принятие обязательства при проведении операции обмена.
<i>выходная цена</i>	Цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства.
<i>ожидаемый поток денежных средств</i>	Взвешенное с учетом вероятности среднее значение (то есть среднее значение распределения) возможных будущих потоков денежных средств.
<i>справедливая стоимость</i>	Цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе между участниками рынка на дату оценки.
<i>наилучшее и наиболее эффективное использование</i>	Такое использование нефинансового актива участниками рынка, которое максимально увеличило бы стоимость актива или группы активов и обязательств (например, бизнеса), в которой использовался бы актив.
<i>доходный подход</i>	Методы оценки, которые преобразовывают будущие суммы (например, потоки денежных средств или доходы и расходы) в единую сумму на текущий момент (то есть дисконтированную). Оценка справедливой стоимости осуществляется на основе стоимости, обозначаемой текущими рыночными ожиданиями в отношении таких будущих сумм.
<i>исходные данные</i>	Допущения, которые использовались бы участниками рынка при установлении цены на актив или обязательство, включая допущения о рисках, таких как указанные ниже: а) риск, присущий конкретному методу оценки, используемому для оценки справедливой стоимости (такому как модель ценообразования); б) риск, присущий исходным данным метода оценки. Исходные данные могут быть наблюдаемыми или ненаблюдаемыми.
<i>исходные данные 1 Уровня</i>	Котируемые цены (некорректируемые) на активных рынках на идентичные активы или обязательства, к которым предприятие может получить доступ на дату оценки.
<i>исходные данные 2 Уровня</i>	Исходные данные, не являющиеся котируемыми ценами, относящимися к 1 Уровню, которые, прямо или косвенно, являются наблюдаемыми в отношении актива или обязательства.
<i>исходные данные 3 Уровня</i>	Ненаблюдаемые исходные данные в отношении актива или обязательства.
<i>рыночный подход</i>	Метод оценки, при котором используются цены и другая соответствующая информация, генерируемая рыночными сделками с идентичными или сопоставимыми (то есть аналогичными) активами, обязательствами или группой активов и обязательств, такой как бизнес.
<i>подтверждаемые рынком исходные данные</i>	Исходные данные, преимущественно возникающие из наблюдаемых рыночных данных или подтверждаемые ими путем корреляции или другими способами.

Термины	Определения
<i>участники рынка</i>	<p>Покупатели и продавцы на основном (или наиболее выгодном) для актива или обязательства рынке, которые обладают всеми нижеуказанными характеристиками:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Они независимы друг от друга, то есть они не являются связанными сторонами в соответствии с определением, предложенным в МСФО (IAS) 24, хотя цена в операции между связанными сторонами может использоваться в качестве исходных данных для оценки справедливой стоимости, если у предприятия есть доказательство того, что операция проводилась на рыночных условиях. (b) Они хорошо осведомлены, имеют обоснованное представление об активе или обязательстве и об операции на основании всей имеющейся информации, включая информацию, которая может быть получена при проведении стандартной и общепринятой комплексной проверки. (c) Они могут участвовать в операции с данным активом или обязательством. (d) Они желают участвовать в операции с данным активом или обязательством, то есть они имеют мотив, но не принуждаются или иным образом вынуждены участвовать в такой операции.
<i>наиболее выгодный рынок</i>	Рынок, позволяющий максимально увеличить сумму, которая была бы получена при продаже актива, или уменьшить сумму, которая была бы выплачена при передаче обязательства, после учета всех затрат по сделке и транспортным расходам.
<i>наблюдаемые исходные данные</i>	Исходные данные, которые разрабатываются с использованием рыночных данных, таких как общедоступная информация о фактических событиях или операциях, и которые отражают допущения, которые использовались бы участниками рынка при установлении цены на актив или обязательство.
<i>операция на добровольной основе</i>	Вид операций, которые проводятся на рынке на протяжении определенного периода до даты оценки, достаточного для того, чтобы наблюдать рыночную деятельность, обычную и общепринятую в отношении операций с участием таких активов или обязательств; это не принудительная операция (например, принудительная ликвидация или вынужденная реализация).
<i>основной рынок</i>	Рынок с самым большим объемом и уровнем деятельности в отношении актива или обязательства.
<i>премия за риск</i>	Компенсация, требуемая не расположенными к принятию риска участниками рынка за принятие неопределенности, присущей потокам денежных средств, связанных с активом или обязательством. Также называется "корректировка с учетом рисков".
<i>затраты по сделке</i>	<p>Расходы на продажу актива или передачу обязательства на основном (или наиболее выгодном) для актива или обязательства рынке, которые непосредственно относятся на выбытие актива или передачу обязательства и удовлетворяют следующим критериям:</p> <ul style="list-style-type: none"> (a) Они возникают непосредственно из операции и являются существенными для нее. (b) Предприятие не понесло бы такие расходы, если бы решение продать актив или передать обязательство не было бы принято (аналогично определению расходов на продажу, предложенному в МСФО (IFRS) 5)
<i>транспортные расходы</i>	Расходы, которые были бы понесены при транспортировке актива от его текущего местонахождения до места его основного (или наиболее выгодного) рынка.

Термины	Определения
<i>единица учета</i>	Степень объединения или разбивки активов или обязательств в МСФО в целях признания.
<i>ненаблюдаемые исходные данные</i>	Исходные данные, для которых рыночные данные недоступны и которые разработаны с использованием всей доступной информации о тех допущениях, которые использовались бы участниками рынка при установлении цены на актив или обязательство.

Источник: Приложение «А» Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (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).

2. Задание на оценку

1. В соответствии с Договором от 10/03 от 25 февраля 2010 г. и Заявления № 9 от 20.06.2018 г. Исполнитель, по поручению Заказчика, производит текущую независимую оценку справедливой стоимости имущественных прав в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

2. **Заказчик:** Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Меркури Кэпитал Траст», Доверительный Управляющий Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Меркури - Коммерческая Недвижимость», в лице Генерального директора Степанова Дмитрия Александровича. Место нахождения: 107031, г. Москва, Столешников пер., д. 14, ИНН/КПП 7707559942/773001001, р/с № 40701810900050000014 в отделении ОАО Внешторгбанк по адресу: 109180, г. Москва, Якиманская наб., 2, к/с № 30101810700000000187 в ОПЕРУ Московского ГТУ Банка России, БИК 044525187, ИНН 7702070139. ОГРН.

3. **Исполнитель:** ООО «НПО «ЭКСПЕРТ», в лице Генерального директора Каримова М.А. Место нахождения: 129010, г. Москва, Орлово-Давыдовский пер., 2/5, стр. 1; контактный номер телефона: 8 (495) 360-12-27; адрес электронной почты: spsexpert@mail.ru, ИНН / КПП 7702335106/770201001; р/с 40702810438090109470 в ПАО Сбербанк России г. Москва, к/с 30101810400000000225, БИК 044525225, ИНН 7707083893.

4. **Оценщик:** Действительный член СРО «Российское общество оценщиков» Каримов Марат Ахметович. Выписки из реестра СРО, полиса обязательного страхования профессиональной ответственности и диплома оценщика - автора данного Отчета представлены в Приложении А.

5. **Объект оценки:** 409/1000 доли в праве собственности на земельный участок кадастровым номером 46:29:102310:44 общей площадью 8953 кв. м, расположенный по адресу: Курск, ул. Ленина 10. Подробная характеристика **Объекта оценки** дана в Разделе 3.

6. **Эффективная дата оценки:** 27 июня 2018 г.

7. **Дата осмотра Объекта:** 27 июня 2018 г.

8. **Период проведения работ по оценке:** 20 -27 июня 2018 г.

9. **Дата составления Отчета об оценке:** 27 июня 2018 года.

10. **Цель и задачи оценки:** текущая оценка справедливой стоимости активов ЗПИФ недвижимости «Меркури – Коммерческая недвижимость».

11. **Оцениваемые права:** доля в праве собственности.

12. **Обременения и ограничения:** не обнаружены.

13. Применяемые стандарты оценки:

Работа по оценке выполнена в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.98 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» (в действующей редакции), а также в соответствии с требованиями следующих международных стандартов:

- Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (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);
- Международные стандартами оценки (МСО), издание Комитета по международным стандартам оценки, издание 2011 (International Valuation Standards (IVS), International Valuation Standards Committee (IVSC));
- Стандарты саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, выполнивший отчет об оценке объекта оценки – Свод стандартов «Российского общества оценщиков» .

14. Последовательность проведения оценки справедливой стоимости:

1. *Сбор документов об объекте оценки:*
2. *Изучение и анализ документов об объекте оценки.*
3. *Сбор общих данных и их анализ:* на этом этапе были проанализированы данные, характеризующие природные, экономические, социальные и другие факторы, влияющие на справедливую стоимость объекта в масштабах района расположения объекта.
4. *Сбор специальных данных и их анализ:* на данном этапе была собрана более детальная информация, относящаяся как к оцениваемому объекту, так и к сопоставимым с ним другим объектам.
5. *Проведение анализа оцениваемого имущества и его описание.*
6. *Применение оценочных процедур:* для оценки справедливой стоимости были проанализированы три подхода (затратный, сравнительный, доходный) и классификация имущества и по факту анализа были применены соответствующие методы в составе подходов для определения справедливой стоимости оцениваемого имущества.
7. *Сведение результатов расчетов справедливой стоимости, полученных по различным подходам:* на данном этапе были проанализированы результаты расчетов по различным методам в составе подходов и сделан вывод относительно итоговой величины справедливой стоимости.
8. *Оформление письменного отчета.*

15. Заказчик несет ответственность за полноту, своевременность и достоверность предоставленной информации, в том числе и устной.

16. Исследование имущественных прав на **Объект оценки** не проводилось.

17. Документы, представленные Заказчиком (Приложение Д):

- копия Свидетельства о государственной регистрации права Серии 46-А3 №099723 от 22.10.2010 г.

3. Описание Объекта оценки

3.1. Описание местоположения Объекта оценки

Рассматриваемый Объект расположен в г. Курск (Рис.1-3).

Курск – столица области, крупный экономический и культурный центр России, где проживают более 400 тысяч человек. Здесь сконцентрирована треть всего промышленно-производственного потенциала региона - предприятия машиностроения и металлообработки, химической и нефтехимической, пищевой и легкой промышленности, стройиндустрии. В городе активно ведется строительство жилья, объектов торгово-развлекательного, социально-культурного назначения и коммунально-бытовой инфраструктуры. Динамично развивается сфера сервиса. Действует большое количество учреждений образования, здравоохранения, социальной поддержки, культуры, досуга, физкультуры и спорта.

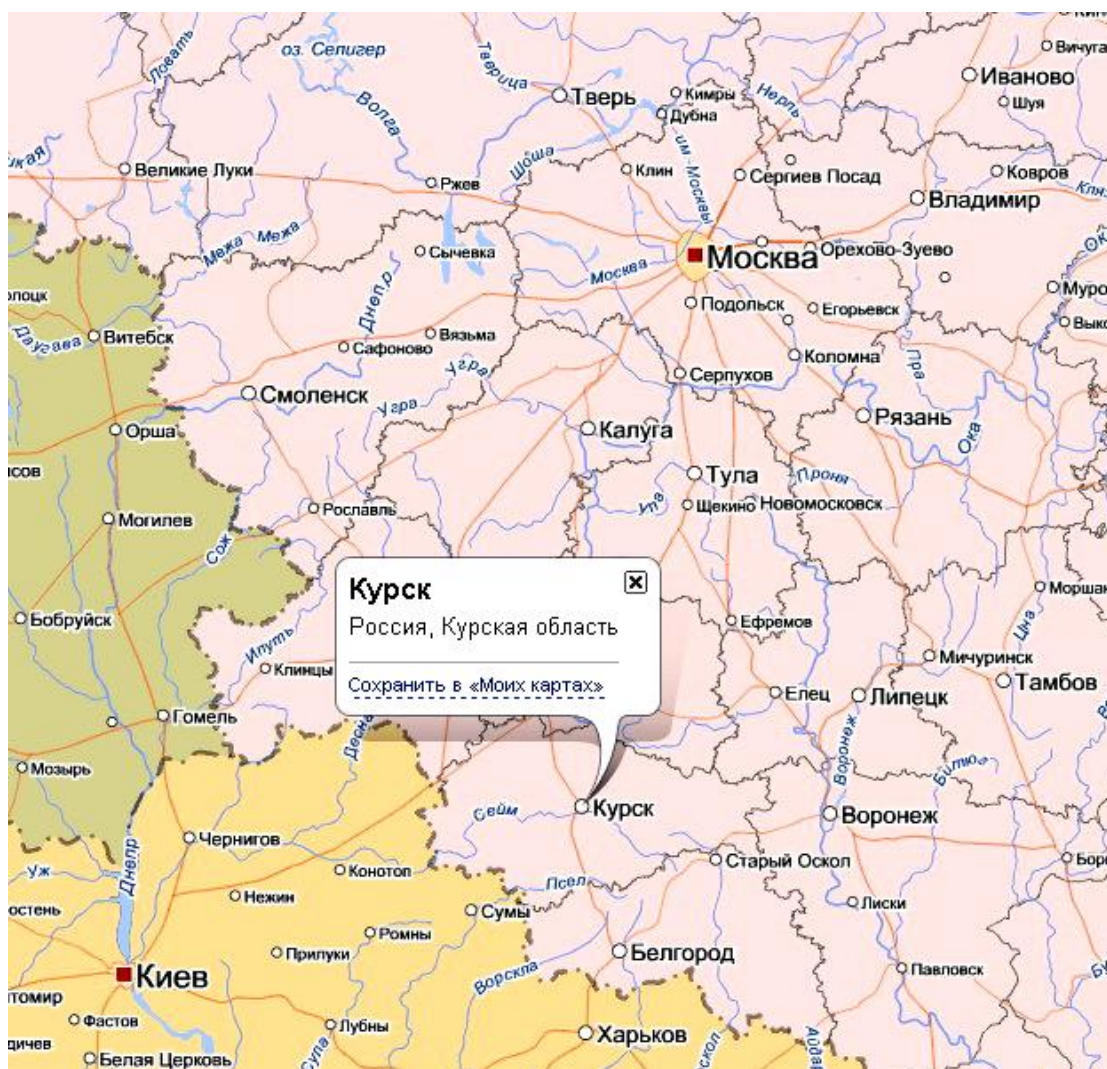


Рис.1. Расположение объекта оценки на карте России

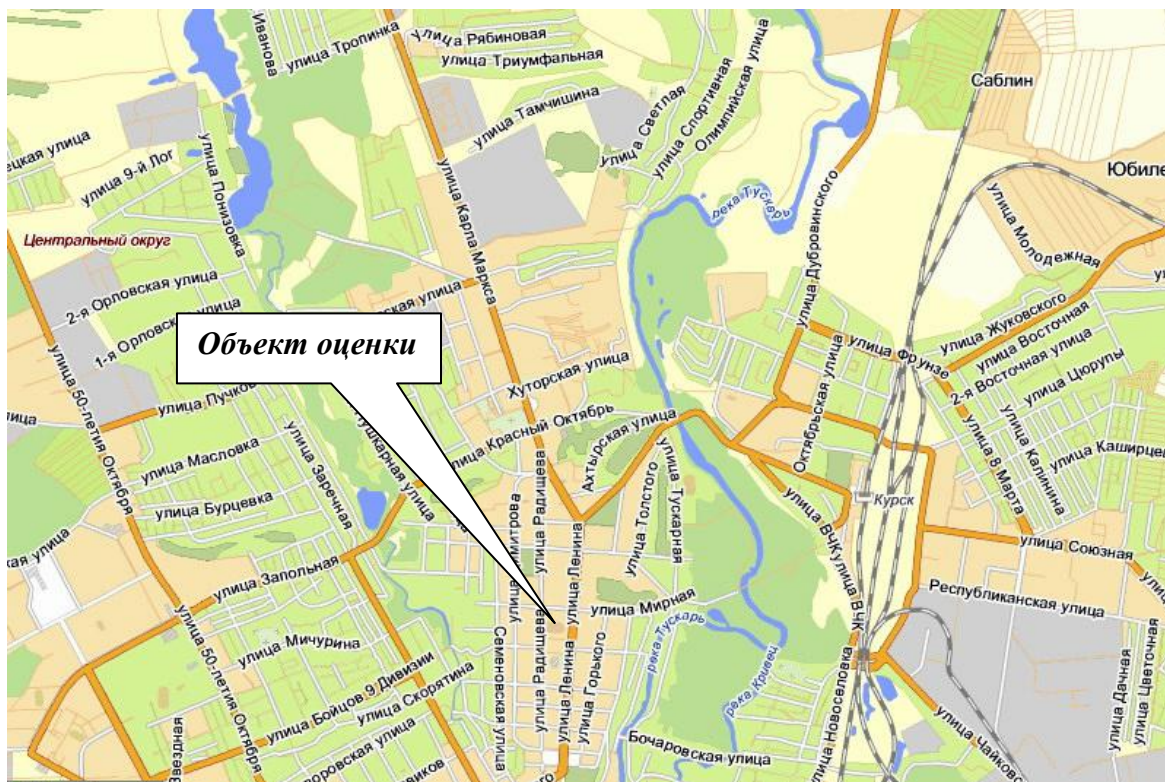


Рис.2. Расположение объекта оценки на карте г. Курск



Рис.3. Расположение объекта оценки на карте г. Курск

3.2. Характеристика Объекта оценки

В качестве Объекта оценки выступает доля в праве 409/1000 на земельный участок, расположенный по адресу: Российская Федерация, Курская область, г. Курск, ул. Ленина, д. 30.

Описание земельного участка представлено в Таблице 4.1.

Основные критерии	Показатели
<u>Правоустанавливающие документы</u>	- Договор купли-продажи № 292-10 с от 07.09.2010, - Свидетельство о государственной регистрации права Серии 46-АЗ №099723 от 22.10.2010 г.
<u>Кадастровый номер</u>	46:29:102310:44
<u>Категория земель</u>	Земли населенных пунктов
<u>Разрешенное использование</u>	Для эксплуатации городского общественного центра
<u>Кадастровая стоимость, руб.</u>	137798846,08
<u>Площадь, кв.м</u>	8953 кв.м
<u>Существующие ограничения (обременения) права</u>	Охранная зона теплотрассы площадью 289 кв.м
<u>Транспортная доступность</u>	Хорошая, доступность автотранспортом по Новорязанскому ш., ул. Юбилейная
<u>Местоположение участка</u>	участок расположен на 5 км от МКАД, по Новорязанскому шоссе на удалении 0 км от шоссе, дорога асфальтовая
<u>Физические характеристики участка</u>	Участок имеет прямоугольную форму. Участок ровный. В своей оценке Оценщик исходил из того, что на территории участка нет почв и грунтов, неблагоприятно влияющих на здания и сооружения.
<u>Наличие коммуникаций</u>	Электричество, тепло, водопровод, канализация.
<u>Дополнительные сведения</u>	На территории участка расположен городской общественный центр

Оценщик сам осмотрел объект оценки (см. приложение Г).

Положительные характеристики территории: благоприятная характеристика обеспечивается социальной инфраструктурой г. Курска.

Отрицательные характеристики: отрицательных моментов выявлено не было.

4. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования

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

Для наилучшего и наиболее эффективного использования нефинансового актива принимается в расчет такое использование актива, которое является физически выполнимым, юридически допустимым и финансово оправданным, как изложено ниже:

1) Физически выполнимое использование предусматривает учет физических характеристик актива, которые участники рынка учитывали бы при установлении цены на актив (например, местонахождение или размер имущества).

2) Юридически допустимое использование предусматривает учет любых юридических ограничений на использование актива, которые участники рынка учитывали бы при установлении цены на актив (например, правила зонирования, применимые к имуществу).

3) Финансово оправданное использование предусматривает учет того факта, генерирует ли физически выполнимое и юридически допустимое использование актива доход или поток денежных средств (с учетом затрат на преобразование актива к такому использованию), достаточные для получения дохода на инвестицию, который участники рынка требовали бы от инвестиции в данный актив при данном использовании.

С учетом проведенного анализа сегмента рынка недвижимости, к которому относятся Объект оценки, оценщик пришел к выводу, что наилучшим и наиболее эффективным использованием Объекта оценки является его использование в соответствии с функциональным назначением - участка для строительства многоквартирного жилого дома.

Исходя из вышеуказанных критериев анализа юридической обоснованности, местоположения, физического состояния и ситуации, которая сложилась на рынке недвижимости, а так же учитывая проведенный качественный анализ возможных функций использования оцениваемого Объекта, Оценщик пришел к выводу, что наиболее эффективным является использование Объекта по существующему назначению - **участка под многоэтажное офисно-торговое здание.**

5. Анализ рынка

5.1. Рынок земли. Общие сведения

В соответствии с п. 2 ст. 6 Земельного Кодекса РФ земельный участок - часть поверхности земли (в том числе почвенный слой), границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке. Владелец земли 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. Кроме того, выгоды от использования земельного участка реализуются на протяжении неограниченного времени, а все улучшения имеют определенный срок службы, что особенно актуально в настоящее время, когда многие здания, сооружения и технологии физически и морально устарели. В современных условиях России земля является одним из наиболее сложных объектов экономической оценки в составе недвижимости по следующим причинам:

- специфика данного объекта;
- неразработанность нормативно-правовой базы;
- неразвитость земельного рынка в стране.

Отличия земельного участка от других видов недвижимости обусловлены следующими особенностями:

а) земля является природным ресурсом, который невозможно свободно воспроизвести в отличие от других объектов недвижимости;

б) при оценке всегда необходимо учитывать возможность многоцелевого использования земли:

- как основного средства производства;
- как пространства для социально-экономического развития (земля является пространственным базисом для размещения различных объектов недвижимости);

в) земельный фонд выступает основой формирования среды проживания населения страны и обеспечивает экологическую безопасность, особенно земли лесного и водного фондов. Поэтому во всех развитых странах государство регулирует использование земли одновременно как природного, так и хозяйственного объекта;

г) в отличие от других объектов недвижимости к стоимости земельных участков не применяются понятия физического и функционального износа, а также амортизации, поскольку срок эксплуатации земельных участков не ограничен. Поэтому стоимость земли, количество которой ограничено, в отличие от стоимости зданий, сооружений и других улучшений со временем, как правило, увеличивается;

д) использованием и охраной земли в Российской Федерации как основы жизни и деятельности народов, проживающих на соответствующих территориях.

Таким образом, экономически обоснованная стоимостная оценка земель является сложной процедурой, так как должна учитывать возможность их одновременного использования как природного ресурса, основы среды проживания населения и объекта недвижимости.

При этом необходимо особо подчеркнуть роль государства, земельная политика которого должна быть направлена на рациональное использование и охрану, воспроизводство и повышение плодородия почв, сохранение и улучшение благоприятной для жизни и здоровья людей окружающей природной среды, способствуя тем самым принятию научно обоснованных решений в области землепользования и градостроительства.

Основные категории земель

Большое значение при оценке имеет категория использования земли, так как она обуславливает правовое положение, разрешенное использование и различные сервитуты, относящиеся к конкретному земельному участку.

Земельный фонд России по целевому назначению и правовому режиму включает 7 категорий земель:

1. К *землям населенных пунктов* (городов, поселков и сельских поселений) относятся все земли в пределах черты поселений, находящиеся в ведении городских и сельских администраций. Черта поселений - это внешние границы земель города, поселка, сельского поселения, которые отделяют эти земли от иных земель. Включение земельных участков в черту города не влечет прекращения права собственности на землю, права землевладения, землепользования и аренды на эти участки. В отличие от других категорий земель, которые представляют, как правило, отдельные объекты, относительно не зависящие и легко отчуждаемые от иных объектов, земли населенных пунктов со всеми улучшениями - системой инженерных сооружений и коммуникаций, улично - дорожной и транспортной сетью и другими элементами городской инфраструктуры представляют наибольшую сложность для оценки.

2. *Земли сельскохозяйственного назначения* образуют территории, используемые соответствующими предприятиями, организациями и гражданами для нужд сельскохозяйственного производства. В их составе выделяются сельскохозяйственные угодья и земли, занятые лесополосами, внутрихозяйственными дорогами, коммуникациями, лесами, болотами, зданиями и сооружениями, необходимыми для функционирования сельского хозяйства. Важнейшими ценообразующими характеристиками данных земель выступают **плодородие и местоположение**.

3. *Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, обороны и иного специального назначения* - это земли, отведенные в установленном порядке соответствующим предприятиям, учреждениям и организациям для выполнения их хозяйственной деятельности (производства, строительства, транспортировки и т.п.).

4. *Земли особо охраняемых территорий* - земельные участки, которые имеют особое природоохранное, научное, историко - культурное, эстетическое, рекреационное, оздоровительное и иное ценное назначение. Эти земли постановлениями федеральных органов государственной власти, органов государственной власти субъектов РФ или решениями органов местного самоуправления полностью или частично изъяты из хозяйственного использования и гражданского оборота, и для них установлен особый правовой режим.

5. *Земли лесного фонда* - лесные земли (покрытые и не покрытые лесом), а также нелесные земли (болота, дороги и другие), используемые для ведения лесного хозяйства.

6. *Земли водного фонда* - территории, занятые водоемами, ледниками, болотами, а также земли, выделяемые под полосы отвода гидротехнических, водохозяйственных и иных сооружений, необходимых для использования водных объектов.

7. *Земли запаса* - это государственные земли, не предоставленные муниципальным органам, гражданам и юридическим лицам в собственность, владение, пользование или аренду, а также земли, выведенные из хозяйственного оборота в результате консервации. Использование земель запаса допускается после перевода их в другую категорию.

В 1990-е гг., на заре формирования земельного рынка в России, основную массу земельных участков составляли земли дачных, садовых и огородных товариществ. Главное их отличие - цель использования: в первую очередь - как сад или огород, и только потом - для

строительства жилья. Такие земельные участки могут предоставляться как с правом возведения жилого здания, так и без подобного права.

Предоставление земельного участка под индивидуальное жилищное строительство (ИЖС) возможно только для категории "земли поселений" и предполагает использование его в первую очередь под строительство жилья, с регистрацией проживания в нем. Размеры земельных участков, предоставляемых под ИЖС, как правило, больше размеров участков для садов и огородов. В последнее время подобные участки пользуются на рынке, несомненно, большим спросом.

Тщательное выяснение правового статуса загородной недвижимости в настоящее время становится крайне актуальным вопросом. Дело в том, что, по оценкам специалистов, в 1990-х гг. чуть ли не половина земельных участков была выделена с нарушениями. Этот процесс был приостановлен благодаря введению нового Земельного кодекса РФ.

«Де юре» самое популярное и прибыльное направление использования земли - строительство жилой недвижимости - можно развивать только на землях поселений. «Де факто» земли сельхозназначения можно оформить под строительство дач, где по сути тоже будет обрабатываться сельхозпродукция, только на огороде. В течение десяти лет практически нелегально, из рук в руки, сельские земли выходили из аграрного оборота и распродавались под коттеджи. Ежегодно на "черном рынке" сделки с землей совершаются на сумму 2 миллиарда долларов (тут, правда, учтены сделки с землями всех категорий). В этом году на рынке появились десятки тысяч гектаров новых земель, выведенных из сельхозоборота под коттеджное строительство.

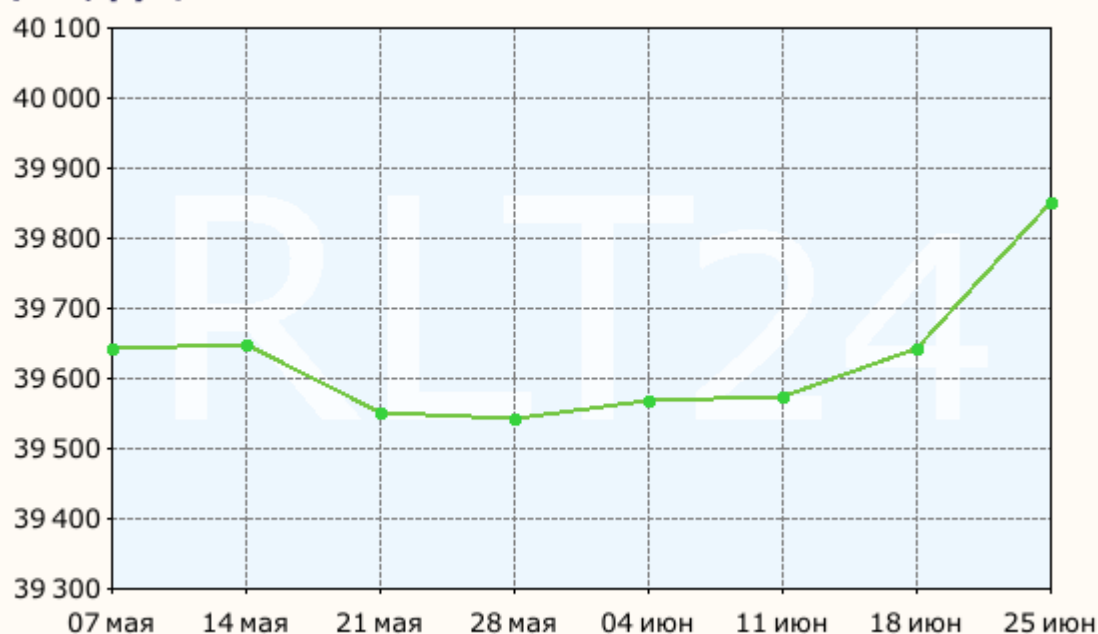
Основную долю сделок купли-продажи земельных участков составляют главным образом дачные и садовые участки, находящиеся в частной собственности. В рыночный оборот Земельный кодекс ввел пока только самые выгодные с точки зрения доходности земли: городов, поселков (19 миллионов гектаров, или 1,1% земельного фонда), промышленности, транспорта, связи и другие - 17,4 миллиона гектаров (1%).

5.2. Рынок недвижимости Курска

Цена квадратного метра жилья, Курск - 25.06.2018:

39 851 руб/м ² *	630 \$/m ² **	541 €/m ²
-----------------------------	--------------------------	----------------------

Динамика цен на квартиры в Курске

Цена, руб/м²

Изменение цены квадратного метра квартир в **Курске** за неделю:

↑+0.53
%

Изменение средней цены квартир в долларах США за неделю, **Курск**:

↓-0.35%

* рассчитано средневзвешенное значение цены квартир за 1 квадратный метр в Курске на вторичном рынке. Анализ вторичного рынка недвижимости Курска проведен среди цен в пределах от 20 до 200 тыс. руб/м², среди квартир с площадью в пределах от 20 до 350 м².

** по курсу 63.24 руб. за 1\$ США, 73.72 руб. за 1€. Цены округлены до целых значений.

Объём вторичного рынка жилья в Курске*

всего продаётся	общая стоимость	совокупная площадь
3.4 тыс. квартир	7.2 млрд. руб.	179.6 тыс. м ²

Квартиры в Курске на вторичном рынке

однокомнатные квартиры	30.8%	1.1 тыс.	1.5 млрд. руб.	38.1 тыс. м ²
двухкомнатные квартиры	39.5%	1.3 тыс.	2.8 млрд. руб.	69.4 тыс. м ²
трёхкомнатные квартиры	24.9%	848	2.3 млрд. руб.	58.7 тыс. м ²
многокомнатные кварти-	4.8%	163	534.0 млн. руб.	13.4 тыс. м ²

ры

* в таблице показано сколько квартир продается в Курске на вторичном рынке. Количество квартир посчитано исходя из общего объёма данных, используя глубокую многопараметрическую обработку, а также фильтрацию по цене и метражу для данного города. При подсчете не учитывались продажа долей, комнат и квартир "студий".

Средняя цена квартир в Курске за 1 кв. метр, 25 июня 2018 г. *

количество комнат	средняя цена	
	руб/м ²	\$/м ²
однокомнатные квартиры	40 238 руб/м ²	636 \$/м ²
двухкомнатные квартиры	39 987 руб/м ²	632 \$/м ²
трёхкомнатные квартиры	39 236 руб/м ²	620 \$/м ²
многокомнатные квартиры	39 423 руб/м ²	623 \$/м ²

* вычислены средневзвешенные значения цены квартир за 1 квадратный метр для различного количества комнат в Курске на вторичном рынке. Среди цен в пределах от 20 до 200 тыс. руб/м² для Курска.

Изменение средней цены квартир за 1 кв. метр в Курске за неделю

количество комнат	изменение средней цены квартир	
	изменение	абсолютное
1 комн. квартира	↓-0.18%	- 73 руб.
2 комн. квартира	↑+0.67%	+ 265 руб.
3 комн. квартира	↑+0.86%	+ 333 руб.
многокомнатная квартира	↑+2.18%	+ 841 руб.

Цена квартир в Курске, 25 июня 2018 г. *

количество комнат	средняя площадь	средняя цена квартиры	
		руб.	\$
1 комн. квартира	36.3 м ²	1 469 630 руб.	23 239 \$
2 комн. квартира	51.5 м ²	2 090 045 руб.	33 050 \$
3 комн. квартира	69.2 м ²	2 741 998 руб.	43 359 \$
многокомнатная квартира	82.1 м ²	3 275 888 руб.	51 801 \$

* в таблице представлены средневзвешенные значения площади и стоимости квартир для различного количества комнат в Курске на вторичном рынке.

Изменение стоимости квартир за неделю, Курск

количество комнат	изменение стоимости квартир	
	%	руб.
1 комн. квартира	↓-0.44%	- 6 440 руб.
2 комн. квартира	↑+1.13%	+ 23 264 руб.
3 комн. квартира	↑+1.93%	+ 51 819 руб.
многокомнатная квартира	↑+4.39%	+ 137 704 руб.

Средняя цена за квартиру в Курске на 25.06.2018: *

52.7 м ²	2 117 707 руб.	33 487 \$
---------------------	----------------	-----------

* средневзвешенные значения площади и цены среди всех квартир в заданных диапазонах вторичного рынка Курска.

Источник: <http://www.rlt24.com/prices/kursk>

6. Методика определения справедливой стоимости и обоснование выбора подходов к оценке

6.1. Основные принципы оценки справедливой стоимости земельного участка

В соответствии с МСФО (IAS) 13: «Оценка справедливой стоимости»

1. *Цель: Настоящий стандарт МСФО (IAS) 13:*

- дает определение справедливой стоимости;
- излагает в едином МСФО основу для оценки справедливой стоимости;
- требует раскрытия информации об оценках справедливой стоимости.

Настоящий стандарт дает определение *справедливой стоимости* как цены, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в условиях операции, осуществляемой на организованном рынке, между участниками рынка на дату оценки.

Справедливая стоимость - это рыночная оценка, а не оценка, формируемая с учетом специфики предприятия. Цель оценки справедливой стоимости - определить цену, по которой проводилась бы операция, осуществляемая на организованном рынке, по продаже актива или передаче обязательства между участниками рынка на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть выходная цена на дату оценки с точки зрения участника рынка, который удерживает актив или имеет обязательство).

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

2. *Сфера применения*

Настоящий стандарт применяется в том случае, когда какой-либо другой стандарт требует или позволяет использовать оценку справедливой стоимости или раскрытие информации об оценках справедливой стоимости (а также таких оценках, как справедливая стоимость за вычетом расходов на продажу, основанных на справедливой стоимости или раскрытии информации о таких оценках).

3. *Оценка*

Настоящий стандарт дает определение справедливой стоимости как цены, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в условиях операции, осуществляемой на организованном рынке, между участниками рынка на дату оценки.

4. *Подход к оценке справедливой стоимости*

Цель оценки справедливой стоимости заключается в том, чтобы определить цену, по которой проводилась бы операция на добровольной основе по продаже актива или передаче обязательства между участниками рынка на дату оценки в текущих рыночных условиях. Оценка справедливой стоимости требует от предприятия выяснения всех указанных ниже моментов:

(а) конкретный актив или обязательство, являющееся объектом оценки (в соответствии с его единицей учета).

(б) в отношении нефинансового актива, исходное условие оценки, являющееся приемлемым для оценки (в соответствии с его наилучшим и наиболее эффективным использованием).

(с) основной (или наиболее выгодный) для актива или обязательства рынок.

(d) метод или методы оценки, приемлемые для определения справедливой стоимости, с учетом наличия данных для разработки исходных данных, представляющих допущения, которые использовались бы участниками рынка при установлении цены на актив или обязательство, а также уровня в иерархии справедливой стоимости, к которому относятся эти исходные данные.

5. *Исходное условие оценки нефинансовых активов*

При оценке справедливой стоимости нефинансового актива, используемого в комбинации с другими активами как группа активов (при инсталляции или иной конфигурации для использования) или в комбинации с другими активами и обязательствами (например, бизнес), влияние исходного условия оценки будет зависеть от конкретных обстоятельств.

6. *Методы оценки*

Рыночный подход. При рыночном подходе используются цены и другая уместная информация, генерируемая рыночными операциями с идентичными или сопоставимыми (то есть аналогичными) активами, обязательствами или группой активов и обязательств, такой как бизнес.

Затратный подход. При затратном подходе отражается сумма, которая потребовалась бы в настоящий момент для замены производительной способности актива (часто называемой текущей стоимостью замещения).

С точки зрения продавца как участника рынка цена, которая была бы получена за актив, основана на той сумме, которую покупатель как участник рынка заплатит, чтобы приобрести или построить замещающий актив, обладающий сопоставимой пользой, с учетом морального износа.

Доходный подход. При использовании доходного подхода будущие суммы (например, потоки денежных средств или доходы и расходы) преобразовываются в единую сумму на текущий момент (то есть дисконтированную). При использовании доходного подхода оценка справедливой стоимости отражает текущие рыночные ожидания в отношении таких будущих сумм.

7. *Исходные данные для методов оценки*

Методы оценки, применяемые для оценки справедливой стоимости, должны максимально использовать уместные наблюдаемые исходные данные и минимально использовать ненаблюдаемые исходные данные.

8. *Исходные данные, основанные на ценах продавца и покупателя*

Если актив или обязательство, оцениваемое по справедливой стоимости, имеет цену покупателя и цену продавца (например, исходные данные дилерского рынка), цена в пределах спреда по спросу и предложению, которая наиболее точно представляет справедливую стоимость в сложившихся обстоятельствах, должна использоваться для оценки справедливой стоимости независимо от того, к какой категории такие исходные данные относятся в пределах иерархии справедливой стоимости (то есть к 1, 2 или 3 Уровню).

Настоящий стандарт не исключает использование среднерыночного ценообразования или иных соглашений о ценах, которые используются участниками рынка в качестве практического подручного средства для оценки справедливой стоимости в пределах спреда по спросу и предложению.

9. Иерархия справедливой стоимости

Для того чтобы добиться наибольшей последовательности и сопоставимости оценок справедливой стоимости и раскрытия соответствующей информации, настоящий стандарт устанавливает иерархию справедливой стоимости, которая делит исходные данные для метода оценки, используемые для оценки справедливой стоимости, на три уровня.

Иерархия справедливой стоимости отдает наибольший приоритет котируемым ценам (некорректируемым) на активных рынках для идентичных активов или обязательств (исходные данные 1 Уровня) и наименьший приоритет ненаблюдаемым исходным данным (исходные данные 3 Уровня).

В некоторых случаях исходные данные, используемые для оценки справедливой стоимости актива или обязательства, могут быть разделены на категории в пределах различных уровней иерархии справедливой стоимости. В таких случаях оценка справедливой стоимости полностью относится к тому же уровню иерархии справедливой стоимости, к которому относятся исходные данные наиболее низкого уровня, который является существенным для оценки в целом. Определение значимости конкретных исходных данных для оценки в целом требует применения суждения, учитывающего факторы, специфические для актива или обязательства. Корректировки, необходимые для получения оценок, основанных на справедливой стоимости, такие как расходы на продажу, при оценке справедливой стоимости за вычетом расходов на продажу не должны учитываться при определении уровня в иерархии справедливой стоимости, к которому относится оценка справедливой стоимости.

Наличие уместных исходных данных и их относительная субъективность могут повлиять на выбор приемлемых методов оценки. Однако иерархия справедливой стоимости отдает приоритет исходным данным для методов оценки, а не методам оценки, используемым для оценки справедливой стоимости. Например, оценка справедливой стоимости, полученная с использованием метода оценки по приведенной стоимости, может быть отнесена ко 2 Уровню или 3 Уровню в зависимости от исходных данных, которые являются значимыми для оценки в целом, и уровня в иерархии справедливой стоимости, к которому относятся эти исходные данные.

Если наблюдаемые исходные данные требуют корректировки с использованием ненаблюдаемых исходных данных и такая корректировка приводит к получению значительно более высокой или более низкой оценки справедливой стоимости, получаемая в результате этого оценка будет относиться к 3 Уровню в иерархии справедливой стоимости.

Исходные данные 1 Уровня - это котируемые цены (некорректируемые) на активных рынках для идентичных активов или обязательств, к которым предприятие может получить доступ на дату оценки.

Котируемая цена на активном рынке представляет собой наиболее надежное доказательство справедливой стоимости и должна использоваться для оценки справедливой стоимости без корректировки всякий раз, когда она доступна.

Исходные данные 2 Уровня - это исходные данные, которые не являются котируемыми ценами, включенными в 1 Уровень, и которые прямо или косвенно являются наблюдаемыми для актива или обязательства.

Если актив или обязательство имеет определенный (договорной) период, исходные данные 2 Уровня должны быть наблюдаемыми для практически всего срока действия актива или обязательства. Исходные данные 2 Уровня включают следующее:

- (a) котируемые цены на аналогичные активы или обязательства на активных рынках.
- (b) котируемые цены на идентичные или аналогичные активы или обязательства на рынках, которые не являются активными.
- (c) исходные данные, за исключением котируемых цен, которые являются наблюдаемыми для актива или обязательства, например:
 - ставки вознаграждения и кривые доходности, наблюдаемые с обычно котируемыми интервалами;
 - подразумеваемая волатильность; и
 - кредитные спреды.
- (d) подтверждаемые рынком исходные данные.

Корректировки исходных данных 2 Уровня меняются в зависимости от факторов, специфических для актива или обязательства. Такие факторы включают следующее:

- (a) состояние или местонахождение актива;
- (b) степень, в которой исходные данные относятся к единицам, которые сопоставимы с активом или обязательством (включая те факторы, которые описаны в пункте 39); и
- (c) объем или уровень деятельности на рынках, на которых наблюдаются эти исходные данные.

Корректировка исходных данных 2 Уровня, которые являются существенными для оценки в целом, может привести к получению оценки справедливой стоимости, которая относится к 3 Уровню в иерархии справедливой стоимости, если для корректировки используются существенные ненаблюдаемые исходные данные.

Исходные данные 3 Уровня - это ненаблюдаемые исходные данные для актива или обязательства.

Ненаблюдаемые исходные данные должны использоваться для оценки справедливой стоимости в том случае, если уместные наблюдаемые исходные данные не доступны, таким образом учитываются ситуации, при которых наблюдается небольшая, при наличии таковой, деятельность на рынке в отношении актива или обязательства на дату оценки. Однако цель оценки справедливой стоимости остается прежней, то есть выходная цена на дату оценки с точки зрения участника рынка, который удерживает актив или имеет обязательство. Следовательно, ненаблюдаемые исходные данные должны отражать допущения, которые участники рынка использовали бы при установлении цены на актив или обязательство, включая допущения о риске.

Допущения о риске включают риск, присущий конкретному методу оценки, используемому для оценки справедливой стоимости (такому как модель ценообразования), и риск, присущий исходным данным метода оценки. Оценка, не включающая корректировку с учетом рисков, не будет представлять оценку справедливой стоимости, если участники рынка будут включать такую корректировку при установлении цены на актив или обязательство.

10. Последовательность проведения оценки справедливой стоимости

Оценка справедливой стоимости включала следующие этапы:

9. *Сбор документов об объекте оценки:*
10. *Изучение и анализ документов об объекте оценки.*
11. *Сбор общих данных и их анализ:* на этом этапе были проанализированы данные, характеризующие природные, экономические, социальные и другие факторы, влияющие на справедливую стоимость объекта в масштабах района расположения объекта.
12. *Сбор специальных данных и их анализ:* на данном этапе была собрана более детальная информация, относящаяся как к оцениваемому объекту, так и к сопоставимым с ним другим объектам.
13. *Проведение анализа оцениваемого имущества и его описание.*
14. *Применение оценочных процедур:* для оценки справедливой стоимости были проанализированы три подхода (затратный, сравнительный, доходный) и классификация имущества и по факту анализа были применены соответствующие методы в составе подходов для определения справедливой стоимости оцениваемого имущества.
15. *Сведение результатов расчетов справедливой стоимости, полученных по различным подходам:* на данном этапе были проанализированы результаты расчетов по различным методам в составе подходов и сделан вывод относительно итоговой величины справедливой стоимости.
16. *Оформление письменного отчета.*

В соответствии с Методическими рекомендациями по определению рыночной (справедливой) стоимости земельных участков, которые утверждены Распоряжением Минимущества России от 07 марта 2002 года № 568-р, выбор того или иного подхода для оценки осуществляется, исходя из специфики оцениваемого объекта, особенностей конкретного рынка и состава сведений, содержащихся в представленной информации. Расчет стоимости в рамках каждого из трех описанных выше подходов проводится соответствующими методами (рисунок 2).

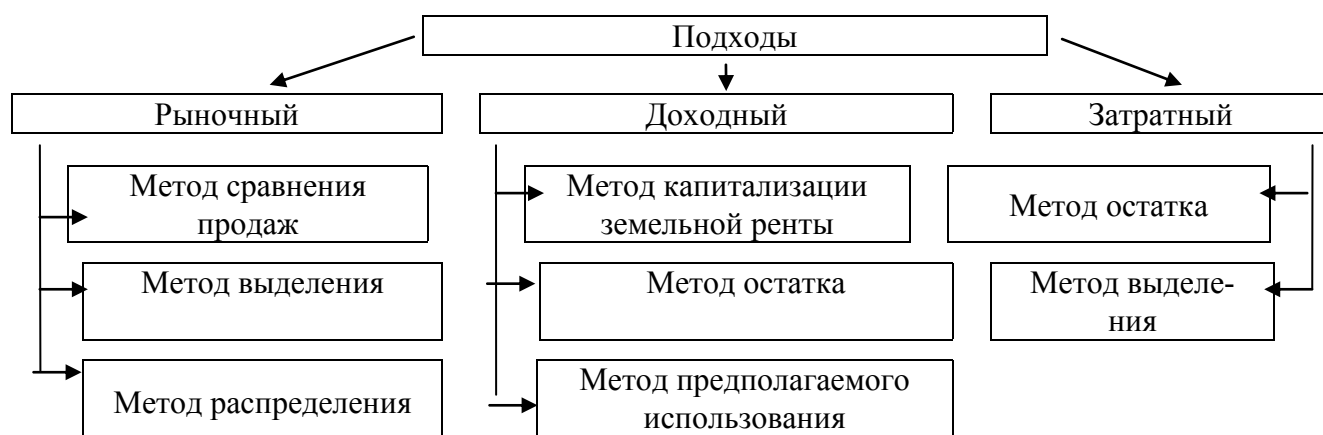


Рисунок 2. Методическая структура определения стоимости земельных участков

Исходя из вышесказанного, и принимая во внимание имеющуюся информацию об Объекте оценки и данные о рынке земельных участков коммерческого назначения в г. Курске, Оценщик принял решение при проведении оценки использовать **рыночный подход** (ме-

тод сравнения продаж), т.к. на рынке представлено достаточно большое количество предложений аналогов (<http://www.realty.dmir.ru> и др.). Оценщик принял решение отказаться от применения **доходного подхода**, поскольку оценивается доля в праве на участок, данная доля не выделена и поэтому определение величины земельной ренты представляется невозможным.

7. Оценка Объекта рыночным подходом

Рыночную стоимость объекта (участка) определяем методом сравнения аналогичных объектов, представленных в Приложении В.

Рыночный подход включает сбор данных о рынке продаж и предложений по объектам недвижимости, сходным с оцениваемыми. Цены на объекты–аналоги затем корректируются с учетом существенных параметров, по которым объекты отличаются друг от друга. После корректировки цен их можно использовать для определения справедливой стоимости оцениваемой собственности.

Рыночный подход учитывает:

- спрос и предложение (цены на имущество устанавливаются в процессе переговоров между покупателями и продавцами на рынке – покупатели представляют на рынке сторону «спрос», а продавцы – «предложение»; если спрос на определенный вид имущества велик, то цены имеют тенденцию к повышению, если спрос низок, то цены снижаются);
- сбалансированность (предложение и спрос стремятся к установлению равновесия, или баланса на рынке, однако точка равновесия обычно недостижима, потому что спрос и предложение постоянно изменяются: рост населения, изменение финансовых возможностей, вкусов потребителей и их предпочтений, точно также на предложение влияет наличие на рынке дополнительных товаров);
- замещение (замещение означает, что стоимость объекта, которому на рынке может быть найдена замена, стремится к стоимости приобретения равного по свойствам объекта–заменителя);
- внешние факторы (положительные и отрицательные, напрямую влияют на стоимость; так как недвижимость по своей природе закреплена на одном месте, внешние факторы становятся первостепенными при анализе стоимости).

Следует отметить, что в современных рыночных условиях рыночный подход при своем применении имеет ряд ограничений. Так, например, наиболее целесообразно осуществлять сравнение на основании цен зарегистрированных сделок. Однако подобная информация не имеет широкого распространения, поэтому наиболее доступными являются данные о ценах предложений объектов, выставленных на продажу, с последующей корректировкой последних.

Последовательность этапов

Земельные участки могут быть оценены методом сравнения продаж. Метод сравнения продаж предполагает следующую последовательность действий:

1. Определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами – аналогами (далее – элементов сравнения).
2. Определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого объекта.

3. Определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого объекта.

4. Корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого объекта.

5. Расчет справедливой стоимости оцениваемого объекта путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

К элементам сравнения относятся факторы стоимости объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную (справедливую) стоимость объекта оценки) и сложившиеся на рынке характеристики сделок с объектами данного сегмента рынка.

Наиболее важными факторами стоимости, при оценке земельных участков, 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.).

Последовательность и измерение корректировок.

Первые четыре корректировки всегда осуществляются в следующем порядке: после каждой корректировки цена продажи сравнимого объекта пересчитывается заново (до перехода к последующим корректировкам). При этом необходимо соблюдать указанную очередность первых четырех элементов сравнения. Последующие (после четвертого элемента сравнения) корректировки могут быть выполнены в любом порядке. Допустимы корректировки, как в процентах, так и в денежных суммах. Возможно одновременное использование корректировок в процентах и денежных суммах.

1. Переданные права собственности на недвижимость

Данный элемент сравнения не случайно поставлен первым в представленном выше перечне элементов сравнения. Дело в том, что юрисдикция объекта недвижимости играет ключевую роль в установлении его стоимости, а, следовательно, и цены продажи.

Можно утверждать, что при прочих равных условиях цена продажи объекта недвижимости будет предельно высокой при абсолютной собственности: полном праве собственности на здание и сооружение и на земельный участок. Тогда при сделке купли-продажи объекта недвижимости покупателю передаются права собственности в полном объеме: владеть, пользоваться и распоряжаться не только зданием и сооружениями, но и земельным участком, на котором они находятся. Введение тех или иных ограничений на право собственности (отсутствие права на распоряжение земельным участком и т. п.) объективно снижает стоимость объекта недвижимости, а, следовательно, и цену продажи.

В самом общем виде можно сформулировать следующее положение определения рыночной стоимости дополнительных прав собственности на объект недвижимости, исходя из предпосылки предельно высокого ее уровня при абсолютной собственности: **разницу между ценами продаж объектов недвижимости, идентичных по всем элементам сравнения, но различающихся по правам собственности на земельный участок, можно интерпретировать как рыночную стоимость дополнительных прав собственности.**

Если оцениваемый объект недвижимости имеет полное право собственности, а сравнимый объект – ограниченное право, то необходимо провести положительную корректировку цены продажи сравнимого объекта на величину, соответствующую рыночной стоимости дополнительных прав собственности. И наоборот, возможна отрицательная корректировка цены продажи сравнимого объекта, если оцениваемый объект недвижимости имеет ограниченное право собственности, а сравнимый – полное.

2. Условия финансовых расчетов при приобретении недвижимости

Сделки купли-продажи объектов недвижимости в аспекте финансовых расчетов при их приобретении могут иметь разнообразные варианты, из которых можно выделить три типичных:

- расчет покупателя с продавцом за счет собственных средств и на дату продажи;
- получение покупателем кредита у финансовой структуры (банка, финансовой компании и т. п.) для приобретения объекта недвижимости;
- финансирование сделки купли-продажи объекта недвижимости самим продавцом, т. е. предоставление им покупателю ипотечного кредита.

По сделкам купли-продажи согласно первому варианту финансовых расчетов не требуется какой-либо корректировки по этому элементу сравнения, так как эти сделки реализованы из текущей стоимости денег на дату продажи. Второй вариант финансовых расчетов требует проведения корректировки цены продажи на величину платы за кредит. Для корректировки по третьему варианту применяют дисконтирование денежных потоков ипотечного кредита при рыночной норме процента.

3. Условия продажи (чистота сделки)

Данный элемент сравнения позволяет исключить объекты недвижимости из ряда сравнимых либо провести по ним корректировки цен продаж при выявлении отклонений от чисто рыночных условий продажи, определяемых нетипичной мотивацией приобретения недвижимости. Такого рода отклонения могут быть связаны с особыми отношениями между продавцом и покупателем (родственные, финансовые, деловые и т. п.), недостаточностью времени экспозиции объекта недвижимости на рынке, отсутствием широкой гласности и доступности для всех потенциальных покупателей.

Определение величины корректировки по данному элементу сравнения – достаточно сложная процедура, учитывая трудности с выявлением самих мотиваций приобретения недвижимости. В общем виде корректировка определяется как разница между рыночной стоимостью объекта недвижимости без каких-либо отклонений по чистоте сделки и стоимостью продажи рассматриваемого сравнимого объекта недвижимости с выявленными нетипичными мотивациями его приобретения.

4. Динамика сделок на рынке (дата продажи)

Этот элемент сравнения позволяет выявить влияние фактора времени в широком контексте на динамику сделок на рынке недвижимости и соответственно на уровень цен продаж. Составляющими фактора времени являются инфляция или дефляция, изменения в законодательстве (прав собственности, налогообложения и т. д.), изменение спроса и предложения на объекты недвижимости и др.

В российских условиях влияние фактора времени на динамику сделок на рынке недвижимости является существенным. Для выявления этого влияния посредством корректировки цен продаж сравнимых объектов необходимо использовать либо информацию о перепродаже того же объекта недвижимости, либо пару идентичных сравнимых объектов, различающихся лишь датой продажи.

5. Местоположение

Пространственно-территориальные координаты размещения того или иного объекта недвижимости при определении его стоимости трансформируются в рентную составляющую стоимости. Размещение объекта недвижимости описывается целым рядом характеристик. Для объектов недвижимости селитебных территорий (городов, поселков) – это транспортная доступность, состояние окружающей природно-антропогенной среды, развитость социально-бытовой инфраструктуры, престижность проживания в том или ином районе и т. д. Таким образом, при корректировке по данному элементу сравнения определяется рентный доход от местоположения объектов недвижимости как разница их цен продаж в различных местах размещения.

6. Физические характеристики

Если предыдущий элемент сравнения определяет влияние на стоимость объекта недвижимости внешних факторов, связанных с местом его расположения, физические характеристики определяют полезность (а, следовательно, и стоимость) самого объекта недвижимости. Перечень этих характеристик разнообразен.

Конкретизация его проводится исходя из наиболее значимых физических характеристик для рассматриваемого объекта недвижимости с позиции их влияния на его стоимость, например: размер и форма земельного участка, улучшения, архитектура и дизайнерское оформление здания или сооружения на участке и т. д.

7. Экономические характеристики

Этот элемент сравнения используется для оценки объектов недвижимости доходного типа. К экономическим характеристикам относят те, которые влияют на основные результаты использования доходной недвижимости: условия и сроки аренды, примененные скидки к арендной плате и коэффициенты капитализации или дисконтирования для исчисления арендного дохода и т. д. При этом здесь необходимо исключить возможность повторения проведенных корректировок на предыдущем этапе по элементам сравнения: «переданные права собственности на недвижимость», «условия финансовых расчетов при приобретении недвижимости» и «динамика сделок на рынке».

8. Отклонения от целевого использования

После выбора перечня сравнимых объектов одноцелевого использования необходимо провести корректировки по тем сравнимым объектам недвижимости, по которым имеются какие-либо отклонения от целевого использования. В этой связи и необходимо провести соответствующую корректировку цен продаж сравнимых объектов, имеющих отклонение от основного целевого использования.

К – правовой статус: У объекта оценки, как и у всех аналогов сравнения, отсутствуют обременения в виде договоров аренды, сервитутов и общественных обременений. Правовой

статус одинаков по всем сравнимым объектам и соответствует оцениваемому объекту, что не требует введения корректировки на переданные права на объект оценки. По условиям сделки подлежит полное право собственности на объект оценки.

В связи с отсутствием данных о ценах реальных сделок, в расчетах были использованы цены предложения, поэтому корректировок **на время продажи, условия продажи и финансирования сделки** также не требуется.

Корректировка на уторговывание.

Учитывает возможность торга и снижение стоимости путем переговоров продавца и покупателя в среднем на 1-10%. Корректировка учитывается при получении информации о возможности торга при прозвоне аналогов, консультаций с представителями ведущих агентств недвижимости города, а так же на основе обзоров макроэкономических исследований различных сегментов рынка недвижимости, периодически публикуемых в специализированных печатных и Интернет изданиях. При отборе объектов сравнения использовалась информация о ценах предложения, поскольку фактическая цена договоров купли-продажи является строго конфиденциальной, получение достоверной информации о ценах продаж является проблематичным этапом выполнения оценки. В данном случае для расчетов во внимание принимались данные о предложениях к продаже недвижимости, подобной оцениваемой. Такой подход оправдан с точки зрения того, что потенциальный покупатель перед принятием решения о покупке обычно выполняет анализ существующих рыночных предложений и делает вывод о возможной цене предложенного к продаже объекта недвижимости, принимая во внимание его позитивные и негативные характеристики. В рекламных изданиях указывается цена предложения, которая может меняться в течение периода экспозиции объекта на рынке, а также - в процессе торга.

Размер скидки является предметом договоренности продавца и покупателя. По определению рыночная стоимость – это результат сделки, т.е. цена предложения, скорректированная на коэффициент торга.

В книге Лейфер Л.А., Шегунова Д.А. «Справочник оценщика недвижимости» в таблице ниже приведены усредненные по городам России значения скидок на торг и характеристики рассеивания и значения нижней и верхней границы доверительного интервала (уровень значимости 0,01), а также возможные диапазоны значений, в которых, по мнению большинства оценщиков (не менее 75% опрошенных), могут находиться значения скидки на уторговывание.

Таблица 11

Показатели	Среднее	Доверительный интервал		Кол-во значений
Скидка на цены офисно-торговых объектов	9%	9%	10%	233
Скидка на арендные ставки офисно-торговых объектов	7%	6%	7%	218
Скидка на цены производственно-складских объектов	13%	12%	13%	218
Скидка на арендные ставки производственно-складских объектов	9%	9%	10%	216
Скидки на цены сельхозпостроек	18%	17%	19%	211
Скидки на цены баз отдыха	15%	14%	16%	203

Скидка на цены земельных участков под ИЖС	8%	6%	8%	221
Скидка на цены земельных участков под многоэтажное жилищное строительство	9%	9%	10%	204
Скидка на цены земельных участков под коммерческие объекты	10%	10%	11%	219
Скидка на цены земельных участков под производственно-складское назначение	13%	12%	14%	216
Скидка на цены земельных участков сельскохозяйственного назначения	17%	16%	18%	214
Скидка на цены стандартных квартир	4%	4%	4%	220
Скидки на цены элитных квартир	6%	6%	7%	215
Скидки на цены жилых домов	8%	7%	8%	218
Скидки на цены коттеджей	9%	8%	9%	214

Среднее значение скидки на цены на земельные участки под коммерческие объекты составляет «10%». Корректировку для аналогов сравнения №№1,2,3,4 принимаем равную соответственно: «-10%; -10%; -10%; -10%».

К–местоположение: местоположение объекта недвижимости является определяющим фактором, влияющим на его стоимость. Корректировка на местоположение вводится в случае, если сопоставимые объекты выбраны в пределах разных территориально-экономических зон.

Объект оценки расположен в г. Курск, что сравнимо с местом положения всех приведенных Аналогов сравнения. Корректировку для аналогов сравнения №№1,2,3,4 принимаем равную соответственно: «0%; 0%; 0%; 0%».

К–транспортная доступность: транспортная доступность играет важную роль в формировании стоимости объекта недвижимости (близость к парковкам, остановкам общественного транспорта). Транспортная доступность всех аналогов сравнения хорошая, хорошие подъездные пути. Корректировка для всех аналогов сравнения составит «0 %».

К- удобство подъездных путей: удобство подъездных путей оценивается по следующей системе:

Таблица 12

№ п/п	Удобство подъездных путей	Оценка по 5-ти балльной шкале
1	Подъезд с основной магистрали, парковка	5
2	Подъезд возможен, но не с центральной улицы, парковка	4
3	Подъезд возможен, но ограничен, парковка затруднена	3
4	Подъезд затруднен, парковка	2
5	Подъезд затруднен, парковка затруднена.	1

Корректировка была определена экспертным путем в результате анализа рыночной информации и использования метода парных продаж на рынке торговых помещений. Уменьшение балльной оценки на 1 балл характеризуется снижением в стоимости на 3%.

Объекту оценки, как и всем аналогам сравнения, поставлен балл 4. Корректировка для всех аналогов сравнения составит «0 %».

К- категория з.у.: По результатам анализа рынка земельных участков был сделан вывод, что участки категории –земли населенных пунктов стоят дороже, чем земельные участки других различных категорий. Объект оценки относится к землям населенных пунктов, как и все приведенные Аналоги сравнения. Корректировку для всех приведенных Аналогов сравнения принимаем равной «0%».

К- разрешенное использование з.у.: Объект оценки относится к земельным участкам из земель населенных пунктов с разрешенным использование – для коммерческих целей (эксплуатация городского общественного транспорта). Все приведенные Аналоги сравнения имеют промышленное назначение.

Корректировку для аналогов сравнения №№1,2,3,4 принимаем равную соответственно: «+10%; +10%; +10%; +10%».

К- площадь: В книге Лейфер Л.А., Шегунова Д.А. «Справочник оценщика недвижимости» Т.3 в таблице ниже приведены усредненные по городам России значения скидок на площадь (фактор масштаба) .

Средние значения масштабного фактора

Масштабный фактор представляет собой коэффициент уменьшения /увеличения удельной стоимости земельных участков в зависимости от диапазонов, к которым принадлежат объект оценки и объект – аналог.

Диапазон площадей объекта аналога, кв.м	Диапазон площадей объекта оценки, кв. м				
	<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	>10000
<1500	1,00	0,98	0,92	0,83	0,78
1500-3000	1,02	1,00	0,94	0,85	0,80
3000-6000	1,09	1,07	1,00	0,90	0,85
6000-10000	1,21	1,18	1,11	1,00	0,94
>10000	1,28	1,25	1,17	1,06	1,00

Таким образом корректировки для Аналогов №№1,2,3,4 принимаем соответственно « 0%; +20%;0%;0%».

К- состояние: Состояние, в котором находится объект купли-продажи, оказывает непосредственное влияние на его цену. Объект находится в хорошем состоянии - ровный, без склонов, как и все приведенные аналоги сравнения. Корректировка для всех аналогов сравнения составит «0 %».

К- инженерное обеспечение: Состав инженерного оборудования сильно влияет на стоимость недвижимости. Разница в стоимости объекта недвижимости оборудованного отоплением, электроснабжением, газоснабжением, водопроводом, канализацией,

вентиляцией, горячим снабжением, телефоном, сигнализацией и пр. и объектом, не имеющим данных благоустройств, может колебаться в пределах 15 – 20 %.

У объекта оценки коммуникации заведены на участок, тогда как у всех приведенных Аналогов сравнения коммуникации проходят по границе участка. Таким образом корректировки для Аналогов №№1,2,3,4 принимаем соответственно «+7%;+7%;+7%;+7%».

К – наличие построек: На оцениваемом земельном участке построен городской общественный центр. Аналоги сравнения являются земельными участками без каких-либо построек. Таким образом корректировки для Аналогов №№1,2,3,4 принимаем соответственно «+10%;+10%;+10%;+10%».

Данных о рынке продаж по участкам, сходным с оцениваемым, приведены в Приложении Г. Цены на объекты-аналоги затем корректируются с учетом параметров, по которым объекты отличаются друг от друга. Расчет стоимости **Объекта** (участок) рыночным подходом представлен в Приложении Б к настоящему Отчету.

Таким образом, стоимость Объекта Оценки, определенная в рамках *рыночного* подхода, по состоянию на дату оценки составляет **580 000 (Пятьсот восемьдесят тысяч) рублей без учета НДС.**

8. Условия, допущения и ограничения

1. Общие условия

Настоящий документ является Отчетом об оценке справедливой стоимости **Объекта оценки** для целей принятия управленческих решений.

На основании договоренностей, допущения и ограничения подразумевают их полное однозначное понимание Сторонами и не могут быть изменены или преобразованы иным образом, иначе как за подписью обеих Сторон.

2. Общая цель Отчета

Отчет достоверен только для указанных в его тексте целей. Подразумевается, что проведенный анализ и заключения не содержат полностью или частично предвзятых мнений.

3. Ограничения

Перед оценщиком не ставилась задача, и он не проводил как часть оценки стоимости специальные экспертизы - юридическую экспертизу правового положения объекта оценки, аудиторскую проверку финансовой отчетности, строительно-техническую, технологическую, санитарно-экологическую и эпидемиологическую экспертизы, а также инвентаризацию.

4. Конфиденциальность

Оценщик обязуется сохранить конфиденциальность в отношении информации, представленной Заказчиком.

Без письменного согласия Оценщика настоящий Отчет не должен распространяться или публиковаться, равно как и использоваться, даже в сокращенной форме, для целей иных, чем указано в настоящем Отчете.

Существует взаимопонимание и согласие между Оценщиком и Заказчиком относительно факта права собственности Оценщика на все полученные в ходе работ над Отчетом продукты.

5. Ответственность

По настоящему проекту работа соответствует признанным профессиональным стандартам, привлеченный для выполнения работы персонал соответствует существующим требованиям.

При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость **Объекта оценки**. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов.

В своих действиях Оценщик выступает как независимый исполнитель, размер вознаграждения которого не связан с выводами о стоимости **Объекта оценки**.

6. Последующие работы

Исходя из положений настоящего Отчета от Оценщика не требуется проведения дополнительных работ, или дачи показаний, или присутствия на судебных разбирательствах относительно имущества или имущественных прав, связанных с **Объектом оценки**, если только об этом не будет заключено дополнительное соглашение.

9. Итоговое заключение о рыночной стоимости Объекта

Оценка Объекта была произведена с учетом всех ограничительных условий и предпосылок, наложенных либо условиями исходной задачи, либо введенных нижеподписавшимися лицами самостоятельно. Такого рода ограничения оказали влияние на анализ, мнения и заключения, изложенные в Отчете.

Работа по оценке выполнена в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.98 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» (в действующей редакции), а также в соответствии с требованиями следующих международных стандартов:

- Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (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);
- Международными стандартами оценки (МСО), издание Комитета по международным стандартам оценки, издание 2011 (International Valuation Standards (IVS), International Valuation Standards Committee (IVSC)).

Проведенные исследования и анализ позволяют сделать следующий вывод:

справедливая стоимость 409/1000 доли в праве собственности на земельный участок кадастровым номером 46:29:102310:44 общей площадью 8953 кв. м , расположенный по адресу: Курск, ул. Ленина 10, определенная в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» для целей текущей оценки справедливой стоимости активов ЗПИФ недвижимости «Меркури – Коммерческая недвижимость», относится к 2 Уровню в иерархии справедливой стоимости и по состоянию на 27 июня 2018 года составляет, с учетом округления:

580 000

(Пятьсот восемьдесят тысяч) рублей.

Данная итоговая величина стоимости может быть признана рекомендуемой для совершения сделки с объектом оценки до 27.12.2018 г. (не более 6 месяцев с даты составления отчета об оценке в соответствии с Федеральным стандартом оценки №1).

ОЦЕНЩИК

М.А. КАРИМОВ

10. Квалификация экспертов-оценщиков

Данный отчет составил эксперт — оценщик **Каримов Марат Ахметович**.

Составитель Отчета имеет стаж оценочной деятельности - 15 лет, профессиональное образование в строительной области и области оценки.

Образование высшее строительное МИИТ, диплом с отличием (1979), кандидат технических наук (1984), доцент (1986), официальная (государственная) аттестация профессиональных оценщиков первого уровня при Московской городской администрации (запись в реестре за № 00860/ОС от 30.01.2001), профессиональная переподготовка в МАМИ по оценке бизнеса (2003).

Каримов М.А. включен в реестр оценщиков саморегулируемой организации (СРО) – «Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» 17 июля 2007 г. за № 00353.

СРО «Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» (место нахождения – 107078, Москва, ул. Новая Басманная, 21-1) включена в Единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков 09 июля 2007 г. за № 0003.

Профессиональная ответственность Каримова М.А. застрахована СПАО «ИНГОССТРАХ и ОАО «Альфа Страхование, договор (Страховой полис) № 433-121121/17/0321R/776/00001/7-000353 от «07» апреля 2017 г. страхования ответственности оценщика от 01.07.2017 г. по 31.12.2018 г. на сумму 300 000 рублей.

Копии документов представлены в Приложении А.

Список использованной литературы

1. Гражданский кодекс РФ ч. 1 от 30.11.1994 года №51ФЗ и часть 2 от 26 января 1996 года №14 ФЗ (в действующей редакции).
2. «Налоговый кодекс Российской Федерации (часть первая)» от 31.07.1998 № 146-ФЗ (принят ГД ФС РФ 16.07.1998, в соотв. ред.).
3. «Налоговый кодекс Российской Федерации (часть вторая)» от 05.08.2000 № 117-ФЗ (принят ГД ФС РФ 19.07.2000, в соотв. ред.).
4. «Земельный кодекс Российской Федерации» от 25.10.2001 №-136 ФЗ (принят ГД РФ 28.09.2001).
5. Федеральный закон №135-ФЗ от 29 июля 1998 года «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции).
6. Указание ЦБ РФ от 25.08.2015 № 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов ПИФ и чистых активов АИФ, расчетной стоимости паев инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев».
7. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, Утвержденными Распоряжением Минимущества России от 07 03 2002 № 568-р:
8. Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости «Rway» за 2018 г.
9. Информационный бюллетень «Из рук в руки» за 2018г.
10. Бюллетень недвижимости «Риэлтор» за 2018 г.
11. **Тарасевич Е.И.** «Оценка недвижимости». – С.-Пб.: «СПбГТУ», 1997 г.
12. **Коростелев С.П.** «Основы теории и практики оценки недвижимости». – М.: «Русская Деловая Литература», 1998 г.
13. **Наназашвили И.Х., Литовченко В.А.** Кадастр и оценка земельной собственности: Учебное пособие. М., 2007. - 88 с.
14. **Трофименко В.Т., Мельников Г.Ф., Буянов А.Ю.** Правовое, методическое и информационное обеспечение оценки земли. - М.; 2006. – 519 с.
15. Прочие документы, включая сайты ИНТЕРНЕТ.

ПРИЛОЖЕНИЯ

ПРИЛОЖЕНИЕ А. Документы Оценщика.

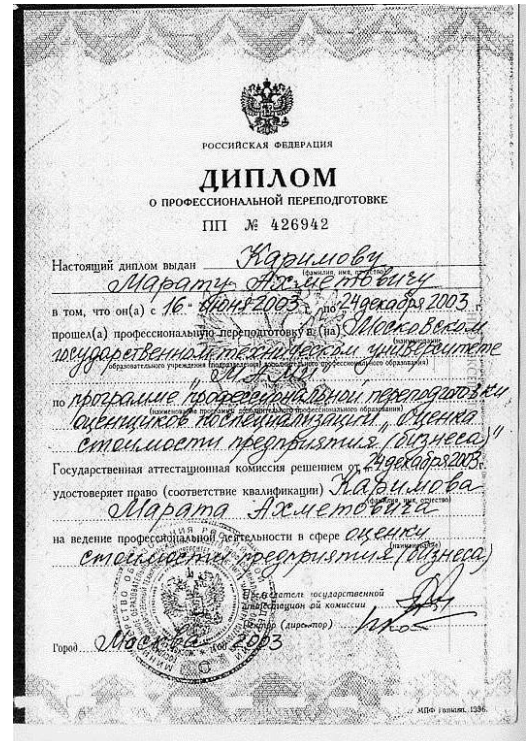
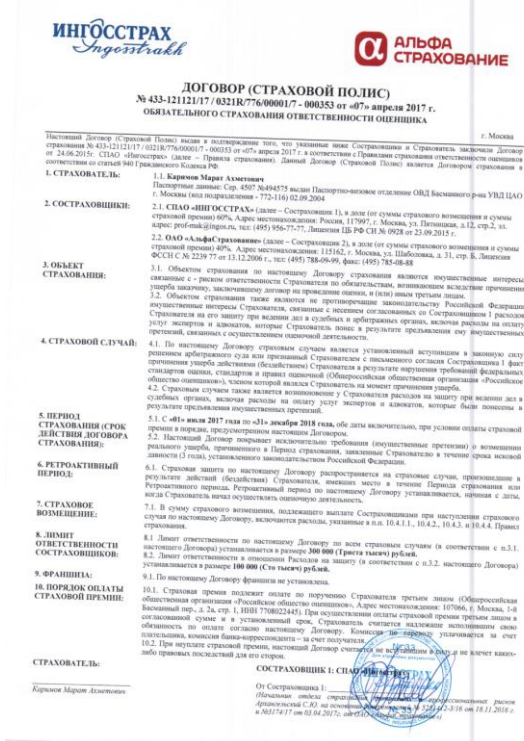
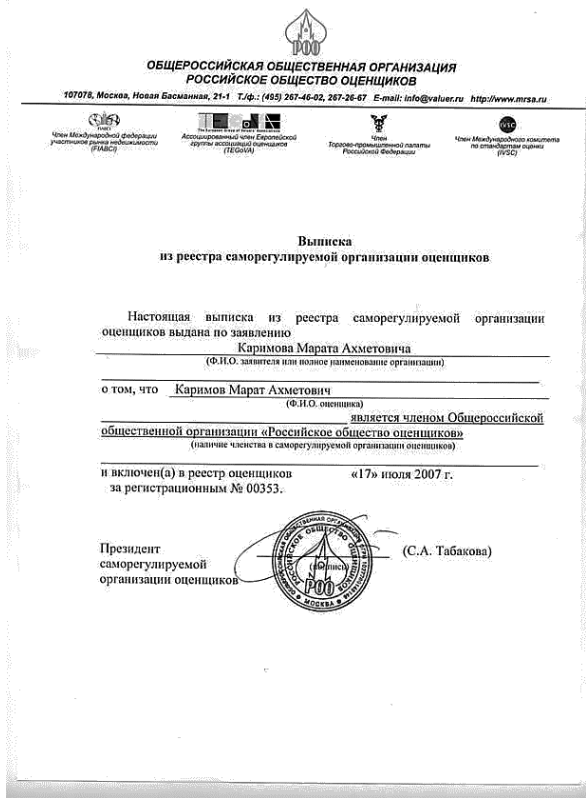
ПРИЛОЖЕНИЕ Б. Расчет стоимости Объекта рыночным подходом.

ПРИЛОЖЕНИЕ В. Аналоги.

ПРИЛОЖЕНИЕ Г. Фотографии Объектов

ПРИЛОЖЕНИЕ Д. Документы, представленные Заказчиком.

Приложение А. Документы оценщика



Характеристика объектов	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Источник информации	-	https://kursk.move.ru/objects/prodaetsya_ploschadyu_32_sotok_2-ya_rabochaya_23_227_3479877/	https://kursk.move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploschadyu_500_sotok_ul_karla_marкса_131_2264220752/	https://kursk.move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploschadyu_60_sotok_kursk_centralnyy_okrug_6808600011/	https://kursk.move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploschadyu_10_sotok_respublikanskaya_ul_50_k_6799351874/
Конт. Тел.		8-961-169-91-33	8-960-697-22-22	8-951-088-52-98	8-910-211-29-99
Цена предложения, руб		4 600 000	110 000 000	5 100 000	900 000
Площадь объекта (доля 409/10000 от 8 953), м ²	366	3 200	50 000	6 000	1 000
Цена предложения, руб/м ²		1 438	2 200	850	900
Поправка на уторговывание		-10%	-10%	-10%	-10%
Скорректированная цена, руб.		1 294	1 980	765	810
Дата предложения	июнь 2018	июнь 2018	июнь 2018	июнь 2018	июнь 2018
Корректировка		-	-	-	-
Скорректированная цена, руб.		1 294	1 980	765	810
Передаваемые права	Общая долевая собственность (ОДС)	ППС	ППС	ППС	ППС
Корректировка		-	-	-	-
Скорректированная цена, руб.		1 294	1 980	765	810

Площадь объекта (доля 409/10000 от 8 953), м2	366	3 200	50 000	6 000	1 000
Корректировка		-	+20%	-	-
Скорректированная цена, руб.		1 294	2 376	765	810
Местоположение объекта	г. Курск ул. Ленина д. 30	г. Курск ул. 2-я Рабочая д.23	г. Курск ул. Карла Маркса, 131	г. Курск	г. Курск ул. Республиканская 50к
Корректировка		-	-	-	-
Скорректированная цена, руб.		1 294	2 376	765	810
Категория земель, разрешенное использование	Земли населенных пунктов, для коммерческих целей (эксплуатация городского общественного транспорта)	земли населенных пунктов, для пром назначения	земли населенных пунктов, для пром назначения	земли населенных пунктов, для пром назначения	земли населенных пунктов, для пром назначения
Корректировка		+10%	+10%	+10%	+10%
Скорректированная цена, руб.		1 423	2 614	842	891
Наличие коммуникаций на границе участка	на участке -Электричество, Водоснабжение, Канализация	по границе - Электричество, Водоснабжение, Канализация	по границе -Электричество, Водоснабжение, Канализация	по границе -Электричество, Водоснабжение, Канализация	Электричество, Водоснабжение, Канализация
Корректировка		+7%	+7%	+7%	+7%
Скорректированная цена, руб.		1 523	2 797	900	953
Нынешнее использование	на участке построен городской общественный центр	участок свободен	участок свободен	участок свободен	участок свободен
Корректировка		+10%	+10%	+10%	+10%
Транспортная доступность	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая
Корректировка		-	-	-	-

Скорректированная цена, руб.		1 675	3 076	990	1 049
Количество корректировок		4	5	4	4
Суммарный размер корректировок		+17%	+40%	+17%	+17%
Абс. суммарный размер		30%	50%	30%	30%
Количество отсутствующих данных		0	0	0	0
Корр-ки + Отсутст. данные		4	5	4	4
Автовес		4,46	3,10	4,46	4,46
Присвоенный вес		4,46	3,10	4,46	4,46
Средневзвешенное значение стоимости, руб./м ²	1 584				
Стоимость объекта оценки, руб.	580 000				

ПРИЛОЖЕНИЕ В. Аналоги.

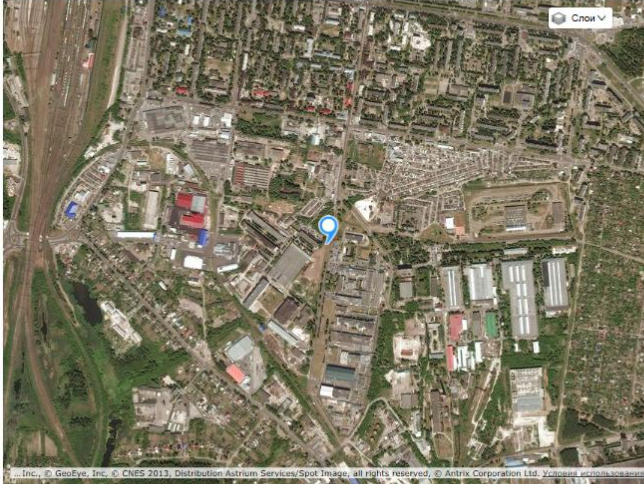
Аналог 1

https://kursk.move.ru/objects/prodaetsya___ploschadyu_32_sotok_2-ya_rabochaya_23_2273479877/

Продам землю промышленного назначения, 32 сотки, Курск, 2-я Рабочая улица, 23

4 600 000 Р цена за сотку 143 750 Р г. Курск 2-я Рабочая улица 23 [Добавить в избранное](#)

10 октября 2017 304 (+1 за сегодня) Обновлено сегодня в 13:53 [Пожаловаться](#) [Заметка](#) [Печать](#) [PDF](#)





Промышленного назначения в продажу

Контактное лицо: Оксана
+7 (961) 169-91-33
Сообщите продавцу, что Вы нашли объявление на портале move.ru
Передвзайте деньги только после просмотра объекта! Отказывайтесь с **официальными правилами**, чтобы не попасться на уловки мошенников.

Продайте быстрее!

[Премум размещение](#)
[Поднять объявление](#)





14:25
27.06.2018

Промышленного назначения в продажу

Цена:	4 600 000 Р	Площадь участка:	32 сотки
Цена за сотку:	143 750 Р	Дата публикации:	10 октября 2017
Тип объекта:	промышленного назначения	Дата обновления:	сегодня в 13:53
Тип объявления:	вторичка		

Описание

Земельный участок расположен на первой линии улицы 2-я Рабочая. Частичное асфальтовое покрытие. в данный момент используется под автостоянку.

Акция проводится с 25 марта по 5 июля 2018 года на территории РФ. Подробности на [reart.ru](#)

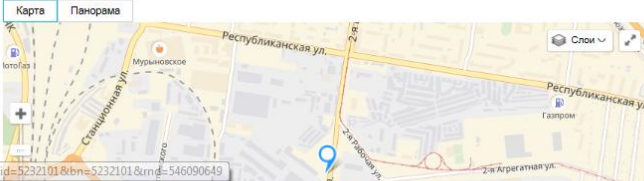
Информация

Продам земельный участок площадью 32 соток, Курская область, цена 4 600 000 руб.
Найти схожие объявления вы можете в разделе «[Земельные участки](#)» портала недвижимости Move.ru.

[Пожаловаться](#) [Заметка](#) [Печать](#) [PDF](#)


Расположение


г. Курск 2-я Рабочая улица 23
г. Курск (центр): 4 км на карте



Купите квартиру от 55 м2 **ДВЕ СТОЛШЦЫ** ГОТОВЫЕ КВАРТИРЫ СОВЕСТВЕННОСТЬ, ПРОВЕРКА

Биржа ММВБ ЦБ РФ
USD 63.28 Р 0.25 Р ↑
EUR 73.63 Р 0.21 Р ↓
BITCOIN
BTC 395257 Р -6815 Р ↓





14:26
27.06.2018

Аналог 2

https://kursk.move.ru/objects/prodaetsya___ploschadyu_33_sotok_ulhruscheva_ryadom_s_trc_evropa_6800155203/

Продам землю промышленного назначения, 5 га, Курск, улица Карла Маркса, 131


110 000 000 Р цена за га 22 000 000 Р

руб [доп](#) [евро](#) [btc](#)

г. Курск ул. Карла Маркса 131

13 марта 159 (+1 за сегодня) Обновлено 25 июня

Показать Заметка Печать PDF



Михаил
Собственник
+7 (960) 697-22-22
Сообщите продавцу, что Вы нашли объявление на портале move.ru
Переводите деньги только после просмотра объекта! Ознакомьтесь с **дополнительными правилами**, чтобы не попасться на уловки мошенников.

Продайте быстрее!

Премиум размещение

Поднять объявление

363,00 руб.

1&bid=5232101&bn=5232101&rnd=546090649

Информация
Продам земельный участок площадью 500 соток, Курская область, цена 110 000 000 руб.
Найти схожие объявления вы можете в разделе «[Земельные участки](#)» портала недвижимости Move.ru.

Показать Заметка Печать PDF

Расположение
г. Курск ул. Карла Маркса 131
г. Курск (центр): 8 км на карте

Карта Панорама

move.ru карта загружается

Вузы Аллеи Больницы Детские сады Спортивные Кафе, рестораны Магазины

Школы Перевозы

1&bid=5232101&bn=5232101&rnd=546090649

RU 15:07 27.06.2018

ГОТОВЫЕ КВАРТИРЫ
СВОЙСТВО, ПРОЧЬИСКА

Биржа ММВБ ЦБ РФ
USD 63.37 Р 0.34 Р ▲
EUR 73.59 Р 0.16 Р ▲

БИТКОИН
BTC 395257 Р -6815 Р ▼

RU 15:09 27.06.2018

Аналог 3

https://kursk.move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploschadyu_60_sotok_kursk_centralnyy_okrug_6808600011/

Продаю землю промышленного назначения, 0.6 га, Курск

5 100 000 Р цена за га
8 500 000 Р

руб доп евро bid

г. Курск
полный адрес

★ Добавить в избранное

13 июня (+1 за сегодня) Обновлено сегодня в 14:12

Пожаловаться Заметка Печать PDF

Сергей
Риелтор
+7 (951) 088-52-98
Сообщите продавцу, что Вы нашли объявление на портале move.ru
Передайте деньги только после просмотра объекта! Ознакомьтесь с **остальными предложениями** чтобы не потерять на упущенных возможностях.

Продайте быстрее!

Премиум размещение
Поднять объявление

ИЗОБРАЖЕНИЕ ЗАГРУЖАЕТСЯ...

1&bid=5232101&bn=5232101&rnd=546090649 продажу

Промышленного назначения в продажу

Цена:	5 100 000 Р	Тип объявления:	вторичка
Цена за га:	8 500 000 Р	Площадь участка:	0.6 га
Комиссия агенту:	без комиссии	Дата публикации:	13 июня
Тип объекта:	промышленного назначения	Дата обновления:	сегодня в 14:12

Описание
Продается земельный участок пром. назначения, в черте городаул. Гремчанская улица, 8А

Новая линейка холодильников Bosch VitaFresh¹

Информация
Продам земельный участок площадью 60 соток, Курская область, цена 5 100 000 руб.
Найти схожие объявления вы можете в разделе «Земельные участки» портала недвижимости Move.ru.

Карты Панорама

21&bid=5232101&bn=5232101&rnd=546090649

Биржа ММВБ ЦБ РФ
USD 63.28 Р 0.25 Р
EUR 73.63 Р 0.21 Р
BITCOIN
BTC 395257 Р -6815 Р

LOREAL ELSEVE
ВСЕ ГОВОРЯТ

Аналог 4

https://kursk.move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploschadyu_10_s otok_respublikanskaya_ul_50_k_6799351874/

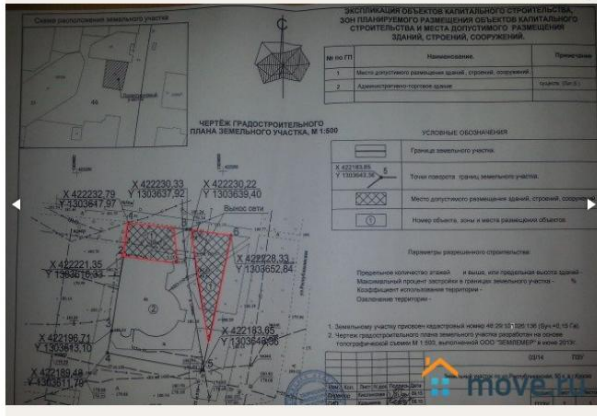
Продаем землю промышленного назначения, 10 соток, Курск, улица Республиканская, 50К

900 000 Р цена за сотку
90 000 Р руб [доп](#) [евро](#) [bit](#)

г. Курск
[ул Республиканская д. 50 К](#)

Добавить в избранное

9 октября 2017 204 (+1 за сегодня) Обновлено 21 июня Показать Заметка Печать PDF



ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ

№ по ГП	Наименование	Примечание
1	Место допустимого размещения зданий, строений, сооружений	земельный участок № 10-1
2	Административное границе участка	

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- Граница земельного участка
- Почва: плодородная, черноземная
- Место допустимого размещения зданий, строений, сооружений
- Наличие объектов, зон и мест размещения объектов
- Параметры разрешенного строительства

1. Земельный участок промышленно-складского назначения 40:05:0080100:100 (ЮЗЧ-№10-1) ГП
2. Место градостроительного назначения земельного участка, расположенного на основе территориальной схемы № 1-100, выделенный ООО "ЗЕМЛЕДЕЛЬ" в июне 2017г.
3. Категория земель: "земли населенных пунктов".

Контактное лицо: 1

+7 (910) 211-29-99

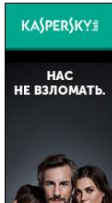
Сообщите продавцу, что Вы нашли объявление на портале move.ru

Передавайте деньги только после просмотра объекта! Снабжайте **обязательными** правилами, чтобы не попасться на уловки мошенников.

Продайте быстрее!

[Премиум размещение](#)

[Поднять объявление](#)



КАСПЕРСКИЙ

НАС НЕ ВЗЛОМАТЬ.

Промышленного назначения в продажу

Цена:	900 000 Р	Тип объявления:	вторичка
Цена за сотку:	90 000 Р	Площадь участка:	10 соток
Комиссия агенту:	без комиссии	Дата публикации:	9 октября 2017
Тип объекта:	промышленного назначения	Дата обновления:	21 июня

Информация о доме

Адрес: [обл. Курская, г. Курск, ул. Республиканская, Дом 50К](#)

Количество подъездов: 2

Серия: 1605/9 [планировки квартир](#)


Тип дома: Многоквартирный дом

Тип перекрытия: Железобетонные

Описание

Продается 2 участка под строительство любого торгового офисного здания по ул.Республиканская 50-К, 1-й, площадью 160 кв.м. 2-й площадью 400кв.м. В 1 этаже,этажность возможна до 9 этажей,имеются земельные геологические изыскания, газ, центральное водоснабжение, электричество) прокопаны по границе участка. Земля в аренде, договор аренды действителен до 2018г. с дальнейшим продлением. При вводе в эксплуатацию здания,земля и здание оформляются в Юстиции в Собственность.Рассмотрю вариант с возможностью в процентном соотношении забрать торговую площадью т.е.(кв.метрами). Цена договорная.Также рассмтрю вариант установки Павильона на участке,цена договорная.

Новая линейка холодильников Bosch VitaFresh!



Информация

Продам земельный участок площадью 10 соток, Курская область, цена 900 000 руб.

Найти схожие объявления вы можете в разделе «[Земельные участки](#)» портала недвижимости Move.ru.

[Показать](#) [Заметка](#) [Печать](#) [PDF](#)

Расположение

21.8:bid:5.7:2:0:6&lr:4:5:2:21:0&Strefa:5f609064&3: Дом 50 К

Защитите себя и своих близких от интернет-угроз.


[Купить](#)

Ни одно решение не может гарантировать абсолютную защиту от интернет-угроз. Проверяйте достоверность!

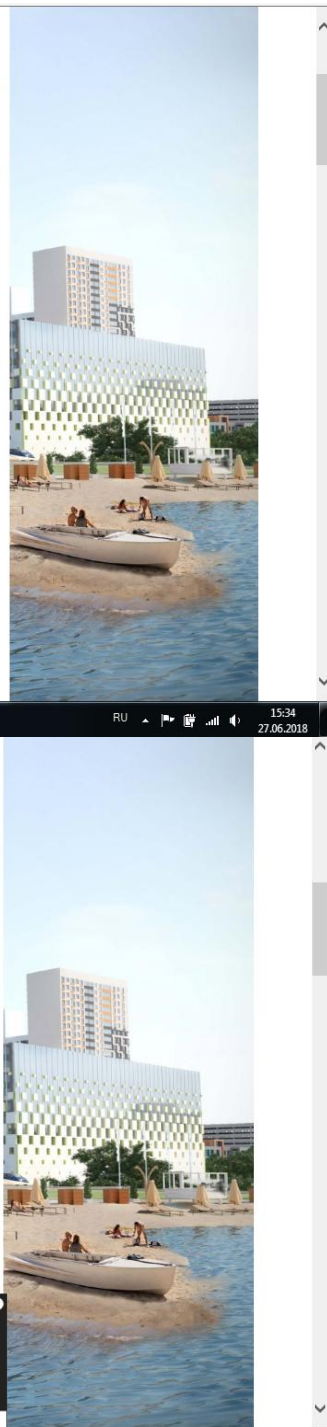
Биржа MMBSE ЦБ РФ

USD	63.19 Р	0.16 Р
EUR	73.5 Р	0.07 Р
BITCOIN		
BTC	385257 Р	-6815 Р

FORD KUGA



APPLE CARPLAY



ПРИЛОЖЕНИЕ Г. Фотографии Объектов



ПРИЛОЖЕНИЕ Д. Документы, представленные Заказчиком.


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 Курской области

Повторное, взамен свидетельства №099685 серия 46-АВ от 18.10.2010 г.

Дата выдачи: 22.10.2010 г.

Документы-основания:
Договор купли-продажи находящегося в государственной собственности земельного участка, расположенного в границах г. Курска на котором расположены объекты недвижимого имущества №292-10 с от 07.09.2010 г.
Акт приема-передачи от 16.09.2010 г.

Субъект (субъекты) права:
Общество с ограниченной ответственностью "РТМ Центр". ИНН 7718655430. ОГРН 1077757943625. КПП 246301001. Дата регистрации: 16.07.2007 г., наименование органа регистрации: Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы №46 по г. Москве. Адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа юридического лица: Российская Федерация, г. Красноярск, ул. Телевизорная, д.1, строение 4.

Вид права: общая долевая собственность: 409/10000

Объект права:
Земельный участок. Категория земель: Земли населенных пунктов - для эксплуатации городского общественного центра. Площадь: 8953 кв.м.
Адрес (местоположение):
Российская Федерация, Курская область, г. Курск, ул. ЛЕНИНА, д. 30

Кадастровый (или условный) номер:
46:29:102310:44

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 18.10.2010 г. сделана запись регистрации № 46-46-011/2010-268

Регистратор:  / Сергеева Г. В. /

46-АЗ 099723 