

**НАУЧНО – ПРОИЗВОДСТВЕННОЕ ОБЩЕСТВО
«ЭКСПЕРТ»**



Экз. № __1__

ОТЧЕТ № 18/53

**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 ООО Страховая компания «ВТБ Страхование». Страховой полис № V51269-0000041 страхования ответственности оценщика от 05.10.2018 г. по 04.10.2019 г. На сумму 30 000 000 рублей.

Москва-2018

**НАУЧНО – ПРОИЗВОДСТВЕННОЕ ОБЩЕСТВО
«ЭКСПЕРТ»**

*«Утверждаю»
Директор НПО «Эксперт»*

Каримов М.А.

27 декабря 2018 г.

ОТЧЕТ № 18/53

**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 декабря 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» декабря 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 10 от 14.12.2018 г. по состоянию на 27 декабря 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 декабря 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 27.06.2019 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.	Макроэкономическая ситуация в РФ по итогам января-августа 2018 года.....	14
5.2.	Прогноз социально-экономического развития РФ на 2018–2020 годы.....	19
5.3.	Рынок земли. Общие сведения	22
5.4.	Рынок недвижимости Курска	24
6.	Методика определения справедливой стоимости и обоснование выбора подходов к оценке	28
6.1.	Основные принципы оценки справедливой стоимости земельного участка.....	28
7.	Оценка Объекта рыночным подходом	33
8.	Условия, допущения и ограничения	41
9.	Итоговое заключение о рыночной стоимости Объекта	42
10.	Квалификация экспертов-оценщиков	43
	Список использованной литературы	44
	ПРИЛОЖЕНИЯ	45
	Приложение А. Документы оценщика.....	46
	Приложение Б. Расчет стоимости Объекта сравнительным подходом	52
	ПРИЛОЖЕНИЕ В. Аналоги.....	55
	ПРИЛОЖЕНИЕ Г. Фотографии Объектов	58
	ПРИЛОЖЕНИЕ Д. Документы, представленные Заказчиком.....	59

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 № 10 от 14.12.2018 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 «РАО» Смотровая Оксана Николаевна. 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 декабря 2018 г.

7. Дата осмотра Объекта: 14 декабря 2018 г.

8. Период проведения работ по оценке: 14 -27 декабря 2018 г.

9. **Дата составления Отчета об оценке:** 27 декабря 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);
- Международными 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-АЗ №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

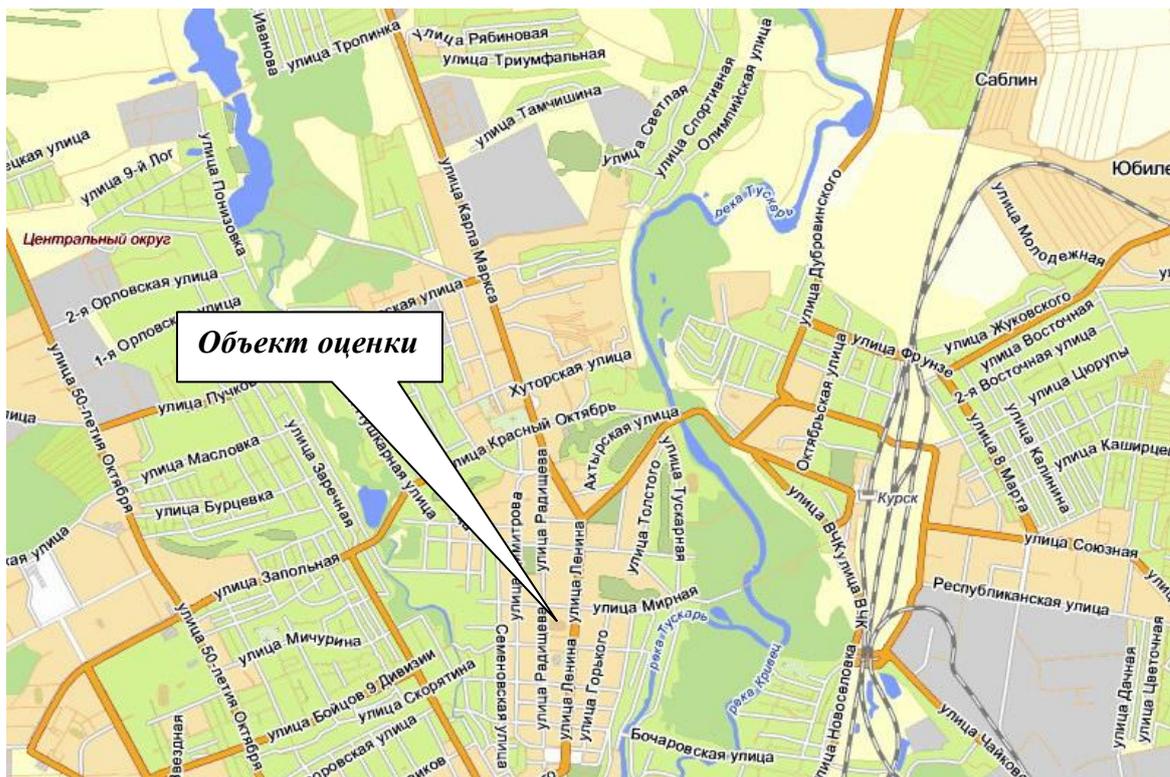


Рис.2. Расположение объекта оценки на карте г. Курск

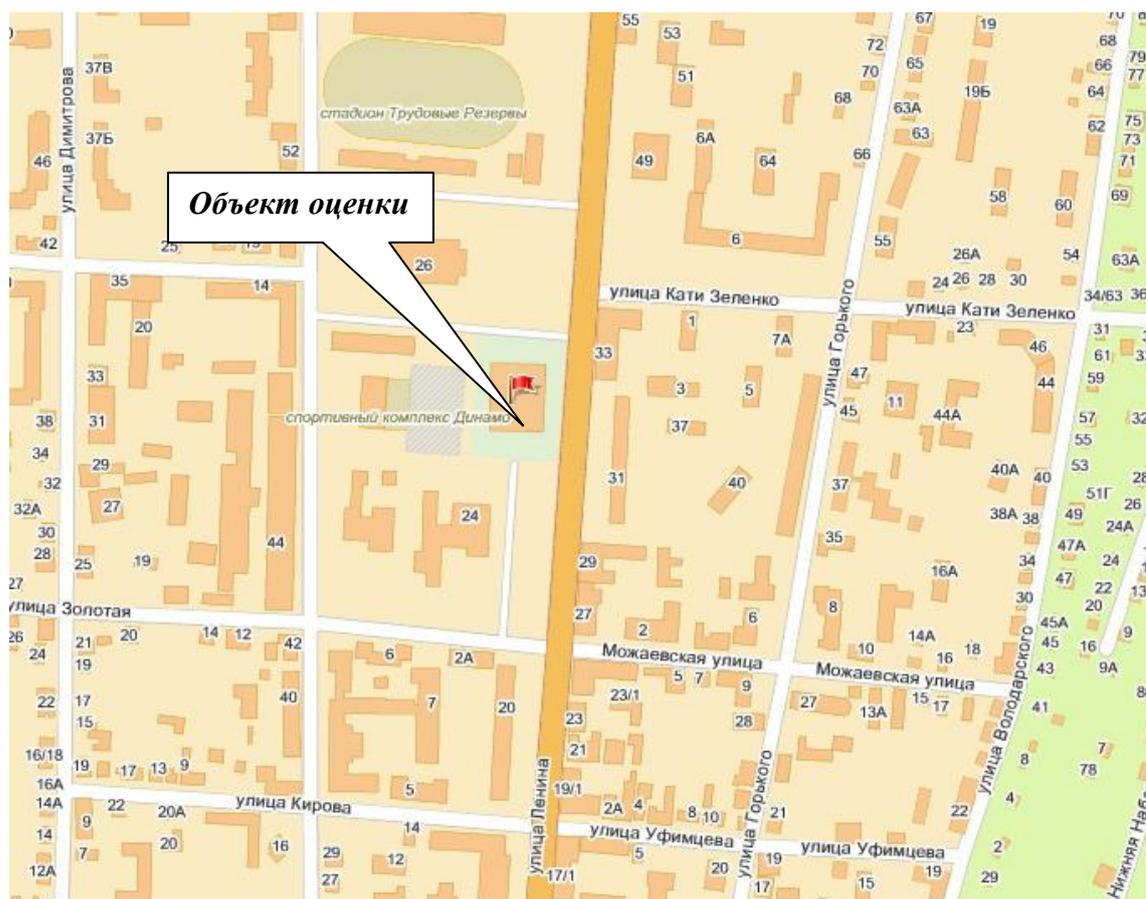


Рис.3. Расположение объекта оценки на карте г. Курск

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-А3 №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. Макроэкономическая ситуация в РФ по итогам января-августа 2018 года¹

В первую очередь отметим, что по оценке Минэкономразвития рост ВВП в августе (здесь и далее: г/г) замедлился до минимального с начала года 1% после роста на 1,8% в июле. По итогам января-августа 2018 года ведомство оценило рост ВВП в 1,6%. Далее проанализируем ситуацию в ключевых отраслях экономики, а также динамику основных макроэкономических показателей и попытаемся понять причины сложившейся динамики.

Для начала обратимся к ситуации в промышленности. По данным Росстата, в августе 2018 года рост промышленного производства замедлился до 2,7% после увеличения на 3,9% месяцем ранее. С исключением сезонности в августе 2018 года промпроизводство прибавило 0,3%. По итогам января-августа 2018 года рост промышленности составил 3,1%.



Что касается динамики в разрезе сегментов, то в сегменте «Добыча полезных ископаемых» рост выпуска продукции ускорился до 4,5% после увеличения на 3,2% в июле. В сегменте «Обрабатывающие производства» рост замедлился до 2,2% после увеличения выпуска на 4,6%. Сегмент «Электроэнергия, газ и пар» увеличил выпуск на 0,1% после роста на 1,8% месяцем ранее. В то же время рост выпуска в сегменте «Водоснабжение» ускорился до 5,5% после увеличения в июле на 1%.

Динамика сегментов промышленного производства, % изм. год к году

Период / сегмент	Добыча полезных ископаемых	Обрабатывающие производства	Электроэнергия, газ и пар	Водоснабжение
Май'18	+1,3	+5,4	-0,7	-0,5
Июнь'18	+2,8	+2,2	+1,7	-2,3
Июль'18	+3,2	+4,6	+1,8	+1,0
Август'18	+4,5	+2,2	+0,1	+5,5
Январь-август'18	+2,4	+3,8	+1,7	-0,8

Таким образом, положительная динамика промпроизводства в августе была поддержана всеми его секторами, в то время как ключевой вклад внесли «Добыча полезных ископаемых», а также «Водоснабжение».

¹ Источник: <http://economy.gov.ru/>

Динамика выпуска отдельных видов продукции в добывающей отрасли и обрабатывающей промышленности

 Вид продукции	Январь-август 2018	Август 2018 / Август 2017	Январь-август 2018 / Январь-август 2017
Добыча угля, млн тонн	287	+11,5%	+7,7%
Добыча нефти, включая газовый конденсат, млн тонн	366	+2,8%	+0,6%
Природный газ, млрд м3	418	+0,1%	+6,2%
Мясо скота, млн тонн	1,7	+12,6%	+11,2%
Мясо домашней птицы, млн тонн	3,2	-3,8%	+1,3%
Рыба и рыбные продукты, млн тонн	2,8	+13,3%	-1,8%
Трикотажные и вязаные изделия, млн штук	87,4	-7,1%	-14,0%
Кирпич керамический, млрд усл. ед.	3,7	-9,3%	-4,4%
Блоки и прочие сборные строительные изделия, млн м3	14,6	-6,1%	-7,1%
Цемент, млн тонн	37,0	+0,3%	-0,7%
Бетон товарный, млн м3	18,9	-4,8%	-4,2%
Прокат готовый, млн тонн	41,3	-1,6%	+2,8%
Трубы стальные, млн тонн	8,2	-7,2%	+6,8%
Автомобили легковые, тыс. штук	997	+11,9%	+17,1%
Автотранспортные грузовые средства, тыс. штук	95,7	+4,1%	+4,4%

По итогам восьми месяцев 2018 года в добывающем сегменте сохраняется рост добычи **угля** (+7,7%) и **природного газа** (+6,2%), при этом добыча **нефти** показывает слабую положительную динамику (+0,6%). Фактором, сдерживающим добычу нефти, продолжает выступать действующий договор «ОПЕК+» о сокращении добычи топлива. Что касается обрабатывающих производств, то здесь выпуск **мясных продуктов** по-прежнему увеличивается, при этом в августе производство мяса скота выросло на 12,6%, что отразилось на росте выпуска данной позиции по итогам января-августа до 11,2%. Производство целого ряда **стройматериалов** показывает отрицательную динамику, при этом наибольшее снижение наблюдается по позиции **блоки и прочие сборные строительные изделия** (-7,1%). В тяжелой промышленности производство стальных труб в августе снизилось, при этом с начала года оно замедлило свой рост до 6,8% с 9,1% (по сравнению с динамикой за семь месяцев). Вместе с этим, значительный рост продолжает показывать выпуск **легковых автомобилей** (+17,1%).

Кроме того, во второй половине сентября Росстат опубликовал информацию о сальдированном финансовом результате деятельности крупных и средних российских компаний (без учета финансового сектора) по итогам января-июля 2018 года. Он составил 7,6 трлн руб., в то время как за аналогичный период предыдущего года российские компании заработали 5,6 трлн руб. Таким образом, рост сальдированной прибыли предприятий в отчетном периоде ускорился до 34,7% после 30,9% по итогам первого полугодия 2018 года.

 Показатель	Январь-июль 2018 г.	Справочно: Январь-июль 2017 г.
Сальдированный финансовый результат, млрд руб.	+7 578,7	+5 626,2
Доля убыточных предприятий	31,8%	30,9%

Что касается доли убыточных организаций, то она увеличилась на 0,9 п.п. по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года до 31,8%. Динамика сальдированного результата в разрезе видов деятельности представлена в таблице ниже:

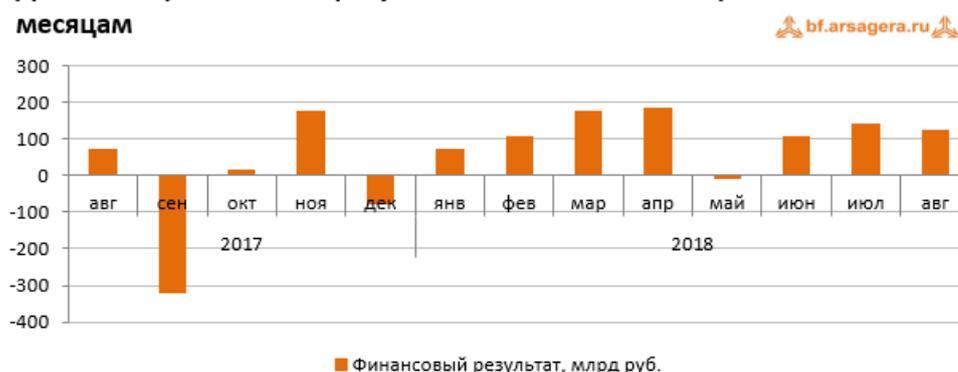
Вид деятельности	Сальдированный результат	
	в январе-июле 2018 г., млрд руб.	Январь-июль 2018 г. / Январь-июль 2017 г.
Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство	+156,3	-9,4%
Добыча полезных ископаемых	+2 530,9	+66,4%
Обрабатывающие производства	+2082,5	+36,7%
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	+407,6	+4,8%
в т. ч. производство, передача и распределение электроэнергии	+366,8	+2,1%
Водоснабжение	+20,4	> в 2,3 раза
Оптовая, розничная торговля и ремонт	+1211,3	+75,6%
Строительство	+44,1	-23,4%
Транспортировка и хранение	+489,3	-21,1%
Информация и связь	+216,9	-5,8%

По итогам января-июля 2018 года все ключевые виды деятельности отразили положительный сальдированный финансовый результат. Динамика в разрезе видов деятельности при этом оставалась разнонаправленной. Так, наибольший рост продемонстрировали сегменты «**Водоснабжение**» (сальдированный результат вырос в 2,3 раза), «**Оптовая, розничная торговля и ремонт**» (+75,6%), а также «**Добыча полезных ископаемых**» (+66,4%). При этом наиболее сильное снижение сальдированного финансового результата показал сегмент «**Строительство**» (-23,4%).

Банковский сектор после 142 млрд руб. прибыли в июле, заработал 124 млрд руб. в августе. При этом Сбербанк за этот же период заработал 71,5 млрд руб. чистой прибыли. В августе прошлого года прибыль сектора составила 71 млрд руб. С начала 2018 года по состоянию на 1 сентября российские банки заработали 900,5 млрд руб. по сравнению с 997 млрд руб. годом ранее. Прибыль Сбербанка за январь-август 2018 года составила 540,7 млрд руб.

Говоря о прочих показателях банковского сектора в августе, стоит отметить увеличение объема его активов на 2,4% (до 88,7 трлн руб.). Объем **кредитов нефинансовым организациям** увеличился на 1,1 трлн руб. (+3,5%). Объем **розничного кредитования** вырос на 333 млрд руб. (+2,5%). Таким образом, по состоянию на 1 сентября 2018 года совокупный объем **кредитов экономике** составил 46,6 трлн руб. На фоне сохранения инфляции на низком уровне (4-4,5%) мы ожидаем возобновления снижения уровня процентных ставок, что будет способствовать увеличению темпов роста кредитования.

Динамика финансового результата банковского сектора по месяцам



Что касается потребительской инфляции, то недельный рост цен в сентябре держался на уровне 0-0,1%. Исходя из недельных данных, рассчитываемых по узкой потребительской корзине, в целом за сентябрь цены могли вырасти на 0,1%, а в годовом выражении на начало октября инфляция могла ускориться до 3,3% после 3,2% по состоянию на 1 сентября. Отметим, что пока это предварительные данные, так как Росстат на момент выхода данного обзора не опубликовал значение инфляции за сентябрь 2018 года по широкой потребительской корзине.

Динамика инфляции по месяцам в 2017-2018 гг.



Месяц	2017	2018
Май	0,4%	0,4%
Июнь	0,6%	0,5%
Июль	0,1%	0,3%
Август	-0,5%	0,0%
Сентябрь	-0,1%	0,1%

Динамика обменного курса рубля – один из ключевых факторов, влияющих на рост потребительских цен. В сентябре среднее значение курса составило 67,7 руб. после 66,1 руб. за доллар в августе. Тем не менее, к концу месяца курс доллара снизился до 65,6 руб. Укреплению курса рубля к концу месяца способствовал ускоренный рост цен на нефть во второй половине сентября, а также остановка покупок валюты Минфином на внутреннем рынке.

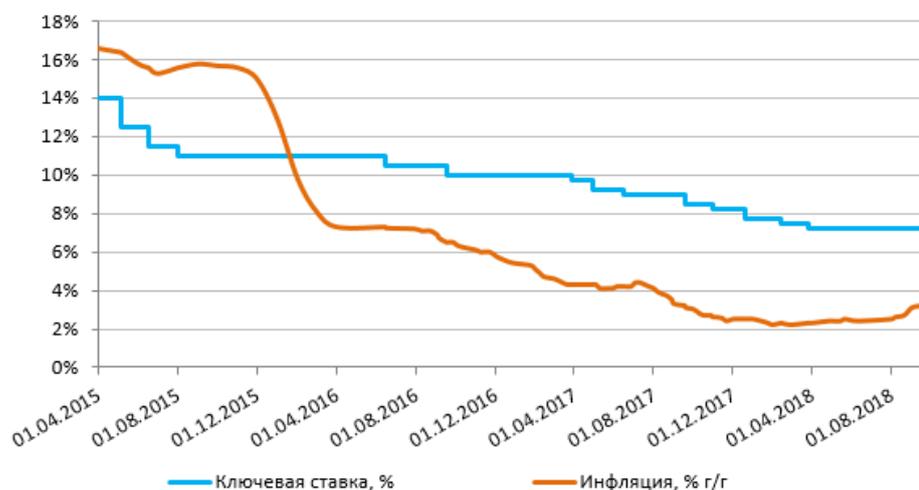
Динамика официального курса доллара США в 2018 г.



Месяц	Курс на начало, руб.	Курс на конец, руб.	Средний курс, руб.
Май	62,0	62,6	62,2
Июнь	62,6	62,8	62,8
Июль	62,8	62,8	62,9
Август	62,8	68,1	66,1
Сентябрь	68,1	65,6	67,7

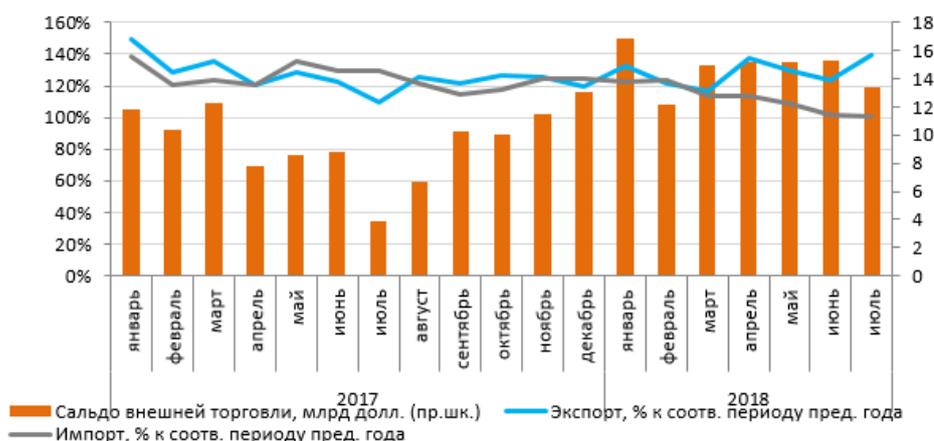
Стоит отметить, что 14 сентября состоялось очередное заседание Совета директоров Банка России, по итогам которого ключевая ставка была повышена (впервые с 2014 года) на 0,25 п.п. до 7,5%. По мнению ЦБ, изменение внешних условий существенно усилило проинфляционные риски. Банк России оценивает, что годовая инфляция в 2019 году вырастет до 5-5,5%, а к концу 2020 году снизится до целевого уровня 4%. При этом, по данным мониторинга ЦБ, инфляционные ожидания населения и предприятий выросли на фоне курсовой волатильности. Кроме того, регулятор отметил ужесточение денежно-кредитных условий, существенный рост доходностей ОФЗ, а также повышение процентных ставок на депозитно-кредитном рынке. По мнению ЦБ, повышение ключевой ставки будет способствовать сохранению положительных реальных процентных ставок по депозитам, что поддержит привлекательность сбережений и сбалансированный рост потребления. Отметим, что ЦБ будет принимать решения по ключевой ставке, оценивая динамику инфляции и инфляционные ожидания, а также фактическую динамику ВВП относительно прогноза регулятора.

Динамика ключевой ставки и инфляции, %



Помимо денежно-кредитной политики Центробанка, существенное влияние на курс рубля продолжает оказывать состояние внешней торговли. Так, по данным Банка России, товарный экспорт по итогам января-июля 2018 года составил 244,8 млрд долл. (+28,1%). В то же время товарный импорт составил 141,8 млрд долл. (+11,1%). Положительное сальдо торгового баланса в отчетном периоде составило 103 млрд долл. (+62,1%).

Динамика экспорта и импорта товаров РФ



Как можно заметить, в июле темпы роста экспорта заметно ускорились, при этом темпы роста импорта в последние месяцы замедляются. Эти факторы заложили предпосылки для ускоренного роста положительного сальдо торгового баланса. В таблице ниже представлена динамика ввоза и вывоза важнейших товаров.

Экспорт и импорт важнейших товаров в январе-июле 2018 г.

Показатель	Млрд долл.	
	США	Январь-июль 2018 / Январь-июль 2017, %
Экспорт, в т. ч.	244,8	+28,1
Топливо-энергетические товары	159,1	+31,7
Металлы и изделия из них, в т. ч.	26,2	+34,5
черные металлы	16,5	+37,1
цветные металлы	8,8	+30,1
Машины, оборудование и транспортные средства	14,0	+13,4
Продукция химической промышленности, в т. ч.	15,1	+14,6
калийные удобрения	1,0	-8,8
азотные удобрения	1,4	+9,6
Продовольственные товары и с/х сырье	13,2	+31,9
Импорт, в т. ч.	141,8	+11,1
Машины, оборудование, транспортные средства	63,5	+10,2
Продовольственные товары и с/х сырье	17,3	+7,6
Продукция химической промышленности	25,3	+15,1

Переходя к отдельным товарным группам, отметим, что экспорт большинства важнейших товаров увеличился по итогам января-июля 2018 года. В частности, экспорт **топливно-энергетических товаров** вырос на 31,7% на фоне роста среднегодовых цен на нефть и газ. Экспорт **металлов и изделий из них** вырос на 34,5%. Экспорт **продукции химической промышленности** увеличился на 14,6% на фоне роста экспорта **азотных удобрений** (+9,6%). Негативная динамика экспорта **калийных удобрений** замедлилась (-8,8%) после снижения на 11,7% по итогам I п/г 2018 г. Что касается импорта, то здесь отметим уверенный рост ввоза **продукции химической промышленности** (+15,1%), а также **машин, оборудования и транспортных средств** (+10,2%). В то же время ввоз **продовольственных товаров и с/х сырья** показал рост на 7,6%.

Показатель	Январь-август		Изменение
	2017	2018	
Сальдо счета текущих операций, млрд долл.	19,0	69,0	> в 3,6 раза
Чистый вывоз капитала частным сектором, млрд долл.	9,7	26,5	> в 2,8 раза
	1.09.17	1.09.18	
Объем золотовалютных резервов ЦБ, млрд долл.	424,0	460,6	+8,6%
	1.07.17	1.07.18	
Объем внешнего долга, млрд долл.	521,5	485,5	-7,9%

Основным фактором укрепления счета текущих операций стал рост цен на основные товары российского экспорта при умеренном росте импорта, что привело к расширению профицита торгового баланса. При этом положительное сальдо текущего счета платежного баланса выступало источником накопления международных резервов страны и финансирования вывоза капитала преимущественно в форме уменьшения внешних обязательств.

Выводы:

- Реальный рост ВВП, согласно оценке МЭР, в августе составил 1%, а по итогам восьми месяцев 2018 года ВВП вырос на 1,6%;
- Промпроизводство в августе 2018 года в годовом выражении увеличилось на 2,7%, а по итогам января-августа 2018 года промышленность показала рост на 3,1%;
- Сальдированный финансовый результат российских нефинансовых компаний в январе-июле 2018 года составил 7,6 трлн руб. по сравнению с 5,6 трлн руб. годом ранее. При этом доля убыточных компаний увеличилась на 0,9 п.п. до 31,8%;
- Банковский сектор в августе заработал 124 млрд руб. прибыли. По итогам восьми месяцев 2018 года банки зафиксировали сальдированную прибыль в объеме 900,5 млрд руб. по сравнению с 997 млрд руб. за аналогичный период годом ранее;
- Потребительская инфляция в сентябре 2018 года, по предварительным данным, составила 0,1%, при этом в годовом выражении на начало октября инфляция выросла до 3,3%;
- Среднее значение курса доллара США в сентябре 2018 года выросло до 67,7 руб. по сравнению с 66,1 руб. в августе, однако к концу месяца значение курса снизилось до 65,6 на фоне роста цен на нефть и приостановки покупок валюты на внутреннем рынке Минфином для пополнения международных резервов.
- Сальдо счета текущих операций, согласно предварительным данным ЦБ, по итогам января-августа 2018 года выросло в 3,6 раза до 69 млрд долл. Чистый вывоз частного капитала вырос в 2,8 раза до 26,5 млрд долл.

5.2. Прогноз социально-экономического развития РФ на 2018–2020 годы²

Прогноз сценарных условий и основных макроэкономических параметров социально-экономического развития Российской Федерации на 2018–2020 годы разработан в составе трёх основных вариантов развития: базового, консервативного и целевого.

Прогноз основан на предпосылке о постепенном замедлении мирового экономического роста с 3,2% в 2016 году до 2,8% к 2020 году, что обусловлено ожиданием замедления темпов экономического роста как в развитых, так и в развивающихся странах.

В развитых странах на уровне экономической активности будет сказываться с одной стороны – замедление потенциального роста (на фоне неблагоприятной демографической ситуации – старения населения и увеличения численности населения выше трудоспособного возраста), а с другой – исчерпание возможностей посткризисного восстановительного роста.

Так, в США период посткризисного восстановления практически завершился: уровень безработицы снизился до уровней, наблюдавшихся в период до мирового финансового кризиса 2008–2009 годов, индикаторы инфляционного давления вплотную приблизились к целевому значению 2 процента. Описанная ситуация отражается на денежно-кредитной политике ФРС США, которая, по собственным оценкам, планирует повысить целевой уровень процентной ставки по федеральным фондам еще дважды до конца 2017 года. По оценке Минэкономразвития России, ужесточение денежно-кредитной политики ФРС США в текущем году может оказаться более существенным. Кроме того, в последующие три года денежно-кредитная политика в США будет направлена на нейтрализацию воздействия на инфляционные ожидания фискального стимула в случае его реализации. Таким образом, в базовом сценарии прогнозируется замедление темпов роста экономики США с 2,0% в текущем году до 1-1,5% в последующие три года.

В Еврозоне восстановительный рост сохранится в текущем и следующем годах, однако по мере приближения к полной занятости темпы роста замедлятся до 0,5% в 2019–2020 годах в силу действия структурных ограничений.

Значимый вклад в замедление мирового экономического роста внесёт охлаждение экономической активности в китайской экономике, что будет связано с необходимостью структурной перестройки из-за исчерпания инвестиционно-ориентированной модели роста в условиях значительного перенакопления капитала в инфраструктурном секторе. По оценкам Минэкономразвития России, темпы роста ВВП Китая замедлятся с 6,6% в 2016 году до 5,5% к 2020 году.

Кроме того, Минэкономразвития России закладывает сохранение действия финансовых и экономических санкций в отношении российской экономики, а также ответных мер на протяжении всего прогнозного периода.

² Источник: <http://economy.gov.ru/>

Прогноз ситуации на рынке энергоносителей традиционно основан на консервативных предпосылках и базируется на имеющихся на момент разработки прогноза договорённостях. Таким образом, в текущем прогнозе социально-экономического развития ожидается завершение действия соглашения о заморозке добычи нефти в июне 2017 года. Возврат объёмов добычи ОПЕК к максимальным уровням после вероятного непродления соглашения о заморозке добычи ведущими производителями, сохранение коммерческих запасов нефти и нефтепродуктов в США на исторических максимумах, а также наращивание добычи американской сланцевой нефти станут причиной снижения цен на нефть марки «Юралс» до 40 долларов США за баррель к концу года.

Указанный уровень цен на нефть оценивается Минэкономразвития России как равновесный (обеспечивающий баланс спроса и предложения) и в дальнейшем прогнозируется сохранение цены на нефть марки «Юралс» на уровне 40 долларов США за баррель в ценах 2017 года.

При разработке целевого варианта развития российской экономики Минэкономразвития России исходил из аналогичных внешнеэкономических предпосылок. В консервативный вариант прогноза была заложена предпосылка о более существенном замедлении мирового экономического роста, что в первую очередь будет связано с «жёсткой посадкой» экономики Китая, спровоцированной схлопыванием пузырей на рынках финансовых и нефинансовых активов. В этих условиях, как ожидается, цена на нефть марки «Юралс» опустится до уровня 35 долларов США за баррель к концу года и сохранится на этом уровне до конца прогнозного периода.

Действие соглашения об ограничении добычи нефти в течение первого полугодия текущего года, по оценке Минэкономразвития России, ограничит объем добываемой нефти уровнем предыдущего года (549 миллионов тонн). В дальнейшем в прогноз закладывается объем добычи нефти на уровне 553 миллиона тонн в год в 2018–2020 годах. Одновременно прогнозируется снижение поставок нефти на внутренний рынок (с учётом обеспеченности внутреннего рынка и повышения глубины переработки) и рост экспорта нефти (с учётом привлекательности экспорта нефти, снижения первичной переработки нефти и увеличения глубины её переработки из-за принятого «налогового манёвра»). Аналогичные предпосылки заложены и в консервативный сценарий развития российской экономики.

В целевом варианте прогноза развития российской экономики с учётом создания условий для интенсификации инвестиционной деятельности (в том числе в добывающей отрасли) ожидается некоторое увеличение добычи нефти за счёт внедрения новых передовых технологий и ввода новых месторождений, расположенных в удалённых регионах со сложными условиями. В результате объем добычи нефти в целевом сценарии будет составлять 556 миллионов тонн в год в 2018–2020 годах.

Важными факторами, оказывающими воздействие на развитие ситуации в российской экономике, на прогнозном горизонте будут оставаться основополагающие принципы бюджетной и денежно-кредитной политики.

Во все три сценария прогноза заложена реализация бюджетной политики в соответствии с переходными положениями модифицированных бюджетных правил с фиксацией базовой цены нефти марки «Юралс» на уровне 40 долларов США за баррель в реальном выражении (в ценах 2017 года). Таким образом, сценарии прогноза предполагают взаимоувязку первичных расходов федерального бюджета с уровнем нефтегазовых доходов, рассчитанным при базовой цене на нефть.

Кроме того, реализация бюджетной политики в соответствии с переходными положениями «модифицированных бюджетных правил» предполагает осуществление Минфином России операций по покупке иностранной валюты на внутреннем валютном рынке в объёме дополнительных нефтегазовых доходов федерального бюджета, полученных в результате превышения фактической ценой нефти марки «Юралс» уровня 40 долларов США за баррель (в реальном выражении). По оценкам Минэкономразвития России, объем покупок иностранной валюты Минфином России составит в 2017 году около 13 миллиардов долларов США. В дальнейшем saldo операций Минфина России прогнозируется нулевым при нахождении прогнозной цены на нефть марки «Юралс» на базовом уровне.

Проведение Минфином России операций по покупке иностранной валюты в объёме дополнительных нефтегазовых доходов в текущем году позволит в значительной степени нивелировать воздействие более высоких (по сравнению с базовым уровнем) цен на нефть на динамику обменного курса рубля. При этом Минэкономразвития России закладывает в базовый и целевой сценарии прогноза ослабление рубля (до 68,0 рубля за доллар к концу текущего года) по мере исчерпания разовых факторов начала года, действующих на курс рубля в сторону укрепления, «нормализации» потоков капитала в страны с формирующимися рынками и снижения цен на нефть до 40 долларов США за баррель. В дальнейшем при стабилизации условий торговли в базовом варианте прогноза ожидается стабилизация реального эффективного курса рубля и, соответственно, номинальное ослабление рубля темпами, определяемыми инфляционным дифференциалом с торговыми партнёрами. В целевом варианте ожидается умеренное укрепление рубля в реальном выражении, обусловленное ростом дифференциала производительностей (эффект Балассы-Самуэльсона).

В консервативном варианте в 2017–2020 годах закладывается более существенное ослабление рубля при снижении цен на нефть до 35 долларов США за баррель к концу 2017 года и продолжении снижения цен на нефть в реальном выражении в течение 2018–2020 годов. В течение 2017 года тренд на ослабление рубля в результате снижения цен на нефть будет несколько смягчён продажами иностранной валюты Минфина России, в

результате чего изменение валютных резервов в 2017 году в этом варианте прогноза будет нулевым. В последующие годы продажи валюты Минфином России не прогнозируются.

Во всех трёх сценариях экономического развития также предполагается продолжение реализации денежно-кредитной политики в рамках режима инфляционного таргетирования, что предполагает стремление Банка России обеспечить нахождение инфляции вблизи целевого уровня 4%, а также приверженность принципам свободного курсообразования. «Заякоривание» инфляционных ожиданий экономических агентов на целевом уровне при одновременном снижении зависимости как реального, так и номинального обменного курса рубля от колебаний цен на нефть создадут возможности для постепенного снижения ключевой ставки Банком России и закрепления долгосрочных процентных ставок на низком уровне.

Важной частью общей макроэкономической политики также является тарифное регулирование. Ограничение темпов роста тарифов естественных монополий уровнем инфляции в среднесрочной перспективе будет оставаться структурным фактором снижения инфляционного давления, повышения инвестиционной активности частного сектора (в силу снижения издержек и высвобождения ресурсов), а также призвано стимулировать повышение эффективности компаний инфраструктурного сектора.

Таким образом, реализация последовательной и согласованной макроэкономической политики будет обеспечивать стабильность основных макроэкономических параметров – выпуска, инфляции, реального эффективного курса рубля и долгосрочных процентных ставок – на прогнозном горизонте.

В описанных внешнеэкономических и внутриэкономических условиях в базовом и целевом сценариях прогнозируется рост ВВП на уровне 2% в 2017 году. Этот рост будет носить восстановительный характер и затронет широкий спектр секторов экономики. Если в 2015–2016 годах положительные темпы роста выпуска наблюдались только в торгуемых секторах экономики, получивших конкурентные преимущества от ослабления рубля, то в 2017 году рост затронет и неторгуемые секторы благодаря восстановлению внутреннего спроса. Таким образом, будет наблюдаться конвергенция темпов роста в торгуемых и неторгуемых секторах.

По оценкам Минэкономразвития России, расходы домашних хозяйств на конечное потребление возрастут в текущем году на 1,6 процента. Это будет обусловлено положительной динамикой доходов населения в реальном выражении. Как ожидается, продолжится наметившийся в прошлом году рост реальной заработной платы (на 1,3% в 2017 году после 0,7% в 2016 году). Кроме того, поддержку доходам населения окажут и социальные трансферты – важную роль здесь сыграет единовременная выплата пенсионерам. Положительная динамика доходов населения наряду с ожидаемым оживлением потребительского кредитования окажет поддержку обороту розничной торговли (прогнозируется рост на 1,9% в 2017 году после снижения на 4,6% в 2016 году) и сектору услуг.

Одновременно в 2017 году ожидается повышение инвестиционной активности: снижение общего уровня экономической неопределённости в условиях значительного объёма накопленных собственных ресурсов (рост прибыли в 2015 году составил 17,6%, в 2016 году – 17,3 процента). По оценке Минэкономразвития России, инвестиции в основной капитал вырастут на 2,0% в 2017 году. Восстановление инвестиционного спроса поддержит выпуск в инвестиционно-ориентированных отраслях (таких как производство машин и оборудования, производство транспортных средств, производство прочих неметаллических изделий).

В консервативном варианте прогноза ожидается, что темп роста ВВП не превысит 0,2% в 2017 году, однако все же останется положительным. Более низкие темпы экономического роста по сравнению с базовым и целевым сценариями будут обусловлены не только снижением доходов от экспортной деятельности, но и ухудшением настроений экономических агентов и формированием дополнительного оттока капитала, что в первую очередь скажется на инвестиционной активности.

Что касается инфляционной динамики, то в базовом и целевом вариантах прогноза в 2017 году прогнозируется дальнейшее замедление годовых темпов инфляции с текущих значений (4,3% годовых в марте). Ожидается, что инфляция достигнет целевого уровня в мае-июне, а в декабре 2017 года составит 3,8 процента. Прогнозируемое снижение инфляции ниже цели обусловлено разовым фактором – масштабным укреплением рубля в начале 2017 года. В 2018–2020 годах инфляция прогнозируется на целевом уровне – как в базовом, так и в целевом сценарии.

В консервативном варианте прогноза на фоне более заметного ослабления рубля, с одной стороны, и более низких темпов экономического роста, с другой, прогнозируется, что инфляция в конце 2017 года составит 4,1%, в 2018 году – повысится до уровня 4,3% на конец года, а с 2019 года – закрепится на целевом уровне.

После завершения периода восстановительного экономического роста в базовом варианте прогноза ожидается снижение темпов роста ВВП до уровня, соответствующего потенциальным темпам экономического роста (около 1,5 процента). В консервативном варианте ожидается, что темп роста ВВП приблизится к указанному уровню в 2020 году.

Низкие темпы роста потенциального выпуска обусловлены существующими в российской экономике ограничениями на факторы производства, которые касаются как трудовых ресурсов в силу неблагоприятной демографической ситуации, так и капитальных ресурсов (в силу недостаточного для необходимой модернизации объёма и качества инвестиций в основной капитал).

На устранение указанных ограничений для экономического роста направлены меры, разрабатываемые в рамках подготовки Комплексного плана действий Правительства РФ.

Таким образом, структурные меры, заложенные в целевой вариант прогноза, должны обеспечить:

- рост численности занятых в экономике (за счет повышения экономической активности населения, роста мобильности на рынке труда, снижения уровня структурной безработицы, роста продолжительности активной жизни);

- рост инвестиционной активности:

-- с помощью создания предсказуемых условий ведения бизнеса на макро- и микроуровне;

-- посредством улучшения делового климата, трансформации налоговой системы, системы поддержки экспорта;

-- развития института проектного финансирования, обеспечивающего сопровождение проекта на всех стадиях - от разработки до правильного структурирования финансирования и последующего процесса реализации;

- рост производительности труда (посредством реализации приоритетного проекта по повышению производительности труда, улучшения качества человеческого капитала через модернизацию системы образования и повышения квалификации).

Предлагаемый комплекс структурных мер должен обеспечить ускорение темпов экономического роста до 3,1% в 2020 году при существенном росте доли инвестиций в основной капитал, что позволит создать условия для устойчивого экономического роста в будущем.

5.3. 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, оздорови-

тельное 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%).

5.4. Рынок недвижимости Курска

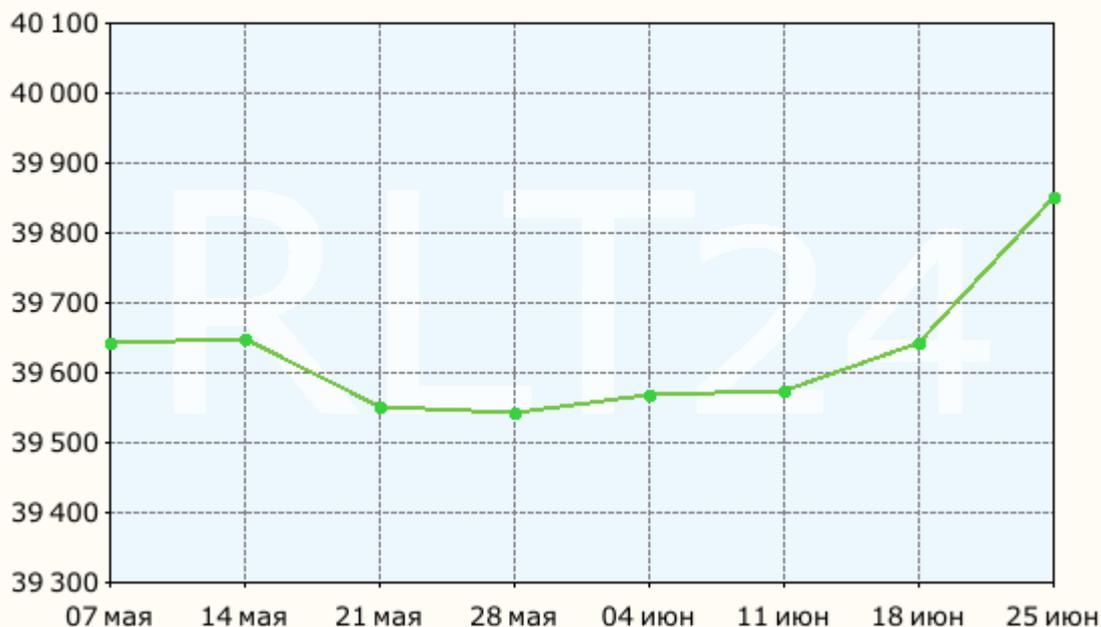
Цена квадратного метра жилья, Курск - 25.06.2018:

39 851 руб/м² *

630 \$/м²**

541 €/м²

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 квартиры	4.8%	163	534.0 млн. руб.	13.4 тыс. м ²
-------------------------	------	-----	-----------------	--------------------------

* 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).

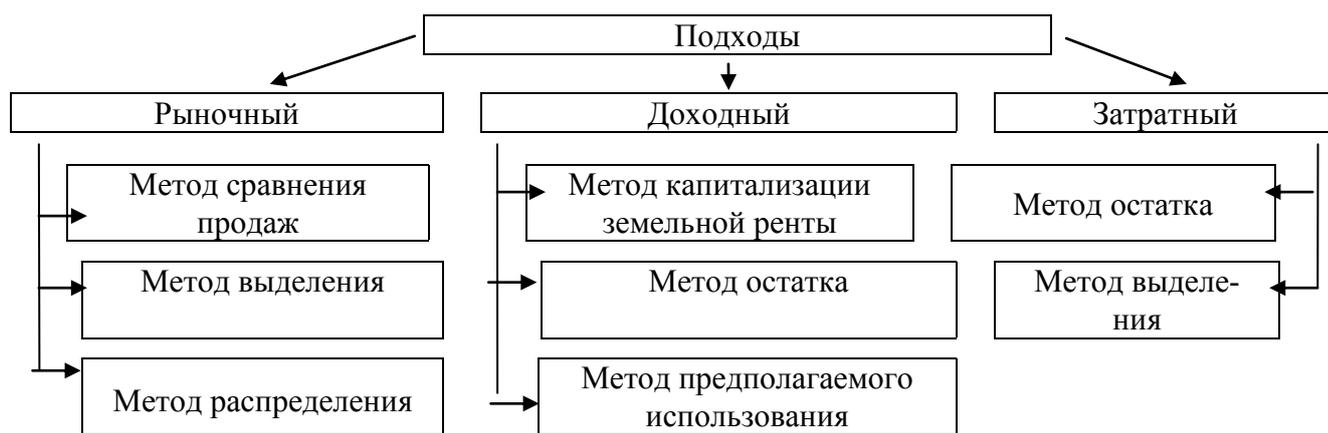


Рисунок 2. Методическая структура определения стоимости земельных участков

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.

Таблица №7.1 - Выборка предложений продаж земельных участков под коммерческое (промышленное) строительство в г. Курск

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_22734_79877/	https://www.avito.ru/kursk/zemelnye_uchastki/uchastok_61_sot_promnaznacheniya_138832_8402	https://www.avito.ru/kursk/zemelnye_uchastki/uchastok_30_sot_promnaznacheniya_929213032	https://www.avito.ru/kursk/zemelnye_uchastki/uchastok_20_sot_promnaznacheniya_1034310324
Цена предложения, руб		4 600 000	10 000 000	5 000 000	3 800 000
Площадь объекта, м ²	366	3 800	6 100	3 000	2 000
Цена предложения, руб/м ²		1 211	1 639	1 667	1 900
Дата предложения	декабрь 2018	декабрь 2018	декабрь 2018	декабрь 2018	декабрь 2018
Передаваемые права	Полное право собственности (ППС)	ППС	ППС	ППС	ППС

Местоположение объекта	г. Курск ул. Ленина д. 30	г. Курск ул. 2-я Рабочая д.23	г. Курск ул. Карла Маркса	г. Курск пр-т Ленинского Комсомола	г. Курск ул. Шпайерская
Нынешнее использование	на участке построен городской общественный центр	участок свободен	участок свободен	участок свободен	участок свободен
Земли населенных пунктов, для коммерческих целей (эксплуатация городского общественного транспорта)	земли населенных пунктов, для пром/коммерческого назначения	Земли населенных пунктов, для коммерческих целей (эксплуатация городского общественного транспорта)			
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
Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая

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, предопределяемых 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 под ред. Лейфера Л.А. «Справочник оценщика недвижимости-2017». «Земельные участки», в таблице 195 приведены усредненные по городам России значения скидок на торг и характеристики рассеивания и значения нижней и верхней границы доверительного интервала, а также границы расширенного интервала показывающего весь диапазон значений, в котором, по мнению большинства оценщиков (не менее 80% опрошенных), могут находиться значения скидки на уторговывание.

Таблица № 195. Скидки на торг

Скидка на торг %	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
Земельные участки под офисно-торговую застройку	10,3%	6,4%	14,2%

Оценщиком принято среднее значение поправки для всех аналогов -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

<i>№ п/п</i>	<i>Удобство подъездных путей</i>	<i>Оценка по 5-ти бальной шкале</i>
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/коммерческое назначение. Корректировка не требуется.

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%; 0%;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 10 – 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 « +10%; +10%;+10%;+10%».

К – наличие построек: На оцениваемом земельном участке построен городской общественный центр (участок оценивается как условно незастроенный). Аналоги сравнения являются земельными участками без каких-либо построек. Таким образом корректировки для Аналогов №№1,2,3,4 принимаем соответственно « 0%; 0%;0%;0%».

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 декабря 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 27.06.2019 г. (не более 6 месяцев с даты составления отчета об оценке в соответствии с Федеральным стандартом оценки №1).

ОЦЕНЩИК

О.Н. СМОТРОВА

10. Квалификация экспертов-оценщиков

Данный отчет составил эксперт — оценщик **Смотрова Оксана Николаевна**.

Составитель Отчета имеет стаж оценочной деятельности – 9 лет, профессиональное образование в юриспруденции и области оценки.

Образование высшее юридическое (Московский государственный открытый университет), диплом (2007), профессиональная переподготовка в Московская финансово-промышленная академия по оценке бизнеса (2009).

Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 014152-1 от 27.07.2018 г. по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости».

Смотрова О.Н. включена в реестр оценщиков саморегулируемой организации (СРО) – «Региональная ассоциация оценщиков» «16» февраля 2017 г. за № 00722.

СРО «Российская ассоциация оценщиков» (место нахождения – 350062, Краснодарский край, г.Краснодар ул. Атрбекова д.5/1) включена в Единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков 30 декабря 2011 г. за № 0013.

Гражданская ответственность оценщика застрахована в ООО Страховая компания «ВТБ Страхование». Страховой полис № V51269-0000041 страхования ответственности оценщика от 05.10.2018 г. по 23.12.2019 г. На сумму 30 000 000 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

**ДОГОВОР ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ
ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ V51269000018

Настоящий Договор обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности (далее - Договор) заключен на основании письменного заявления Страхователя от «02» октября 2018 г. (Приложение №1 к настоящему Договору) в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков» Страховщика от 19.07.2016 (далее - Правила страхования - Приложение №2 к настоящему Договору)

СТРАХОВЩИК	ООО СК «ВТБ Страхование» Филиал ООО СК «ВТБ Страхование» в г. Тверь
СТРАХОВАТЕЛЬ	Смотрова Оксана Николаевна
ОЦЕНЩИК, ОТВЕТСТВЕННОСТЬ КОТОРОГО ЗАСТРАХОВАНА	<input type="checkbox"/> Страхователь <input checked="" type="checkbox"/> Смотрова Оксана Николаевна
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском наступления ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба (имущественного вреда) заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам при определении: <input checked="" type="checkbox"/> рыночной стоимости объекта оценки; <input checked="" type="checkbox"/> ликвидационной / инвестиционной стоимости объекта оценки; <input type="checkbox"/> кадастровой стоимости объекта оценки;
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ	Установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба. <i>Условия признания факта наступления страхового случая, в соответствии с п.4.4 Правил страхования</i> <i>Исключения, в соответствии с п.п. 4.7.-4.9 Правил страхования</i>
ВЫГОДОПРИОБРЕТАТЕЛИ	Заказчик, заключивший договор на проведение оценки с оценщиком, и (или) третье лицо, которому может быть причинен ущерб (имущественный вред) при наступлении страхового случая. В части расходов указанных в пп.11.4.3, 11.4.4 Правил страхования, заказчик / третье лицо выгодоприобретателем не является.
СТРАХОВАЯ СУММА	30 000 000,00 Тридцать миллионов рублей, 00 копеек
ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПО ОДНОМУ СТРАХОВОМУ СЛУЧАЮ	Не устанавливается
БЕЗУСЛОВНАЯ ФРАНШИЗА	Не устанавливается
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ	8 500,00 Восемь тысяч пятьсот рублей, 00 копеек. <i>Страховая премия уплачивается единовременным платежом в срок до «07» октября 2018 г.</i>
СРОК СТРАХОВАНИЯ	с «05» октября 2018 г. по «04» октября 2019 г. <i>Страхование, обусловленное настоящим Договором, распространяется на случаи причинения вреда, произошедшие не ранее 00 часов 00 минут дня, следующего за днем уплаты страховой премии.</i> <i>Имущественный вред, причиненный в период действия настоящего Договора, подлежит возмещению в течение срока исковой давности, установленного действующим законодательством Российской Федерации для договоров имущественного страхования.</i>
ПРИЛОЖЕНИЯ К ДОГОВОРУ	Приложение №1 Заявление на страхование от «02» октября 2018 г. Приложение №2 Правила страхования.
ДАТА И МЕСТО ВЫДАЧИ	«05» октября 2018 г. город Тверь

Страховщик	ООО СК «ВТБ Страхование»	Страхователь	Смотрова Оксана Николаевна
Адрес местонахождения	Чистопрудный бульвар, д. 8, стр. 1, Москва, 101000 Филиал ООО СК «ВТБ Страхование» в г. Тверь 170000 г. Тверь, ул. Новоторжская, д. 18, стр. 1 оф. 102 ТОЦ «Аврора»	Адрес местонахождения	г. Тверь, ул. Оснабрюкская, д. 27к.2, кв. 64
Почтовый адрес:	Новоторжская д. 18 стр. 1 оф. 102 ТОЦ «Аврора»	Почтовый адрес:	г. Тверь, ул. Оснабрюкская, д. 27к.2, кв. 64
ИНН	7702263726 КПП 695243001	ИНН	Паспорт 2817 №511417 КПП
БИК	042007835	БИК	выдан 30.03.2017
Расчетный счет	№ 40701810327250001003	Расчетный счет	Отделением УФМС России по Тверской области в Конаковском районе
Банк	Филиал ПАО БАНК ВТБ в г. Воронеж	Банк	Дата рождения 09.01.1981
Кор. счет	№ 30101810100000000835	Кор. счет	Место рождения город Петропавловск-Камчатский, Камчатской обл.
Представитель Страховщика	Директор Филиала «ВТБ Страхование» Тверь Сухорукова Н.В.	Представитель Страхователя	Смотрова О.Н.
На основании	Доверенности №6/н от 14.08.2017г.	На основании	Устава
М.П.			

1. Копия Образовательного документа оценщика;



САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
РЕГИОНАЛЬНАЯ АССОЦИАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ
Регистрационный номер № 0013 в ЕГР СРО от 30.12.2011г.

СВИДЕТЕЛЬСТВО

«16» февраля 2016 г.
дата выдачи свидетельства

№ 00751
номер свидетельства

**Смотрова
Оксана Николаевна**
ИНН 691102374875
171252, Россия, Тверская область, г. Конакова, ул. Васильковского, д.1, кв. 112.
Паспорт: 2801, № 441995, выдан Московским РОВД г. Твери, 20.12.2001.

код подразделения 692-040
является членом СРО Региональная
ассоциация оценщиков и имеет право на
осуществление оценочной деятельности на территории
Российской Федерации

Президент СРО РАО  К.И. Овчинников



В случае прекращения членства данное Свидетельство подлежит возврату в СРО РАО по адресу:
г. Краснодар, ул. Ставропольская, д.5.

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
РЕГИОНАЛЬНАЯ АССОЦИАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ

Россия, 350062, Краснодарский край
г. Краснодар, ул. Атарбекова, д. 5/1

тел/факс: 8 (861) 201-14-04
E-mail: sro.raoufo@gmail.com
www.raoufo.ru

ВЫПИСКА

ИЗ РЕЕСТРА САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Настоящая выписка из реестра СРО РАО выдана по заявлению

Смотровой Оксаны Николаевны

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

о том, что Смотрова Оксана Николаевна

(Ф.И.О. оценщика)

является действительным членом, и включен(а) в реестр членов СРО РАО
«16» февраля 2016 года за регистрационным номером № 00722.

Данные сведения предоставлены по состоянию на «16» февраля 2016г.

Дата составления выписки «16» февраля 2016г.

Президент СРО РАО



К. И. Овчинников

4. Копия квалификационного аттестата





Приложение Б. Расчет стоимости Объекта сравнительным подходом

Характеристика объектов	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Источник информации		https://kursk.move.ru/objects/prodaetsya_ploshchadyu_32_sotok_2-ya_rabochaya_23_2273479877/	https://www.avito.ru/kursk/zemelnye_uchastki/uchastok_61_sot._promnaznacheniya_1388328402	https://www.avito.ru/kursk/zemelnye_uchastki/uchastok_30_sot._promnaznacheniya_929213032	https://www.avito.ru/kursk/zemelnye_uchastki/uchastok_20_sot._promnaznacheniya_1034310324
Конг. Тел.		+7 (920) 266-60-54	8-960-687-08-88	8-920-265-77-77	8-906-577-10-60
Цена предложения, руб		4 600 000	10 000 000	5 000 000	3 800 000
Площадь объекта (доля 409/10000 от 8 953), м ²	366	3 800	6 100	3 000	2 000
Цена предложения, руб/м ²		1 211	1 639	1 667	1 900
Поправка на уторговывание		-10%	-10%	-10%	-10%
Скорректированная цена, руб.		1 089	1 475	1 500	1 710
Дата предложения	декабрь 2018	декабрь 2018	декабрь 2018	декабрь 2018	декабрь 2018
Корректировка		-	-	-	-
Скорректированная цена, руб.		1 089	1 475	1 500	1 710
Передаваемые права	Общая долевая собственность (ОДС)	ППС	ППС	ППС	ППС
Корректировка		-	-	-	-
Скорректированная цена, руб.		1 089	1 475	1 500	1 710

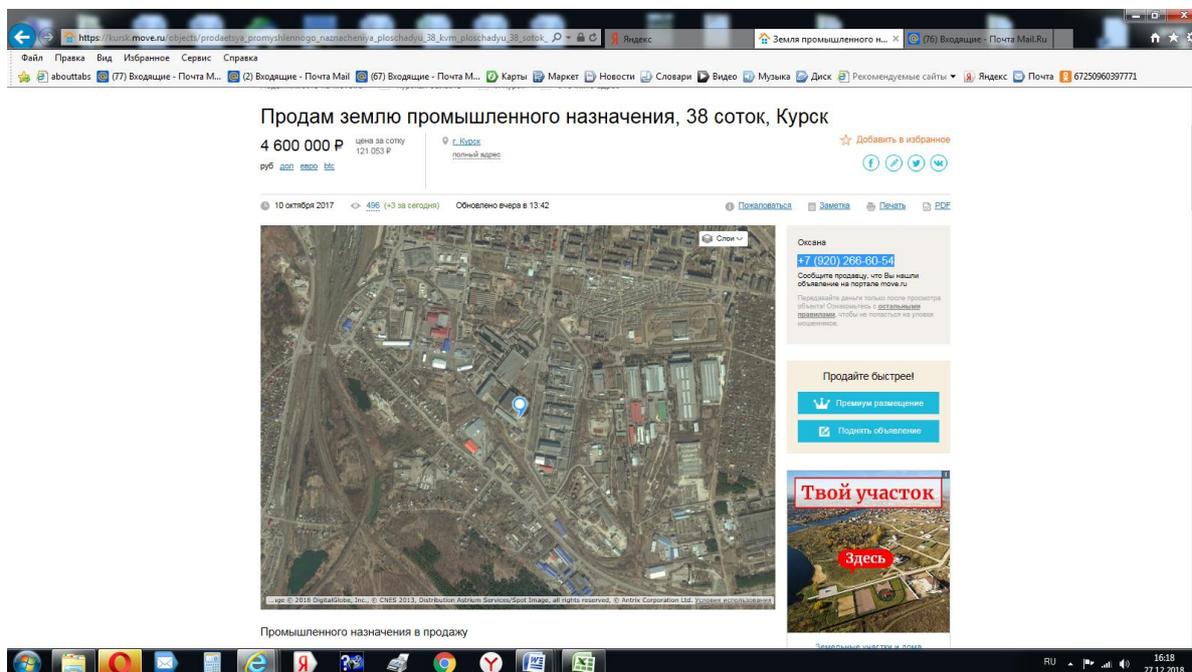
Корректировка		-	-	-	-
Скорректированная цена, руб.		1 089	1 475	1 500	1 710
Площадь объекта (доля 409/10000 от 8 953), м2	366	3 800	6 100	3 000	2 000
Корректировка		-	-	-	-
Скорректированная цена, руб.		1 089	1 475	1 500	1 710
Местоположение объекта	г. Курск ул. Ленина д. 30	г. Курск ул. 2-я Рабочая д.23	г. Курск ул. Карла Маркса	г. Курск пр-т Ленинского Комсомола	г. Курск ул. Шпайерская
Корректировка		-	-	-	-
Скорректированная цена, руб.		1 089	1 475	1 500	1 710
Категория земель, разрешенное использование	Земли населенных пунктов, для коммерческих целей (эксплуатация городского общественного транспорта)	земли населенных пунктов, для пром/коммерческого назначения			
Корректировка		-	-	-	-
Скорректированная цена, руб.		1 089	1 475	1 500	1 710
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

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		+10%	+10%	+10%	+10%
Скорректированная цена, руб.		1 198	1 623	1 650	1 881
Нынешнее использование	на участке построен городской общественный центр	участок свободен	участок свободен	участок свободен	участок свободен
Корректировка		-	-	-	-
Транспортная доступность	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая
Корректировка		-	-	-	-
Скорректированная цена, руб.		1 198	1 623	1 650	1 881
Количество корректировок		2	2	2	2
Суммарный размер корректировок		-1%	-1%	-1%	-1%
Абс. суммарный размер		10%	10%	10%	10%
Количество отсутствующих данных		0	0	0	0
Корр-ки + Отсутст. данные		2	2	2	2
Автoves		4,00	4,00	4,00	4,00
Присвоенный вес		4,00	4,00	4,00	4,00
Средневзвешенное значение стоимости,	1 588				
Стоимость объекта оценки, руб.	581 524				

ПРИЛОЖЕНИЕ В. Аналоги.

Аналог 1

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



Продам землю промышленного назначения, 38 соток, Курск

4 600 000 Р цена за сотку
121 053 Р руб

10 октября 2017 456 (+3 за секунду) Обновлено вчера в 13:42

Промышленного назначения в продажу

Промышленного назначения в продажу

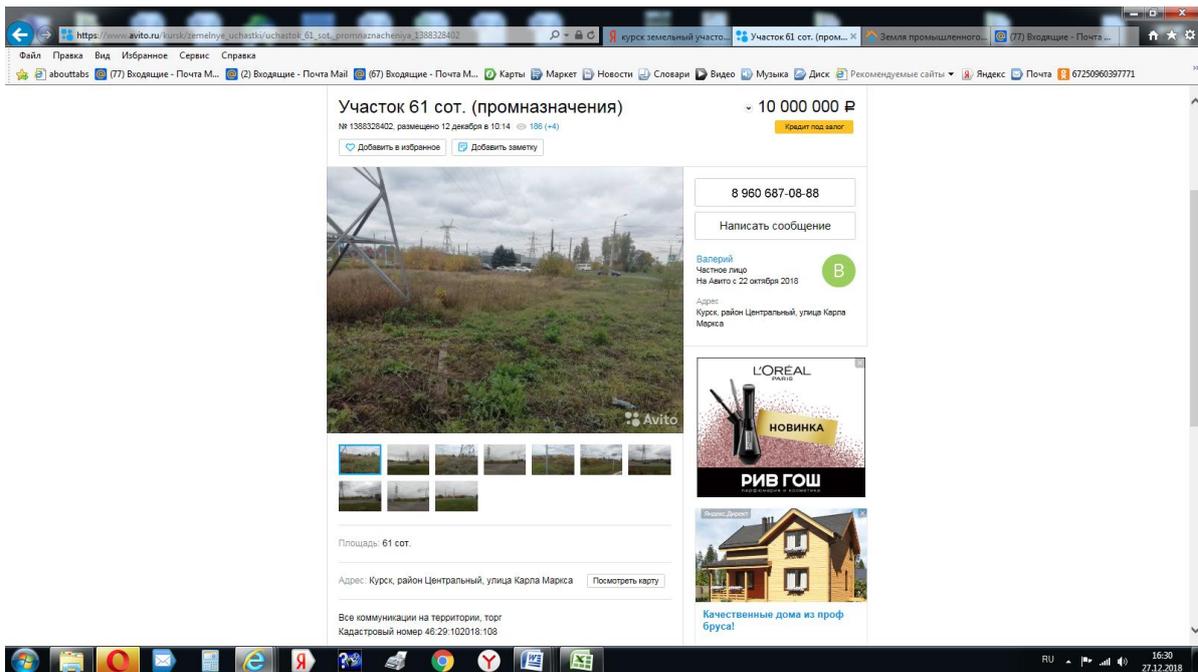
Цена:	4 600 000 Р	Общая площадь:	38 м ²
Цена за сотку:	121 053 Р	Площадь участка:	38 соток
Комиссия агенту:	без комиссии	Дата публикации:	10 октября 2017
Тип объекта:	промышленного назначения	Дата обновления:	вчера в 13:42
Тип объявления:	вторичка		

Описание

Земельный участок расположен на первой линии улицы 2-я Рабочая. Асфальтовое покрытие. Имеется возможность подключить необходимые коммуникации. Участок прямоугольной формы с выездом на проезжую часть.

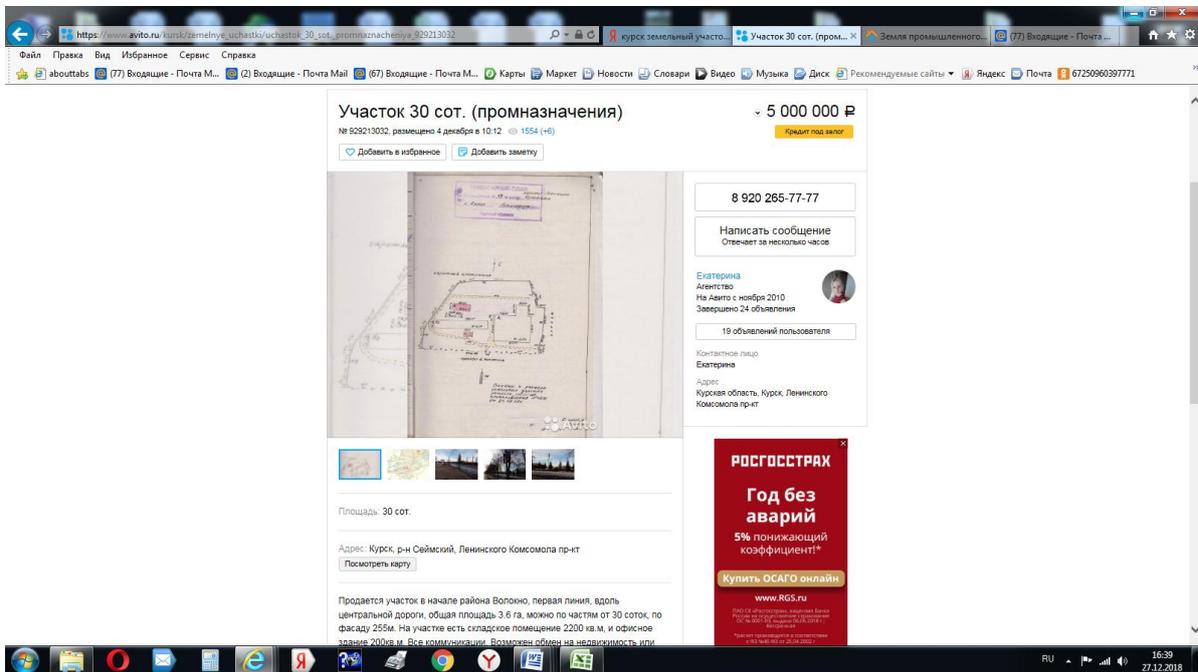
Аналог 2

https://www.avito.ru/kursk/zemelnye_uchastki/uchastok_61_sot._promnznacheniya_1388328402



Аналог 3

https://www.avito.ru/kursk/zemelnye_uchastki/uchastok_30_sot._promnznacheniya_929213032



Аналог 4

https://www.avito.ru/kursk/zemelnye_uchastki/uchastok_20_sot._promnaznacheniya_1034310324

Участок 20 сот. (промназначения) - 3 800 000 ₽
№ 1034310324, размещено 9 декабря в 15:32 ⌚ 1996 (+5)
Добавить в избранное Добавить заметку

8 906 577-10-60
Написать сообщение

Дмитрий
Частное лицо
На Avito с ноября 2017
Завершено 4 объявления
2 объявления пользователя

Адрес:
Курская область, Курск, ул Шайерская

Площадь: 20 сот.
Адрес: Курск, р-н Центральный, ул Шайерская [Посмотреть карту](#)

Продам земельный участок, площадью 2000 кв.м, расположенный в г. Курск ул. Шайерская (в районе триумфальной арки), за строящимся автоцентром, на участке проведены электроэнергия, газ, вода. Участок в собственности. На участке имеется нежилое здание площадью 68 кв.м. Цена 4200000руб. Возможно изменение вида разрешенного использования. Возможно строительство любого объекта недвижимости. Торг. Елена.

РОСГОССТРАХ
Более 250 центров урегулирования убытков
Купить ОСАГО онлайн
www.RGS.ru

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 № 46-46-011/32/2010-268

Регистратор:  / Сергеева Г. В. /

46-АЗ 099723 